

KADERS VOOR DE WOONRUIMTEVERDELING PROVINCIE UTRECHT

1. Het is gewenst dat alle gemeenten in de provincie Utrecht dezelfde regels hanteren voor de woonruimteverdeling. Daardoor ontstaat één woningmarktregio die voor de inwoners van de provincie Utrecht doorzichtig is en meer keuzevrijheid voor woningzoekenden biedt.
Dat betekent dat de gemeenten in Eemland (Eemnes, Baarn, Bunschoten, Amersfoort, Soest, Leusden en Woudenberg afzien van hun afzonderlijke verordeningen en in gesprek gaan met de andere gemeenten om te komen tot één stelsel van woonruimteverdeling voor de gehele provincie.
2. Een mogelijke uitzondering betreft de gemeenten Veenendaal en Rhenen die met de gemeenten Wageningen en Ede in Gelderland een afzonderlijk woningmarkt gebied vormen. De afspraken in deze woningmarktregio mogen echter geen belemmering vormen voor de rol van Veenendaal in verband met de opvangfunctie voor de overige Utrechtse gemeenten in Zuidoost Utrecht.
3. Hoewel strijdig met het idee van een open woningmarkt is het, gegeven het structurele woningtekort in de provincie, (volgens het Streekplan 6.6% en overeenkomend met 33.000 woningen) vooralsnog noodzakelijk dat woningzoekenden van buiten de provincie voldoen aan economische en/of maatschappelijke bindingseisen.
4. De voorschriften over de verhouding tussen inkomen en huurprijs voor huurwoningen worden opgeheven. De keuze wordt in het vervolg overgelaten aan de woningzoekende. Daarmee wordt voorkomen dat uitsluitend mensen met lage inkomens in wijken moeten gaan wonen met huurwoningen met lage huren. Mensen met lage inkomens kunnen zo een keuze maken voor een iets duurdere huurwoning.
5. De voorschriften over de bezettingsnormen, de omvang van het huishouden gekoppeld aan de omvang van de woning, worden op één voorschrift na opgeheven. Die uitzondering betreft huurwoningen van zes en meer kamers die worden voorbehouden aan gezinnen waarvan het aantal personen vier of meer bedraagt. Daardoor wordt de keuzevrijheid van vooral alleenstaanden en kleine huishoudens vergroot.
6. Gehandhaafd blijven de voorschriften dat bepaalde woningtypes voorbehouden zijn aan een bepaalde categorie woningzoekenden. Voorbeeld: een ouderenwoning met een zorgvoorziening is voorbehouden aan 55-jarigen of ouder met een medische indicatie. Andere woningtypen zijn: ouderenwoningen, gehandicaptenwoningen en woningen voor alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens(HAT-eenheden).
7. Bij meerdere woningzoekenden voor dezelfde woning wordt voor doorstromers de datum van eerste bewoning gehandhaafd. Bij de overige woningzoekenden blijft de duur van de inschrijving het criterium .

8. De criteria met betrekking tot urgentie blijven vooralsnog gehandhaafd, maar moeten wel worden geëvalueerd omdat het percentage urgenten met 18% (1^e halfjaar 2003) naar de mening van de PvdA-fractie te hoog is. Als de regels voor de woonruimteverdeling voor de gehele provincie hetzelfde zijn, dan is er ook aanleiding om de afgifte van urgentieverklaringen, een gemeentelijke bevoegdheid, te delegeren aan een bovenliggend orgaan, zoals in Utrecht-West. Daardoor wordt tevens voorkomen dat er tussen gemeenten onderling verschillen in interpretatie over urgentie ontstaan.

