Gemeente Druten

Openbaar Zaaknummer: 103797

Informatienota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Naar een nieuwe Regionale Huisvestingsverordening Arnhem-Nijmegen 2024

Kernboodschap

In de regio Arnhem-Nijmegen wordt er gewerkt aan een nieuwe huisvestingsverordening. Hierin staan de regels waarmee we de sociale huurwoningen in onze gemeenten verdelen. Al jaren werken we in de regio samen op dit thema, met een uniforme huisvestingsverordening voor alle 18 gemeenten.
De huidige huisvestingsverordening loopt 31 december 2023 af. Daarom stellen we in het najaar van 2023 als individuele gemeente de nieuwe huisvestingsverordening vast.
Recent is in regionaal verband de huidige huisvestingsverordening geëvalueerd. Zie hiervoor de bijlage 'Memo evaluatie Huisvestingsverordening 2020'.

Specifiek is het thema voorrang voor eigen inwoners uitgewerkt. In deze informatienota geven we de denkrichting mee van de regionale ambtelijke werkgroep.
We vinden het als college belangrijk te benadrukken dat dit de lijn vanuit de ambtelijke werkgroep is. Als college hebben we nog geen definitief standpunt ingenomen op dit onderwerp. We horen graag op korte termijn van de raad welke aspecten u belangrijk vindt voor de nieuwe regionale huisvestingsverordening.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
22-04-2021	Informatienota Motie Huisvestingsverordening Druten (Z/21/059799)
12-11-2020	Motie vreemd Huisvestingsverordening Druten: aangenomen
19-12-2019	Vaststelling Huisvestingsverordening gemeente Druten 2020 (Z/19/038412)

Toelichting

In de huisvestingsverordening regelen we de toewijzing van sociale huurwoningen. Als gemeente stellen we een huisvestingsverordening op, die geldt als wettelijk kader voor de woningcorporaties.
Al geruime tijd doen we dit als 18 gemeenten in de regio Arnhem-Nijmegen gezamenlijk. Dit zorgt voor één transparant en uniform toewijzingssysteem (Entree). Dat heeft voordelen voor woningzoekenden en woningcorporaties. Alle woningzoekenden kunnen op dezelfde manier reageren op woningen in de regio. Het merendeel van de woningen wordt verhuurd via meettijd[1]: de woningzoekende die het langst staat ingeschreven krijgt de woning. Een deel van de woningen wordt verhuurd via loting: iedereen heeft evenveel kans. Ook is er beperkt (20%) ruimte voor maatwerk, om recht te doen aan

[1] Meettijd: Voor een starter is dit de tijd tussen moment van inschrijven en het moment van reageren op een woning. Voor een doorstromer kijken we voor de meettijd naar de woonduur: dan geldt de tijd tussen de datum waarop hij/zij op het huidige adres is komen te komen en het moment van reageren op een woning.

belangen van specifieke groepen woningzoekenden. Denk hierbij aan leeftijdslabelling[2] en doorstroombeleid (voor senioren op de woningmarkt).

Druten kent met 25% een aanzienlijk percentage sociale huur. In totaal zijn er in onze gemeente ruim 1.900 corporatiewoningen. Dit zorgt voor relatief hoge slagingspercentages voor onze inwoners. Niettemin zorgt de druk op de woningmarkt al jaren voor dalende slagingspercentages: het aantal verhuringen blijft redelijk gelijk maar het aantal mensen dat actief op zoek is naar een sociale huurwoning neemt fors toe.

Voorrang voor eigen inwoners
Een aantal gemeenten (waaronder Druten, in lijn met een motie van uw raad) heeft in de evaluatie aangegeven graag het gesprek te willen voeren over het met voorrang toewijzen aan eigen woningzoekenden. Hierop heeft een werkgroep van gemeenten, woningcorporaties en uitvoeringsorganisatie Enserve, de belangrijkste uitgangspunten voor de woonruimteverdeling in de regio op een rij gezet:
1. Verdeling lost de schaarste niet op;
2. De woningmarkt wordt steeds meer regionaal;
3. Grote verschillen tussen gemeenten vragen om een regionale aanpak;
4. De woningzoekende heeft belang bij transparantie en uniformiteit;
5. Uitvoerbaarheid en kosten.

1. Verdeling lost de schaarste niet op
Dat er steeds meer behoefte is aan sociale huurwoningen staat vast. Op elke via www.entree.nu geadverteerde woning reageerden in 2021 gemiddeld ruim 300 woningzoekenden. De gestegen prijzen van koopwoningen zorgen er voor dat ook steeds meer middeninkomens aangewezen zijn op de (sociale) huurmarkt. Regels voor een goede verdeling van die schaarse woonruimte zijn dus belangrijk. Maar verdeling lost de schaarste niet op. Meer sociale huurwoningen helpen wel. Niet voor niets is de ambitie van de rijksoverheid om corporaties tot 2030 in totaal 250.000 sociale huurwoningen bij te laten bouwen. In onze regio gaat het om ca. 11.000 sociale huurwoningen. Ook in Druten willen we hieraan bijdragen: in onze nieuwbouwplannen zijn zo'n 300 sociale huurwoningen opgenomen.

