Zienswijzennota bij de
Ontwerp huisvestingsverordening 2024
Groene Metropoolregio Arnhem Nijmegen
Lijst van ingebrachte zienswijzen

	Naam organisatie	Gemeente	Datum indiening zienswijze
1.	Woningstichting Valburg	Overbetuwe	7 juli 2023
2.	Huurdersvereniging ‘t Klokhuis	Overbetuwe	7 juli 2023
3.	Woningstichting Vrijleve	Zevenaar	7 juli 2023
4.	Huurdersbelangenvereniging Rijnwaarden	Zevenaar	7 juli 2023
5.	Huurdersvereniging Overbetuwe	Overbetuwe	10 juli 2023
6.	Adviescommissie JMG	Nijmegen	13 juli 2023
7.	Woningcorporatie Baston Wonen	Zevenaar	13 juli 2023
8.	Indiener X	Nijmegen	13 juli 2023
9.	Huurdersvereniging Druten	Druten	14 juli 2023
10.	Indiener Y.	Arnhem	14 juli 2023
11.	Huurdersvereniging Baston Wonen	Zevenaar	14 juli 2023
12.	Huurdersvereniging Vryleve	Zevenaar	14 juli 2023

	Organisatie	**Zienswijze**	**Reactie**
1.	Woningstichting Valburg	De woningcorporatie heeft bezwaar tegen het wegvallen van de vrije keuze voor een digitaal platform voor het adverteren van vrijkomende woningen. Corporatie neemt niet deel in Entree, maar heeft een eigen platform en wil dat zo houden. Is van mening dat dit onvermeld is opgenomen, wat niet van goede omgangsvormen getuigt.	Het hanteren van een eigen systeem is in strijd met een open en transparante markt voor woningzoekenden in de regio. Om die reden is de mogelijkheid van een vrije keuze voor een eigen systeem uit de tekst verdwenen. Wel passen excuses van onze kant omdat dit abusievelijk niet expliciet bij de aanbieding van de ontwerpverordening is vermeld. De ontwerpverordening wordt niet op dit punt aangepast. Wij hebben geen andere wijzigingen in het stelsel onvermeld aangebracht.
2.	Huurdersvereniging 't Klokhuis	Gelijkluidend aan zienswijze 1	Gelijkluidend aan reactie1
3.	Woonstichting Vrijleve	Gelijkluidend aan zienswijze 1	Gelijkluidend aan reactie1
4.	Huurdersbelangenvereniging Rijnwaarden	Gelijkluidend aanzienswijze 1	Gelijkluidend aan reactie1
5.	Huurdersvereniging Overbetuwe	De huurdersvereniging is van mening dat de verordening geen perspectief biedt voor huurders die afhankelijk zijn van meettijd of loting. Er is te weinig kans voor reguliere woningzoekenden omdat er teveel woningen naar statushouders en andere bijzondere doelgroepen gaan Huurdersvereniging wil: 1. Maximaal 40% naar bemiddeling statushouders, indicaties etc. 2. Rest moet beschikbaar zijn voor regulier woningzoekenden. 3. 50% van alle mutaties naar eigen inwoners. 4. Borgen dat eigen inwoners van groot naar beter gaan. 5. Sanctie in art. 7 bij no show is te licht. 6 maanden niet reageren is beter. 6. Voorkom verpaupering en verdeel ook in betere wijken.	Woonruimteverdeling gaat om het verdelen van schaarste. De regels beogen een evenwichtige verdeling van verschillende groepen over beperkt vrijkomende woningen. 1. In de regels is opgenomen dat maximaal 15% naar bijzondere doelgroepen gaat. Statushouders zijn daarvan uitgezonderd omdat hun aantal fluctueert en iedere gemeente een taakstelling krijgt die gehuisvest moet worden. We hebben daar geen invloed op. 2. In 2022 werd 64% van de woningen verhuurd aan regulier woningzoekenden. Dat is wat hoger dan het percentage waar de huurdersvereniging voor pleit. We blijven de ontwikkelingen monitoren om onevenwichtigheden tegen te gaan. 3. Voorrang voor eigen inwoners staat haaks op het principe van vrije vestiging uit de Huisvestingswet en is niet in het belang van woningzoekenden die steeds meer regionaal zoeken, en bovendien in de evaluatie aangeven dat zeer te

			waarderen. Overigens komen nog steeds veel woningzoekenden terecht in de gemeente waar ze wonen. 4. Van “groot naar beter” is opgenomen in de verordening. Corporaties kunnen woningen labelen op die manier. Dit is dus geregeld. 5. Het sanctiebeleid bij no show voldoet goed in de praktijk. Strengere sancties zijn niet doelmatig. 6. De verordening staat een dergelijk beleid niet in de weg.
