Uitgangspunten Huisvestingsverordening

Regio IJmond / Zuid-Kennemerland

Naar aanleiding van de wijziging van de Huisvestingswet
Ter besluitvorming voor gemeenteraden, januari 2025

Inhoudsopgave

		pagina
1	**Inleiding**	**3**
1.1	Aanleiding	3
1.2	Wat is er nieuw	3
1.3	Relatie tot huidige Huisvestingsverordening en proces	3
1.4	Leeswijzer	3
2	**Achtergrond en duiding**	**4**
2.1	Naar een woonruimtesysteem waarin iets te kiezen valt	4
2.2	Onderbouwing schaarste	4
2.3	Lokale voorrang werkt door in alle wetswijzigingen	5
3	**Uitgangspunten**	**7**
3.1	Voorrang voor lokaal woningzoekenden bij verdeling sociale huur	7
3.2	Voorrang voor vitale beroepsgroepen in sociale huur	10
3.3	Voorrang voor betaalbare nieuwbouwkoopwoningen	11
3.4	Leefbaarheid als toetsingsgrond bij wijziging woningvoorraad	13
4	**Bijlagen**	**14**
4.1	Voorrang bij lokale binding	14
4.2	Voorrang voor vitale beroepsgroepen	14
4.3	Voorrang betaalbare koopwoningen	16

1 Inleiding

1.1 Aanleiding: wijziging Huisvestingswet 2014

Het vorige kabinet heeft een start gemaakt om de regie op volkshuisvesting te vergroten. Dit heeft bijvoorbeeld geresulteerd in afspraken over het aantal toe te voegen woningen en hoe deze versneld te realiseren. Het tekort aan woningen wordt daarmee niet op korte termijn opgelost. Het kost veel tijd om de woningvoorraad door middel van nieuwbouw te vergroten. Tot die tijd blijft er in alle gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) schaarste aan woningen in alle segmenten, met name in het betaalbare segment (sociaal en middelduur). Om de beschikbare woningen op een zo eerlijk mogelijke en transparante wijze te verdelen biedt de Huisvestingswet 2014 (hierna: de Wet) mogelijkheden om regels te stellen over de verdeling. Naast het verdelen van woonruimte biedt de Wet ook mogelijkheden om meer grip te krijgen op de samenstelling van de bestaande woningvoorraad (zoals bijvoorbeeld woningsplitsen of toeristische verhuur).

Op 1 januari 2024 is de Wet gewijzigd. Deze wijziging zorgt er onder andere voor dat er meer mogelijkheden zijn om (voorrangs) regels te stellen. Het doel van de wijziging past binnen de ingeslagen lijn door het Rijk - meer regie - en het algemene doel van de wet: het zorgen voor een rechtvaardige en evenwichtige verdeling van woonruimten, zodat iedereen de mogelijkheid krijgt op het vinden van een betaalbare woning.

1.2 Wat is er nieuw?

De voornaamste wijzigingen in de wet hebben betrekking op:

- Het verruimen van de mogelijkheden op voorrang bij binding aan de gemeente;
- Het geven van voorrang aan vitale beroepsgroepen;
- Het geven van voorrang aan lagere inkomens bij de aanschaf van betaalbare koopwoningen;
- Het kunnen opnemen van regels over wijzigingen in de woningvoorraad op basis van de leefbaarheidssituatie (in aanvulling op de schaarste).

1.3 Relatie tot huidige Huisvestingsverordening en proces

Om als gemeenten gebruik te kunnen maken van het vernieuwde wettelijke instrumentarium is het noodzakelijk om de gemeentelijke Huisvestingsverordening aan te passen. Omdat de huidige Huisvestingsverordening op termijn afloopt is gekozen om een voorstel te doen voor een nieuwe Huisvestingsverordening (in plaats van het wijzigen van de bestaande verordening). De genoemde wijzigingen kunnen niet zomaar één op één door gemeenten in de verordening overgenomen worden. Dit kan alleen als daar aanleiding voor is met een gedegen onderbouwing. Het uitgangspunt van de Wet is en blijft namelijk het recht op vrije vestiging. Bepalingen in de verordening (vaak gericht op het geven van voorrang aan groepen woningzoekenden) gaan hier tegenin.

Voor alle voorstellen geldt daarom dat de gemeenteraad de noodzaak (tegengaan van aantoonbare onrechtvaardige en onevenwichtige effecten van schaarste), proportionaliteit en geschiktheid van de maatregel in de Huisvestingverordening moet aantonen en vaststellen. Nieuw in de Wet is ook dat expliciet advies moet worden ingewonnen bij de Gedeputeerde Staten.

Ook moeten de colleges van B&W de verordeningen met de regiogemeenten hebben afgestemd. Dit is ook een wens van de regiogemeenten zelf. De gemeenten in Zuid-Kennemerland/IJmond streven naar een zo veel mogelijk eenduidige verordening. Dit biedt duidelijkheid aan marktpartijen en onze inwoners, die vaak over gemeentegrenzen heen verhuizen. We vormen immers ook één woningmarktregio met één woonruimteverdeelsysteem voor woningzoekenden. Vergelijkbaar aan het proces in 2022 (de laatste grootschalige herziening door de regiogemeenten) stellen we als gemeenten daarom gezamenlijk regionale uitgangspunten op voor de nieuwe verordeningen in 2025.

Deze uitgangspuntennotitie gaat enkel over de belangrijkste nieuwe (wettelijke) instrumentaria en de implementatie ervan. Daarnaast wordt de nu vigerende Huisvestingsverordening met daarin de bestaande instrumenten gemonitord en geëvalueerd. Op basis daarvan wordt bij vaststelling van de nieuwe Huisvestingsverordening een aantal wijzigingen voorgesteld aan de gemeenteraden, maar deze vallen buiten de scope van deze notitie.

1.4 Leeswijzer

Allereerst geven wij aan hoe wij in de huidige situatie zijn gekomen in het hoofdstuk ‘Naar een woonruimteverdeelsysteem waarin iets te kiezen valt’. Vervolgens gaat deze notitie in op het thema ‘’schaarste’‘, omdat beperkende regels enkel ingesteld mogen worden wanneer er sprake is van onevenwichtige en onevenredige effecten van schaarste. Daarna worden de belangrijkste wetswijzigingen besproken in vier thema’s. Per thema worden de mogelijke wijzigingen voorgesteld en de kansen en kanttekeningen benoemd. Waar nodig is extra onderzoek gedaan of zijn extra cijfers geanalyseerd. Deze onderzoeken en analyses zijn bijgevoegd in de bijlagen.

2 Achtergrond en duiding

2.1 Naar een woonruimtesysteem waarin iets te kiezen valt

Een huisvestingsverordening lost het woningtekort niet op, maar legt de verdeling van schaarse woonruimte vast. De huisvestingsverordening geeft regels mee en is onderdeel van de woonruimteverdeling van sociale huurwoningen. De corporatiewoningen in de regio's Zuid-Kennemerland en IJmond werden in 2013 nog verdeeld via drie systemen voor woonruimteverdeling. RIGO gaf hierop in haar rapport 'Van Lappendeken naar samenhang' vier redenen aan om meer samenhang te gaan creëren:

1. De regionale woningmarkt: de woningmarkt functioneert niet op lokaal maar op regionaal schaalniveau. Daarbij past een samenhangend beleid voor verdeling.
2. De meerwaarde van verschillen: de woningmarkt in Zuid-Kennemerland en IJmond kent veel verschillende woningtypen en woonmilieus. Door deze samen te voegen in één systeem ontstaan meer keuzemogelijkheden voor woningzoekenden. Meer samenhang zou de dynamiek op de woningmarkt ten goede komen.
3. Eenvoud is winst: door meer samenhang en afstemming wordt de verdeling eenvoudiger en transparanter. Woningzoekenden worden minder belemmerd bij het zoeken en vinden van een woning. Bovendien is dit efficiënter voor de corporaties die op dat moment met meerdere verdeelmodellen werken.
4. Dynamiek niet beperken: meer samenhang creëren, door sommige verdelingsregels af te schaffen of gelijk te trekken. Hierdoor neemt de mobiliteit van huishoudens toe en ontstaat er meer dynamiek op de woningmarkt.

De colleges van B&W en de corporaties in de regio spraken hierop de ambitie uit om naar één regionaal verdeelsysteem te gaan. Deze ambitie wilden we stap voor stap realiseren.

- Eerst startte een pilot waarbij de bindingseis (vastgelegd in huisvestingsverordeningen) voor inwoners van de hele regio werd losgelaten. Daardoor konden woningzoekenden zich in de gehele regio inschrijven.
- De volgende stap was dat de gemeenten vanaf 2015 de huisvestingsverordeningen zoveel mogelijk op elkaar afstemden. Daardoor ontstonden binnen de regio vergelijkbare regels.

In het Regionaal Actie Programma Wonen 2016-2020 'De regio Zuid-Kennemerland/IJmond Geeft Thuis!' hebben de gemeenteraden het besluit om tot een samenhangend systeem voor woningruimte- verdeling in de regio te komen vastgelegd. Dit met de volgende doelstellingen:

1. Inwoners binnen de regio sneller passende huisvesting laten vinden en de woningvoorraad beter verdelen. De dynamiek van de woningmarkt moet beter benut worden en de mobiliteit en doorstroming in de regio moet gestimuleerd worden.
2. De keuzemogelijkheden van woningzoekenden vergroten. Voor woningzoekenden moeten zo min mogelijk barrières worden opgeworpen om te verhuizen.
3. De efficiency voor corporaties en woningzoekenden verhogen. Met één verdeelsysteem kunnen corporaties hun hele werkproces in hetzelfde systeem onderbrengen en hoeven woningzoekenden zich maar eenmaal in te schrijven.

Na 2013 draaiden meerdere pilots waarin bindingeisen in de regio zijn weggelaten en sinds 2015 stemmen de gemeenten de huisvestingsverordeningen op elkaar af. In 2018 zijn de corporaties definitief van drie naar één woonruimteverdeelsysteem overgestapt. Daar ook Woonopmaat, met haar bezit in Beverwijk en Heemskerk, zich in juni 2023 als laatste corporatie heeft aangesloten is het streven naar één regionaal verdeelsysteem verwezenlijkt.

Woonservice is uitvoerder van de woonruimteverdeling en concludeerde in een eerste evaluatie dat wordt bijgedragen aan de doelstellingen. Inwoners binnen de regio vinden sneller passende huisvesting. Inwoners zoeken vaker over de grenzen van gemeenten heen. Woningzoekenden hebben meer keuze doordat er minder barrières zijn. De dynamiek neemt daardoor toe.

De gemeenteraden hebben de beleidslijn doorgetrokken in het Woonakkoord Zuid-Kennemerland/ IJmond 2021-2025 'Samen bouwen aan een toekomstbestendige regio'. De gemeenten streven naar afgestemde huisvestingsverordeningen als basis voor één regionaal woonruimteverdeelsysteem.

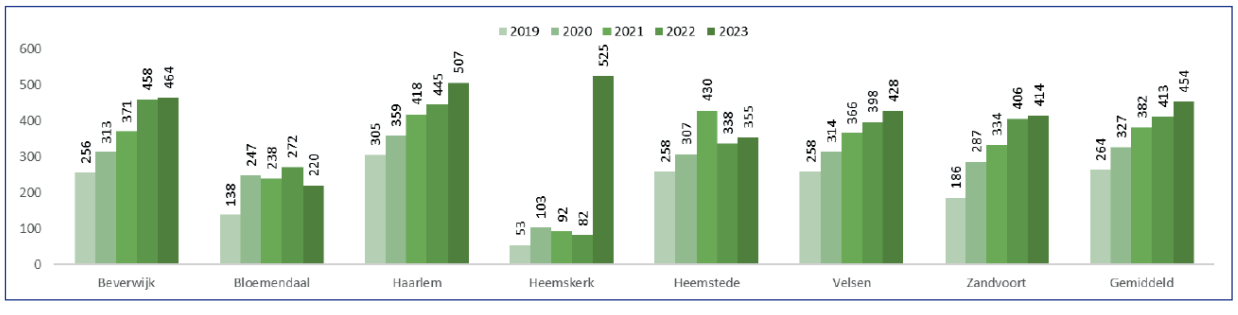
Voor de vigerende huisvestingsverordeningen 2022-2025 hebben de gemeenteraden in de regio in 2022 een regionale uitgangspuntennotitie vastgesteld. Hierin is opgenomen dat gemeenten een grote regionale en open woonmarkt willen bieden. Een regio waar iets te kiezen valt voor woningzoekenden. Beschermende regelgeving voor de 'eigen' inwoners is in eerste instantie niet wenselijk en gaat in tegen de uitgangspunten van de wet. Tegelijk moeten gemeenten maatwerk kunnen leveren. Gericht sturen waar dat noodzakelijk is om negatieve effecten van schaarste te voorkomen. Bij elkaar moeten de maatregelen niet leiden tot een gesloten woonmarkt.

De regio kent, in vergelijking met omliggende regio's, minder regels in de huisvestingsverordeningen die de keuzevrijheid van woningzoekenden beperken. Het gevolg hiervan zien wij terug in de benodigde inschrijftijden. In alle omliggende regio's zijn de gemiddelde inschrijftijden langer dan in de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond. Daarmee kan geconcludeerd worden dat de intensieve samenwerking in de regio zijn vruchten afwerpt en dat het wenselijk is om deze lijn voort te zetten.

