

Notitie Experimenteerartikel

Van	College van b&w		
Aan	Gemeenteraad		
Portefeuillehouder	S. Lankreijer	Datum	27-02-2019
Informatie bij	M. Evers	Tel. nr.	174

Aanleiding

De Alliantie is momenteel bezig met de bouw van 31 sociale huurwoningen in de Zuidpolder. Het betreft 12 eengezinswoningen en 19 appartementen. De appartementen bestaan uit 6 2-kamerappartementen en 13 3-kamerappartementen. De toewijzing van de nieuwbouwwoningen gebeurt binnen de kaders van de Huisvestingsverordening Eemnes 2015. Op grond van artikel 27 van de Huisvestingsverordening heeft de gemeenteraad de mogelijkheid om ten behoeve van experimenten van de volkshuisvesting af te wijken van de Verordening mits niet in strijd met de Huisvestingswet. Het college van burgemeester en wethouders doet daartoe een voorstel aan de gemeenteraad.

In de prestatieafspraken met de Alliantie en de huurdersbelangenvereniging 2019 -2023 is opgenomen dat partijen afspraken maken over de eerste toewijzing van nieuwbouwwoningen. Het uitgangspunt hierbij is passend wonen en het bevorderen van doorstroming. Om optimaal gebruik te maken van de woningvoorraad wordt daarom voorgesteld om bij de toewijzing van de nieuwbouwwoningen voorrangscriteria in te zetten. De gemeente draagt hierdoor bij aan het passend huisvesten van woningzoekenden.

Voorstellen

- 1) Voor de 2-kamerappartementen wordt voorgesteld om deze met voorrang voor jongeren onder de 23 jaar aan te bieden. Met dit voorstel wordt tegemoet gekomen aan de vraag om starters te bedienen. Omdat bij starters vaak de betaalbaarheid van belang is (huurtoeslag tot 23 jaar is beperkt tot woningen op of onder de kwaliteitskortingsgrens) is gekozen voor de grens van 23 jaar.
- 2) Doorstroming op de sociale huurmarkt is van groot belang voor woningzoekenden. Doorstromers die verhuizen laten een woning achter die door iemand anders betrokken kan worden, die soms ook weer een woning achterlaat, enzovoort. Op deze wijze ontstaat een verhuisketen. De keten stopt wanneer een starter (op de

woningmarkt) in de woning komt, die geen woning achterlaat. Op het ontstaan van verhuisketens heeft de Huisvestingsverordening geen invloed. Toewijzingsregels bij nieuwbouw kunnen wel zorgen voor langere verhuisketens. Door doorstromers voorrang te geven op starters, ontstaan er meer verhuizingen waardoor meer woningzoekenden uiteindelijk een woning vinden. De dynamiek op de woningmarkt wordt op deze manier gestimuleerd. Daarom wordt voorgesteld om de 3-kamerappartementen of bij gezinnen van 3 of meer, ééngezinswoningen met voorrang aan te bieden aan woningzoekenden die een sociale huurwoning van een woningcorporatie achterlaten.

- 3) Bezettingsnormen dragen bij aan een doelmatige benutting van de woningvoorraad. Zij dienen ervoor te zorgen dat de grootte van de woning in overeenstemming wordt gebracht met het aantal personen van het huishouden bij aanvang van het huurcontract. Daarom wordt voorgesteld om de eengezinswoningen met voorrang aan te bieden aan gezinnen van 3 en meer personen (met minimaal 1 kind). Regionale afspraken over de bezettingsnorm en het voorkomen van 'te groot scheefwonen' (klein huishouden in een grote woning) zijn in voorbereiding.

Deze voorstellen voor het hanteren van voorrangscriteria bij de eerste toewijzing van nieuwbouw sociale huurwoningen, dragen bij aan het passend huisvesten en aan een optimale doorstroming.

Uw raad wordt gevraagd in te stemmen met het toepassen van het experimenteerartikel voor bovenstaande voorstellen.