6.	Adviescommissie JMG Nijmegen	De adviescommissie vraagt meer aandacht voor de huisvesting van ouderen en mensen met een hulpvraag. Om die reden ontraadt ze met klem om voorrang voor politieagenten of leraren te geven omdat de wet daar ruimte voor gaat geven. De commissie pleit voor opname van een nieuwe definitie van rolstoelpluswoningen en meer transparantie en betere communicatie over hoe aan een rolstoelgeschikte woning te kunnen komen. De overige opmerkingen hebben betrekking op randvoorwaarden voor projecten en het vergroten van het aanbod, en vallen daarmee buiten deze huisvestingsverordening.	De wetswijziging om voorrang te geven aan bepaalde beroepen heeft nog geen kracht van wet. Het is ook niet opgenomen in de verordening. De huisvesting van ouderen en mensen met een hulpvraag is nadrukkelijk in de verordening opgenomen onder de 15% bemiddeling (art. 6 lid 1 en 6) en de mogelijkheid om meer te labelen (art. 8 lid 3). Een nieuwe definitie voor rolstoelwoningen achten we niet nodig. Woningtoewijzing aan rolstoelers is altijd en per definitie maatwerk. Daarin kan rekening worden gehouden met de genoemde extra eisen. Wij zijn van mening dat de informatie over rolstoelwoningen en het krijgen van hulp daarbij in Nijmegen voldoende is. Zie onder meer https://www.vraaghulpnijmegen.nl/ . Het Zelfregiecentrum is ook goed vindbaar.
7.	Baston Wonen	De woningcorporatie maakt een aantal opmerkingen bij de volgende onderwerpen die vragen oproepen en/of beter kunnen worden verwoord: 1. Blz. 5, artikel 6 punt 5 en 6: is dat per corporatie, gemeente of voor de hele regio? Misschien toevoegen ter verduidelijking. 2. Blz. 5, artikel 6 punt 7. Er wordt alleen gesproken over statushouders en woningruil die niet onder de 15% vallen, maar er zijn nog meer groepen. Dus noemen bijvoorbeeld statushouders en woningruil of een complete opsomming geven (idem in de toelichting in de bijlage blz. 10) 3. Blz. 5, artikel 6 punt 9: telt dit mee voor de 15%? (ook onduidelijk in de toelichting in de bijlage blz. 10)	1. De percentages voor loting en bemiddeling gelden per gemeente. 2. De opsomming in bijlage 3 is limitatief. Dit zijn de groepen die bemiddeld worden. 3. Het huisvesten van mensen in een woonwagen of het toewijzen van een standplaats valt niet onder de 15% . De verordening wordt op dit punt verduidelijkt. 4. De voorgestelde precisering en extra eisen aan een verhuisindicatie kan op lokaal niveau worden overeengekomen. Art. 8 lid 4 is hierop aangepast. 5. Art. 9 lid 4 regelt niet wat zwaarder is maar wie voorrang heeft. Herstructureringskandidaten gaan altijd eerst, de overige urgentiecategorieën gaan op datum waarop de urgentie is afgegeven. Zie ook de tekst in de toelichting. Als een corporatie een gelabelde woning per se wil toewijzen

		4. Blz. 5, artikel 8 punt 4: de omschrijving van de verhuisindicatie is erg summier. Ik zou graag een aantal toevoegingen zien: a. Dat verhuizing binnen een jaar noodzakelijk is b. De aanvrager de laatste 10 jaar niet is verhuisd met behulp van een verhuisindicatie c. Een verhuisindicatie is geldig voor de duur van 1 jaar na afgifte door de gemeente 5. Blz. 6, artikel 9 punt 4: Wat weegt zwaarder een woning van een label of het label van een woningzoekende? Bijv. een woning met label levensloopindicatie, gaat dan een woningzoekende met een levensloopindicatie voor of blijft de herstructureringskandidaat bovenaan staan? Misschien een toevoeging ter verduidelijking? 6. Blz. 6, artikel 10 punt 4: Hier staat bij dat woningzoekenden zelf een woning zoeken, maar dit staat ook bij punt 10 en dan geldt het voor 2, 3 en 4 terwijl het nu bij 2 en 3 niet staat. Suggestie is om de zin hier te verwijderen en alles bij punt 10 te laten. 7. Blz. 13, alinea onder 'noodsituatie': zijn er ook leges verschuldigd voor een mantelzorgurgentie?	aan een huishouden dat aan dat label voldoet, dan kan dat door de woning uit te sluiten voor urgent woningzoekenden. 6. Terechte opmerking. De tekst bij art. 10 lid 4 is aangepast. 7. Ja, maar dat verschilt per gemeente. We zetten een traject in om dat te stroomlijnen.
