



INFORMATIENOTA RAAD BLARICUM

Onderwerp	Toewijzingscriteria 32 nieuwbouwwoningen Blaricummermeent
Van	College van burgemeester en wethouders
Aan	Gemeente Blaricum – Gemeenteraad
Portefeuillehouder	M.S.M. Klingenberg–Klinkhamer (Blaricum)
Informatie bij	M. Evers, Beleidsmedewerker Volkshuisvesting

Onderwerp

Toewijzingscriteria nieuwbouw

Portefeuillehouder

M.S.M. Klingenberg–Klinkhamer (Blaricum)

Openbaar

Ja

Kennisnemen van

Het voorstel van het college over de toewijzingscriteria voor de 32 sociale huurwoningen in de Blaricummermeent.

Aanleiding (inleiding)

Uw raad heeft op 20 april 2021 een motie vreemd aan de orde ingediend met als onderwerp grip op toewijzing huurwoningen. U heeft het college opgedragen om:

1. de raad te informeren over de toewijzingscriteria voor de sociale huurwoningen in de Blaricummermeent, alvorens zij hier een besluit over neemt en de raad de mogelijkheid te bieden aanpassingen aan te dragen;
2. de raad ook in de toekomst te informeren over toewijzingscriteria voor dergelijke grote projecten welke nieuw(ver-)bouw huurwoningen betreft.
3. In overleg met de woningcorporaties de mogelijkheid van toewijzing van starters (1 tot max 2 pers) in Blaricum te bespreken en uitkomsten hiervan terug te koppelen aan de raad.

Via deze informatiebrief wenst het college uw raad te informeren over de voorgenomen vast te stellen toewijzingscriteria (punt 1) en de uitkomst van de bespreking met de woningcorporatie (punt 3).

Kernboodschap

De Alliantie heeft 32 sociale huurwoningen gerealiseerd in de Blaricummermeent. Op grond van de Huisvestingsverordening is het college bevoegd om voor de eerste toewijzing van nieuwbouwwoningen nadere criteria te bepalen. Het college vraagt advies bij en stemt af met de verhurende woningcorporatie. In overleg met de Alliantie zijn de toewijzingscriteria uitgewerkt en opgenomen in bijlage 1. Het college is voornemens om deze criteria vast te stellen maar consulteert hierover eerst uw raad zoals door u verzocht in de motie van 20 april jl. via deze informatiebrief en als voorbereiding op de informatiebijeenkomst met de corporaties, gepland op 26 mei aanstaande.

Uitgangspunt toewijzingscriteria

In het collegeprogramma Blaricum 2018–2022 en de Woonagenda Blaricum 2017–2022 (bijlage 2) is afgesproken dat per nieuwbouwproject afspraken worden gemaakt over de toewijzing. Het uitgangspunt daarbij is om zo veel mogelijk doorstroming op de woningmarkt op gang te brengen. Doorstroming wordt gecreëerd door voorrang te geven aan woningzoekenden die een sociale huurwoning achterlaten.

Het aandeel sociale huurwoningen van de totale woningvoorraad in Blaricum is klein en er is relatief weinig doorstroming. Hierdoor komen er jaarlijks maar een beperkt aantal sociale huurwoningen vrij. Deze 32 eengezinswoningen (104 m² en minimaal 3 slaapkamers) zijn bij uitstek geschikt voor gezinnen. Het is daarom logisch en passend om deze eengezinswoningen met voorrang toe te wijzen aan gezinnen met minimaal 1 of 2 kinderen. Het is voor de doorstroming wenselijk om gezinnen uit Blaricum die een sociale huurwoning achterlaten voorrang te geven op dit nieuwbouwproject. De woning die zij achterlaten komt vervolgens weer beschikbaar voor een andere woningzoekende. Door voorrang te geven aan doorstromers kunnen we maximaal inzetten op doorstroming.

Naast voorrang voor gezinnen die een sociale huurwoning achterlaten in Blaricum stelt het college voor om gezinnen met gemeentebinding (economische of maatschappelijke binding) aan de gemeente Blaricum voorrang te verlenen op deze woningen. Door deze categorie op te nemen kunnen ook gezinnen met binding aan de gemeente, maar die geen sociale huurwoning achterlaten ook met voorrang in aanmerking komen voor deze woningen. Dit betreft bijvoorbeeld woningzoekenden die minimaal 19 uur per week in Blaricum werken en voldoen aan de vereisten van economische binding uit de Huisvestingsverordening of in een woning wonen die is gelabeld als vrije sector woning.

