

Schaarste op de woningmarkt Zuid-Kennemerland-IJmond

1. Aanleiding

Per 1 januari 2015 treedt de Huisvestingswet 2014 in werking. Gemeenten hebben tot 1 juli 2015 de tijd om een nieuwe, op deze wet gebaseerde Huisvestingsverordening vast te stellen. De wet maakt het voor gemeenten mogelijk om in te grijpen in de woonruimteverdeling en de samenstelling van de woningvoorraad. Gemeenten kunnen dit doen om onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen van schaarste aan goedkope woonruimte te voorkomen of te bestrijden. Allereerst moet daarom worden vastgesteld of sprake is van schaarste op de woningmarkt.

De acht gemeenten in Zuid-Kennemerland en de IJmond werken samen op het gebied van het woonbeleid en hebben samen in 2012 het Regionaal Actieprogramma Wonen 2012-2016 vastgesteld. Gemeenten en wooncorporaties constateren een schaarste aan sociale huurwoningen hebben afgesproken samen op te trekken in het opstellen van een nieuwe zo veel als mogelijk eenduidige huisvestingsverordening. Een werkgroep bestaande uit medewerkers van gemeenten en corporaties werkt momenteel aan de voorbereiding van een concept verordening.

De uitgangspunten voor een nieuwe Huisvestingsverordening worden besproken in de IJmond raadscommissie van 17 februari 2015. Uiteindelijk zal elke gemeente afzonderlijk de verordening voor 1 juli 2015 moeten vaststellen. Lokaal of sub regionaal maatwerk is mogelijk. Er kan op onderdelen worden afgeweken van elkaars verordeningen. Een huisvestingsverordening geldt slechts voor een periode van vier jaar. Dan moet aan de hand van een evaluatie van de uitvoering van de verordening en de vraag-aanbodverhouding op de woningmarkt worden beslist of een nieuwe verordening nodig wordt geacht.

2. Wel of geen schaarste op de woningmarkt

Allereerst de vraag 'is er schaarste op de woningmarkt'. De Huisvestingswet geeft geen objectieve criteria voor het bepalen van schaarste. Zij laat dit over aan de raad van de betreffende gemeente. Schaarste kan op verschillende manieren in beeld gebracht worden:

- a. Vergelijken van vraag en aanbod in 2020 (consequenties van ontwikkelingen);
- b. Vergelijking vraag en aanbod nu (de verhuiscapaciteit in relatie tot beschikbaarheid van woningen);
- c. Kijken naar wachttijden bij corporaties

Ad. a.

RIGO Research heeft recent onderzoek gedaan naar de woningvraag-aanbodverhouding binnen het RAP gebied. Hierbij is rekening gehouden met alle factoren die van invloed zijn op de vraag en aanbod naar sociale huurwoningen en zijn scenario's uitgeschreven. Meegenomen zijn de consequenties van economische ontwikkelingen, het bestrijden van goedkoop scheefwonen, het bouw - en sloopprogramma, het huurbeleid en de verkoop en liberalisering van sociale huurwoningen. In het volgende overzicht uit de rapportage is de woningbehoefte en de woningvoorraad vergeleken. Bij de behoefte gaat het om het aantal huishoudens dat gelet op het inkomen bij het daarbij genoemde segment (voorraad) hoort (woonpatroon). De Huisvestingswet richt zich op de sociale woningvoorraad (tot € 699,- per maand). Dat zijn in de tabel de regels 'huur.... sociaal'. In rood is het aantal woningen aangegeven waarmee het huidige tekort aan sociale huurwoningen op 2020 naar verwachting toeneemt.

Door verkoop -, sloop - en huurliberalisatie neemt de sociale huurwoningenvoorraad behoorlijk af. In relatie tot de behoefte neemt het tekort aan sociale huurwoningen verder toe.

tabel 5-1 Raming voorraad en behoefte in 2020, basisscenario met huidige woonpatronen

			behoefte 2020	voorraad 2020	saldo
IJmond	huur	sociaal	27.600	25.000	-2.600
		vrije sector	2.200	3.500	1.300
	koop	betaalbaar	12.800	13.900	1.100
		middelduur	21.200	21.600	400
		duur	9.300	9.500	200
totaal			73.100	73.500	400
Zuid-Kennemerland	huur	sociaal	36.800	31.100	-5.700
		vrije sector	4.800	9.300	4.500
	koop	betaalbaar	16.400	17.400	1.000
		middelduur	23.300	24.500	1.200
		duur	24.700	24.900	200
totaal			106.000	107.200	1.200

Ad. b.

