



# Huisvestingswet 2014

Woonruimteverdeling in de regio

## Opbouw



1. Hoe hebben we het nu geregeld?
2. Wat zegt de nieuwe wet?
3. Hoe gaan we het regelen?

## 1. Huisvestingsverordening Regio Alkmaar

1. 6 (8) gemeenten
2. Inschrijftijd bepaalt volgorde
3. Woningzoekenden van de regio gaan voor
4. Voorrang aan urgenten
5. 2 soorten zorgwoningen obv indicaties




## 2. Huisvestingswet 2014



1. Vrijheid van vestiging
2. Alleen bij schaarste ingrijpen
3. Geen verordening ≠ geen toewijzingsregels
4. Voorrang verplicht voor 3 groepen
5. Beperkte bindingseisen (max 50% woningen)
6. Uiterlijk 1-7-'15 nieuwe verordening

## 3. Wat willen we opnemen?




Stuurgroep Huisvestingsverordening  
(Gemeenten-Corporaties-Huurders)

Basis:

1. Er is schaarste dus regels nodig
2. Zo min mogelijk regels en bureaucratie
3. Wat goed is behouden

## 3. Hoofditens



1. Schaarste
2. Stelsel van verdeling
3. Regionale binding
4. Speciale woningzoekenden en woningen (oa Zorgwoningen)

## Schaarste?



"Het is aan de gemeente om te onderbouwen of er schaarste is die leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen"

- **Schaarste:** meer vraag dan aanbod?
- **Effecten:** wie heeft er last van?
- **Nut en noodzaak:** wat los je met regels op?
- **Inspanningen:** Hoe structureel de schaarste op te lossen?

Bronnen regio: Regionale Woonvisie, Onderzoek betaalbaarheid, Rapportage Woonruimteverdeling SVNK

## Feiten in de regio ivm Schaarste

- In de voorraad verandert relatief weinig
- Betaalbaarheid onder druk, huren blijven stijgen
- In sociale voorraad daalt het aandeel goedkope woningen

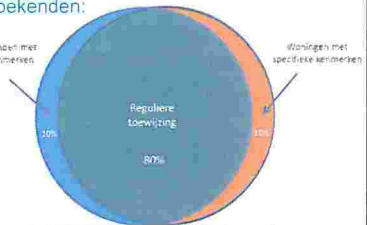
Jaar	Actief woningzoekenden	Reacties	Advertenties	Gemiddeld aantal reacties per advertentie	Gemiddelde inschrijftijd (in jaren)
2009	11.830	172.807	1.511	114,37	3,33
2010	12.794	232.045	1.641	139,85	3,67
2011	12.391	245.323	1.715	143,10	4,08
2012	12.107	161.162	1.872	87,13	4,35
2013	11.975	152.363	1.918	79,44	4,39
2014	11.402	133.906	1.854	82,85	4,61

## Het principe van de toewijzing

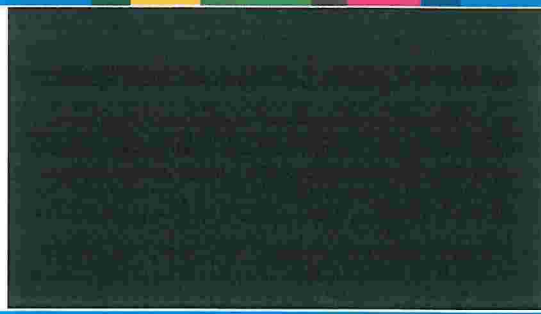
Met 80% van de woningtoewijzingen is niets bijzonders

Met 20% is wel iets bijzonders:

- 10% speciale woningen
- 10% speciale woningzoekenden:



## Hoe werkt de woningbemiddeling?



## Het systeem / reguliere woningzoekenden

- Inschrijftijd
- Tot de huurtoeslaggrens €710,68 ('liberalisatiegrens')
- Inkomens tot €38.950,- (nu €38.500) waarvan 80% tot €34.911
- Introductie loting (5% van de woningen = ca. 2 per week)
  - Meer dynamiek en betrokkenheid
  - Inschrijven loont
  - Actief woningzoekenden vinden dit een goed idee
  - In andere regio's wordt het al toegepast



www.regioalkmaar.nl

## Regionale binding?



**Huidige situatie:**

- Regionaal woningzoekenden gaan voor: iedereen die hier woont, of werkt, of maatschappelijk gebonden, of gepensioneerd, of gehandicapt, of werkloos, of remigrant
- Wie niet: iedereen met een baan elders

**Wat laat de wet toe?**  
Max 50% gebonden aan de regio waarvan weer 50% gebonden aan een kern

www.regioalkmaar.nl

## Huidige praktijk tav de bindingseis

### Actief woningzoekenden naar klantsoort

Klantsoort	2009	2010	2011	2012	2013
Regio regulier	10.369	11.112	10.718	10.474	10.284
Vestiger regulier	713	889	896	936	1074
Urgent	208	262	207	133	128
Zorgindicatie	608	617	643	642	556