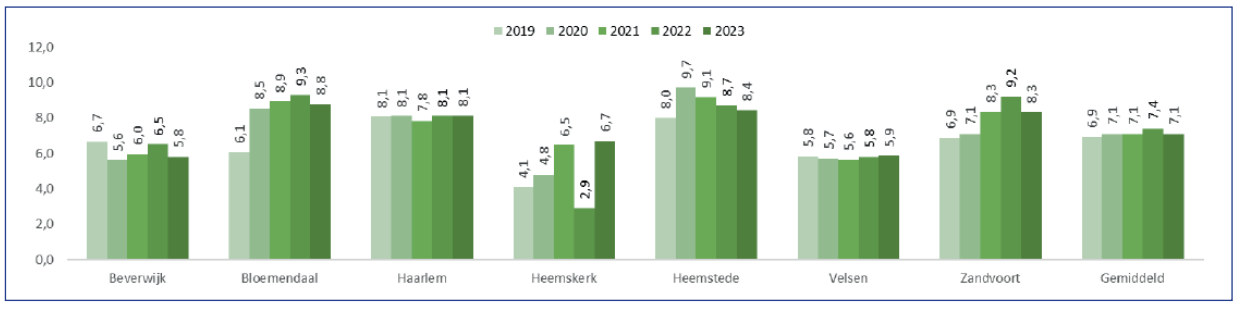
2.2 Onderbouwing schaarste

In een Huisvestingsverordening kan de gemeenteraad regels instellen om de verdeling van (betaalbare) woonruimte te reguleren en om grip op de samenstelling van de woningvoorraad te houden of te vergroten. Dit kan alleen als een gemeente de negatieve effecten van schaarste aan woonruimte aantoont. In de woningmarktregio Zuid-Kennemerland/IJmond is sprake van een tekort aan betaalbare woonruimte. Op grond hiervan kan een gemeente in de regio regels opnemen in de Huisvestingsverordening.

Het aantal woningzoekenden in de regio is toegenomen van 56.895 in 2019 naar 68.978 in 2023. Het aantal reacties en de gemiddelde inschrijftijd om een woning te vinden nam in vrijwel elke gemeente in diezelfde periode toe (figuur 1 en 2), terwijl het aantal verhuringen niet toenam (2880 in 2019, 2519 in 2023, figuur 3). Dit resulteert in een gemiddelde inschrijftijd van 7,1 jaar in de hele regio, variërend van 5,8 jaar in Beverwijk tot 8,8 jaar in Bloemendaal. Gemiddeld in de regio is de benodigde inschrijfduur in de afgelopen vijf jaar toegenomen van 6,9 tot 7,1 jaar.



Figuur 1: Oplopend aantal reacties per gemeente. Bron: Trendmonitor Woonservice 2023



Figuur 2: Gemiddelde inschrijftijd per gemeente. Bron: Trendmonitor Woonservice 2023

Gemeente	2019	2020	2021	2022	2023
Beverwijk*	308	235	240	186	218
Bloemendaal **	81	97	91	83	72
Haarlem	986	1.112	1.209	1.174	998
Heemskerk*	9	11	9	8	127
Heemstede	96	136	110	111	96
Velsen	763	717	671	587	617
Zandvoort	175	124	125	154	148
Totaal Woonservice	**2.418**	**2.432**	**2.455**	**2.303**	**2.276**
Beverwijk/Heemskerk (Woonopmaat)*	462	500	478	802	243
Totaal	**2.880**	**2.932**	**2.933**	**3.105**	**2.519**

Figuur 3: Verhuringen per gemeente. Bron: Trendmonitor Woonservice 2023

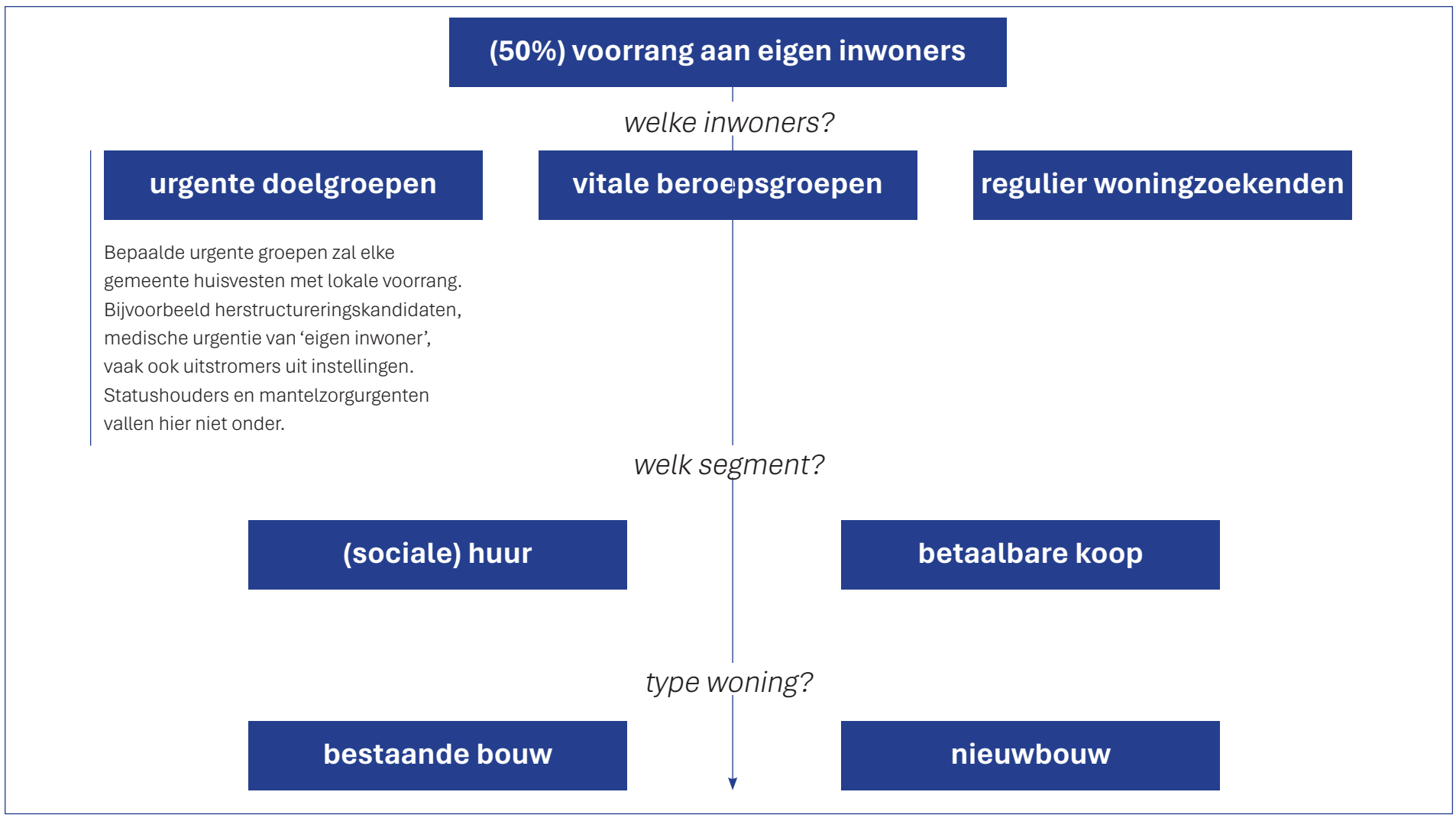
** In Beverwijk en Heemskerk betrof dit in de periode 2019 tot en met mei 2023 alleen de verhuringen door Pré Wonen.*
De verhuringen door Woonopmaat in deze periode in deze gemeenten is in totalen onderaan weergegeven.
Vanaf juni 2023 verhuurt Woonopmaat via Woonservice en zijn deze in het totaal Woonservice meegerekend.
*** In Bloemendaal zijn in 2023 niet alle verhuringen in het complex Oldehove geregistreerd in Woonservice, hier ontbreken 12 verhuringen.*

De algemene constatering dat er sprake is van schaarste is geen vrijbrief om alle instrumenten die de Wet biedt in te kunnen zetten. Om die reden wordt bij elk thema hieronder een aparte onderbouwing opgenomen. Hiermee moet antwoord worden gegeven op de vraag of dit specifieke instrument ook daadwerkelijk mogelijke *onevenredige en onrechtvaardige gevolgen* voor groepen woningzoekenden in de regio kan tegengaan. De mogelijkheid bestaat dat dit per gemeente verschilt. Dit wordt hieronder samenvattend toegelicht. In de bijlage is meer informatie te vinden.

2.3 Lokale voorrang werkt door in alle wetswijzigingen

2.3.1 De wetswijziging

Het uitgangspunt van de Wet is de vrijheid van vestiging. Iedereen die rechtmatig in Nederland verblijft, heeft het recht om zich vrijelijk te verplaatsen en te vestigen. De instrumenten die de Wet biedt op het gebied van woonruimteverdeling kunnen deze vrijheid beperken. Met het oog op het versterken van de sociale samenhang (bijvoorbeeld door het behoud van ouderen en/of starters die al lang in de gemeente wonen) en om verdringing van de lokale woningzoekenden ten koste van woningzoekenden van buiten de gemeente tegen te gaan, kan het wenselijk zijn om de kansen voor lokaal woningzoekenden te vergroten. Mits goed onderbouwd, kan daarom in beperkte mate voorrang worden gegeven aan woningzoekenden met maatschappelijke of economische binding aan de gemeente (lokale voorrang) of aan de woningmarktregio (Zuid-Kennemerland/IJmond).
Het percentage waarmee met lokale voorrang mag worden toegewezen wordt in de Wet vergroot tot maximaal 50% van de verhuringen. Vóór de wetswijziging was dit 25%. Deze 50% kan gebruikt worden voor verschillende woningen en doelgroepen die de wet mogelijk maakt, te zien in figuur 4.



Figuur 4: Lokale binding. Toegespitst op regionale discussies.

2.3.2 Urgenten en andere voorrangsregelingen vallen ook onder lokale binding

Het kabinet heeft bij het wijzigen van de Wet benadrukt dat urgenten (en andere relevante voorrangsregelingen) ook meetellen voor lokale voorrang[1] . Het is in verband met de vrijheid van vestiging niet toegestaan deze doelgroep buiten beschouwing te laten. In combinatie met de mogelijkheid tot lokale binding zou het omzeilen van het meetellen voor lokale voorrang zelfs kunnen leiden tot het bijna volledig toewijzen van beschikbare woningen aan woningzoekenden uit de eigen regio of gemeente. Statushouders vormen hierop een uitzondering, daar zij niet kunnen beschikken over een binding. De uitzondering geldt ook voor mantelzorgurgenten en stadsvernieuwingsurgenten. In de regio Zuid-Kennemerland/IJmond werd de afgelopen jaren ca. 25% van de woningen aan urgenten toegewezen. Rekening houdend met het huisvesten van statushouders van 5% in 2019 tot 11% in 2023, wordt uitgegaan van jaarlijks regionaal ca. 15% toewijzingen aan urgenten. De percentages kunnen per gemeente en per jaar iets verschillen. Afschaffen van lokale voorrang voor urgenten is niet wenselijk.

Ter illustratie: Bij 100 verhuringen per jaar zouden in theorie 50 (50%) met voorrang verhuurd kunnen worden aan 'eigen inwoners'. Hiervan worden 8 woningen (15%) verhuurd aan urgenten.

Voorliggend is de vraag wat te doen met de resterende ruimte die de wetgever biedt. Inzetten van het resterende deel ligt niet voor de hand. Gemeenten zijn niet verplicht om de wettelijke ruimte maximaal te benutten, maar in het rekenvoorbeeld zijn op grond van de Wet nog 42 woningen met lokale of regionale voorrang in te zetten voor:

- Bestaande- en/of nieuwbouw sociale huurwoningen voor (bepaalde type) regulier woningzoekenden (thema 1).
- Bestaande- en/of nieuwbouw sociale huurwoningen voor woningzoekende met een vitaal beroep (thema 2).
- Nieuwbouw betaalbare koopwoningen voor regulier woningzoekenden en/of vitale beroepsgroepen (thema 3).

Uit de Wet volgt dat de percentages alleen binnen één categorie ingezet kunnen worden en niet uitwisselbaar zijn tussen categorieën. Het is dus niet toegestaan om (resterende) ruimte uit de ene categorie (bijvoorbeeld wanneer er geen betaalbare koopwoningen zijn opgeleverd) in te zetten voor het verlenen van huisvestingsvergunningen in een andere categorie (bijvoorbeeld meer toewijzingen aan vitale beroepsgroepen).

1. Artikel 3.1.5 memorie van toelichting wijziging Huisvestingswet: Indien een gemeente in de verordening heeft bepaald dat een urgente groep ook maatschappelijk of economische binding moet hebben of indien binnen de groep personen die urgentie krijgen extra voorrang gegeven wordt aan woningzoekenden die maatschappelijke of economische binding hebben, tellen die ook mee voor de percentages, bedoeld in artikel 14.