8.	Huurdersvereniging Druten	De huurdersvereniging heeft als zienswijze een aantal opmerkingen in de tekst van de ontwerpverordening geplaatst. Die vallen uiteen in inhoudelijke vragen en opmerkingen en redactionele opmerkingen. De eerste categorie komt hier aan de orde. 1. Suggestie om energielabel bij geadverteerde woningen te vermelden 2. Bij art 6: stroken de vermelde percentages met de gegevens uit de evaluatie ? 3. Bij art. 7: kan loting ook alleen voor starters gelden ? 4. Hoe is de verhouding tussen starters en doorstromers ? 5. Bij art. 18: monitorrapportages liever 2x per jaar dan 1x 6. Bij bijlage 2: hoe ga je om met de situatie als een bewoner die is aangewezen op een scootmobiel zich	1. Het energielabel wordt steeds belangrijker. Maar dit hoeft niet in de verordening. Het is een wettelijke verplichting en woningen op de website worden al zo geadverteerd. 2. Ja, en ook met de ervaringen uit de afgelopen jaren. Maar we zullen de effecten van de aanpaste regels monitoren om te kijken of ze doeltreffend zijn. 3. We vinden het niet terecht om niet starters uit te sluiten voor loting. Loting is bedoeld voor alle mensen die willen verhuizen, niet urgent zijn, maar een korte meettijd hebben. Dat is een wat bredere groep dan alleen starters, die overigens wel de meerderheid vormen. Maar er zijn er meer met een korte meettijd. 4. In 2002 waren er 28.000 actief zoekende doorstromers en 36.600 actief zoekende (her)starters. Toegewezen woningen gingen voor 60% naar doorstromers 37 % naar starters.

		moet verplaatsen van de stalling beneden naar een boven gelegen woning.	Starters hebben daarmee een veel lagere slaagkans. Daarom willen we hun kansen vergroten door meer loting mogelijk te maken. 5. Eén monitorrapportage per jaar vinden wij voldoende, omdat de woningmarkt niet zo snel verandert dat het vraagt om een halfjaarlijkse rapportage. Wel evalueren we in 2024 de uitvoeringsaspecten van de nieuwe regels. 6. Dat is een probleem dat de verordening niet oplost, maar in de praktijk moet worden opgelost. De aanwezigheid van een lift is in een dergelijke situatie dan noodzakelijk . De voorgestelde redactionele verbeteringen hebben we ter harte genomen en zijn verwerkt.
9.	Indiener X	Mevrouw is tegen het voorstel om het lotingspercentage te verhogen van 15% naar 30%. Starters worden hierdoor teveel voorgetrokken en doorstromers met een langere meettijd benadeeld.	De verhoging van het percentage loting is bedoeld om woningzoekenden met een korte meettijd meer kans te geven. Dat zijn inderdaad in meerderheid starters. Ze hebben nu een veel kleinere kans dan doorstromers. Een grotere kans voor deze groep met een korte meettijd geeft daarmee naar verwachting een meer evenwichtige verdeling van schaarse woonruimte over de verschillende doelgroepen. Het is geenszins de bedoeling om doorstromers onevenredig te benadelen, dat zal ook niet het geval zijn. Bovendien biedt de verordening gemeenten een marge tussen 15% en 30%.
