

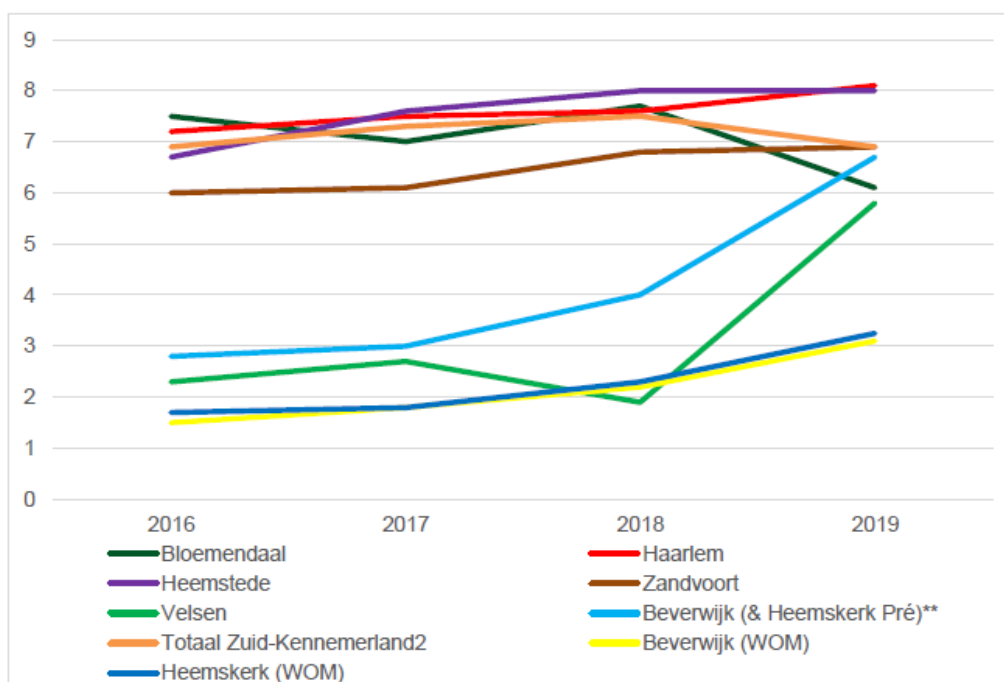
Aantonen van Schaarste aan goedkope woningen

Bijlage bij de 'Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: gemeente Heemstede 2021

De Huisvestingswet bepaalt dat uitsluitend beperkende regels in een huisvestingsverordening mogen worden gesteld voor woonruimte die schaars en goedkoop is. De gemeenteraad zal enerzijds moeten aantonen dat er schaarste is en anderzijds dat de inzet van het instrumentarium van de wet in de concrete situatie geschikt en proportioneel is om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van die schaarste te bestrijden. Schaarste betreft: schaarste aan goedkope woonruimte in het algemeen, schaarste aan woonruimte met specifieke voorzieningen en schaarste aan goedkope huurwoningen voor de huidige inwoners van een gemeente.

De gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond vormen geen uitzondering binnen de MRA. Het aantal woningzoekenden neemt jaarlijks verder toe. Sinds 2013 stijgen de gemiddelde wachttijden voor sociale huurwoningen naar gemiddeld 3 tot 8 jaar. Schaarste geldt voor alle gemeenten in de regio.

In onderstaande tabel wordt de wachttijd per gemeente gegeven in het aanbodmodel van Woonservice. Voor gemeente Heemstede betreft dit de woningen in bezit van Elan Wonen en Pré Wonen. De wachttijden voor Heemstedenaren voor een corporatiewoning zijn in 2019 gemiddeld 8 jaar.

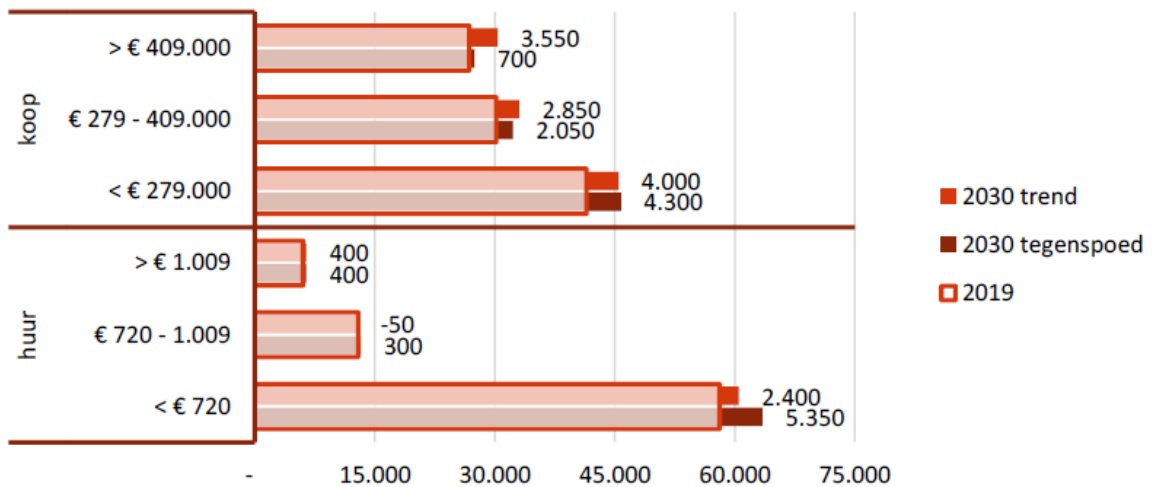


Figuur 11 Inschrijf- en wachttijd 2018

In de raming van de woningbehoefte van 2018 liet het onderzoeksbureau RIGO zien dat er ook de komende jaren meer sociale huurwoningen nodig zijn in de regio om de groei in behoefte op te vangen. Dit geldt voor elk van de deelgebieden. Het ging in totaal om 2.800 à 3.000 woningen (bijna 30% van de extra woningbehoefte in de periode 2017 t/m 2024). Deze behoefte komt bovenop het huidige tekort aan sociale huurwoningen.

In 2020 heeft RIGO voor de regio Zuid-Kennemerland/IJmond een update van de woningbehoefte in beeld gebracht. Opnieuw is de constatering dat er niet alleen op dit moment een tekort is aan sociale huurwoningen, maar dat door de huishoudengroei de behoefte aan sociale huurwoningen verder toeneemt. De economische ontwikkeling, die extra onzeker is als gevolg van de coronacrisis, bepaalt de mate waarin het tekort groeit.

Ontwikkeling van de additionele woningbehoefte in de regio Zuid-Kennemerland / IJmond; prijsklassen



Bron: WiMRA 2019, bewerking RIGO

Gemeenten hebben als uitvoering van het RAP in 2019 regionale woningbouwafspraken gemaakt die worden doorgetrokken in het Woonakkoord 2021-2025. Dit is lokaal in gemeenten vertaald in beleid en afspraken met woningcorporaties. Het aantal sociale huurwoningen moet regionaal toenemen. De groei van het aantal sociale huurwoningen kan de groei in de behoefte echter niet bijbenen. Daardoor zal het tekort aan sociale huurwoningen op korte termijn niet afnemen. Op de woningmarkt van Zuid-Kennemerland/IJmond is en blijft er schaarste aan sociale huurwoningen voor mensen die hierop zijn aangewezen op basis van hun inkomen. De gemeenten achten het hanteren van een huisvestingsverordening noodzakelijk, voor een eerlijke en rechtvaardige verdeling van schaarste.