3 Uitgangspunten

3.1 Voorrang voor lokaal woningzoekenden bij verdeling sociale huur

In dit hoofdstuk behandelen wij voorrang aan woningzoekenden met lokale binding en beschrijven wij de toepassingsopties (3.1.5).

De Wet schrijft voor dat inzet van dit instrument enkel is toegestaan als kan worden aangetoond dat er sprake is van negatieve effecten op de woningmarkt vanwege het woningtekort. Als dit niet voldoende kan worden aangetoond is het gebruik ervan niet geoorloofd. Om antwoord te geven op deze vraag wordt hieronder een aantal meetbare indicatoren besproken, namelijk zoekgedrag, inschrijfduur en druk van buitenaf (de gebruikte cijfers zijn aangeleverd door Woonservice). Wij stellen ons de vraag of sprake is van verdringing van woningzoekenden.

3.1.1 Zoekgedrag en feitelijke verhuisbewegingen

Het kan op verdringing wijzen als woningzoekenden relatief minder vaak in de eigen gemeente een woning toegewezen krijgt dan dat men zou verwachten op basis van het zoekgedrag. Woonservice houdt deze cijfers bij, deze zijn hier onder samengevat. Hierbij moet de volgende kanttekening geplaatst worden: buiten de eigen gemeentegrenzen op zoek gaan naar woonruimte is niet per definitie een gevolg van verdringing in eigen gemeente. Het zoekgedrag wordt immers ook bepaald door:

a. Specifieke vereisten aan de woning (locatie, nieuwbouw, traploos etc. etc.);
b. Aanwezigheid sociaal netwerk;
c. Nabijheid werkgelegenheid;
d. Voorzieningenaanbod in de omgeving;
e. Etc.

Hieronder worden twee meetbare indicatoren uit de Trendmonitor Woonservice van 2019-2022 naast elkaar gezet, namelijk ‘feitelijk zoekgedrag in eigen gemeente’ en ‘feitelijke toewijzingen in eigen gemeente’ (zie tabel hieronder). Op het moment dat het percentage ‘daadwerkelijke toewijzingen aan inwoners afkomstig uit de eigen gemeente’ lager ligt dan het percentage dat in eigen gemeente heeft gezocht, kan dit wijzen op verdringing.

Op basis van onderstaande tabel kan geconcludeerd worden dat in elke gemeente het percentage ‘’slaagt in eigen gemeente’’ hoger of veel hoger is dan wordt verwacht op basis van het zoekgedrag tussen 2019 en 2022 (over 2023 zijn geen cijfers van het zoekgedrag beschikbaar). Dit duidt niet op verdringing van de ‘eigen’ woningzoekenden.

	Gemiddeld percentage "zoekt in eigen gemeente" tussen 2019-2022[2] (*Trendmonitor WS 2022)*	Gemiddeld percentage "slaagt in eigen gemeente'' 2019-2022[3] *(Trendmonitor WS 2022)*	Verschil tussen reageert op woning in eigen gemeente/ krijgt woning in eigen gemeente	% van de woning-voorraad = corporatie-sociale huurwoningen (bron: WiMRA 2024)
Beverwijk	41%	72%	Veel meer geslaagden dan verwacht	35% (ca. 6970 woningen)
Bloemendaal	7%	26%	Veel meer geslaagd dan verwacht	16% (ca. 1640 woningen)
Haarlem	66%	70%	Meer geslaagden dan verwacht	27% (ca. 21060 woningen)
Heemskerk	*	43%	*	29% (ca. 5190 woningen)
Heemstede	16%	36%	Veel meer geslaagden dan verwacht	21% (ca. 2315 woningen)
Velsen	58%	85%	Veel meer geslaagden dan verwacht	34% (ca. 10820 woningen)
Zandvoort	30%	63%	Veel meer geslaagden dan verwacht	28% (ca. 2750 woningen)

Figuur 5: Slagingspercentages woningzoekenden per gemeente. Bron: Trendmonitor 2023.

Toelichting bij de tabel:
Voorbeeld bij indicator ‘’zoekt in eigen gemeente’’: Van de actíef woningzoekenden uit Beverwijk reageerde gemiddeld 41% op een woning in Beverwijk. Voorbeeld bij indicator ‘slaagt in de eigen gemeente’: Van alle woningtoewijzingen in Beverwijk is gemiddeld 72% verhuurd aan woningzoekenden uit Beverwijk. Bij beide indicatoren is gekozen voor het hanteren van een gemiddeld percentage over 2019-2022 om te voorkomen dat een bepaald jaar een te grote invloed heeft en om een zo hoog mogelijk aantal toewijzingen en reacties te krijgen.
** Voor Heemskerk zijn over 2022 geen cijfers beschikbaar in de Trendmonitor vanwege de overstap naar Woonservice halverwege 2023.*

Bovenstaande is gebaseerd op een gemiddelde over meerdere jaren. Wij kunnen ook naar de trend kijken. Dan vallen enkele gemeenten op. In Zandvoort en Bloemendaal blijft het zoekgedrag redelijk constant over de jaren, maar zien wij een dalende trend in de toewijzingen van een woning in de eigen gemeente. In Beverwijk zien wij zowel een dalende trend van huishoudens die in de eigen gemeente zoekt, als een dalende trend van woningzoekenden die in de eigen gemeente toegewezen kreeg. In 2019 zocht 50% in de eigen gemeente tegenover 37% in 2022. In 2019 kreeg 83% van de Beverwijkers in de eigen gemeente een woning toegewezen tegenover 64% in 2022.

Er lijkt tot slot een samenhang te bestaan tussen het percentage corporatiewoningen per gemeente en het percentage woningzoekenden dat reageert op een woning in de eigen gemeente. In Bloemendaal en Heemstede reageert men relatief weinig

op woningen in de eigen gemeente, maar deze gemeenten beschikken ook over het kleinste aandeel sociale huurwoningen. In mindere mate geldt dit ook voor Zandvoort. Andersom kan gesteld worden dat woningzoekenden uit gemeenten met een laag percentage sociale huurwoningen, meer afhankelijk zijn van het aanbod buiten de eigen gemeente (waar het percentage sociale huur doorgaans een stuk hoger ligt). Ook speelt mee (in algemene zin) dat er sprake kan zijn van een mismatch in vraag en aanbod in een specifieke gemeente, waardoor er minder wordt gereageerd in eigen gemeente (zoals bijvoorbeeld studenten, ouderen) en er meer wordt gezocht buiten de gemeente.

3.1.2 Benodigde inschrijftijd

Als woningzoekenden, die in de eigen gemeente een woning zoeken, gemiddeld meer inschrijftijd nodig hebben dan andere woningzoekenden voor een woning in de desbetreffende gemeente, kan dit duiden op verdringing van de 'eigen inwoners' en voorrangsregels rechtvaardigen.

Ook hierbij moet een kanttekening gemaakt worden. Woonservice merkt op dat woningzoekenden bereid zijn langer te wachten op de door hen gewilde en voor alle woningzoekenden populaire woning in hun eigen gemeente. Het kan heel goed zijn dat zij al eerder kans maakten op een woning in de eigen gemeente, maar op grond van een specifieke woonwens langer hebben gewacht. Het gevolg van deze situaties is dat men feitelijk een langere inschrijftijd heeft ingezet, maar dit niet een gevolg is van verdringing.

In onderstaande figuur zien wij dat in Haarlem en Zandvoort de eigen inwoners structureel iets meer inschrijftijd inzetten voor een woning in de eigen gemeente. Dit ging in Bloemendaal op tot en met 2022. In 2023 zijn de benodigde inschrijftijden juist lager. In Heemstede zagen wij alleen in 2019 en 2021 hogere benodigde inschrijftijden voor een woning in de eigen gemeente. In Velsen zien wij sinds 2021 hogere benodigde inschrijftijden ontstaan voor de 'eigen inwoners'. In Beverwijk en Heemskerk is de inschrijftijd voor een woning in de eigen gemeente structureel lager. Voor de IJmond gemeenten is het verschil in benodigde inschrijftijd mede een gevolg van de overgangsregeling waarin bepaalde woningzoekenden in de eigen gemeente drie jaar extra wachttijd meekrijgen.

Uit de figuur valt niet op te maken dat er sprake is van een overduidelijke verdringing van de lokaal woningzoekenden. Hoewel voor Haarlem en Zandvoort geldt dat structureel iets meer wachttijd wordt ingezet om een woning in eigen gemeente te bemachtigen, moet dit ook worden bezien in het licht van de figuur uit paragraaf 3.1.1, waaruit blijkt dat het grootste deel van de verhuringen reeds lokaal plaatsvindt.

	2019		2020		2021		2022		2023	
	Eigen inwoners	Alle verhuringen	Eigen inwoners	Alle verhuringen	Eigen inwoners	Alle verhuringen	Eigen inwoners	Alle verhuringen	Eigen inwoners	Alle verhuringen
Beverwijk	6,2	6,7	4,9	5,6	5,2	6,0	4,9	6,5	4,8	5,8
Bloemendaal	6,6	6,1	9,2	8,5	12,0	8,9	10,2	9,3	7,4	8,8
Haarlem	8,2	8,1	8,4	8,1	7,9	7,8	8,1	8,1	8,7	8,1
Heemskerk	4,3	4,1	4,4	4,8		6,5	3,1	2,9	5,9	6,7
Heemstede	9,3	8,0	9,6	9,7	10,4	9,1	7,7	8,7	7,9	8,4
Velsen	5,6	5,8	5,4	5,7	5,7	5,6	5,9	5,8	6,1	5,9
Zandvoort	7,9	6,9	7,6	7,1	9,0	8,3	9,8	9,2	8,5	8,3
Totaal regio		**6,9**		**7,1**		**7,1**		**7,4**		**7,1**

Figuur 6: Gemiddelde inschrijftijd per gemeente vergeleken met werkelijke inschrijftijd eigen inwoners, per gemeente, 2019 – 2023 . Bron: Trendmonitor 2023.

3.1.3 Verdeling van nieuwbouw sociale huurwoningen

Voorgaande indicatoren gaan uit van de positie van de woningzoekende. Dit zijn de beste meetfactoren voor verdringing. Men kan ook kijken vanuit de positie van de gemeente naar de wijze waarop woningen zijn verdeeld. Als relatief veel van de vrijgekomen woningen in een gemeente zijn toegewezen aan woningzoekenden van buiten die gemeente kan dit duiden op verdringing van de eigen inwoners. Zo kan bijvoorbeeld worden ingezoomd op de verdeling van nieuwgebouwde sociale huurwoningen. Zandvoort en de IJmond gemeenten hanteren hiervoor een 25% voorrang aan de eigen inwoners in de verordening.

Bij nieuwbouwprojecten sociale huurwoningen in de IJmond is minimaal twee derde deel tot soms wel 85% van de woningen toegewezen aan inwoners uit de eigen gemeente, zo blijkt uit een monitoring. Lokaal adverteren en de bemiddeling van urgenten (herstructureringskandidaten en bijzondere doelgroepen) zijn oorzaken, naast het hanteren van de 25% lokale voorrang vanuit de Huisvestingsverordening.

Ook in Zandvoort zien wij dat de meeste woningen naar de eigen inwoners zijn gegaan. In Zandvoort is in 2023 één nieuwbouwproject opgeleverd met 18 sociale huurwoningen. Hiervan zijn 15 woningen naar Zandvoorters gegaan (83%): één via bemiddeling, twee via de lokale voorrangsregeling Passend Wonen en twaalf via reguliere toewijzing (met 25% lokale voorrang). Oorzaken van dit hoge percentage zijn het lokaal adverteren en het hanteren van de 25% lokale voorrang vanuit de Huisvestingsverordening, met daarin de bemiddeling van urgenten (herstructureringskandidaten en bijzondere doelgroepen) en de voorrangsregeling Passend Wonen.

Conclusie is hiermee dat nieuwbouw sociale huurwoningen vaak naar lokale inwoners gaan. Cijfers voor de andere gemeenten zijn niet bekend, maar er wordt uitgegaan van een vergelijkbaar beeld. Wel kan worden gesteld dat doorstroom naar nieuwbouw-sociale-huurwoningen voor bijvoorbeeld 65+ers verder gestimuleerd kan worden. Voor ouderen geldt dat er vaak een drempel is om te verhuizen, en dat locatie (lees; niet ver van de huidige woning) vaak erg belangrijk is. Een voorrangsregeling voor lokaal woningzoekenden zou de drempel om te verhuizen verder kunnen verlagen.

3.1.4 Toepassingsopties

De toepassingsopties van dit instrument bestaan uit twee delen en kennen voor- en nadelen.

Deel 1 (primair deel):
Een deel van de verhuringen gaat al naar lokaal dan wel regionaal woningzoekenden: alle voorrangsregelingen (inclusief urgenten) met impliciete of expliciete lokale/regionale bindingseisen vallen in deze categorie. Deze verhuringen tellen, volgens de wetgever, mee binnen de maximale wettelijke ruimte. Dus om het huidige urgentiebeleid uit te kunnen blijven voeren is het onontkoombaar om een deel van de verhuringen lokaal (en soms regionaal) toe te wijzen (zie verdere uitleg paragraaf 2.3). Dit wordt als zodanig opgenomen in alle Huisvestingsverordeningen.