9. De verruiming van de woningmarkt heeft tot gevolg dat verhoudingsgewijs woningzoekenden vanuit stedelijke agglomeraties een sterker beroep doen om in aanmerking te komen op de vrijgekomen woningen (huur en koop) in kleine kernen. Een dergelijke ontwikkeling, zeker gezien het vaak zeer beperkte aantal (huur)woningen, kan nadelig zijn voor de sociale samenhang in kleine kernen. Daarom wordt in kleine kernen tot 2000 inwoners een voorrangsregeling ingesteld. Dat betekent dat de inwoners van deze kernen een beperkte periode voorrang hebben op de vrijkomende huurwoningen tot € 541,36 en koopwoningen tot € 181.552,-. De voorrangsregeling geldt voor bestaande woningen en voor nieuwbouw, Deze huurprijs- en koopprijsgrenzen zijn wettelijk vastgelegd.

WOONRUIMTEVERDELING MOET MEER KEUZEVRIJHEID BIEDEN

De PvdA in de provincie Utrecht wil de regels voor de verdeling van woonruimte in de provincie vereenvoudigen. Die nieuwe regels moeten voor inwoners van alle gemeenten hetzelfde zijn. Daarmee wordt de woningmarkt doorzichtig en krijgen inwoners van de provincie meer keuzevrijheid om aan een woning, koop of huur, te komen.

Woningmarkt moet doorzichtiger worden.

In de provincie Utrecht zijn de huizen schaars. Er zijn meer woningzoekenden dan woningen. In het streekplan wordt het tekort in 2002 op 30.000 woningen gesteld. Om de vele woningzoekenden gelijke kansen te geven op de woningmarkt kan elke gemeente een huisvestingsverordening in het leven roepen. Zo'n verordening heeft tot doel de schaarse woningen zo eerlijk mogelijk te verdelen.

In de provincie Utrecht hebben de gemeenten in het Stadsgewest Utrecht, Utrecht-West en deels in Utrecht-Zuid-Oost dezelfde huisvestingsverordening. Uitzonderingen zijn de gemeenten Eemnes, Bunschoten, Baarn, Soest, Amersfoort, Leusden en Woudenberg die allen een eigen verordening hebben. Daarnaast zijn de gemeenten Rhenen, Renswoude en Veenendaal in gesprek met de Gelderse gemeenten Ede en Wageningen om een regionale huisvestingsverordening te ontwikkelen.

Omdat woningen schaars zijn en veel inwoners van de provincie er voor kiezen om bij een eventuele verhuizing in een andere gemeente te gaan wonen, wil de PvdA voor de hele provincie dezelfde regels. Op die wijze wordt voorkomen dat binnen de provincie een woud aan afzonderlijke gemeentelijke huisvestingsverordeningen ontstaat. Want dan is het voor woningzoekenden in de provincie volkomen ondoorzichtig aan welke eisen men moet voldoen om in een andere gemeente een kans op een woning te maken. Als in de hele provincie dezelfde regels gelden, is de woningmarkt doorzichtig en wordt de keuzevrijheid voor de inwoners van de provincie groter.

Komt u van buiten de provincie?

En de inwoners van buiten de provincie kunnen die ook zonder voorwaarden in de provincie Utrecht gaan wonen? De PvdA is een voorstander van zo weinig mogelijk belemmeringen, óók voor bewoners uit andere provincies. Maar op korte termijn is dat in onze provincie niet te realiseren. Er is immers grote woningschaarste. We kunnen op dit moment niet eens alle eigen woningzoekenden in de provincie zelf huisvesten. Daarom krijgen inwoners van buiten onze provincie alleen een huisvestingsvergunning als ze economisch of maatschappelijk gebonden zijn, bijvoorbeeld als ze in onze provincie werken of studeren.

Drastische opschoning van passendheidseisen voor huurwoningen

In de meeste bestaande huisvestingsverordeningen zijn passendheidseisen opgenomen. De PvdA wil deze eisen flink opschonen omdat een deel er van uit de tijd is en bovendien soms averechts werkt.