Ook op dit moment is sprake van druk op de (sociale huur)woningmarkt. Iedereen is bekend met de omstandigheid dat men jaren moet wachten op een passende woning. De druk op de woningmarkt is in de IJmond minder groot dan in Zuid-Kennemerland. Hoe is de situatie dan in de IJmond, en vooral het noordelijk deel daarvan (Beverwijk Heemskerk)? Goed om daarop in te zoomen. De gemeenten hebben een nadere analyse gemaakt van het databestand van het woonwensen- onderzoek dat Bureau Onderzoek en Statistiek Amsterdam recent heeft uitgevoerd

De tabel toont de verhouding tussen woningen die vrij komen de komende 2 jaar door verhuizing en de vermelde behoefte door huishoudens die binnen 2 jaar willen verhuizen. De kolom 'exclusief scheefvragers' laat de vraag - aanbodverhouding zien, waarbij huishoudens die een onrealistische behoefte hebben vermeld eruit gefilterd zijn. Het zijn bijvoorbeeld huishoudens met een te hoog inkomen voor een sociale huurwoning. Het overzicht toont de komende

jaren een tekort aan van 1.381 sociale huurwoningen in Beverwijk en Heemskerk. In segment zien wij met name een tekort van 1.148 sociale huureengezinswoningen.

Tabel 11 Verschil vraag en aanbod

	Beverwijk		Heemskerk	
	Zeker	Exclusief scheefvragers	Zeker	Exclusief scheefvragers
Eengezinswoning				
Koop				
< € 250.000	-319	-319	-355	-329
€ 250.000 - € 500.000	45	45	-487	-331
> € 500.000	0	0	0	0
Totaal eengezins koop	-274	-274	-842	-660
Huur				
≤ € 665	-536	-536	-509	-612
€ 666 - € 1.077	-17	-17	9	9
≥ € 1.078	0	0	16	18
Totaal eengezins huur	-552	-552	-484	-585
Totaal eengezinswoning	-827	-827	-1.326	-1.245
Meergezinswoning				
Koop				
< € 250.000	245	245	-116	-121
€ 250.000 - € 500.000	37	37	3	2
> € 500.000	0	0	0	0
Totaal meergezins koop	282	282	-113	-119
Huur				
≤ € 665	-136	-142	140	-91
€ 666 - € 1.077	5	5	-165	-10
≥ € 1.078	0	0	0	0
Totaal meergezins huur	-131	-137	-25	-100
Totaal meergezinswoning	151	145	-138	-219
Totaal	-675	-682	-1.464	-1.464

De onder ad a en b gemaakte analyses laten cijfermatig zien dat er nu en in de toekomst meer vraag dan aanbod is. Ook in het gebied boven het kanaal. Hieronder wordt ingegaan op de effecten van deze tekorten: De wachttijden.

Ad c.

Wat betekent het voorgaande nu voor de dagelijkse praktijk in de woonruimteverdeling? Gemiddeld moeten woningzoekenden in het gebied met de minste schaarste (Beverwijk Heemskerk) ook enkele jaren wachten op een woning. Dat kan variëren van 1 jaar voor een niet zo courante portieketageflat tot meer dan tien jaar voor een courante eengezinswoning. Als bijlage zijn de wachttijden per Optie (een woningtype waarvoor een woningzoekende zich als geïnteresseerde kan inschrijven) weergegeven bij de wooncorporatie WOONopMAAT. De ander, in de noordelijke IJmond actieve, wooncorporatie Pré Wonen geeft een vergelijkbaar beeld. Hiervan zijn de wachttijden minder eenvoudig voor het totale bestand in één overzicht weer te geven.) De indicatieve wachttijden die de corporaties aangegeven zijn weliswaar voorzichtig ingeschat maar fors.

Tegelijk constateren we dat het mutatieverloop, en daarmee de toewijzingsmogelijkheden, de laatste jaren onder druk staat. De doorstroming naar de koopsector hapert vanwege de crisis op de woningmarkt en de verplichte inkomensgrens voor de sociale huursector. Huishoudens met een middeninkomen (en geen recht meer hebben op een sociale huurwoning) worden bij verhuizing naar de particulier sector geconfronteerd met behoorlijk hogere maandlasten. Een stap die men minder snel zet. Sociale huurwoningen komen minder vaak vrij, waardoor wachttijden verder oplopen.