Deel 2 (secundair deel):
Naast het eerste deel zoals hierboven benoemd is de vraag wat met het overgebleven deel kan worden gedaan. Er wordt een voorrangsregeling voorgesteld voor lokaal woningzoekenden bij nieuwbouw sociale huurwoningen (maximaal 50% van de woningen per project). De doorstroming in de bestaande woningvoorraad, die als gevolg van lokale voorrang in de nieuwbouw tot stand komt, komt weer ten goede aan andere woningzoekenden. Ook draagt het bij aan de doorstroming van met name ouderen naar geschikte nieuwbouw (levensloopbestendig). Dit gebeurt nog onvoldoende en met dit instrument kan deze specifieke doorstroming verder gestimuleerd worden.

Voordelen;
- Meer kans voor eigen inwoners bij nieuwbouwprojecten (sociale huur).
- Voorrang wordt niet beperkt tot bepaalde doelgroepen of woningtypes, waarmee gestuurd wordt op kansen van zowel starters, senioren als gezinnen.
- De lokale doorstroming wordt bevorderd met kansen voor meer differentiatie in wijken.
- Het betreft een beperkt aantal woningen (enkel nieuwbouw) waarmee een open woningmarkt blijft bestaan.
- Het bevordert lokale doorstroming; er komt een woning vrij in de bestaande voorraad (maximaal effect op aantal verhuizingen binnen een gemeente als gevolg van de realisatie van een nieuwbouwwoning).
- Het resultaat van gemeentelijke investeringen in sociale woningbouw komt terecht bij haar inwoners.

Nadelen:
- Nieuwbouw komt grotendeels al terecht bij lokale woningzoekenden. Dit blijkt uit cijfers uit o.a. Zandvoort en de IJmond gemeenten. Toch kan het wenselijk zijn om lokaal woningzoekenden met voorrang toe te wijzen aangezien, bijvoorbeeld voor betere doorstroming van bepaalde doelgroepen.

Tot slot wordt ook een trapsgewijze werkwijze voorgesteld waarbij na lokaal woningzoekenden, ook regionaal woningzoekenden met voorrang kunnen worden gehuisvest (let wel: het gaat hier enkel om de relevante woningen, dus 50% bij nieuwbouw). Het is ook mogelijk om lokale bindingseisen toe te passen voor vitale beroepsgroepen en bij betaalbare koopwoningen. Dit wordt verder in thema 2 en thema 3 behandeld.

3.1.5 Conclusies

Op basis van de beschikbare gegevens (reacties, benodigde inschrijftijd, verdeling bij nieuwbouw) is geen overduidelijke verdringing voor een woning in de eigen gemeente aan te tonen. Het is daarmee op grond van de wet zeer beperkt mogelijk voorrangsregels op te nemen in de verordening.
Gemeenten die een laag aandeel verhuringen aan eigen inwoners kennen, laten ook een laag aandeel reactie van die eigen inwoners zien. Wel wordt door lokaal woningzoekenden in sommige gemeenten meer inschrijftijd ingezet; het lijkt erop dat men wacht tot een specifieke woning op een specifieke locatie beschikbaar komt alvorens men reageert. Dit soort zoekgedrag duidt meer op het vervullen van specifieke woonwensen dan op het vinden van een dak boven het hoofd. Bij nieuwbouw, zo blijkt uit recentelijk onderzoek, speelt waarschijnlijk hetzelfde mechanisme waardoor de meerderheid van de beschikbare woningen al naar lokaal woningzoekenden gaat.

Beperkende regelgeving die ‘eigen inwoners’ van gemeenten voorrang geven ten opzichte van woningzoekenden buiten die gemeente, gaat in tegen de uitgangspunten van de wet en het regionale verdeelsysteem Woonservice (het makkelijker kunnen verhuizen over gemeentegrenzen naar een passende woning). Op basis van beschikbare gegevens ten aanzien van inschrijftijd en zoektijd is het in onze regio maar beperkt mogelijk om beperkende regelgeving te hanteren. Lokale voorrang van maximaal 50% bij nieuwbouw achten we wel mogelijk omdat nieuwbouw maar een beperkt aandeel vormt van het totale aantal jaarlijkse mutaties. Bovendien bevordert 50% lokale voorrang de plaatselijke doorstroming.

Biedt woningzoekenden een open regionale woningmarkt; een regio waar iets te kiezen valt voor woningzoekenden zonder daarin belemmerd te worden. Paragraaf 2.1 gaat dieper in op de voordelen van een open woningmarkt en wat dit de regio tot nu toe heeft gebracht (relatief lage inschrijftijden). Dit speelt in op de behoefte van woningzoekenden en bevordert de zo gewenste doorstroming op de woningmarkt.

3.2 Voorrang voor vitale beroepsgroepen in sociale huur

De Wet maakt het mogelijk om bij woningen in het betaalbare segment voorrang te geven aan bepaalde vitale beroepsgroepen waar aantoonbaar krapte is op de arbeidsmarkt. Doel van de wijziging is dat woningzoekenden met een vitaal beroep meer kans hebben om te gaan wonen op de plek waar zij werken, zodat ze niet elders gaan werken. Uit de monitor van het UWV (dashboard spanningsindicator arbeidsmarkt) blijkt dat dit in de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond geldt voor zorgpersoneel en onderwijzend personeel. Lokaal kunnen er aanvullende vitale beroepsgroepen zijn waaraan een personeelstekort is. Gemeenten kunnen maximaal 50% van de beschikbare huurwoningen toewijzen aan mensen met een economische, maatschappelijke of lokale binding (zie uitleg in paragraaf 2.3 en 3.2). Binnen die 50% mag voorrang worden verleend aan vitale beroepsgroepen die door de raad worden aangewezen. Deze toewijzingen tellen dus mee in het wettelijk maximum.

Kansen

- Meer kansen op een sociale- of middeldure huurwoning voor mensen met een vitaal beroep van binnen of buiten de regio dan wel gemeente (afhankelijk van de insteek).
- Meer kansen voor organisaties om werknemers van binnen de gemeente of regio te behouden en van buiten de regio aan te trekken (nb. De woningzoekende moet er wel al werken).

Kanttekeningen

- Voorrang aan mensen met een vitaal beroep van buiten de regio betekent minder kans voor lokaal woningzoekenden.
- Voorrang op huisvesting kan helpen bij het behouden van een bepaalde beroepsgroep, maar het moet altijd bezien worden in een breder spectrum van maatregelen om personeel te behouden (andere arbeidsvoorwaarden).

3.2.1 Overwegingen

In Haarlem is in 2023 een pilot gestart waar met bepaalde gekozen instellingen voor hun zorg- en onderwijzend personeel een aantal woningen bij een woningcorporaties (middelduur) en op termijn bij particuliere sociale verhuurders (jongerenwoningen) met voorrang worden toegewezen. Het gaat om woningzoekenden van buiten de regio die reeds in de regio werken en minimaal 20 km van het werk wonen en jongeren die nog niet zelfstandig hebben gewoond (daarvoor geldt de afstandseis niet).

Ook Velsen stelt voor, in samenwerking met Beverwijk (signaal personeelstekorten Rode Kruis Ziekenhuis), een pilot te starten waarbij een vooraf aangewezen aantal sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen in Velsen jaarlijks met voorrang worden toegewezen aan mensen met een aangewezen vitaal beroep.

In Heemstede ligt er een vraagstuk voor lokale brandweervrijwilligers. Er is mogelijk sprake van tekorten bij het lokale brandweercorps. Dit kan gevolgen hebben voor de Openbare Orde en Veiligheid van de gemeente. Heemstede verkent daarom de mogelijkheden om brandweervrijwilligers voorrang te geven of hiervoor een aparte urgentiecategorie aan te wijzen.

Voorgesteld wordt lering te trekken uit de pilot(s) over de wijze waarop de samenwerking met werkgevers, regiogemeenten, Woonservice, woningcorporaties en eventueel ontwikkelaars georganiseerd moet worden en wat het effect is voor de woonruimteverdeling. Waar men een groep voorrang geeft moeten anderen tenslotte langer wachten.

3.2.2 Conclusie

Neem de voorrangsregeling voor vitale beroepsgroepen als ‘kan-bepaling’ op in de Huisvestingsverordeningen. De colleges van B&W kunnen op basis van de pilots in de gemeenten een permanente regeling treffen voor vitale beroepen.

3.3 Voorrang voor betaalbare nieuwbouwkoopwoningen

3.3.1 De wetswijziging

In de gewijzigde Wet is geregeld dat gemeenten een huisvestingsvergunning verplicht kunnen stellen voor het in gebruik geven of nemen van nieuwbouw betaalbare koopwoningen (betaalbaarheidsgrens is gesteld op ten hoogste € 390.000, - prijspeil 2024). Kopers van een nieuwbouwwoning met een verkoopprijs tot de betaalbaarheidsgrens moeten dan in de betreffende gemeente een huisvestingsvergunning aanvragen. Primair gaat deze over het maximale inkomen, secundair kunnen er ook voorrangsregels met betrekking tot lokale/regionale of maatschappelijke binding worden opgenomen. Zodra een gemeente betaalbare koopwoningen heeft aangewezen in de huisvestingsverordening gelden hiervoor de kaders uit de Huisvestingswet, zoals de maximale percentages voor economische, maatschappelijke en lokale binding alsook voorrang voor vitale beroepsgroepen uit artikel 14 van de Wet (zoals in thema 1 en 2 behandeld voor sociale huurwoningen).

3.3.2 Overwegingen

Om te bepalen of invoering van regelgeving in onze regio en/of gemeenten noodzakelijk is, wordt primair gekeken naar verdringing van lagere inkomensgroepen voor betaalbare koopwoningen. Secundair wordt gekeken naar verdringing van inwoners voor betaalbare koopwoningen in de eigen gemeente.

Inkomen
Het achterhalen van exacte inkomensgegevens van huishoudens die in het verleden in onze regio (middeldure) nieuwbouw-koopwoning hebben betrokken is vanwege privacy redenen lastig (bron: Kadaster) en de legitimiteit voor het invoeren van een vergunningstelsel is op basis van Kadaster gegevens niet goed aantoonbaar.

Op basis van kwartaalrapportages van de NVM over de koopwoningenmarkt is wel e.e.a. inzichtelijk te krijgen. De tweede kwartaalrapportage (2023) van de NVM over de koopwoningmarkt geeft aan dat er in de regio een krapte-indicator is van 2,2 (landelijk: 2,4). De NVM krapte-indicator geeft een benadering voor het aantal keuzemogelijkheden dat een potentiële koper op de woningmarkt heeft. Hoe lager de krapte-indicator hoe minder keuze een woningzoekende heeft en hoe schaarser de woningen zijn. In de regio is de krapte-indicator zeer laag en onder het landelijk gemiddelde. Deze schaarste aan woningen zorgt voor grote concurrentie tussen huishoudens om een geschikte en betaalbare woning te bemachtigen. Aangenomen wordt dat dit leidt tot verdringing van huishoudens die door de grote concurrentie geen passende betaalbare woning weten te vinden.

Verdringing van lagere inkomensgroepen blijkt ook uit de krapte-analyse op basis van de WoON-enquête. De hoge prijzen vormen steeds meer een belemmering voor het kopen van een woning. Uit de enquête blijkt onder andere dat meer huurders de stap willen zetten naar koop maar dat de doorstroming van huur naar koop juist afneemt. Ook blijkt hieruit dat met name jonge huishoudens de laatste jaren moeilijker aan een koopwoning kunnen komen.

Er is aantoonbaar schaarste aan betaalbare koopwoningen. Het is aannemelijk dat bij schaarste aan woningen woningzoekenden met een hoger inkomen een deel van de goedkope woningen kopen (en niet andersom). Een vergunningstelsel zou hiervoor een passende oplossing kunnen zijn.

Lokaal woningzoekenden
Informatie over de herkomst en situatie van kopers op de woningmarkt is iets makkelijker te achterhalen dan inkomensgegevens. Het kadaster heeft onderzoek gedaan naar alle koopwoningen en naar woningen onder de NHG-grens voor de periode 2019 - 2022. De NHG-grens liep in die periode op van € 290.000,- naar € 355.000,- in 2022. De grenzen lopen niet helemaal gelijk met de betaalbaarheidsgrens van € 405.000,- (prijspeil 2025) die het Rijk hanteert voor mogelijke vergunningverlening bij woningtoewijzing.

Nieuwbouwwoningen (alle segmenten) worden over de hele regio bezien het vaakst gekocht door inwoners vanuit de eigen gemeente. In Haarlem, Bloemendaal en Heemskerk worden in verhouding nog een behoorlijk aandeel nieuwbouwwoningen gekocht door kopers van buiten de regio (respectievelijk 31%, 33% en 33%).

Als specifiek gekeken wordt naar woningen tot de NHG-grens (tussen € 290.000, - en € 355.000, - in die periode 2019-2022), wordt duidelijk dat in Bloemendaal helemaal geen woningen zijn verkocht. In de gemeenten Heemskerk, Beverwijk en Heemstede gaat het slechts om een beperkt aantal woningen. Voor deze gemeenten kunnen wij geen conclusies trekken over de herkomstgemeente van de koper onder de NHG-grens. In Velsen en Zandvoort zijn de nieuwbouwwoningen onder de NHG-grens met name verkocht aan kopers vanuit de eigen gemeente. In Haarlem gaan relatief veel woningen onder de NHG-grens naar kopers van buiten de regio (15 van de 33 woningen oftewel 45%). Kortom; op basis van de beschikbare cijfers is het lastig om te beoordelen of er sprake is van verdringing.