De eerste passendheidseis gaat over de verhouding tussen inkomen en huur. Dat betekent dat bij het zoeken naar een huurwoning gekeken wordt naar het inkomen. Aan de hand van het inkomen komt men in aanmerking voor een huurwoning in een bepaalde prijsklasse. Voorbeeld: Een echtpaar van onder de 23 jaar met een inkomen tussen de 17.700 en 23.750 euro komt in aanmerking voor een huurwoning met een (kale) huurprijs tussen 307 en 440 euro.

De PvdA wil de verhouding inkomen en huur afschaffen. Mensen kunnen zelf het beste bepalen hoeveel geld ze willen uitgeven voor een huurwoning. De overheid hoeft dat niet meer voor te schrijven. Bovendien hebben deze passendheidseisen een nadeel: ze sturen

mensen met lage inkomens naar een beperkt aantal wijken, vooral in steden als Utrecht en Amersfoort. Dat werkt de concentratie van bepaalde inkomensgroepen in de hand en dat is een effect dat we willen tegengaan.

Wel kan deze maatregel leiden tot een omvangrijker beroep op de huursubsidie.

Experimenten in andere delen van het land hebben uitgewezen dat deze opwaartse druk op de huursubsidie beperkt is.

Bezettingnorm vereenvoudigen

Een tweede passendheidsnorm gaat over de omvang van het huishouden dat moet passen bij de grootte van de woonruimte; de bezettingnorm. Daartoe zijn zes regels opgesteld.

Bijvoorbeeld: woonruimte met twee kamers wordt toegewezen aan een huishouden dat bestaat uit niet meer dan twee personen.

De PvdA wil al deze bezettingnormen afschaffen met uitzondering van woningen van zes kamers die bij voorrang worden toegewezen aan gezinnen van vier of meer personen. Deze maatregel betekent in de praktijk dat de keuzevrijheid van alleenstaanden en kleine huishoudens wordt vergroot.

Woningtypen handhaven

Een derde soort passendheidsnorm wil de PvdA handhaven. Dat betreft de eis dat bepaalde woningen passend zijn voor bepaalde groepen woningzoekenden. Het gaat dan bijvoorbeeld over ouderenwoningen met zorgvoorzieningen die alleen beschikbaar zijn voor 55-jarigen en ouder die een indicatie hebben.

Doorstromers houden voorrang

Mensen die uit een bestaande woning naar een andere woning gaan, behouden in de PvdA-voorstellen voorrang op andere woningzoekenden. Immers deze 'doorstromers' brengen doorstroming in de woningmarkt op gang. De voorrang van deze z.g. doorstromers wordt bepaald door de datum van eerste bewoning. Voor de overige woningzoekenden geldt de datum waarop zij zich hebben ingeschreven voor een andere woning.

Aantal urgentieverklaringen moet omlaag

In de meeste huisvestingsverordeningen zijn altijd criteria opgenomen op grond waarvan woningzoekenden urgent kunnen worden verklaard. Deze urgentiegevallen hebben voorrang op andere woningzoekenden. Dan gaat het bijvoorbeeld om plotselinge dakloosheid (brand), om medische redenen, of omdat de woning gesloopt wordt, vanwege de herstructurering van wijken.

De gemeente is bevoegd een urgentieverklaring af te geven. De PvdA wil de urgentieverklaring handhaven maar vindt het huidige percentage van 18% te hoog. Daarom zijn twee maatregelen nodig (a) het tegen het licht houden van de urgentiecriteria en (b) de overdracht van bevoegdheden van gemeenten om een urgentieverklaring aan een bovenliggend orgaan. Voorbeeld: in Utrecht-West hebben alle gemeenten en werkzame corporaties de Stichting Urgentieverlening opgericht die voor de inwoners van die gemeenten de urgentieverklaringen afgeeft; dat werkt uitstekend.

Bewoners van kleine kernen krijgen voorrang.

