

Kengetallen Woudenberg 2024



omnia**wonen**

Kengetallen

Toewijzingen totaal:

70

Lokale toewijzingen:

23 = 33%

- **Lager** dan in de regio
- Herkomst meer dan gemiddeld: **Amersfoort en buiten de regio**

Inschrijftijd:

6,5 jaar

- Iets **lager** dan gemiddeld in de regio (7,1 jaar)

Actieve zoektijd:

3,7 jaar

- **Toegenomen** van 3,1.
- **Gemiddeld** in de regio

Slaagkans (in %):

0,8

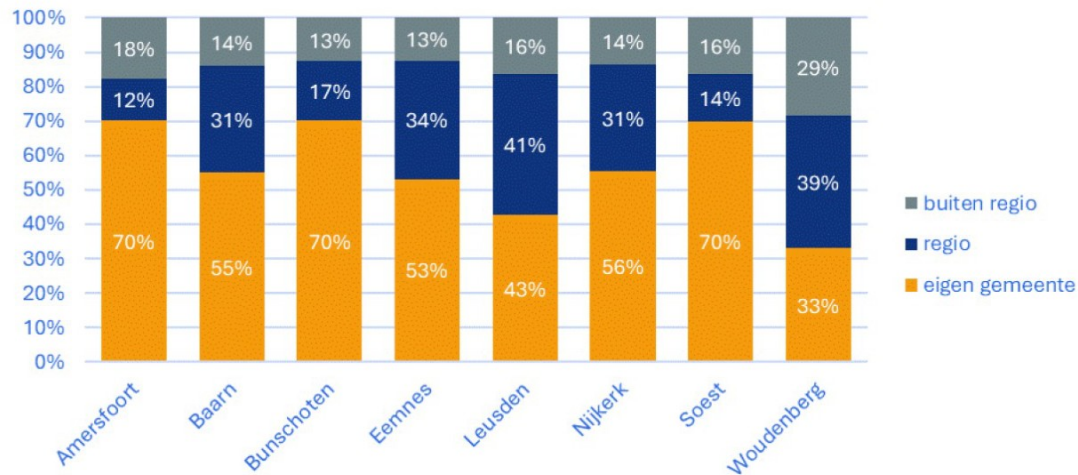
Lager dan in de regio (gemiddeld 1,7%)

Gemiddeld aantal reacties per advertentie:
Lager dan in de regio (gemiddeld 585)

408

Toewijzingen – binding 2024

Figuur 18 Verhuisbewegingen: toewijzingen naar herkomst nieuwe huurders, 2024. Bron: WoningNet; bewerking RIGO.



Kengetallen – vervolg meerjarig

In alle gemeenten in de regio neemt in de periode 2020-2024 het aantal actief woningzoekenden toe, de slaagkans af en het aantal weigeringen toe.

Voor Woudenberg geldt daarbij:

- Van 2020 tot en met 2024: verdriedubbeling van het aantal actief woningzoekenden (van zo'n 2.500 naar bijna 7.400) in Woudenberg
- 74% van de actief woningzoekenden is in 2024 maximaal 34 jaar, hun slaagkans is eveneens het laagst. Dit heeft te maken met het hoge aantal en voorrangsregels voor oudere doelgroepen.
- Loting is als publicatiemodel in de loop der jaren steeds vaker ingezet.
In 2021 en 2022: <1%, 2023: 9% en 2024: 22%
Het lotingmodel biedt voor jongere doelgroepen meer kans, omdat er een gelijke slaagkans is, ongeacht inschrijfduur.
- Groot aandeel één- en tweepersoonshuishoudens onder de actief woningzoekenden

Aantal weigeringen: stijgende trend

Woningen worden vaker geweigerd dan voorheen. Druk op de woningmarkt neemt toe. Dit lijkt in strijd met elkaar, maar is het niet.

Omdat de druk zo hoog is, zijn woningzoekenden kritischer. Ze weten immers dat ze niet gemakkelijk een andere woning kunnen krijgen als deze niet bevalt.

Toename in aantal weigeringen is een landelijke ontwikkeling. Speelt in Woudenberg ook niet meer dan in andere gemeenten in de regio.