<u>Kansen</u>
- Betaalbare koopwoningen komen terecht bij de doelgroep die daar op basis van het inkomen van afhankelijk is.
- Een voorrangsregeling steunt huurders die willen doorstromen van huur naar koop.
- Scheefwonen in sociale huurwoningen terugdringen, waardoor ook het segment sociale huurwoningen weer meer beschikbaar komt voor de doelgroep.
- In de volledige breedte: passender wonen naar inkomen.

<u>Kanttekeningen</u>
- Een voorrangsregel voor de één betekent minder kansen op een betaalbare koopwoning voor een ander.

- Met elke extra voorrangsregel die wordt opgenomen geeft dit extra regeldruk in het vergunningstelsel en woonruimteverdeelsysteem.
- Er is extra ambtelijke capaciteit vereist om dit in goede banen te leiden.
- Uitvoering is lastig vorm te geven omdat betaalbare koopwoningen doorgaans niet door corporaties/toegelaten instellingen op de markt worden gebracht maar door particuliere ontwikkelaars. Eenvoud in toetsingscriteria voor kopers is daarom zeer wenselijk.

3.3.3 Toepassingsopties

Het voorstel is om een 'kan-bepaling' op te nemen voor het vergunningplichtig stellen van betaalbare koopwoningen. Elke gemeente heeft de keuze of zij hier extra ambtelijke capaciteit voor noodzakelijk vindt. Ook geeft dit de gemeenten die een vergunningsstelsel voor betaalbare koopwoningen willen instellen de ruimte om het vergunningstelsel naar behoren in te richten, voordat dit wordt ingevoerd.

Elke gemeente heeft zelf de keuze of zij de Wet volgt over de maximale inkomensgrenzen voor huishoudens die in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning voor betaalbare koopwoningen of dat er een gemotiveerde hogere maximale inkomensgrens wordt gehanteerd (uitgebreide toelichting zie bijlage 4.3). Voor eenpersoonshuishoudens is dit – volgens de Wet - maximaal € 67.366, - en voor meerpersoonshuishoudens maximaal € 89.821, - (prijspeil 2025). Mogelijk hebben huishoudens met ten hoogste deze inkomens niet voldoende leencapaciteit voor het aangaan van hypothecaire leningen voor koopwoningen tot de betaalbaarheidsgrens. Aan de andere kant moeten de grenzen niet zodanig worden verruimd dat de woningen niet meer terecht komen bij de doelgroep (lage en middeninkomens) die de Wet beoogd. Er wordt een nadere studie gedaan naar de nut en noodzaak van het hoger vaststellen van de maximale inkomensgrenzen dan dat de Wet voorstelt. In het geval voor verruiming van de maximale inkomensgrenzen is het advies deze uit te drukken in een percentage van het door de Wet genoemde inkomensgrenzen, alsook regionaal dezelfde grenzen te hanteren.

Ook is het voorstel om een 'kan-bepaling' op te nemen over extra regels met betrekking tot voorrang voor betaalbare nieuwbouwkoopwoningen in de huisvestingsverordening. De voorrangsregel houdt in dat huishoudens die een sociale huurwoning in de lokale of regionale woningmarkt achterlaten voorrang hebben op de huishoudens die dat niet doen. Hierbij gaat lokale binding boven regionaal. Maximaal 50% van de opleveringen nieuwbouw koopwoningen mag met lokale/regionale voorrang worden toegewezen. Dit geldt dus ook voor het voorrang verlenen op basis van een sociale huurwoning uit de lokale/regionale voorraad. Uiteraard blijft de inkomenseis voor eenpersoons- en meerpersoonshuishoudens ook bij deze voorrangsregeling van kracht. Ook voor deze 'kan-bepaling' geldt dat hiermee ruimte wordt gecreëerd om het vergunningsstelsel, met bijbehorende voorrangsregels, op een degelijke manier in te richten, alvorens deze wordt ingevoerd.

<u>Voorwaarden bij toepassingsopties</u>
Voor het mogelijk maken van een (nieuw) vergunningsstelsel voor betaalbare nieuwbouwkoopwoningen is extra ambtelijke capaciteit vereist. Omdat alle gemeenten in de regio kampen met een tekort aan ambtelijke capaciteit om dit op te zetten, zou onderzocht kunnen worden om de krachten te bundelen en de uitgifte van huisvestingsvergunningen van deze woningen uit te besteden aan een derde partij of één gemeente.

Onderstaande raming van tijdsbeslag gaat uit van zo'n bundeling. Voor het optuigen van een systeem geldt dat dit zo'n 40-60 uur in beslag neemt. Voor de uitgifte van een huisvestingsvergunning voor deze woningen geldt een tijdsindicatie van 80 minuten. Dit is een indicatie zonder additionele voorrangsregels. Als een gemeente met voorrangsregels zou gaan werken is het niet onlogisch aan te nemen dat deze tijd zal verdubbelen tot 160 minuten. Op basis van de Woondeal MRA is de totale bouwopgave van de regio 18.350 in de periode tot 2030. Als we ervan uitgaan dat hiervan nog 15.000 woningen moeten worden gebouwd en hier ongeveer 20% vergunningplichtig is, dan levert dit 2.250 vergunningplichtige woningen op, wat een totaal tijdsbeslag tot 2030 zal nemen van 6.000 uur. Dit komt neer op 0.6 fte voor een periode van 5 jaar. Gemeenten moeten naar rato deze fte samen bekostigen.

Uitbesteding aan derden zal qua privacy-wetgeving flink worden bemoeilijkt. Ook aan het uitbesteden aan één gemeente in de regio zullen bezwaren kleven aan het delen van BRP-gegevens. Voor deze laatste mogelijkheid zijn de bewaren en complicerende factoren waarschijnlijk minder groot. Toch zal er rekening mee moeten worden gehouden dat een bundeling van aanvragen en uitgave van huisvestingsverordeningen voor betaalbare nieuwbouwkoopwoningen moeilijk zal zijn, en wellicht niet lukt. De consequentie is dat elke gemeente zelf een systeem moet optuigen en hier binnen de eigen organisatie fte voor vrij moet maken. Per gemeente is het aantal fte afhankelijk van het aantal aanvragen voor deze huisvestingsvergunningen, maar in zijn totaliteit zal het totaal fte in de regio dan groter zijn dan de 0,6 fte zoals geraamd in de vorige alinea welke uitging van bundeling. Dit betekent ook dat de kosten hiervan hoger zijn.

3.3.4 Conclusie

Op basis van kwartaalrapportages van de NVM, het WiMRA en het WoON-onderzoek, kan er worden gesteld dat er sprake is van verdringing van woningzoekenden met een passend (lager) inkomen voor betaalbare nieuwbouwkoopwoningen. Hier liggen wel enige aannames aan ten grondslag, bijvoorbeeld de aanname dat hogere inkomens wel toegang hebben tot de betaalbaardere voorraad, terwijl dit andersom niet geldt. Het voorstel is om hier 'kan-bepalingen' voor op te nemen omwille van de uitvoerbaarheid van het vergunningsstelsel. De uitkomsten van de studie naar de nut en noodzaak van het hoger vaststellen van de maximale inkomensgrenzen dan de Wet voorstelt worden meegenomen bij het voorstel voor de nieuwe verordening.

3.4 Leefbaarheid als toetsingsgrond bij wijziging woningvoorraad

3.4.1 De wetswijziging

Uit onderzoek van het Rijk blijkt dat de belangrijkste reden voor gemeenten om te willen sturen op het gebied van woonruimtevoorraadbeheer (woningsplitsing, kamerverhuur) niet het voorkomen van schaarste is, maar juist het bestrijden van leefbaarheidsproblemen in bepaalde buurten. Met name omdat dit zou kunnen leiden tot een (te) grote druk op de openbare ruimte (parkeerplekken, afvalcontainers) en klachten van bewoners (geluidsoverlast, vervuiling).

De wijziging van de Wet maakt het mogelijk om ook op grond van het behoud van de leefbaarheid (gericht op de openbare ruimte) regels te introduceren over woonruimtevoorraadbeheer in den brede. De keuze is aan de gemeente of ze het voorraadbeheer regelt via het omgevingsplan op basis van de Omgevingswet en/of via de Huisvestingsverordening op basis van de Wet.

<u>Kansen</u>

- Leefbaarheid als grondslag is een aanvulling in de motivatie voor de gebruikte instrumenten zoals woningsplitsingen, kamerverhuur en woningonttrekkingen.

<u>Kanttekeningen</u>

- Dubbeling tussen regels en vergunningen in omgevingsplan en Huisvestingsverordening blijft bestaan.

3.4.2 Overwegingen

De gemeenten die (ook) regels opgenomen hebben in de Huisvestingsverordening over wijzigingen in de woonruimtevoorraad (woningsplitsingen, kamerverhuur en woningonttrekkingen) zien het als een welkome aanvulling in de motivatie voor de gebruikte instrumenten. Het is een bevestiging van de werkwijze omdat in de huidige verordening 'leefbaarheid' al als voorschrift/voorwaarde is opgenomen. Het voorstel is om deze werkwijze voort te zetten. Er zijn ook al beleidsregels aanwezig die voorzien in een concretisering van de term 'leefbaarheid'.

Andere gemeenten reguleren omvorming met het omgevingsplan en zien geen meerwaarde in tijdelijke (een huisvestingsverordening geldt voor vier jaar) regulering met extra vergunningplicht, procedures en handhavingskosten. Als voorbeeld kan het bestrijden van kamerverhuur aangehaald worden waar de definitie van wonen kamerverhuur al niet toestaat zonder vergunning. Gezien de aankomende wet Regie volkshuisvesting wordt verwacht dat gemeenten de vergunning voor wijzigingen in de voorraad op termijn moeten gaan opnemen in omgevingsplannen onder de omgevingswet. Het is niet meer logisch om omgevingsvergunningen in de verordening op te nemen.

3.4.3 Conclusie

Gemeenten die regels opgenomen hebben in de Huisvestingsverordening over wijzigingen in de woonruimtevoorraad (omzetten, woningvormen, kadastraal splitsen, toeristische verhuur, opkoopbescherming, onttrekken) nemen een nieuwe paragraaf op in de Huisvestingsverordening over dit thema. Het gaat om Haarlem, Heemstede, Zandvoort.

Gemeenten die de regels hebben opgenomen in het bestemmingsplan/omgevingsplan (Heemskerk, Beverwijk, Velsen en Bloemendaal) kunnen dit blijven voortzetten. De wetswijziging brengt geen verplichting mee om dit thema in de Huisvestingsverordening ofwel het omgevingsplan te regelen. Het toevoegen van de leefbaarheidsgrond in de Wet heeft daarom geen meerwaarde.

4 Bijlagen

4.1 Voorrang bij lokale binding

Huidige voorrangsregels per gemeente.
In navolging op de regionale uitgangspunten (2021) zijn in de huisvestingsverordeningen van de gemeenten geen regionale bindingeisen opgenomen voor sociale huurwoningen. Alle verordeningen hebben uitsluitend een 'kan-bepaling' opgenomen op basis waarvan een college van B&W kan besluiten regionale bindingseisen te stellen als de ontwikkelingen in de woonmarkt hier aanleiding voor geven. In de loop der tijd hebben enkele gemeenten gebruik gemaakt van de collegebevoegdheid om voorrangsregels de introduceren voor eigen inwoners.

25% lokale voorrang
De gemeenten Zandvoort, Velsen, Beverwijk en Heemskerk wijzen 25% van de nieuwbouw sociale huurwoningen met voorrang toe aan woningzoekenden met een lokale binding. In Zandvoort en Velsen aan inwoners uit de eigen gemeente. In Beverwijk en Heemskerk aan inwoners uit Beverwijk en Heemskerk. Alleen gemeente Bloemendaal geeft voorrang aan inwoners uit Bloemendaal bij alle vrijkomende sociale huurwoningen. Haarlem en Heemstede hebben voor sociale huurwoningen geen lokale bindingseisen opgenomen. Alle gemeenten hebben wel een 'kan-bepaling' opgenomen zodat het college van B&W regelgeving kan invoeren als de woonmarkt hier aanleiding toe geeft.

Voorrangsregels kan men alleen stellen als er sprake is van verdringing van woningzoekenden uit een gemeente. Er zijn verschillende manieren om naar verdringing te kijken. Voor conclusies gaan wij in op:

- De benodigde inschrijftijden voor een woning in de eigen gemeente.
- De slaagkansen bezien vanuit de positie van woningzoekenden.
- De slaagkansen bezien vanuit de woningvoorraad in gemeenten.

