

10- dorpenoverleg
t.a.v H. Hofs
Baarloseweg 15
8316 SC MARKNESSE

Uw bericht van 11 juni 2014	Uw kenmerk verzoek opstellen verordening	Ons kenmerk 261168	Datum 11 augustus 2014
Onderwerp huisvestingsverordening	Bijlagen geen	Inlichtingen mw. F. Kampen, (0527) 63 32 07	

Geachte mevrouw Hofs,

Op 11 juni 2014 ontvingen wij uw brief met het verzoek een verordening op te stellen. Het doel van de voorgestelde verordening is om huurwoningen met voorrang te kunnen toewijzen aan de eigen inwoners. Uw verzoek hebben wij nader onderzocht. Hieronder vindt u onze bevindingen.

Huisvestigingswet

De geldende Huisvestingswet biedt gemeenten de mogelijkheid om in het geval van schaarste aan goedkope woonruimte te sturen 'zover dit noodzakelijk is in het belang van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte'. De minister is voornemens de huisvestingswet te wijzigen. De voorgestelde wijziging gaat nog een stapje verder, sturen is alleen mogelijk wanneer **schaarste leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten** (artikel 2). Schaarste op zich is dus niet voldoende; het gaat om de negatieve gevolgen ervan.

Alleen bij zwaarwegende redenen mag deze vrijheid door de overheid worden beperkt, lees: mogen regels worden gesteld aan de verdeling van woonruimte. Die zwaarwegende redenen moeten volgens de wet gelegen zijn in de negatieve verdringingseffecten van schaarste. Het is aan gemeenten te bepalen voor welke groepen woningzoekenden hier sprake van is – en sturing dus gerechtvaardigd is.

Nieuwe huisvestingswet

In de nieuwe Huisvestingswet, welke hoogstwaarschijnlijk op 1 januari 2015 in werking treedt, staat dat het mogelijk is om 50% van goedkope woningen toe te wijzen aan mensen met een economische of maatschappelijke binding aan de gemeente. De Huisvestingswet stelt daar echter bij dat een verordening alleen opgesteld kan worden als er geringe of geen mogelijkheden zijn tot uitbreiding van de woningvoorraad.

Situatie in de Noordoostpolder

Schaarste en negatieve gevolgen daarvan zijn in de Noordoostpolder niet aan de orde. Er is immers over het algemeen voldoende ruimte in de dorpen om de woningvoorraad uit te breiden. Anderzijds zijn de zoektijden voor woningzoekenden relatief kort in vergelijking met omliggende gemeenten.

Zoals u uit bovenstaande kunt opmaken is het aanwenden van de maatregel om een verordening op te stellen niet direct te onderbouwen, danwel niet mogelijk. Wij begrijpen echter uw motivatie en willen graag met u in gesprek hierover.

Woonmonitor en tweetal onderzoeken

Momenteel zijn wij bezig met een woonmonitor voor de dorpen en de wijken van Emmeloord. Deze monitor is relevant, het geeft namelijk inzicht in aantallen en discrepanties. Ons voorstel is om de resultaten van deze monitor te bespreken met u. Mercatus kan desgewenst het toewijzingsbeleid voor de sociale huurwoningen komen toelichten.

Hieronder ziet u alvast wat het doel is van de woonmonitor en ook van een tweetal andere relevante onderzoeken welke in 2014 gepland staan. De onderzoeksresultaten kunnen aanleiding geven om maatregelen aan te wenden.

Woonmonitor

Een betrouwbaar beeld hebben van de discrepantie tussen vraag naar en aanbod van woningen voor verschillende doelgroepen. Het monitoren van de dynamiek op de woningmarkt. Het gaat hierbij om het onttrekken en toevoegen van woningen aan de markt (mede als gevolg van herstructurering) en de verkoop van huurwoningen, nieuwbouwwoningen en bestaande woningen. Ook het monitoren van de kernvoorraad (Mercatus) is een onderdeel van de monitor.

Inzicht in kom-, vertrek- en blijf motieven van jongeren

Het hebben van inzicht in vertrek-blijf en (terug)kom motieven van jongeren.

Onderzoek woonwens en verhuisgedrag van senioren

- Het hebben van inzicht in de woonwens en het daadwerkelijke verhuisgedrag van babyboomers (55- tot 75-jarigen).
- Het hebben van inzicht in de discrepanties tussen het gewenste woningaanbod en het huidige aanbod voor de babyboomers.
- Inzicht krijgen in de invloed van vergrijzing op de woningmarkt.

Hopelijk hebt u na het lezen van deze brief wat meer inzicht gekregen in de (on)mogelijkheden van het opstellen van een verordening. Graag spreken wij met u verder.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,