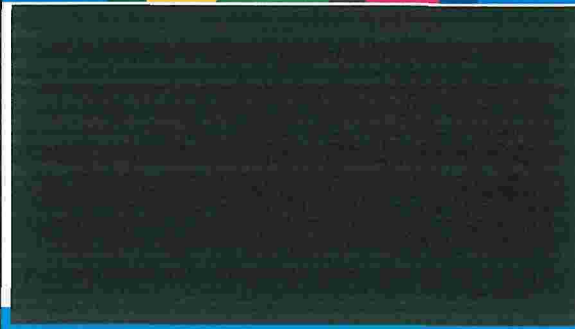
Tabel 3: Actief woningzoekenden naar klantsoort in de periode 2009 - 2013

Nu (2013): 9% van de actief woningzoekenden komt van buiten (= mensen met werk maar zonder binding)

Vraag: is het reëel dat deze groep >50% van het aandeel gaat uitmaken?

[www.regioalkmaar.nl](http://www.regioalkmaar.nl)

## Regionale binding "oud en nieuw"



## Binding

Woningzoekenden regio (91%)		9%	Huidige situatie Regio Alkmaar
Woningzoekenden regio 50%	Alle woningzoekenden (incl. 9% van buiten)		Wettelijk mogelijk vanaf 1-7-15
Voorrang per Kern 25%			
Alle woningzoekenden incl. 9% van buiten de regio			Regio Alkmaar vanaf 1-7-15

## Speciale woningzoekenden



3 verplichte categorieën Huisvestingswet:

- Mantelzorg (via het Wmo-gesprek)
- Vergunninghouders
- Blijf-van-mijn-lijfhuizen

Regio voegt hieraan toe:

- Urgenten (handhaven huidige regels)
- Doorstroming uit instellingen (via Transferpunt)

[www.regioalkmaar.nl](http://www.regioalkmaar.nl)

## Speciale woningen

- Woonwagens
- Monumenten
- Studentenwoningen
- Zorgwoningen
- Woongroepen



[www.regioalkmaar.nl](http://www.regioalkmaar.nl)

## "Zorgwoningen"



Huidig systeem  
(obv CIZ en Wmo-indicatie):

1. Woningen met zorgteam
2. Woningen beschut wonen

Straks:

"Wmo-gesprek / keukentafelgesprek wordt leidend"

[www.regioalkmaar.nl](http://www.regioalkmaar.nl)

## Toewijzing via Wmo-gesprek



4 opties nav Wmo-gesprek:

- a. Woning aanpassen
- b. Met spoed verhuizen? Dan urgentie
- c. Huisvestingsindicatie voor een (zorg)woning
- d. Bemiddeling op maat (woning met aanpassingen)

Met een Huisvestingsindicatie met voorrang naar :

- 7.660 Nultreden woningen (voorheen woningen met Zorgteam)
- Beschut wonen

[www.regioalkmaar.nl](http://www.regioalkmaar.nl)

## Beschut wonen & Huisvestingsindicatie

### Voorbeeld beschut wonen

HET PALET (C. WILLINKSTR. (HEERHUGOWAARD))



Doordat de woning tegen het zorgcentrum Hugo-Oord aan staat, zijn zorg en activiteiten altijd in de buurt. De woning heeft een eigen keuken en badkamer. De woning is goed toegankelijk en geschikt voor het ontvangen van zorg.

[www.regioalkmaar.nl](http://www.regioalkmaar.nl)

### Voorbeeld beschut wonen

MUIDERWAARD – ALKMAAR



Tegen het zorgcentrum Wijkwaard aan Zorg en activiteiten altijd in de buurt. Wijkwaard beschikt over een aantal gemeenschappelijke ruimtes voor bewoners, binnen en buiten. In het complex bevindt zich ook een wijkcentrum dat verschillende activiteiten en cursussen organiseert voor bewoners van de wijk.

[www.regioalkmaar.nl](http://www.regioalkmaar.nl)

### Voorbeelden beschut wonen

HOF VAN LUXEMBURG – ALKMAAR

Centrum van de wijk de Mare tegenover het winkelcentrum, bushalte op de hoek.

- Goed toegankelijk
- Geschikt voor het ontvangen van zorg.
- Tegen het zorgcentrum Rekerheem aan dus zorg en activiteiten altijd in de buurt.



[www.regioalkmaar.nl](http://www.regioalkmaar.nl)

### Toewijzing bij beschut wonen

1. Voorrang voor urgenten met medische indicatie
2. Voorrang huisvestingsindicatie o.b.v. zorgvraag
3. Vervolgens 75+



[www.regioalkmaar.nl](http://www.regioalkmaar.nl)

Overig

1. Onttrekkingsvergunning vervalt
2. Bestuurlijke boete vervalt
3. Volgen van Rijksbeleid in het hanteren van huur- en inkomensgrenzen
4. Uitgeest sluit aan bij de Regio Alkmaar



[www.regioalkmaar.nl](http://www.regioalkmaar.nl)



Vragen en opmerkingen?

De wet?  
Het systeem?  
De voorgestelde keuzes?