Kansen die we zien

- Langere verhuisketens door doorstroming, mede door nieuwbouw
 - Onder andere door 'van groot naar beter'
- Lokale voorrang bij loting
 - Maximaal 50% lokale voorrang bij loting
- Toevoeging van nieuwbouw, met name gestapelde bouw voor de één- en tweepersoonshuishoudens

Huisvestingsverordening Woudenberg

3 juli 2025

 (RIGO)



Gemeente
Woudenberg

Inhoud



Gemeente
Woudenberg

1. Doel vanavond
2. De huisvestingswet en huisvestingsverordening
3. Welke stappen zijn er in de regio gezet?
4. Invulling in Woudenberg: lokale keuzes en afwegingen
5. Vervolgplanning
6. Vragen

Doel vandaag



Gemeente
Woudenberg

- Infomeren over de (on)mogelijkheden van de huisvestingsverordening
- De raad vroegtijdig meenemen in traject tot vaststellen van een geactualiseerde huisvestingsverordening

Huisvestingswet 2014



Gemeente
Woudenberg

**Staatsblad
van het Koninkrijk der Nederlanden**



Jaargang 2014

248

**Wet van 4 juni 2014, houdende nieuwe regels
met betrekking tot de verdeling van woonruimte
en de samenstelling van de woonruimtevoorraad
(Huisvestingswet 2014)**

Wij Willem-Alexander, bij de gratie Gods, Koning der Nederlanden,
Prins van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Allen, die deze zullen zien of horen lezen, saluut! doen te weten:
Alzo Wij in overweging genomen hebben, dat het wenselijk is nieuwe
regels te stellen met betrekking tot de verdeling van woonruimte en de
samenstelling van de woonruimtevoorraad;

Contractvrijheid vs. gemeentelijke sturing



Gemeente
Woudenberg

- Corporaties/verhuurders zijn in principe vrij te verhuren aan wie zij willen en daar eigen beleid te hebben...
- De overheid (gemeente) heeft zich hier niet in te mengen (vrijheid van vestiging)...

Tenzij (artikel 2):

- Er sprake is van schaarste aan (goedkope) woonruimte
- En die schaarste leidt tot verdringing van kwetsbare groepen
- Er reden is de leefbaarheid te beschermen (soms)
 - ⇒ Precieze en sterke (juridisch houdbare) onderbouwing vereist.
 - ⇒ Steeds meer invloed van jurisprudentie.

Huisvestingswet 2014

- Sturing kan alleen via een **huisvestingsverordening**
- Een verordening heeft een maximale doorlooptijd van **4 jaar**
- De gemeente bepaalt zelf (binnen grenzen van de wet) waar een huisvestingsverordening over gaat
- De verordening is gekoppeld aan een **vergunningstelsel**

Wat staat er in een Huisvestingsverordening?

Over welke woningen gaan de regels?

Bijv. corporaties of ook particulier?



Wijze van samenbrengen vraag en aanbod

Bijv. inschrijfduur, loting, directe bemiddeling



Inschrijfsysteem vereisten

Bijv. beheerder aanwijzen, link naar website



Groepen woningzoekenden

Bijv. urgenten, voorrangsgroepen, regulier woningzoekenden



Voorrang

Bijv. ouderen of jongeren in voor hen geschikte woningen



Eisen urgentieverklaring

Bijv. weigeringsgronden, zoekprofiel



Mogelijkheid tot afwijken

Bijv. bij vruchteloos aanbieden, hardheid, experimenteerartikel



Wie doen mee?

Bijv. minimaal 18 jaar, ingeschreven in het systeem



Woningadvertentie vereisten

Bijv. huur, energielabel, oppervlakte, foto's, etc



Proces vergunningverlening

Bijv. eisen aan papierwerk



Rangorde

Volgorde groepen en grondslag voor rangorde



Proces urgentieverklaring

Bijv. eisen aan papierwerk



Urgente groepen

Urgentiecategorieën



Boete mogelijkheid

Bestuurlijke boete



Huisvestingsverordening



Gemeente
Woudenberg

De raad stelt de huisvestingsverordening vast.

Check:

- 1) Of de maatregel noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van...;
- 2) Of de ernst van de problematiek de inzet van deze maatregelen rechtvaardigt (proportionaliteit)...;
- 3) Of de problematiek niet met andere (eenvoudiger) middelen bestreden kan worden (subsidiariteit).

Uitvoeringskosten zijn hierbij ook een factor
Soms is mandatering mogelijk!