4.2 Voorrang voor vitale beroepsgroepen

Doel van de wetgever
Met de gewijzigde Wet is de mogelijkheid om voorrangscriteria toe te passen bij het verlenen van een huisvestingsvergunning verbreed. Gemeenten kunnen 50% van de beschikbare huurwoningen toewijzen aan mensen met een economische, maatschappelijke of lokale binding. Binnen die 50% mag voorrang worden verleend aan vitale beroepsgroepen die door de raad worden aangewezen. Het doel van de wijziging is dat woningzoekenden met een vitaal beroep meer kans hebben om te gaan wonen op de plek waar zij werken. Daarmee worden deze werknemers te behouden voor de regio. Het gevolg van de regeling is dat binnen de groep met een economische, maatschappelijke of lokale binding, een extra instroom van buiten de regio verwacht wordt.

Proces voor de huisvestingsverordening
In de memorie van toelichting worden vitale beroepen beschreven als functies die van vitaal belang zijn voor de samenleving zoals 'politie, brandweer of andere hulpdiensten of die werkzaam zijn in het onderwijs of de zorg'. Het is een door het Rijk gelimiteerde lijst van beroepen. De gemeenteraad moet, indien zij deze maatregel wil opnemen in de Huisvestingsverordening de noodzaak, geschiktheid en proportionaliteit ervan aantonen op basis van de lokale omstandigheden. De gemeenteraad moet bepaalde vitale beroepsgroepen aanwijzen en nader definiëren. Daarnaast moet de gemeenteraad in de Huisvestingsverordening onderbouwen waarom het noodzakelijk is om aan woningzoekenden uit de aangewezen vitale beroepsgroepen voorrang te verlenen. Eveneens moet de gemeenteraad onderbouwen waarom bepaalde categorieën van woonruimte in de Huisvestingsverordening worden aangewezen waarvoor de voorrang voor vitale beroepsgroepen geldt.

Lokale onderbouwing IJmond / Zuid-Kennemerland
Door het UWV worden in de zogenaamde 'spanningsmonitor' beroepen aangegeven waar krapte bestaat op de arbeidsmarkt. De data zijn op regionaal niveau beschikbaar. In onderstaande tabel zijn alleen de beroepen met krapte die als 'vitaal' worden bestempeld weergegeven in de arbeidsmarktregio Zuid-Kennemerland/IJmond:

Beroepsgroep (gefilterd op vitale beroepsgroepen)[3]	Zuid-Kennemerland/IJmond	Nederland
Gespecialiseerde verpleegkundigen	16,00	16,00
Medisch praktijkassistenten	15,07	6,64
Leerkrachten basisonderwijs	15,06	5,95
Verzorgenden	12,91	8,03
Leidsters kinderopvang en onderwijsassistenten	11,34	4,81
Fysiotherapeuten	10,33	8,77
Psychologen en Sociologen	6,69	5,60
Medisch Vakspecialisten	6,63	5,54
Medisch Praktijkassistenten	15,07	6,64
Verpleegkundigen (mbo)	11,44	10,30
Onderwijskundigen en overige docenten	5,38	3,38
Sociaal werkers, groeps- en woonbegeleiders	3,46	3,63
Docenten algemene vakken secundair onderwijs	3,80	4,92
Maatschappelijk werkers	3,44	2,58

Figuur 7: Krapte op de arbeidsmarkt volgens de UWV-spanningsindicator. Bron: UWV, 2024.

De politie en brandweer zijn niet weergegeven in de tabel omdat er voor deze beroepsgroepen geen krapte bestaat op de regionale arbeidsmarkt. Zij behoren wel tot de vitale beroepsgroepen. De noodzaak van voorrangsregels voor deze beroepsgroepen in een regionale huisvestingsverordening kan niet worden aangetoond. Lokaal kan deze krapte er wel zijn.

In de tabel is af te lezen dat met name veel verschillende beroepsgroepen in de zorg personeelstekorten kennen. Psychologen en sociologen worden hier bijvoorbeeld ook genoemd. Deze functies kennen vaak een hoger salaris. Deze tabel dient gefilterd te worden op passendheid van het inkomen van de beroepsgroepen bij de inkomenseisen van het gekozen type woonruimte voor de regeling.

Criteria

Om ervoor te zorgen dat de juiste doelgroep wordt aangesproken door de voorrangsregeling, dienen verschillende groepen te worden uitgesloten. Hiervoor moeten een aantal elementen in acht worden genomen:

- Om ervoor te zorgen dat gemeentes in Zuid-Kennemerland/IJmond niet uit dezelfde vijver aan werknemers gaan vissen, kan de regio Zuid-Kennemerland/IJmond als grens worden aangenomen. Zo kan ervoor worden gekozen om enkel bewoners van buiten de regio Zuid-Kennemerland/IJmond in aanmerking te laten komen voor de regeling. Tegelijkertijd kan het ook gaan om woningzoekenden van buiten de regio die in de regio werken en minimaal 20 km van het werk wonen en jongeren die nog niet zelfstandig hebben gewoond (waarbij de afstandseis niet geldt voor starters op de woningmarkt). Om ervoor te zorgen dat enkel werknemers ‘van buiten’ die nu ‘vaker en verder’ naar hun werk moeten reizen worden aangesproken, kan als criterium worden opgesteld dat een werknemer een dienstverband van minimaal 24 uur moet hebben en dat diegene momenteel 20 km hemelsbreed hier vandaan wonen.
- Om er zeker van te zijn dat er geen misbruik gemaakt wordt van de regeling om voorrang te kunnen krijgen op een woning, worden werknemers die nog in opleiding zijn uitgesloten, en dient te worden aangetoond dat iemand een contract heeft van minimaal een jaar met de intentie op een vast contract.
- In overleg met de corporaties (of andere particuliere aanbieders) kan gekeken worden welke woningen het meest passend zijn om in te zetten voor de voorrangsregeling. Het kan gaan om woningen in het sociale segment (koop en huur) en het middeldure segment (koop en huur).

Aandachtspunten

- De criteria voor de gebruikers van de regeling moeten wanneer volledig gelijkluidend op regionaal niveau afgestemd worden, waardoor minder goed kan worden ingespeeld op de verschillen in krapte tussen beroepsgroepen in afzonderlijke gemeenten.
- Er dient een veelvoud aan stakeholders (werkgevers in de zorg/onderwijs, alle woningcorporaties in de regio), te worden meegenomen in het opstellen van regionale kaders om ervoor te zorgen dat alle belanghebbende partijen vertegenwoordigd zijn. Dit maakt het opstellen van de kaders mogelijk complex door een veelvoud van verschillende belangen.
- Er moeten regionaal beslissingen worden gemaakt over welk type voorraad voor de regeling wordt ingezet. Het kan zijn dat dit type in de ene gemeente schaarser is dan in de andere gemeente, waardoor een voorrangsregeling binnen dat type woning wellicht minder wenselijk is.
- Voorrang geven aan werknemers in vitale beroepsgroepen van buiten de regio zorgt voor langere wachttijden van regionale en lokale woningzoekenden.

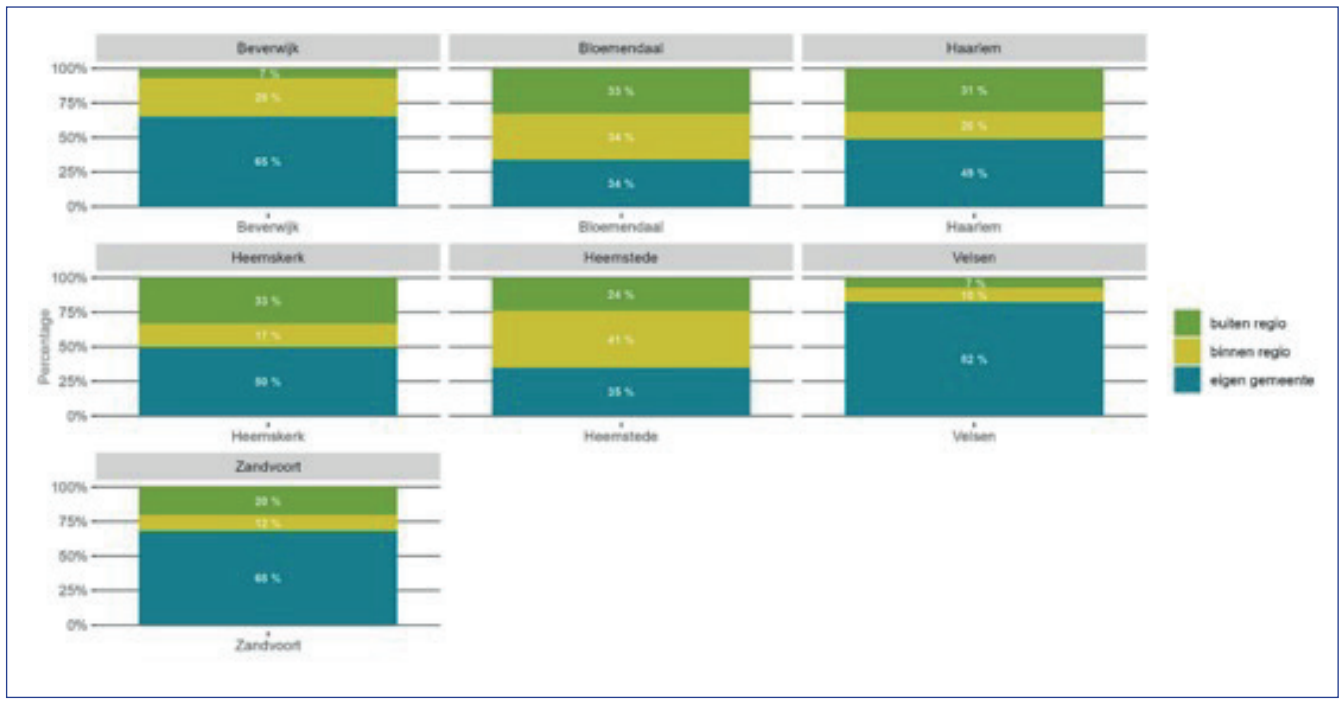
Pilots

Het is logisch om de regeling regionaal op termijn uit te rollen. Hiermee wordt de kans van slagen voor de doelgroep in de regio groter, omdat er een groter aantal woningen kan worden ingezet voor de regeling. Bovendien is het een logische stap in bestaand beleid dat al gevoerd wordt in de arbeidsmarktregio. Ook sluit het aan op de intentie om een zo gelijkluidend mogelijk huisvestingsbeleid te hanteren in de regio. Het nadeel is echter dat minder goed kan worden ingespeeld op lokale verschillen in krapte binnen bepaalde beroepen tussen afzonderlijke gemeentes. Daarvoor moet ruimte zijn, waarbij deze dan wel regionaal afgestemd wordt.

4.3 Voorrang betaalbare koopwoningen

Onderzoek
Het achterhalen van inkomensgegevens van huishoudens die (middeldure) nieuwbouw- koopwoning betrekken is vanwege privacy redenen lastig, zo blijkt uit een analyse van het Kadaster. Over een passend inkomen is vanuit het uitgevoerde Kadaster onderzoek geen conclusie te trekken omdat inkomensgegevens niet beschikbaar zijn. Maar het is aannemelijk dat bij een schaarste aan woningen, mensen met een hoger inkomen een deel van de goedkope woningen kopen. Het is een politieke vraag of men dit rechtvaardig acht. Een vergunningplicht zou hiervoor een passende oplossing kunnen zijn.

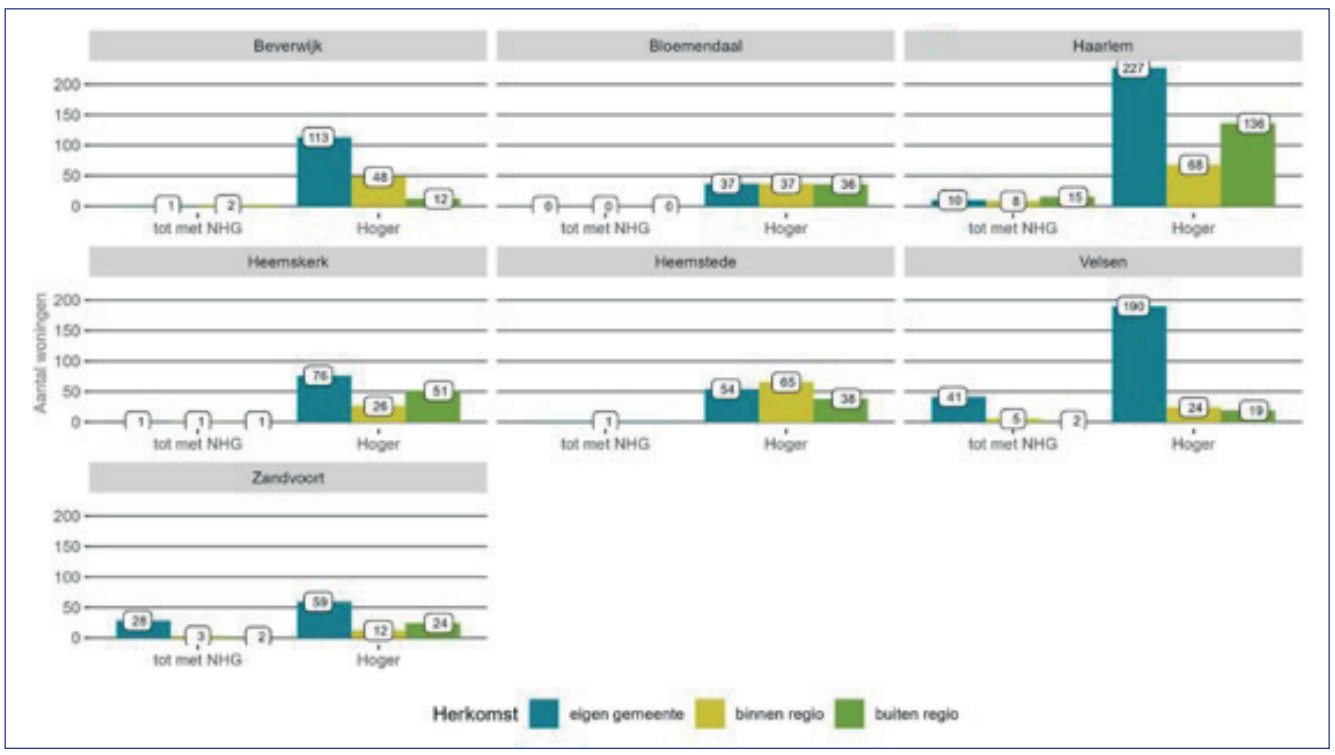
Informatie over de herkomst is iets makkelijker te achterhalen, maar niet nauwkeurig. Het Kadaster heeft onderzoek gedaan onder alle koopwoningen en onder woningen onder de NHG-grens tussen 2019 en 2022. De NHG-grens liep in die periode op van € 290.000,- naar € 355.000, - in 2022. Dit ligt onder de betaalbaarheidsgrens van € 405.000,- (prijspeil 2025), maar de huidige NHG-grens ligt nog hoger, op €450.000,-.



