



Raadsvoorstel

onderwerp	Huisvestingsverordening gemeente Zevenaar 2024
zaaknummer	Z/23/458911
documentnummer	INT/23/1185351
portefeuillehouder	A. van Orden
portefeuille	Ruimtelijke ontwikkeling
behandelend ambtenaar/afdeling	L. Aries
telefoon	0316-595467
email	l.aries@zevenaar.nl

1. Samenvatting

De huisvestingsverordening die op regionaal niveau de woonruimteverdeling regelt, eindigt van rechtswege op 31 december 2023. Daarom is de afgelopen anderhalf jaar gewerkt aan een nieuwe verordening. Deze verordening wordt nu aan uw raad ter besluitvorming aangeboden zodat tijdig een actuele verordening in werking kan treden.

2. Raadsvoorstel

Wij stellen u voor om:

1. De Huisvestingsverordening gemeente Zevenaar 2024 vast te stellen.

3. Waarom naar de raad

De raad is het bevoegd orgaan om een verordening vast te stellen.

4. Doelstelling en beoogd resultaat

Het doel is om ook in toekomst op regionale schaal schaarse woonruimte op een rechtvaardige, uniforme en transparante wijze te verdelen. Zo willen we in een krappe markt onevenwichtige en onrechtvaardige effecten die zonder die regels zouden optreden, bestrijden. Geen willekeur, geen groepen voortrekken of achterstellen, en een goede regeling voor urgenten.

5. Argumenten en alternatieven

Argumenten

1.1 Hiermee hebben wij duidelijke en transparante regels voor verdeling van schaarse woonruimte.

De Huisvestingswet bepaalt dat er alleen regels mogen worden gesteld aan de toewijzing van woningen indien dat noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte.

Die schaarste is aanwezig en de afgelopen periode alleen maar groter geworden. Daarom is het noodzakelijk om regels te blijven stellen aan de verdeling van vrijkomende sociale huurwoningen. De regels zijn ook nodig om onrechtvaardige en onevenwichtige effecten te voorkomen. Dat blijkt uit de evaluatie van de afgelopen jaren, waarbij verschillende groepen redelijk evenwichtige kansen hebben op een woning en bijzondere doelgroepen ook goed aan een woning worden geholpen. Dat is het effect van de regels in de huisvestingsverordening.

1.2 Regionale aanpak van woonruimteverdeling is waardevol.

De regionale uniforme en transparante aanpak wordt gecontinueerd omdat dit in het belang is van de woningzoekenden. Gemeenten verschillen sterk in aanbod van huurwoningen, naar aantal en type. Dit is een kwaliteit van onze regio. Veel mensen willen juist graag in een andere gemeente wonen, bijvoorbeeld voor werk, een studie of voor de liefde. Jongeren trekken naar de steden, anderen juist naar de dorpen in onze regio. Uit vrije keuze. De recente evaluatie van de woonruimteverdeling gaf ook duidelijk aan dat woningzoekenden een vrije keus in de hele regio zeer waarderen. Dat gaat niet zonder een uniform en transparant verdeelsysteem. De regionaal uniforme aanpak heeft de afgelopen 20 jaar z'n waarde bewezen en is ook in lijn met onze samenwerking in de Groene Metropoolregio op andere terreinen, zoals bij de Woondeal.

1.3 Door de wijzigingen van een aantal punten in de nieuwe verordening sluit het systeem nog beter aan voor een goede verdeling.

Op basis van de ervaringen van de afgelopen jaren en een evaluatie waarbij woningzoekenden, corporaties en gemeenten zijn bevraagd wordt de huidige regionaal afgestemde verordening op een aantal punten aangepast.

De belangrijkste aanpassingen zijn de volgende:

- Het percentage voor loting is verhoogd naar een bandbreedte van 15% tot maximaal 30%. Dit doen we om groepen met een lage meettijd, veelal starters, meer kans te geven. Die groep heeft nu een veel lagere slaagkans dan doorstromers. Die slaagkans willen we verhogen;
- Het begrip maatwerk in de toewijzing is vervangen door het begrip bemiddeling. Daarbij is beter omschreven welke doelgroepen hier onder vallen. Dat is duidelijker, en zo kan het ook goed worden geregistreerd en gemonitord. Bovendien is nu ook duidelijker omschreven welke groepen met een gelabelde woning voorrang kunnen krijgen, zoals ouderen, grote gezinnen etc.;
- Het wordt voortaan mogelijk om 50% van de sociale huurwoningen die middels nieuwbouw in een gemeente worden toegevoegd toe te wijzen aan inwoners van die gemeente. Hiermee is tegemoet gekomen aan de wens om meer sociale huurwoningen aan eigen inwoners toe te kunnen wijzen;
- De verlening van mantelzorgurgenties -die tot nu toe per gemeente was geregeld-, willen we voortaan regionaal uniform laten uitvoeren door de regionale urgentiecommissie. Deze commissie voert ook de andere urgenties uit. Hiermee wordt de regionale uniformiteit en transparantie verder vergroot.

1.4 Het proces tot een nieuwe verordening is tot stand gekomen met regiogemeenten, huurdersorganisaties en corporaties.

De Huisvestingsverordening gemeente Zevenaar is tot stand gekomen in overleg met de gemeenten en woningcorporaties in de regio. Bij de start is een evaluatie uitgevoerd met enquêtes onder woningzoekenden, corporaties en gemeenten. Huurdersorganisaties zijn in de voorbereiding tijdens 2 regionale bijeenkomsten geïnformeerd en geconsulteerd. Uw raad is tussentijds schriftelijke geïnformeerd over inhoud en proces in januari van dit jaar en u heeft in juni kennis kunnen nemen van de ontwerp Huisvestingsverordening.

