

Aan de gemeenteraad

Uw kenmerk:	Uw brief van:	Ons kenmerk:	Behandeld door:	Telefoon:	Bijlagen:
		0086139041	Henk Lahuis	06 10843911	-

Onderwerp:
Motie Voorrang voor inwoners

Beetsterzwaag, 16 juli 2024
Verzonden op: 18 juli 2024

Geachte raad,

In de raadsvergadering van 27 mei 2024 hebt u bij de behandeling van het voorbereidingskrediet voor de herontwikkeling van locatie De Trime een motie aangenomen met als titel "Voorrang voor inwoners".

De motie vraagt het college om:

1. een manier te vinden om inwoners uit eigen dorp voorrang te geven bij verkoop van nieuwe woningen in het kader van de grondexploitatie De Trime, en
2. te inventariseren welke instrumenten en beleidsmaatregelen beschikbaar zijn om de voorrang van eigen inwoners en/of voorrang op basis van sociale en economische binding op een rechtmatige en effectieve manier te implementeren, zodat dit in de toekomst ook voor andere woningbouwprojecten in de gemeente kan worden toegepast, en
3. De raad in oktober te informeren over de voortgang.

De aanleiding voor deze motie lag in de wens om met de herontwikkeling van De Trime doorstroming op de woningmarkt tot stand te brengen, en dat lukt alleen als de nieuw te bouwen woningen ook gekocht gaan worden door bewoners van Opsterland en meer in het bijzonder van Beetsterzwaag.

In de raadsvergadering heeft het college aangegeven deze motie af te doen door een schriftelijke reactie naar de raad te sturen, waarin inhoudelijk ingegaan wordt op de twee inhoudelijke kwesties waartoe de motie oproept.

Met deze brief geven we gevolg aan de motie en de toegezegde manier van afdoen, waarbij we opmerken dat de beantwoording over locatie De Trime eigenlijk betrekking heeft op alle mogelijke ontwikkellocaties op gemeentelijke grond..

1. Manieren om inwoners uit eigen dorp voorrang te geven bij verkoop van nieuwe woningen in het kader van de grondexploitatie De Trime.

Reactie:

Op eventuele instrumenten en beleidsmaatregelen die hiervoor beschikbaar kunnen zijn, gaan we verder in bij het bespreken van de gevraagde inventarisatie uit de tweede oproep van de motie.

Met het huidige instrumentarium dat tot onze beschikking staat, kunnen wij in een verkoopprocedure geen onderscheid maken tussen potentiële kopers op basis van hun woonplaats. Om hierop wel actief te kunnen sturen is aanvullend instrumentarium nodig. In deze brief gaan we daar dieper op in.

Waar het onderscheid niet gemaakt kan worden in een verkoopprocedure, heeft een ontwikkelaar wel de vrijheid om de communicatie over verkoop en verkoopprocedure naar eigen goeddunken te organiseren. Iedere geïnteresseerde heeft dan nog steeds dezelfde rechten, maar mogelijk niet dezelfde informatiepositie. Met een advertentie in het dorpsblad worden mensen uit het dorp op de hoogte gebracht. Een advertentie in het Friesch Dagblad of de Leeuwarder Courant bereikt mensen in Fryslân en met een advertentie in bijvoorbeeld de NRC wordt een doelgroep uit heel Nederland op de hoogte gebracht van een verkoopprocedure in Beetsterzwaag.

Illustratief hierbij zijn de recent gerealiseerde woningverkoop in Gorredijk en Langezwaag. Recent is Loevestein fase 4 Oost in Gorredijk door Van Wijnen verkocht. De 52 woningen zijn gekocht door inwoners afkomstig van:

Gorredijk	14	27%
Overig Opsterland	5	10%
Overig Friesland	23	44%
Overig	10	19%

Deze woningen zijn destijds direct op Funda geadverteerd. Desondanks was nog steeds 37% van de verkopen aan Opsterlanders. Van de overige 63% is niet bekend of en in welke mate zij economische of sociale binding met Opsterland hadden, maar het is aannemelijk dat op zijn minst een deel van deze groep sociaal of economisch al gebonden was aan Opsterland..