2. De woningmarkt wordt steeds meer regionaal
Onder de nieuwe Huisvestingswet[3] wordt het waarschijnlijk mogelijk een groter deel van de woningen (van 25% naar 50%) met voorrang te verhuren aan eigen inwoners van de gemeente. De projectgroep stelt echter dat de grotere kans op een woning in de eigen gemeente teniet gedaan wordt door een kleinere kans op een woning in een andere gemeente. Er komen namelijk niet meer woningen beschikbaar. Voorrang geven aan de eigen inwoners staat ook haaks op ontwikkelingen die Enserve constateert. Zo nam het aandeel verhuisde woningzoekenden afkomstig uit gemeenten binnen de woningmarktregio Arnhem Nijmegen tussen 2013 en 2022 toe van 21% naar 31%. De instroom van buiten de regio bleef vrijwel gelijk; 11% in 2013 en 12% in 2021. Deze cijfers betekenen ook dat nu al meer dan 50% van de sociale huurwoningen in deze regio verhuurd wordt aan inwoners van de eigen gemeente.
De cijfers specifiek voor Druten laten een vergelijkbaar beeld zien; toewijzing aan eigen inwoners schommelt al jaren rond de 50%, waarbij de toewijzing aan woningzoekenden uit de regio licht toeneemt. Het onder de nieuwe Huisvestingswet genoemde percentage (50%) wordt hiermee al gehaald.

---

[2] Leeftijdslabelling: Woningen waarbij voor de woningzoekende een minimum- of maximumleeftijd geldt.

[3] De herziening van de huisvestingswet moet nog behandeld worden in beide kamers. Het advies van de Raad van State was kritisch op het punt van de onderbouwing van de noodzaak, de aantasting van het principe van vrije vestiging en de beperking van het eigendomsrecht (bij koopwoningen). Het kabinet koerst op invoering in juli 2023.

3. Grote verschillen tussen gemeenten vragen om een regionale aanpak
Veel mensen willen juist graag in een andere gemeente wonen, bijvoorbeeld voor werk, een studie of voor de liefde. Daar komt bij dat gemeenten erg verschillen in de hoeveelheid en het type sociale huurwoningen. Een paar voorbeelden. De gemeente Nijmegen heeft 40% sociale huurwoningen, in gemeente Druten is dat 25%. Vaak staan in de stad meer betaalbare appartementen; in Nijmegen is 60% van de sociale huurwoningen een appartement, terwijl in Druten 71% van de sociale huurwoningen een, vaak duurdere, eengezinswoning is. Logisch dat naar Nijmegen veel jongeren uit de regio komen, terwijl gezinnen vaak op zoek zijn naar een eengezinswoning in een randgemeente. Juist deze verschillen maken het wenselijk de woonruimteverdeling regionaal te regelen. Het biedt de verschillende groepen woningzoekenden meer keuze om te wonen; waar en hoe ze willen. Dat sluit ook aan bij de resultaten van een enquête waarbij 82% van ondervraagde woningzoekenden in de regio aangeeft het (geheel) eens te zijn met de stelling: "Een woningzoekende moet zelf kunnen kiezen in welke plaats of gemeente hij/zij wil wonen". Niet voor niets is de vrijheid van vestiging een Europees grondrecht, én uitgangspunt van de Huisvestingswet.

Als alle gemeenten samen zouden besluiten tot meer voorrang voor eigen inwoners, verkleinen we de kans voor andere woningzoekenden, met name jongeren, die een ander woonmilieu zoeken. Dit gaat dan spelen voor bijvoorbeeld woningzoekenden uit Druten die minder kans in Nijmegen krijgen omdat daar dan ook de grenzen deels sluiten. Omdat een aanzienlijk deel van onze starters en jongeren naar grote steden als Nijmegen wil trekken om te gaan wonen, zullen met name deze groepen de dupe zijn van een voorrangssysteem.

4. De woningzoekende heeft belang bij transparantie en uniformiteit
Het is in het belang van de woningzoekenden dat de sociale huurwoningen in de hele regio op dezelfde manier verdeeld worden en op één website (www.entree.nu) te vinden zijn. Geen woningzoekende heeft er belang bij terug te gaan naar een systeem waar lokaal weer verschillende regels gelden. Het verdient daarom aanbeveling de huidige transparante en eenduidige verdeling zoveel mogelijk te continueren.

5. Kosten en uitvoerbaarheid
Het huidige systeem is goed geworteld in de samenwerking tussen gemeenten, woningcorporaties en Enserve. Transparantie en uniformiteit van regelgeving gaan samen met kostenefficiëntie. Dat verandert als gemeenten gaan kiezen voor eigen varianten met meer voorrang voor eigen inwoners. Buiten het regionale systeem woonruimte verdelen kan alleen als gemeenten een eigen verordening vaststellen, uitvoeren en handhaven. Dat is veel duurder dan de huidige werkwijze. Het vraagt extra capaciteit die er nu niet is. En het heeft effect op de samenwerking met de corporatie(s) in die gemeente.