25% van vrijkomende woningen met voorrang toewijzen voor Couleur Locale

Op grond van artikel 1.5, lid 1, onder f van de Huisvestingsverordening kan maximaal 25% van de jaarlijks beschikbaar komende woonruimte in de betreffende gemeente met voorrang worden aangeboden aan lokale inwoners met gemeentebinding. Dit geldt voor zowel de nieuwbouwwoningen als de mutatiwoningen in de bestaande woningvoorraad. De Alliantie meent er juist aan te doen om voor dit nieuwbouwproject

8 woningen (=25% van 32) met voorrang aan te bieden aan lokale inwoners met gemeentebinding. Daarnaast hanteert de Alliantie dan nog 25% lokaal maatwerk in de mutatie van bestaande bouw.

Gelet op de gemiddelde mutatie van circa 40 woningen per jaar + de 32 nieuwbouwwoningen, bedraagt het totaal vrijkomend aanbod in 2021 circa 72 woningen. Uitgaande van 25% van de woningen die met lokale voorrang kunnen worden aangeboden, komt dat neer op 18 woningen. De gemeente zou zich op het standpunt kunnen stellen dat voor de toewijzing van voorrang voor lokale inwoners maximaal wordt ingezet op het nieuwbouwproject en dat 18 van de 32 woningen met voorrang worden aangeboden aan Blaricommers.

Voorgesteld wordt echter om 8 van de 32 woningen met voorrang aan te bieden voor lokale inwoners, zoals eveneens door De Alliantie wordt voorgesteld. Er zijn namelijk vier risico's bij het verhogen van het aantal woningen naar 18:

- de woningcorporaties kunnen in 2021 bij mutatie geen enkele woning in de bestaande voorraad meer met voorrang voor lokale inwoners aanbieden;
- bij onvoldoende animo vanuit Blaricum voor dit project verdampt de mogelijkheid tot het verlenen van voorrang aan lokale inwoners voor de rest van het jaar;
- indien in de bestaande woningvoorraad minder dan 40 woningen worden verhuurd en het totaal is dus lager dan de geschatte 72 woningen in 2021, dan zal er meer dan 25% lokaal worden aangeboden zodat volgend jaar dit aantal per definitie lager ligt omdat dit verrekend zal moeten worden.
- spoedig overeenstemming bereiken wordt moeilijk aangezien de Alliantie aangeeft 8 woningen met voorrang te willen aanbieden;

Bespreken mogelijkheid van toewijzing aan starters (1 tot max 2 pers)

Naar aanleiding van punt 3 van uw motie -de mogelijkheid van toewijzing aan starters (1 of 2 persoon huishoudens) met de woningcorporatie te bespreken- heeft overleg met de Alliantie plaatsgevonden. Het college houdt er aan vast dat punt 5 en 6 van de toewijzingscriteria wél wordt opgenomen en daarmee ook tweepersoonshuishoudens met voorrang in aanmerking komen. Vooralsnog kan de Alliantie kan zich echter niet vinden in een dergelijke wijziging van de criteria. Zij vindt het principieel, volkshuisvestelijk en omwille van de doorstroming onwenselijk dat ruime eengezinswoningen (Nul Op de Meter en of zeer duurzaam) worden toegewezen aan één of tweepersoonshuishoudens. Dit zullen zij in het overleg met uw raad op 26 mei toelichten en onderbouwen.

Consequenties

De Alliantie wenst de woningen eind mei via WoningNet adverteren. Nu het college nog geen besluit heeft genomen over de toewijzingscriteria en hierover eerst met de raad op 26 mei wordt gesproken, zal het college hierover niet eerder dan 1 juni een besluit kunnen nemen. Gelet op de looptijd van het toewijzingsproces en oplevering van de woningen

medio september, is het wenselijk zo spoedig mogelijk de toewijzingscriteria vast te stellen zodat de woningen door de Alliantie kunnen worden geadverteerd.

Communicatie

Tijdens de informatiebijeenkomst op 26 april met uw raad zal de Alliantie haar standpunt inzake de toewijzingscriteria nader toelichten.

Vervolg

Na consultatie van uw raad inzake de toewijzingscriteria (bijlage 1) en de bespreking daarvan op 26 april zal het college een besluit nemen waarna de Alliantie de woningen kan gaan adverteren.

Bijlagen

Bijlage 1 Toewijzingscriteria

Bijlage 2 Woonagenda Blaricum 2017-2022

Bijlage 3 Huisvestingsverordening Blaricum 2019