Momenteel wordt nieuwbouwplan De Vrieswijck, ook in Gorredijk, verkocht door bouwbedrijf Plegt-Vos. Deze bouwer heeft in samenspraak met de gemeente vooraf informatiebijeenkomsten in de buurt georganiseerd en via dat netwerk ook gecommuniceerd over de verkoopprocedure. In een latere fase heeft ook Plegt-Vos de woningen landelijk in de etalage van Funda gezet. Nog niet alles is verkocht. Per 5 juni 2024 zijn er 36 woningen verkocht aan inwoners afkomstig van:

Gorredijk	14	39%
Overig Opsterland	5	14%
Overig Friesland	13	36%
Overig	4	11%

Onlangs is in Langezwaag een uitbreidingsplan van 16 woningen in ontwikkeling gebracht. De communicatie hierover vond lokaal plaats, de ontwikkelaar heeft niet gecommuniceerd via Funda of op andere manieren een groot bereik gezocht. Inmiddels zijn bijna alle woningen en kavels verkocht. De nieuwe bewoners zijn afkomstig van:

Langezwaag	9	75%
Overig Opsterland	2	17%
Overig	1	8%

Het valt op dat de nieuwe bewoners van Loevestein in geringere mate uit de regio afkomstig zijn dan die van de Vrieswijck. Uitbreidingsplan Langezwaag trekt vrijwel uitsluitend bewoners met lokale binding. Het is erg aannemelijk dat deze verschillen zich laten verklaren door de communicatie-aanpak van de verschillende ontwikkelaars.

Voor locatie De Trime geldt dat we graag willen dat de ontwikkelaar de communicatie over de voorgenomen verkoop van de woningen eerst op de lokale en daarna op regionale doelgroepen richt.

2. Inventariseren welke instrumenten en beleidsmaatregelen beschikbaar zijn om de voorrang van eigen inwoners en/of voorrang op basis van sociale en economische binding op een rechtmatige en effectieve manier te implementeren, zodat dit in de toekomst ook voor andere woningbouwprojecten in de gemeente kan worden toegepast

Reactie:

Per 1 januari 2024 is de Huisvestingswet 2014 aangepast, zodat gemeenten meer mogelijkheden krijgen bepaalde inkomensgroepen te helpen bij het vinden van een sociale huurwoning of een betaalbare woning (tot € 390.000 v.o.n.). Ook hebben gemeenten de ruimte gekregen om eigen inwoners en mensen met een cruciaal beroep, zoals leraren, verpleegkundigen en politieagenten voorrang te kunnen verlenen.

De Huisvestingswet 2014 geeft in artikel 7 lid 1 aan dat de gemeente in een Huisvestingsverordening woonruimte kan aanwijzen die niet voor bewoning in gebruik mag worden genomen of gegeven indien daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend. Hiermee kan bij maximaal 50% (artikel 14 lid 2) van de nieuwbouw of 50% (artikel 14 lid 2) van de huursector voorrang worden gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio, de gemeente of een tot de gemeente behorende kern (artikel 14 lid 1). Het in het leven roepen van een uitvoerings- en handavingsinstantie om een vergunningstelsel op te zetten zal naar inschatting van ons college meer dan € 50.000 per jaar kosten.

De gemeenteraad kan alleen van zijn bevoegdheden op grond van deze wet gebruikt maken indien dat noodzakelijk is en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte.

m.b.t. Nieuwbouwwoningen (zoals het plan De Trime)

De Omgevingsvisie, de Woonvisie en de regionale Woondeal tussen regio, provincie en Rijk bieden ons ruimte om in de periode van 2022 tot en met 2035 circa 1000 woningen toe te voegen in Opsterland. Mede hierdoor is er (en zeker op langere termijn) geen sprake van aantoonbare schaarste aan woonruimte. De Provinciale Prognose Bevolking en Huishoudens 2023 – 2050 (van 27 maart 2024) geeft aan dat de behoefte tot 2035 gelijk is aan de circa 1.000 woningen tot en met 2035 die uw raad in zijn Woonvisie heeft vastgesteld. Kortom: doordat we met de herontwikkeling van De Trime en met alle andere woningbouwplannen genoeg woningen toevoegen, voorkomen we dat er sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte.

Los van de bureaucratische druk die een huisvestingsverordening met zich meebrengt, is het ontbreken van aantoonbare schaarste het voornaamste argument om dit niet te willen. Andere gemeenten in vergelijkbare situaties (bijvoorbeeld Tytsjerksteradiel) hebben pogingen om een huisvestingsverordening te maken, stuk zien lopen op het ontbreken van die aantoonbare schaarste. In gemeenten met ontegenzeggelijk grote schaarste, zoals sommige Waddeneilanden, wordt gewerkt met een systeem van Huisvestingsverordening en huisvestingsvergunningen. Wij schatten de woningmarkt in Opsterland meer in de categorie Tytsjerksteradiel in, dan dat deze vergelijkbaar met de Waddeneilanden is.