Conclusie ambtelijke werkgroep
In een aantal gemeenten speelt de discussie om meer voorrang te geven aan eigen inwoners. Een dergelijke keuze staat echter haaks op de transparantie en uniformiteit van de regionale woonruimteverdeling. Het is uiteindelijk niet in het belang van de woningzoekende en ook in strijd met de sterke voorkeur van woningzoekenden om zelf te kunnen kiezen waar ze willen wonen. En woningzoekenden zijn ook inwoners waarvan de belangen meetellen. Bovendien vindt ook nu gemiddeld meer dan 50% van de inwoners een woning in de eigen gemeente. En zoals aangegeven, een grotere kans op een woning in de eigen gemeente wordt teniet gedaan door een kleinere kans op een woning in een andere gemeente omdat schotten om de ene gemeente zullen leiden tot schotten om andere gemeenten. Dat zou het einde betekenen van een transparant en

uniform systeem dat al 20 jaar waardevol is gebleken. Invoering van extra voorrangsregels maakt de uitvoering complexer en daarmee duurder.
Het advies is dan ook om de huidige transparante en eenduidige verdeling zoveel mogelijk te continueren. Het is in het belang van de woningzoekenden, kostenefficiënt en met draagvlak bij veel woningzoekenden en daarmee de beste keuze.

Het is goed te melden dat bovenstaande het eerste standpunt van de regionale werkgroep is. In de regio is er echter nog discussie over het thema lokale voorrang binnen de huisvestingsverordening. Daarnaast is er nog een aantal andere discussiepunten te slechten in de regio:

- Hoe vergroten we de mogelijkheden en kansen voor starters?
- De mate waarin gemeenten lokaal kunnen sturen middels maatwerk.

Standpunt college
Het college heeft nog geen definitief standpunt ingenomen. Met name in de kleine kernen zien wij wel degelijk voordelen wanneer een (klein) deel van de woningen met voorrang aan eigen inwoners wordt toegewezen. Het perspectief op een betaalbare woonruimte is, zeker voor starters, in onze kleine kernen erg klein. Een deel toewijzen met voorrang kan een bijdrage leveren aan vergroting van hun kansen. Naast de volkshuisvestelijke voordelen, levert dit ook een bijdrage aan de leefbaarheid en behoud van de gemeenschap.
Een eventueel afwijkend Drutens standpunt betekent overigens niet dat de verordening daar ook op zal worden aangepast. Er moeten dan immers 17 andere gemeenten hetzelfde standpunt delen.

Een uniform en transparant systeem is voor ons van zeer grote waarde. We zien de complexiteit wanneer we afstappen van een regionaal kader; een eigen verordening incl. eigen verdeelsysteem is een ongewenst scenario voor ons. Voor onze woningcorporaties zou het betekenen dat ze beide in meerdere gemeenten (Woonwaarts in Beuningen en Nijmegen, De Kernen (o.a.) in Wijchen) met andere toewijzingsregels te maken krijgen. Ook voegt het toetsen op binding een extra administratieve handeling toe, die leidt tot meer onduidelijkheid en gemiddeld een langer verhuurproces (tijd tussen beschikbaar komen woning en nieuwe verhuur).

Rol raad
Formeel is de raad aan zet in het najaar, dan wordt de nieuwe Regionale Huisvestingsverordening voorgelegd aan de raad ter vaststelling.
We staan als college open voor reacties vanuit de gemeenteraad. Dat horen we graag op korte termijn, zodat we dit mee kunnen nemen in het regionaal overleg van komende maanden.

Gevolgen
Op dit moment zijn deze er nog niet. Het proces om te komen tot een eerste concept huisvestingsverordening loopt en er moeten nog veel keuzes gemaakt worden.

Communicatie
Op dit moment niet van toepassing. Ten behoeve van de inspraakprocedure (mei-juni) zal er breed gecommuniceerd worden.

Uitvoering of Vervolgstappen
De komende maanden werken we in de regio zowel ambtelijk als bestuurlijk aan de huisvestingsverordening. We kijken ook of er mogelijkheden zijn om tegemoet te komen aan lokale wensen m.b.t. voorrang, mits het algemene principe van transparantie en gelijk speelveld behouden blijft.

Eind mei van dit jaar geven de colleges de concept-huisvestingsverordening vrij voor inspraak. Eind augustus is het definitief voorstel huisvestingsverordening klaar. Na vaststelling door de colleges, wordt deze in het najaar van 2023 voorgelegd aan de 18 gemeenteraden ter vaststelling.

Geheimhouding:
Niet van toepassing.

Bijlagen
1. Memo evaluatie Huisvestingsverordening 2020