Bewoners van kleine kernen hebben vaak het gevoel dat zij te weinig mogelijkheden krijgen om in aanmerking te komen voor nieuwe of vrijkomende huur- en koopwoningen in hun kern. Dat is nog versterkt omdat sinds 1 april de woningzoekenden van de stadsregio Utrecht ook toegang hebben tot de woningmarkt in Utrecht-West en Zuid-Oost. Een te sterke toestroom van bewoners van buiten deze kernen kan nadelig zijn voor de sociale samenhang in deze kernen. Daarom wil de PvdA een voorrangsregeling voor bewoners van kleine kernen. Deze bewoners hebben als er in hun kern een huurwoning of koopwoning beschikbaar komt, nieuwbouw of een bestaande woning, een eerste keuze vóór andere woningzoekenden. De regeling geldt wat de PvdA betreft voor alle Utrechtse kernen tot 2000 inwoners. Het geldt voor huurwoningen tot een huurprijs tot € 541,36 (kale huur) en voor koopwoningen tot €

181.252. Deze grenzen zijn wettelijk bepaald. De duur van de periode waarin deze voorrangsregeling geldt is beperkt, bijvoorbeeld een week na uitkomst van de Woonkrant. Met deze voorrangregeling wil de PvdA de sociale samenhang in de kleine kernen waarborgen, zonder dat deze hermetisch worden afgesloten en zonder dat het leidt tot een enorme bureaucratie. Want, wordt er in de voorgeschreven periode niet door een bewoner van deze kern waar de woning beschikbaar komt gereageerd, dan komen andere woningzoekenden automatisch weer aan de beurt.

INDICATIEVE LIJST VAN KLEINE KERNEN TOT 2000 INWONERS

Toelichting

- Het begrip 'indicatief' moet als volgt worden gelezen. De aantallen inwoners hierna genoemd betreffen alleen de inwoners van de bebouwde kommen. Bij nadere uitwerking zal blijken dat voor sommige kleine kernen ook de inwoners van het buitengebied van zo'n kleine kern moet worden meegerekend. Waarschijnlijk zal in bepaalde gevallen worden teruggegrepen op de voormalige gemeentegrenzen. Dat kan leiden tot een overschrijding van 2000 inwoners.
- De aanduiding 'grc' betekent 'geen rode contour' Daarmee wordt aangeduid dat betreffende kleine kern niet is opgenomen op de plankaarten van het ontwerp-streekplan. Kennelijk is de betreffende kleine kern dan kleiner dan een oppervlakte van 5 hectare, een van de normen om opgenomen te worden op de plankaarten van de provincie.

't Goy	163	inwoners
Achterberg	927	
Achterveld	1852	
Amstelhoek	848	
Austerlitz	1403	
Baambrugge	917	
Cabauw	536	
Cothen	1979	
De Hoef	331	
Eembrugge	19	
Eemdijk	453	
Everdingen	691	
Groenekan	838	
Haarzuilens	144	
Hagestein	803	
Hekendorp	360	
Hollandse Rading	1028	
Hooglanderveen	1520	
Jaarsveld	255	
Kanis	366	
Kerklaan	n.n.b.	
Langbroek	1082	
Lage Vuursche	137	
Loenersloot	317	
Lopikerkapel	184	
Maarsbergen	777	
Mastwijk (grc)	72	
Nieuwer Ter Aa	400	
Nieuwersluis (grc)	51	
Nigtevecht	1234	
Oud Zuilen	360	
Overberg	266	
Papekop (grc)	118	
Polsbroek	536	
Portengense Brug (grc)	32	
Remmerden	69	
Schalkwijk	1115	
Tienhoven (gem. Maarssen)	622	
Tull en 't Waal	291	
Uitweg	155	

Veenendaal- De Klomp (grc)	146	inwoners
Vreeland	1238	
Waverveen	229	
Werkhoven	1412	
Westbroek	600	
Zegveld	1684	
Zijderveld	541	