De haalbaarheid van de huisvestingsverordening is – kortom - zeer twijfelachtig. Datzelfde geldt voor het potentiële nut: uit de verkoopgegevens van Loevestein, De Vrieswijck en Langezwaag (zie hierboven) blijkt dat het effect van een verordening zeer gering, misschien zelfs nihil zal zijn. Immers, met een verordening kan 50% van de woningen verkocht worden aan huishoudens die sociaal en/of economisch gebonden zijn aan de gemeente, en zonder verordening zien we al dat een beetje sturing in de communicatie al tot meer effect leidt.

Van de nieuwe bewoners die niet afkomstig waren uit Opsterland weten we niet of zij economisch en/of sociaal gebonden zijn aan Opsterland, maar het lijkt veilig om aan te nemen dat dat voor een deel van deze groep zo zal zijn. Dat maakt dat de stelling dat een huisvestingsverordening in Opsterland geen nut zal hebben, op zich goed verdedigbaar is.

Sterker: omdat het denkbaar is dat de conjunctuur ooit weer slechter zal zijn en de vraagdruk af zal nemen, en omdat een huisvestingsverordening de woningmarkt stuurt door beperkingen op te leggen, kan er in theorie een situatie bestaan waarin het effect van een huisvestingsverordening per saldo ongunstig uitvalt. Enkele jaren geleden verliep de kavelverkoop aan de Hoge Kamp in Ureterp nog stroef. Er was toen sprake van laagconjunctuur. Pas nadat de conjunctuur verbeterde, trok de kavelverkoop aan. Extra beperkingen, opgelegd door middel van een huisvestingsverordening, zouden die situatie nog moeizamer gemaakt hebben.

m.b.t. Bestaande koopwoningen

Een aantal Nederlandse gemeenten valt terug op huisvestingsvergunningen om er voor te zorgen dat schaarse woningen die te huur of te koop zijn, eerlijk verdeeld worden. Wie een woonruimte te huur of te koop aanbiedt, kan dan in veel gevallen die woonruimte alleen in gebruik laten nemen door een huishouden dat een huisvestingsvergunning van de gemeente heeft gekregen. Hierbij is dan gedefinieerd tot welke verkoopprijs of huurprijs deze vergunningplicht geldt. Vanwege de buitengewoon grote schaarste op de lokale woningmarkt heeft een aantal Waddengemeenten de keuze gemaakt om hier gebruik van te maken. Het college vindt dat dit in Opsterland een onevenredig grote inbreuk zou zijn op het belang van woningbezitters, en dat het daarom onwenselijk is om in Opsterland de koopmarkt (voor bestaande woningen) te reguleren door middel van de huisvestingsvergunning.

m.b.t. Huurwoningen

De Huisvestingswet 2014 biedt ook mogelijkheden om van deze wet gebruik te maken indien dat noodzakelijk is en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte.

Volgens de corporaties vinden woningzoekenden binnen 38 weken nadat zij actief gaan zoeken een huurwoning. Dit overigens niet altijd binnen het eigen dorp.

Woningcorporatie Elkien heeft een pilot opgezet, waarbij zij op vrijwillige basis eerst de helft van hun woningvoorraad in 10 aangewezen dorpen in de gemeente Opsterland bij mutatie aan dorpsbewoners aanbieden (concreet 985 van hun 2152 woningen). Dit gaat goed zolang er geen bezwaren van huurders buiten de kern gemaakt worden tegen de voorrang die Elkien aan dorpsbewoners biedt. Bij een mutatiegraad van 10% betekent dit circa 100 woningen per jaar. Deze pilot zal in 2025 worden geëvalueerd.

Conclusie

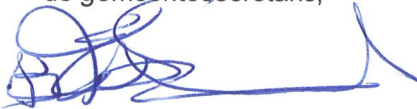
In Opsterland kunnen we als gemeente op dit moment niet gericht woningen aan huishoudens gunnen op basis van woonplaats of sociale/economische binding omdat we geen Huisvestingsverordening hebben. De haalbaarheid van het in kunnen stellen van een Huisvestingsverordening schatten we bijzonder laag. Bovendien is het instellen van een Huisvestingsverordening en een systeem van huisvestingsvergunningen duur.

Door middel van goede sturing in de communicatie, door bijvoorbeeld eerst lokaal te adverteren, is wel resultaat te boeken.

Voor wat betreft het gericht toewijzen van sociale huurwoningen kijken we met positieve verwachtingen uit naar de evaluatie van de pilot van Elkien in 2025.

Wij hopen u met deze brief voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,
de gemeentesecretaris,



Sandra van 't Hooge

de burgemeester,



Andries Bouwman