1.5 Zienswijzen leiden beperkt tot aanpassingen

De ontwerp Huisvestingsverordening heeft van 1 juni tot 15 juli ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er regionaal 12 zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben beperkt tot enkele wijzigingen en verbeteringen geleid in de huisvestingsverordening. In de bijlage bij dit raadsvoorstel is een zienswijzennota, met alle ingebrachte zienswijzen en onze reactie daarop, opgenomen.

De zienswijze komen in het kort op het volgende neer:



Een aantal huurdersorganisaties pleit voor meer voorrang voor eigen inwoners. Deze zienswijze wordt niet overgenomen. Er is al een mogelijkheid voor opgenomen (50% nieuwbouw voor eigen inwoners) die we niet willen uitbreiden omdat dit haaks staat op een open en transparante woningmarkt met vrije vestigingskeuze. Dit punt is verder reeds uitgebreid aan de orde geweest in het bestuurlijke voortraject en de brief aan uw raad in januari.

De woningcorporaties Valburg en Vryleve en hun huurdersverenigingen geven aan onaangenaam verrast te zijn door het weglaten van de mogelijkheid om hun eigen systeem te hanteren. Hier passen excuses omdat het niet duidelijk is vermeld. Regionaal is besloten dat het hanteren van een eigen systeem haaks staan op een uniforme, open en transparante markt voor woningzoekenden in de regio en heeft niet geleid tot aanpassing. Wij als gemeente Zevenaar hebben besloten om het voor Vryleve wel mogelijk te houden om hun eigen systeem te hanteren. Dit om het werkzaam te houden voor de corporatie.

De reacties van Baston Wonen, de Huurdersvereniging Druten en van indiener Y hebben geleid tot een aantal verduidelijkingen en redactionele verbeteringen in de tekst.

Alternatieven

1. Voor de aanpassingen die zijn doorgevoerd zijn geen alternatieven. Het betreft een huisvestingsverordening die regionaal wordt ingezet. Indien de gemeente Zevenaar anders beslist wordt regionaal niet uniform dezelfde regels gehanteerd. Dat heeft niet de voorkeur en is tevens niet transparant richting de inwoners.
2. Om een breed gedragen verordening te hebben in de regio is het van belang om dit af te stemmen met de regiogemeente, huurdersorganisaties en corporaties. Daarnaast is de concept verordening ter inzage gelegd volgens de formele weg.

6. Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?

De huisvestingsverordening die in 2020 is opgesteld is in 2022 geëvalueerd. Op basis van de evaluatie zijn de wijzigingen doorgevoerd. Deze verordening treedt op 1 januari 2024 in werking. Wettelijk is een huisvestingsverordening 4 jaar geldig. Na vier jaar moet de verordening, indien nodig worden aangepast, en opnieuw worden vastgesteld.

De nu voorliggende verordening wordt in 2026 geëvalueerd en indien nodig aangepast en opnieuw vastgesteld voor 1-1-2028. De verordening wordt opgesteld om zo de woningen die bestemd zijn voor de primaire doelgroep en waar schaarste is op de woningmarkt rechtmatig te verdelen.

7. Klimaat en duurzaamheid

N.v.t.

8. Communicatie

Na vaststelling van de huisvestingsverordening wordt de verordening na publicatie op 1 januari 2024 van kracht. En vervalt na 4 jaar opnieuw van rechtswege.

Woningzoekenden worden geïnformeerd via Entree, de woningcorporaties en gemeenten.

9. Kosten, baten en dekking

Het vast stellen van de nieuwe verordening heeft niet direct financiële impact, maar wel op termijn. Het is namelijk zo dat de kostenverdeling uitvoering urgentie, bezwaar en beroep van de woonruimteverdeling op dit moment uit balans is. Van de totale kosten die regionaal ca. 1 miljoen per jaar bedragen, betalen de corporaties 86% en de gemeenten in de regio 14%. De wethouders wonen zijn op regionaal niveau

overeengekomen om dit meer in balans te brengen. Dit betekent een kostenverhoging voor de gemeenten in de regio van totaal ca. € 327.000. In 2024 zullen de gemeenten in de regio deze kostenverhoging opnemen in hun koersdocumenten voor de begroting van 2025. Voor onze gemeente betekent dit een verhoging van de kosten van € 8.471,- naar ca. € 26.938,- per jaar. Per 1 januari 2025 zal de nieuwe kostenverdeling dan kunnen ingaan. In de nog door ons college vast te stellen bestuursovereenkomst uitvoering regionale woonruimteverdeling zullen hierover afspraken worden vastgelegd.

10. Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij dit voorstel:

Volgorde	Documentnummer	Naam
1.	INT/23/1185356	Huisvestingsverordening gemeente Zevenaar 2024
2.	INT/23/1185357	Evaluatierapport Huisvestingsverordening 2020
3.	INT/23/1185360	Zienswijzenota huisvestingsverordening 2024
4.	INT/23/1185361	Notitie onderbouwing schaarste regionaal

Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De secretaris
Danielle Jansen

De burgemeester
Lucien van Riswijk



Raadsbesluit

onderwerp	Huisvestingsverordening gemeente Zevenaar 2024
zaaknummer	Z/23/458911
documentnummer	INT/23/1185351

De raad van de gemeente Zevenaar;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Zevenaar:

Gelet op artikel 147 van de Gemeentewet en artikel 4 van de Huisvestingswet 2014;

besluit:

1. De Huisvestingsverordening gemeente Zevenaar 2024 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zevenaar, gehouden op 20 december 2024.

De griffier
I.M. van Dijk

De burgemeester
drs. L.J.E.M. van Riswijk