Figuur 8: Nieuwbouwtransacties naar herkomst koper, 2019-2022.

- In dit figuur wordt het aantal nieuwbouwtransacties per jaar per gemeente weergegeven naar de herkomst van de koper.
- Nieuwbouwwoningen worden het vaakst gekocht door inwoners vanuit de eigen gemeente.
- Met name in 2019 in de gemeente Velsen, Beverwijk en Zandvoort is het aantal woningen dat wordt gekocht door inwoners vanuit de eigen gemeente relatief hoog ten opzichte van de andere gemeenten.
- Vanwege het lage aantal transacties in sommige jaren wordt in de rest van het rapport gekeken naar de totale periode bij resultaten per gemeente.

In Haarlem, Bloemendaal en Heemskerk worden in verhouding relatief veel nieuwbouwwoningen gekocht door kopers van buiten de regio. Respectievelijk 31%, 33% en 33%. Als gekeken wordt naar woningen tot de NHG-grens, wordt duidelijk dat in Bloemendaal helemaal geen woningen onder deze grens zijn verkocht. In de gemeenten Heemskerk, Beverwijk en Heemstede gaat het om een paar woningen. In Velsen en Zandvoort zijn de nieuwbouwwoningen onder de NHG-grens met name verkocht aan kopers vanuit de eigen gemeente. In Haarlem gaan relatief veel woningen onder NHG-grens naar kopers van buiten de regio (15 van de 33 woningen).



Figuur 9: Nieuwbouwtransacties naar herkomst koper, woningen tot NHG-grens, 2019-2022.

Dit figuur geeft het aantal transacties weer naar herkomst van de koper, waarbij onderscheid is gemaakt tussen de transacties met een WOZ-waarde onder de NHG-grens en een WOZ-waarde boven de NHG-grens.

- Hierin valt opnieuw op dat veel nieuwbouwwoningen in de gemeenten een waarde hebben die boven de NHG-grens ligt. In Bloemendaal zijn helemaal geen woningen onder de NHG-grens verkocht.
- In de gemeenten Velsen en Zandvoort zijn de nieuwbouwwoningen onder de NHG-grens met name verkocht aan kopers vanuit de eigen gemeente.
- In Haarlem gaan juist relatief veel woningen onder de NHG-grens naar kopers van buiten de regio.

Op basis van dit onderzoek van het kadaster, zou beredeneerd kunnen worden dat het gerechtvaardigd zou zijn om de vergunningsplicht voor nieuwbouwkoopwoningen in te voeren voor woningen tot een bepaalde v.o.n.-prijs (dit kan maximaal de betaalbaarheidsgrens zijn), te begrenzen met de NHG-grens. Dit omdat er in de meeste gemeenten slecht sporadisch woningen tot de NHG-grens beschikbaar komen en er een grote krapte is aan koopwoningen in de regio. Door schaarste aan betaalbare koopwoningen worden huishoudens met een passend inkomen voor deze woningen verdrongen en stokt de doorstroming van huur naar koop. Kanttekening hierbij is wel dat de NHG-grens zeer sterk is gestegen. EEchter, de enige grens die de Wet ons toestaat is de betaalbaarheidsgrens van € 405.000,- (prijspeil 2025). Deze ligt dus lager dan de huidige NHG-grens.

<u>NVM Kwartaalcijfers en Krapte-indicator</u>
Het NVM (Koninklijke Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.) brengt elk kwartaal de koopwoningmarkt in kaart. Elke drie maanden publiceren zij de nieuwe transactiecijfers, aanbodcijfers en de marktindicatoren van de huizenmarkt in Nederland. Hieronder zijn twee regionale analyses te vinden, één van de IJmond en één van de agglomeratie Haarlem (regio valt samen met regio Zuid-Kennemerland). Beide analyses laten zien dat er in de regio een krapte-indicator is van tussen de 1.8 en 1.6 (landelijk: 1.8). De NVM krapte-indicator geeft een benadering voor het aantal keuzemogelijkheden dat een potentiële koper op de woningmarkt heeft. Hoe lager de krapte-indicator, hoe minder keuze een woningzoekende heeft en hoe schaarser de woningen zijn. In de regio is de krapte-indicator zeer laag. Er is sprake van een evenwichtige markt wanneer de NVM krapte-indicator tussen de 5 en 10 ligt. De huidige krapte-indicator zit hier ver onder. Deze schaarste aan woningen zorgt voor grote concurrentie tussen huishoudens om een geschikte en betaalbare woning te bemachtigen. Dit leidt tot verdringing van huishoudens, die door de grote concurrentie geen passende betaalbare woning weten te vinden. Ook is te zien dat de gemiddelde vraagprijzen van koophuizen in beide regio's, m.n. agglomeratie Haarlem, ver boven de NHG-grens als de betaalbaarheidsgrens liggen. De gegevens in de agglomeratie Haarlem zijn vertekend door de zeer hoge vraagprijzen in Bloemendaal en Heemstede.

Regionale analyse | 4e kwartaal 2024

Samenvatting

Transacties

	Aantal verkopen 4e kwartaal 2024	Verandering t.o.v. jaar eerder	Prijs verkochte woning 4e kwartaal 2024	Verandering t.o.v. jaar eerder	Verkooptijd (in dagen) 4e kwartaal 2024	Verschil (laatste) vraagprijs en transactieprijs	Percentage woningen boven vraagprijs verkocht
IJmond	**583**	**16,3%**	**€ 506.000**	**13,2%**	**25**	**5,2%**	**77,4%**
Nederland	43.109	19,3%	€ 483.000	11,5%	27	4,9%	70,7%

Aanbod

	Aantal in aanbod 4e kwartaal 2024	Verandering t.o.v. jaar eerder	Vraagprijzen 4e kwartaal 2024	Verandering t.o.v. jaar eerder	Aantal dagen dat aanbod gemiddeld al op de markt staat	Percentage aanbod korter dan kwartaal te koop	Krapte-indicator (keuzemogelijkheden voor consument)
IJmond	**302**	**8,0%**	**€ 587.000**	**8,2%**	**46**	**70,8%**	**1,6**
Nederland	25.877	3,3%	€ 586.000	6,9%	57	68,1%	**1,8**

Figuur 10: Regionale analyse koopwoningen IJmond, 4e kwartaal 2024. Bron: NVM. 2025.

Regionale analyse | 4e kwartaal 2024

Samenvatting

Transacties

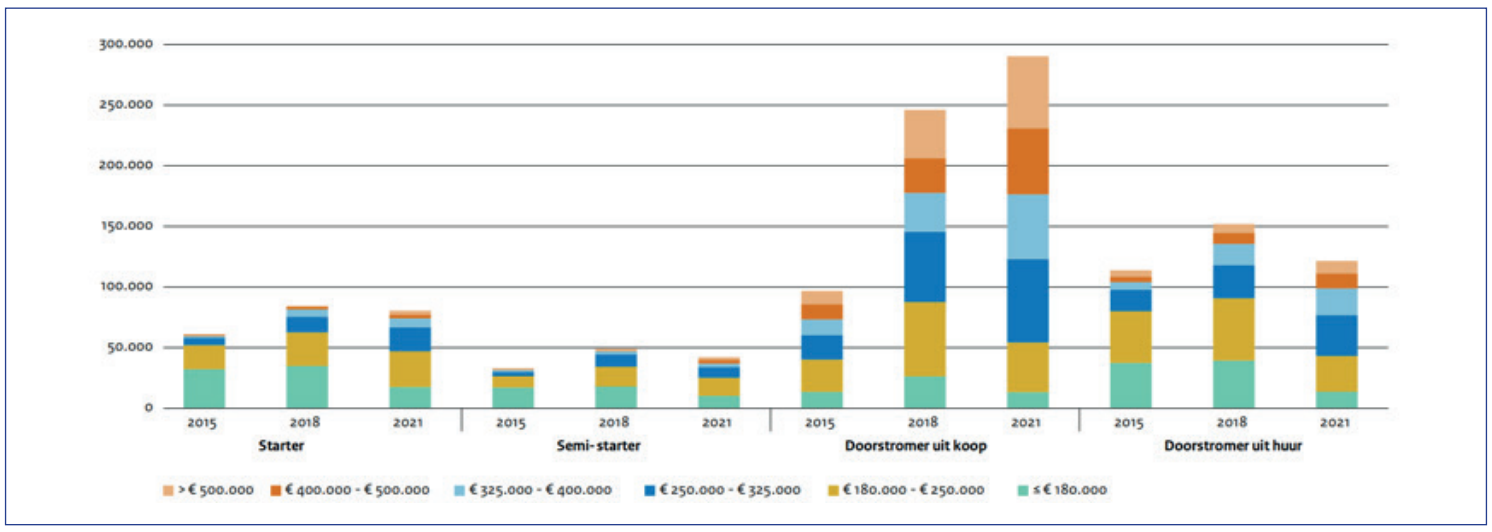
	Aantal verkopen 4e kwartaal 2024	Verandering t.o.v. jaar eerder	Prijs verkochte woning 4e kwartaal 2024	Verandering t.o.v. jaar eerder	Verkooptijd (in dagen) 4e kwartaal 2024	Verschil (laatste) vraagprijs en transactieprijs	Percentage woningen boven vraagprijs verkocht
Agglomeratie Haarlem	**967**	**18,4%**	**€ 650.000**	**14,1%**	**25**	**5,6%**	**71,5%**
Nederland	43.109	19,3%	€ 483.000	11,5%	27	4,9%	70,7%

Aanbod

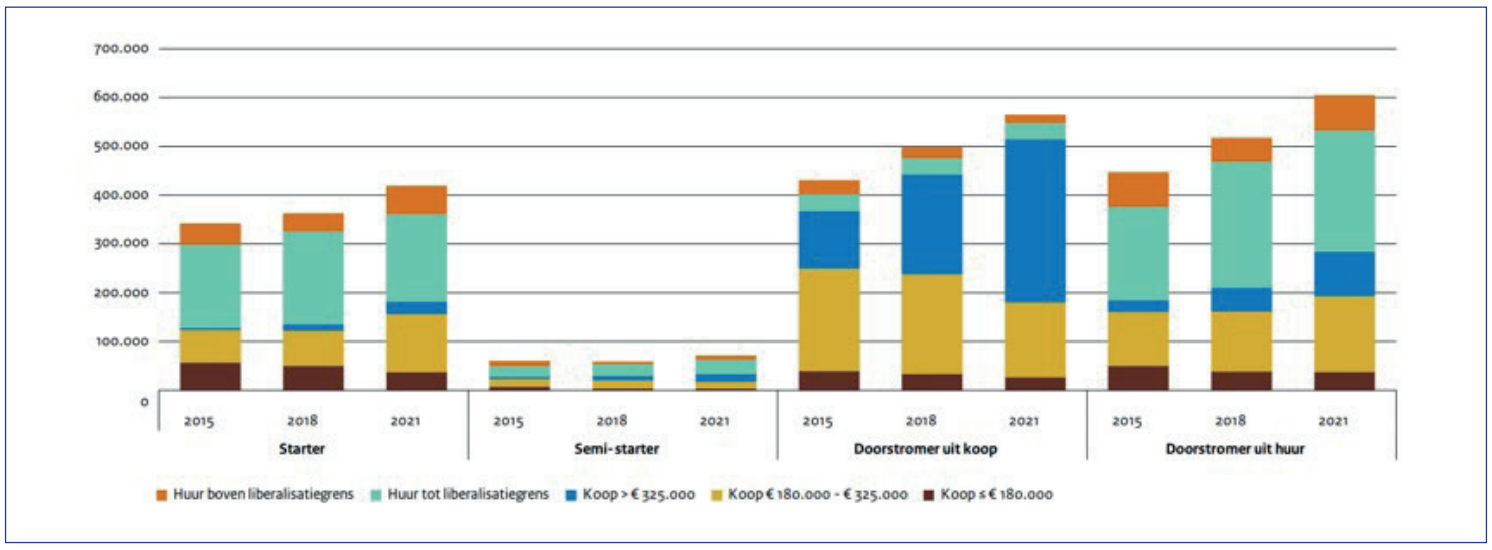
	Aantal in aanbod 4e kwartaal 2024	Verandering t.o.v. jaar eerder	Vraagprijzen 4e kwartaal 2024	Verandering t.o.v. jaar eerder	Aantal dagen dat aanbod gemiddeld al op de markt staat	Percentage aanbod korter dan kwartaal te koop	Krapte-indicator (keuzemogelijkheden voor consument)
Agglomeratie Haarlem	**589**	**13,4%**	**€ 766.000**	**0,6%**	**48**	**70,3%**	**1,8**
Nederland	25.877	3,3%	€ 586.000	6,9%	57	68,1%	**1,8**

Figuur 11: Regionale analyse koopwoningen Agglomeratie Haarlem (Zuid-Kennemerland) 4e kwartaal 2024. Bron: NVM. 2025.