10.	Indiener Y	De zienswijze bevat 21 punten. Een deel daarvan heeft betrekking op de ontwerpverordening een ander deel niet. Dat zijn de punten 7, 10, 11 en 21 . Deze punten komen hier niet aan de orde. Proces: 1. Er zijn bij gemeenteraden geen wensen en bedenkingen opgehaald. Dat is merkwaardig, raadsleden ervaren al te vaak gebrek aan beslissingsvrijheid bij regionale dossiers. 2. Van de informatiebijeenkomst is geen verslag gemaakt en de bijeenkomt was ook niet breed aangekondigd. Dat is een gemiste kans. 3. Elke gemeente heeft andere informatie op de website staan, ook heeft niet iedere gemeente het helder en	Proces Het proces van totstandkoming van de ontwerp huisvestingsverordening is naar onze mening zorgvuldig verlopen. Het proces voldoet ook aan art. 6 van de Huisvestingswet waarin is vastgelegd dat in overleg wordt getreden met regiogemeenten, woningcorporaties en woonconsumentenorganisaties. 1. De manier waarop gemeenteraden bij het proces zijn en worden betrokken is een zaak van de colleges van B&W en de raad per gemeente. Een gebrek aan beslissingsvrijheid bij regionale zaken kan gevoeld worden, maar dat laat onverlet dat de finale afweging bij de gemeenteraden ligt. Deze raden zijn overigens al in januari geïnformeerd over proces en inhoud.

		duidelijk ter inzage gelegd. Indiener vraagt om de publicaties en aankondigingen van alle gemeenten. 4. Aan indiener is gebleken dat er verschillen zitten tussen lokale versies van de tekst van de verordening. Indiener verzoekt een overzicht van de verschillen. Verslaglegging 5. Indiener bepleit om de evaluatie van de verordening niet alleen aan het eind, maar ook tussentijds uit te voeren. 6. Indiener bepleit het jaarverslag van de urgentiecommissie aan de gemeenteraden en het algemeen bestuur van de Groene Metropoolregio te sturen. Inhoudelijke punten: 8. Meer kansen voor eigen inwoners gebeurt al door te bouwen voor eigen inwoners, maar heeft ook “eigen volk eerst gehalte”. Gelijke kansen dienen in het systeem uitgangspunt te zijn 9. Indiener vraagt om aandacht voor diverse doelgroepen. 12. Noem de woondeal als bouwsteen in de verordening. Artikelsgewijs; 13. Indiener vraagt om de schaarste aan te tonen. 14. Indiener vraagt waarom de teksten over bestuursovereenkomst en urgentieregeling niet zijn bijgevoegd. 15. Indiener vraagt of er naast digitaal zoeken naar woningen ook analoog contact mogelijk is. 16. Er zijn volgens art. 9 verschillende urgentiecategorieën, indiener vraagt hoe een afweging wordt gemaakt tussen meer en minder urgent. 17. Indiener verzoek om de monitorrapportage uit art. 18 ook aan het Algemeen Bestuur van de Groene Metropoolregio te sturen.	2. Van de regionale informatiebijeenkomst is geen verslag gemaakt omdat de gepresenteerde informatie is gedeeld en duidelijk was hoe en wanneer een zienswijze ingediend kon worden. Wij zijn het niet met u eens dat de avond niet breed was aangekondigd. Alle huurdersverenigingen, en hun ondersteuners als het Huurdershuis, en alle woningcorporaties waren actief uitgenodigd. 3. Wat op een website van een gemeente staat is een zaak van de individuele gemeente. Daar is regionaal geen regie op gevoerd. Wel zijn dezelfde stukken naar alle gemeenten gezonden. Er zijn geen signalen of andere klachten dat stukken niet ter inzage zijn gelegd. Een overzicht van publicaties en aankondigingen is niet opportuun. 