Toewijzingsregels voor technisch geschikte seniorenwoning hebben ervoor gezorgd dat de wachttijden voor de doelgroep niet onnodig lang zijn geworden. Met de vergrijzing en extramuralisering van de zorg gaat de woningbehoefte wel toenemen. De woningen moeten passendheidseisen voor senioren behouden. Daarnaast is onder de samenwerkingsverband Grijswijzer afgesproken de mogelijkheid open te houden om in een straal van 200 meter rond zorg - en welzijnsvoorzieningen geschikte woningen te labelen voor de doelgroep indien wachttijden verder oplopen en verdringingseffecten ontstaan.

Ook hetgeen hierna onder 3 en 4 wordt aangegeven, heeft invloed op de toewijzingsmogelijkheden.

3. Kleiner wordende voorraad

De omvang van de sociale huurwoningvoorraad wordt kleiner doordat huurharmonisatie ervoor zorgt dat een deel van de sociale huurwoningen door de vrije sectorgrens heen schiet. Ook het verkoopbeleid van corporaties en de herstructurering (meer woningen slopen dan terugbouwen) heeft een negatief effect op de omvang van de sociale huurwoningvoorraad

3. Meer voorrangsgroepen

Reguliere woningzoekenden krijgen steeds meer concurrentie van bijzondere doelgroepen die voorrang (kunnen) krijgen. Te denken valt aan statushouders (als voorbeeld Heemskerk en Beverwijk moeten in 2015 beide 66 statushouders/verblijfsgerechtigden huisvesten). Ook wordt het verlenen van mantelzorg een grond voor urgentie/voorrang en zal door het wegvallen van veel intramurale woonvoorzieningen de (dringende) vraag van ouderen met zorg, GGZ cliënten en cliënten met een verstandelijke beperking voor een geschikte woning toenemen. Tegelijk stagneert de doorstroming omdat ouderen ook gestimuleerd worden langer in hun woning te blijven wonen.

4. Conclusie

Waar men binnen een dag een passende koopwoning kan aanschaffen moet men voor een courante sociale huurwoning jaren wachten. De sociale voorraad is schaars en het tekort, en daarmee de wachttijd, neemt tot 2020 verder toe doordat de voorraad sociale huurwoningen door sloop-, verkoop- en huurliberalisatie afneemt. Er is met name een tekort aan eengezinswoningen en grote woningen. Vooral gezinnen met kinderen die gedwongen zijn binnen de

sociale huursector wooncarrière te maken hebben het moeilijk. Daarnaast moet verdringing van senioren uit technisch geschikte woningen ook in de toekomst met toewijzingsregels voorkomen worden.

Schaarste kan structureel alleen worden aangepakt met het toevoegen van nieuwe woningen en het behouden van bestaande sociale huurwoningen (eerder genoemd) of met een stijging van de welvaart. De Huisvestingswet geeft ook niet aan dat met de toepassing van de wet schaarste kan worden teruggedrongen. Wel beoogt de wet dat schaarse woningen die beschikbaar komen passend worden toegewezen zodat geen verdringing plaatsvindt. Een rechtvaardige verdeling van schaarste. Dit speelt zeker voor de primaire doelgroep (huishoudens met een inkomen tot < € 34.700,--) die niet op een andere wijze in de woningbehoefte kan voorzien. De wetgever kiest er nadrukkelijk voor, in geval de gemeenteraad aangeeft dat sprake is van schaarste, de publiekrechtelijke weg te kiezen voor regulering van de woningtoewijzing.

5. Advies

Niet alleen vanwege de huidige situatie op de sociale huurwoningmarkt maar zeker ook vanwege de verwachte ontwikkelingen in de komende jaren wordt geadviseerd om een Huisvestingsverordening in de Zuid Kennemerland en IJmond gemeenten te blijven hanteren. Een verordening met criteria die een eerlijke, rechtvaardige en evenwichtige verdeling van schaarse woningen bevordert. Dit om verdringingseffecten te voorkomen. Het gaat hier vooral over de passendheidscriteria inkomen-huurprijs, huishoudengrootte-aantal kamers en leeftijd - technisch geschikte woningen. Iedere gemeente stelt zijn eigen verordening vast. Zoveel mogelijk zal eenduidigheid worden nagestreefd maar lokaal maatwerk, vanwege bijvoorbeeld een sterk afwijkende samenstelling van de woningvoorraad is mogelijk.