Wat wordt gereguleerd?



Gemeente
Woudenberg

- Reikwijdte... (keuze)
 - ... gereguleerde (sociale) huurwoningen corporaties
 - ... gereguleerde huurwoningen particulieren (uitvoeringsvraagstuk)
 - ... vrije sector huurwoningen (uitvoeringsvraagstuk)
- Nieuw sinds 2024 ... nieuwbouw betaalbare koop (< € 405.000) (beter uit te voeren)

⇒ wijze van inschrijving, verdeelmodel, volgorde, voorrang.

Vorrang voor maatschappelijke en/of economische binding



Gemeente
Woudenberg

- Sinds 2024 meer sturing mogelijk
- Vorrang kan worden gegeven aan woningzoekenden met economische en/of maatschappelijke binding ...

... voor maximaal 50% van het aanbod van de aangewezen categorie woonruimte regionaal of lokaal

... eventueel op kernniveau

... met daarbinnen desgewenst een vorrang voor mensen die een vitaal beroep uitoefenen in de gemeente, wel even aantonen dat beroepen schaars zijn in de gemeente

... het gaat niet om "ingezetenen" alleen.

Lokaal vastgesteld, regionaal afgestemd



Gemeente
Woudenberg

- Artikel 6 Huisvestingswet 2014: overleg, afstemming, GS-advies
- Regionaal traject
- Huurdersorganisaties regionaal betrokken
- GS advies

Welkom bij DĀK regio Eemvallei!

DĀK is de nieuwe website van WoningNet voor woningzoekenden. In de regio Eemvallei kun je vanaf nu op zoek naar jouw woning via eemvallei.mijndak.nl! Log direct in met jouw inloggegevens. Deze zijn niet veranderd.



Bekijk het aanbod

Welke stappen zijn er in de regio gezet?



Gemeente
Woudenberg

- Regio Amersfoort beschikt sinds 2014 over een gezamenlijk **woonruimteverdeelsysteem**
- Sinds 2024 **nieuwe wettelijke mogelijkheden** beschikbaar
- De Wet versterking regie op de volkshuisvesting dwingt gemeenten tot meer **regionale samenwerking** op het gebied van woonruimteverdeling
- Het ligt dus voor de hand om een **regionale model-verordeningstekst** op te stellen (ook voor: gelijke behandeling, transparantie, uitvoering)
- Het model dient als basis, **gemeenteraden besluiten** over verordening

Advies gedeputeerde staten



Gemeente
Woudenberg

Provincies adviseren:

- Terughoudendheid met sturen op 50% binding
- Terughoudendheid met sturen op extra segmenten
- Aandacht voor uitvoering / kosten
- Regionale afstemming regels is positief, waarom ook niet samenwerken in de organisatie (regionale urgentiecommissie?)
- Aandacht voor aandachtsgroepen
- Een gezamenlijke monitoring

De verordening in Woudenberg



Gemeente
Woudenberg

- Is in oktober 2022 vastgesteld
- Gaat mee tot 2026, maar wordt nu al geactualiseerd door het regionale traject en om gebruik te maken van nieuwe mogelijkheden
- Stuur op:
 - Opkoopbescherming
 - Sociale huur van woningcorporaties
 - Nieuwbouw betaalbare koop (nieuw)
 - Voorrang voor lokaal woningzoekenden (uitgebreid)

Wat is er veranderd



Gemeente
Woudenberg

- Meer aandacht voor **doorstroming** en **passendheid**
- Meer mogelijkheden voor sturing op **woningzoekenden met binding** aan Woudenberg, ook in de nieuwbouw koop en binnen lotingwoningen.
- Urgentieregeling: gebaseerd op de **Wet versterking regie op de volkshuisvesting**. Nieuw is met name de regionale geleiding van een **evenwichtige uitstroom uit instellingen**.
- Urgent = urgent, geen onderscheid in rangorde tussen verschillende urgenten. **Woning weigeren blijft intrekking van urgentie betekenen.**

Vervolgplanning



Gemeente
Woudenberg

- Momenteel terinzagelegging
- Raadsbehandeling in september
- Beoogde inwerkingtreding oktober 2025
- WoningNet past 1 juli systeem aan
- Tussentijd: handmatig controleren of het systeem in lijn is met oude verordening

Vragen en discussie



Gemeente
Woudenberg