4. Van verschillen in de tekst van de verordening per gemeente is ons niets gebleken. Ook over dit punt hebben wij verder geen signalen of klachten ontvangen. Zoals gezegd is dezelfde tekst naar alle gemeenten gegaan. Wij kunnen en zullen dan ook geen overzicht van verschillen verstrekken. 5. Eén monitorrapportage per jaar vinden wij voldoende. Wel evalueren we in 2024 de uitvoeringsaspecten van de nieuwe regels. 6. Wij zullen de Urgentiecommissie verzoeken hun jaarverslag aan het Algemeen Bestuur van de Groene Metropoolregio te sturen. Dit jaarverslag is overigens ook digitaal beschikbaar. Zie https://www.urgentiecommissie.nl/ , vul de naam van uw gemeente in en kijk onder documenten . Inhoudelijke punten 8. Wij zijn het eens met dit standpunt. Een evenwichtige verdeling is dan ook een uitganspunt van de huisvestingsverordening, naast rechtvaardigheid en vrije vestigingskeuze. 9. Aandacht voor de diverse doelgroepen is een uitwerking van de uitgangspunten en komt tot uiting in de regels voor labeling en bemiddeling van diverse doelgroepen . 12. De woondeal gaat primair over de aanpak van het woningtekort. Maar zolang dat tekort er is, is er een realiteit

		18. Indiener bepleit een redelijke termijn voor de woningzoekende bij het verzamelen en indienen van extra informatie zoals gegevens over inkomen of uit de BRP. 19. Bij een negatieve huurdersverklaring moet er ruimte zijn om toch een woning te krijgen. Een probleemperiode van een woningzoekende moet ook af te sluiten zijn met hulp. 20. Het begrip “contactgemeente” moet worden verduidelijkt.	met het verdelen van schaarse woning. We zullen dat explicieter maken. Artikelsgewijs 13. De schaarste wordt aangetoond in een notitie die we als bijlage bij de verordening voegen. 14. De urgentieregeling en bestuursovereenkomst zijn niet bij de verordening gevoegd omdat het uitvoeringsregelingen zijn die niet ter inzage hoeven worden gelegd. Ze worden komend najaar door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld. 15. Gemeente en woningcorporaties zijn uiteraard telefonisch benaderbaar, en verstrekken informatie. Maar zoeken en reageren op een woning kan alleen digitaal. 16. Meer of minder urgent is niet relevant. Je bent urgent of niet. En als je urgent bent dan heb je snel een ander woning nodig. Maar omdat het mogelijk is dat meerdere urgenten op dezelfde woning reageren voorziet de verordening in een regeling om dan de voorrang te bepalen. Dat is geregeld in art. 9. 17. We zullen de monitorrapportage ook aan het Algemeen Bestuur van de Groene Metropoolregio sturen. 18. Dit punt betreft een uitvoeringszaak die niet in de verordening thuishoort, maar in de procesgang bij de corporaties wordt geregeld. Overigens hebben we geen signalen of klachten dat deze termijn te kort zou zijn. 19. Bij een negatieve verhuurderverklaring wordt de woning niet verhuurd. Maar woningcorporaties en gemeente hebben veelal een tweede- , of laatste kans beleid en bieden hulp en ondersteuning aan huurders met problemen. 20. De contactgemeente die bedoeld wordt is de gemeente Arnhem. Dit zal worden verduidelijkt.