Verdringing blijkt ook uit de krapte-analyse op basis van de landelijke WoON-enquête. De hoge prijzen vormen steeds meer een belemmering voor het kopen van een woningen. Uit de enquête blijkt onder andere dat relatief meer huurders de stap willen zetten naar koop maar dat de relatieve doorstroming van huur naar koop juist afneemt. Dit is af te leiden uit onderstaande tabellen.

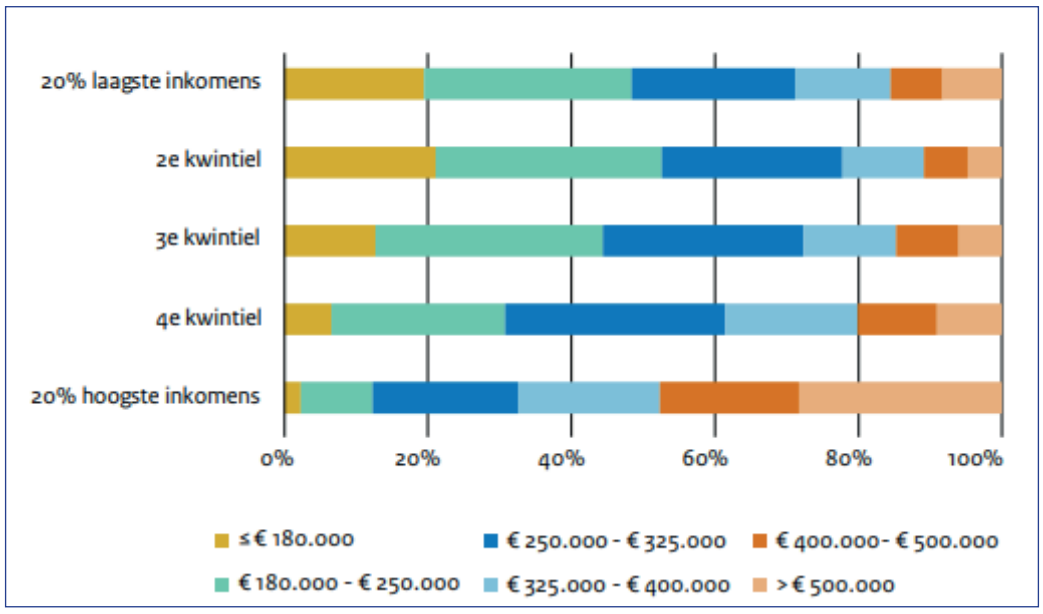


Figuur 12: Huishoudens in de afgelopen twee jaar verhuisd naar een koopwoning, naar positie op woningmarkt en WOZ-waarde (prijspeil 2021); 2015 t/m 2021.



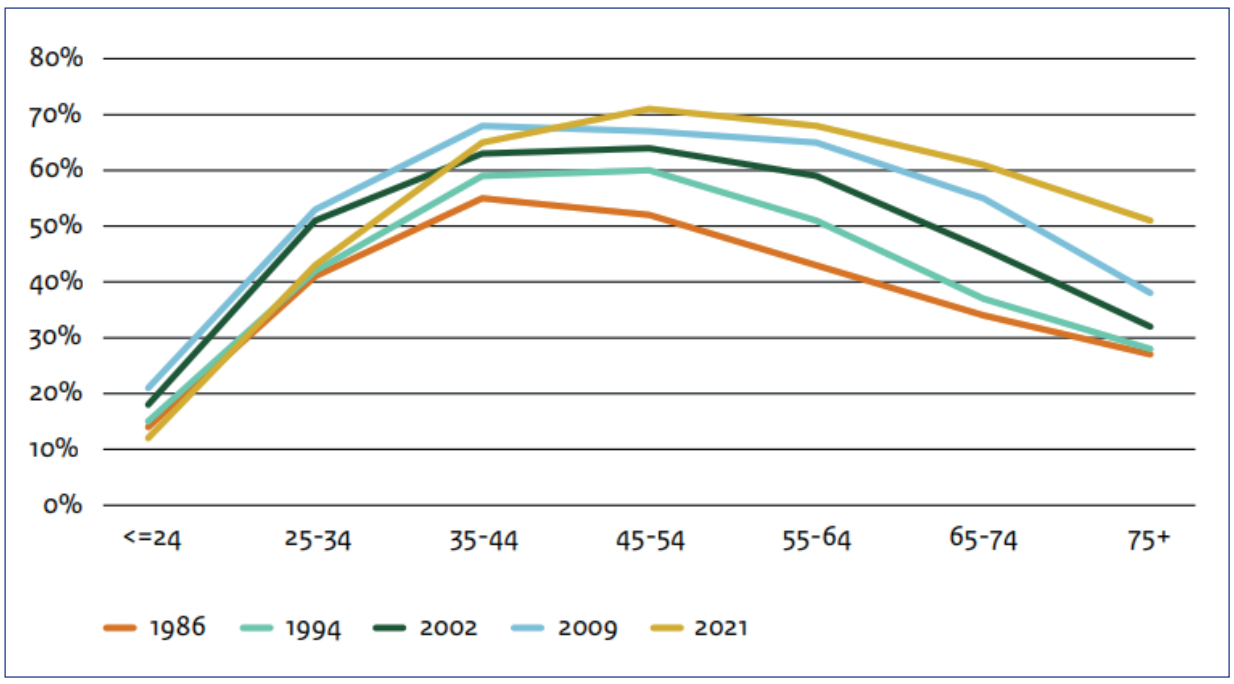
Figuur 13: Gewenste woning van actief zoekende woningvragers naar positie op de woningmarkt en naar eigendom en prijsklasse (koop: prijspeil 2021); 2015 t/m 2021

De NHG-grens ten tijde van de WoON-enquête lag op € 325.000, -. Eén derde van de 20% hoogste inkomens en twee derde van het 4e kwintiel inkomens bezit een woning onder deze grens. Deze inkomens bezitten relatief vaker duurdere woningen vergeleken met de eerste 3 kwantielen, maar met name de huishoudens uit het vierde kwartiel bewonen ook vaak woningen onder de NHG-grens. Hiermee worden minder kapitaalkrachtige kopers verdrongen van de betaalbare koopwoningmarkt.



Figuur 14: Woonsituatie van eigenaar-bewoners naar besteedbaar huishoudinkomen en WOZ-waarde; 2021.

Ook blijkt uit de WoON-enquête dat met name jonge huishoudens de laatste jaren moeilijker aan een koopwoning kunnen komen.



Figuur 15: Percentage huishoudens woonachtig in een koopwoning (eigenwoningbezit), naar leeftijd huishouden; 1986 t/m 2021

<u>Bepalen van maximale inkomensgrenzen voor kopers van woningen binnen het vergunningstelsel</u>
De Wet omschrijft dat huishoudens met ten hoogste een middeninkomen de juiste doelgroep zijn voor betaalbare koopwoningen. Deze gekozen inkomensgrens sluit aan bij de inkomensgrens voor middeninkomens zoals die landelijk bepaald is in de Uitvoeringswet huurprijzen, te weten € 67.366, - voor een eenpersoonshuishouden en € 89.821, - voor een meerpersoonshuishouden. De Wet laat echter ruimte voor de gemeenteraad om ruimere maximale inkomensgrenzen te hanteren. Het ligt enerzijds voor de hand de inkomensgrens voor middeninkomens te hanteren. De grens wordt ook jaarlijks geïndexeerd door de minister. n. Het is echter de vraag of deze doelgroep zoals beschreven in de Wet (begrenzing inkomen) kapitaalkrachtig genoeg is om woningen tot de betaalbaarheidsgrens te kunnen betalen. Het WiMRA onderzoek gaat bijvoorbeeld uit van een WOZ-prijsgrens van € 209.000, - (prijspeil 2023) voor de DAEB-inkomensgroep. Het verschil met de betaalbaarheidsgrens van het Rijk is daarmee erg groot te noemen. Als de maximale inkomensgrenzen voor het in aanmerking komen van een huisvestingsvergunning voor nieuwbouw betaalbare koopwoningen hoger wordt vastgesteld, dan heeft dit enkele voor- en nadelen.

Voordelen lagere prijsgrens:
- Kopers van een nieuwbouwwoning onder het vergunningsstelsel krijgen alleen een huisvestingsvergunning als hun inkomen past bij de verkoopprijs van de woning. Voor eenpersoonshuishoudens is dit – volgens de Wet - maximaal € 67.366,- en voor meerpersoonshuishoudens maximaal € 89.821, - (prijspeil 2025). Op basis van het maximum inkomen van een eenpersoonshuishouden, met vaste baan, zonder schulden of kapitaal, kan er volgens de consumentenbond voor een tweepersoonshuishouden maximaal € 418.151, - worden geleend voor een hypothecaire lening. Het is dus de vraag hoeveel kopers er kunnen voldoen aan een v.o.n.-prijs van € 405.000, - met bovengenoemde maximuminkomens. Mogelijk komen alleen huishoudens met kapitaalkrachtige familie op deze manier in aanmerking voor de woningen.
- De impact voor woningzoekenden die meer verdienen dan de maximale inkomensgrenzen zoals de Wet voorstelt – en dus buiten de boot vallen – is kleiner. Sommige van hen zullen namelijk met de ruimere maximale inkomensgrenzen wel aanspraak kunnen maken op een huisvestingsvergunning. Hoe ruimer de maximale inkomensgrenzen er onder het vergunningsstelsel worden gehanteerd hoe minder impact dit heeft op de vrije vestiging en handel in vrij kapitaal.
- Gemeenten en ontwikkelaars zullen grote inspanningen moeten verrichten om woningen tot de sociale koopprijsgrens te kunnen realiseren. Dit versterkt het argument dat deze woningen ook bij de doelgroep terecht moet komen waarvoor ze gebouwd worden.
- Er zullen minder woningen vallen onder deze lager vastgestelde maximum v.o.n. prijs. Dit drukt het beslag dat het stelsel legt op vergunningverleningen en handhaving.
- De sociale koopprijsgrens kan verschillen per gemeente afgestemd op de lokale woningmarkt. De sociale koopprijsgrens kan vastgesteld worden tot maximaal € 390.000, -.

Nadelen van een hogere maximale inkomensgrens:
- Er wordt een extra inkomensgrens gesteld die niet wettelijk verankerd is. Een jaarlijkse indexatie hiervan vergt capaciteit en regeldruk bij ambtenaren, ontwikkelaars, notarissen en makelaars. Als de inkomensgrens wordt vastgesteld op een percentage van de inkomensgrens zoals de Wet voorschrijft, zal jaarlijkse indexatie niet noodzakelijk zijn. Het advies is dan ook om als er een ruimere maximale inkomensgrens wordt vastgesteld, dit te doen op een percentage van de grens die de Wet voorschrijft.
- Door af te wijken van de grens die de Wet als uitgangspunt hanteert ontstaan er verdere verschillen tussen omliggende gemeenten.
- De grens die de Wet voorschrijft is gekozen om ervoor te zorgen dat deze koopwoningen terecht komen bij starters en lage tot middeninkomens. Door deze hoger vast te stellen is het de vraag of deze koopwoningen nog wel terecht komen bij die doelgroep. Het is de vraag in hoeverre een vergunningsstelsel dan nog zin heeft.
- Het aandeel huishoudens die onder het vergunningstelsel in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning zal stijgen. Hierdoor zullen de aanvragen en daarmee regeldruk en capaciteit stijgen.

De wet biedt ruimte aan de gemeenteraad om ruimere maximale inkomensgrenzen te hanteren als doelgroep voor de betaalbare koopwoningen. Elke gemeente kan dus kiezen of zij de grens hanteert die de Wet voorschrijft of deze grens ruimer neemt. Het is wenselijk dat een eventuele hogere maximale inkomensgrens door alle regiogemeenten gelijksoortig wordt gehanteerd of ten minste wordt afgestemd.

IJMOND
ZUIDKENNEMERLAND