11.	Huurdersvereniging Baston Wonen	De huurdersvereniging geeft aan dat er een groot tekort is, en de woningvoorraad sneller moet worden uitgebreid. De gemiddelde meettijd in hun regio is meer dan 15 jaar en dat vinden ze niet acceptabel. De verordening dient bij te dragen aan meer doorstroming. Huurdersvereniging geeft	Het klopt dat er sprake is van een groot woningtekort en we zetten regionaal alle zeilen bij om dat tekort in te lopen. Maar juist vanwege dat tekort doen we aan woonruimteverdeling. Door behoud van meettijd dragen we bij aan doorstroming. Overigens is een meettijd van 15 jaar niet hetzelfde als de zoektijd van

		de volgende punten aan die onvoldoende terugkomen in de verordening: 1. Levensloopgeschikte woningen met een leeftijdseis ook voor jongere categorieën woningzoekenden dan 55+. 2. Een maximumpercentage woningen voor statushouders om voldoende ruimte voor regulier woningzoekenden over te houden. 3. Er is te weinig ruimte in de verordening om meer woningen aan eigen inwoners toe te wijzen. Naast 50% van de nieuwbouw moet ook 25% van de eengezinswoningen en 25% van de gerenoveerde woningen aan eigen inwoners te worden toegewezen. 4. Invoeren van bindingseisen voor woningzoekenden die willen terugkeren naar hun geboortegemeente. 5. Een beperking in de termijn waarin men opnieuw mag verhuizen, gezien het tekort aan passende woningen. 6. Opname van maatrelen tegen overbewoning: max 6 personen voor een eengezinswoning, en maximaal 4 voor een appartement met 2 slaapkamers. 7. In bijlage 3 rekening houden met de leeftijdseis voor jongeren in relatie met de huurtoeslag en eventuele wetswijzigingen. 8. Opname van een vast aantal experimenten per jaar, en noemt daarbij een aantal voorbeelden. 9. Huurdersvereniging is het niet eens met het verplicht aansluiten bij Enserve van hun verhuurder, zodat de onafhankelijkheid van de woningcorporatie, en het karakter en woonwensen van de bewoners in kleine kernen behouden kan blijven.	woningzoekenden die is een stuk lager, en ligt gemiddeld op 1,6 jaar. 1. Voor de toewijzing van levensloopgeschikte woningen is niet de leeftijd maar de mate van fysieke beperking bepalend. De verordening staat het toewijzen van levensloopgeschikte woningen aan mensen jonger dan 55 dan ook niet in de weg. 2. We stellen geen maximum percentage voor statushouders omdat hun aantal fluctueert en iedere gemeente een taakstelling krijgt die gehuisvest moet worden. We hebben daar geen invloed op. 3. Meer ruimte voor het toewijzen van eigen inwoners staat haaks op het principe va vrije vestiging uit de Huisvestingswet en is niet in het belang van woningzoekenden die steeds meer regionaal zoeken en in de evaluatie aangeven dat zeer te waarderen. Overigens komen nog steeds veel woningzoekenden terecht in de gemeente waar ze wonen. 4. Het invoeren van dergelijke bindingseisen wijzen we af omdat het haaks staat op een open en vrij toegankelijke markt, het principe van vrije vestigingskeuze. Voorrang voor deze categorie valt daar niet mee te rijmen. 5. We vinden het niet acceptabel om mensen te verbieden om te verhuizen. Het draagt ook niet bij aan meer doorstroming. 6. In de praktijk leiden de regels niet tot vormen van overbewoning. Huishoudens weten heel goed hoeveel ruimte ze willen. Een belangrijke weigerreden is juist dat de woning te klein wordt gevonden. We nemen daarom geen maatregelen tegen overbewoning op. 7. Iedere woningtoewijzing vindt qua inkomen plaats conform de rijksregels van passend toewijzen. Dat is geregeld in art. 8 lid 1 van de verordening. Wetswijzigingen worden zo automatisch van kracht. 8. Het opnemen van een vast aantal experimenten vinden we niet zinvol omdat het sterk afhangt van de lokale situatie, en de mogelijkheden die zich aandienen. De voorbeelden die de huurdersvereniging noemt zijn overigens zeer aansprekend, maar hebben alle betrekking op het toevoegen van

			woonvormen en niet op het verdelen van woonruimte. Daarmee vallen ze buiten de werking van de huisvestingsverordening. 9. Het hanteren van een eigen systeem is in strijd met een open en transparante markt voor woningzoekenden in de regio. Om die reden is de mogelijkheid van een vrije keuze voor een eigen systeem uit de tekst verdwenen. Wel passen excuses van onze kant omdat dit abusievelijk niet expliciet bij de aanbieding van de ontwerpverordening is vermeld. De ontwerpverordening wordt niet op dit punt aangepast.
12.	Huurdersvereniging Vryleve	Gelijkluidend aan zienswijze 11.	Gelijkluidend aan reactie 11.