Gemeente Duiven

Kennisgeving aan de gemeenteraad

Documentnummer: 201598232 Zaaknummer: Z/23/103868

Portefeuillehouder(s): D. van Dam

Voor vragen

Naam: Lisanne Overeem
Telefoon: D.P.L.M. van Dam
E-mail: L.Overeem@1stroom.nl

Komt wel terug tot besluitvorming in de raad

Onderwerp: Kennisgeving aan de raad proces Huisvestingsverordening 2024

Aanleiding voor deze kennisgeving

Zoals in de kennisgeving voortgang Woonvisie 2021 van juli 2022 is aangegeven loopt de huidige regionaal afgestemde huisvestingsverordening gemeente Duiven 31 december 2023 af.

> *De huisvestingsverordening beoogt om bij schaarste aan sociale huurwoningen onrechtvaardige en onevenwichtige effecten voor woningzoekenden tegen te gaan. We verdelen dus woonruimte via bepaalde regels omdat er schaarste is. Zonder schaarste mogen de instrumenten uit de Huisvestingswet van de wetgever niet worden gebruikt. Nu hoeft het geen betoog dat er in onze regio sprake is van schaarste. De druk op de woningmarkt is de afgelopen tijd alleen maar toegenomen. Daarom willen we regels blijven stellen aan de verdeling van vrijkomende woningen in de sociale huursector. Ook komen mensen nog steeds in noodsituaties terecht waarbij een urgentiebewijs gerechtvaardigd kan zijn. Een urgentieregeling blijft dus ook nodig (wordt volgens het wetsvoorstel regie op de volkshuisvesting ook verplicht voor iedere gemeente). Deze twee aspecten vormen de kern van de regionale afgestemde woonruimteverdeling. En een regionaal afgestemde uniforme regeling is transparant, effectief en laagdrempelig voor de woningzoekende.*

Binnen de Groene Metropoolregio wordt nu door een ambtelijke projectgroep van gemeenten en corporaties, waarin wij actief zijn vertegenwoordigd, gewerkt aan een actualisatie en een evaluatie van de huidige regionaal afgestemde Huisvestingsverordening. De evaluatie is afgerond en op 7 december gepresenteerd in het regionaal bestuurlijk overleg van de Groene Metropoolregio. Deze evaluatie is bij deze kennisgeving gevoegd.
Een aantal gemeenten in de regio geeft aan behoefte te hebben aan meer informatie, met name op het punt van het met voorrang toewijzen van woningen aan eigen inwoners/ inwoners met binding aan de gemeente. Dit geldt ook voor de gemeente Duiven.

Er is een wetsvoorstel (wijziging Huisvestingswet) van het kabinet dat nog in de Tweede en Eerste Kamer moet worden behandeld. Of het wetsvoorstel wordt aangenomen, in welke vorm en wanneer die inwerking treedt, is nu nog niet bekend.
Ten behoeve van de bestuurlijke afweging wordt vanuit het uitgangspunt van een regionaal afgestemde Huisvestingsverordening in deze kennisgeving nader ingegaan op dit thema. In de bijlage vindt u de evaluatie.

De afgelopen tijd hebben (bestuurlijke) gesprekken in de regio naar aanleiding van de evaluatie van de huidige regionaal afgestemde verordening geleid tot een aantal voorgestelde aanpassingen. Het gaat dan om het verhogen van de slaagkans van starters, het maatwerk verbeteren, de urgentieregeling aanvullen en het met voorrang toewijzen van nieuwbouw sociale huurwoningen aan inwoners uit de eigen gemeente. Deze zullen de komende tijd nader worden uitgewerkt en ook op juridische haalbaarheid worden getoetst.

Relevant beleidskader
Huisvestingsverordening gemeente Duiven 2020 en de Huisvestingswet.

Inhoud van mededeling
In deze kennisgeving gaan we nader in op het verdere proces om tot bestuurlijke besluitvorming te komen, de evaluatie is bijgevoegd en we gaan in op het thema in aan de hand van de volgende vijf punten:

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.

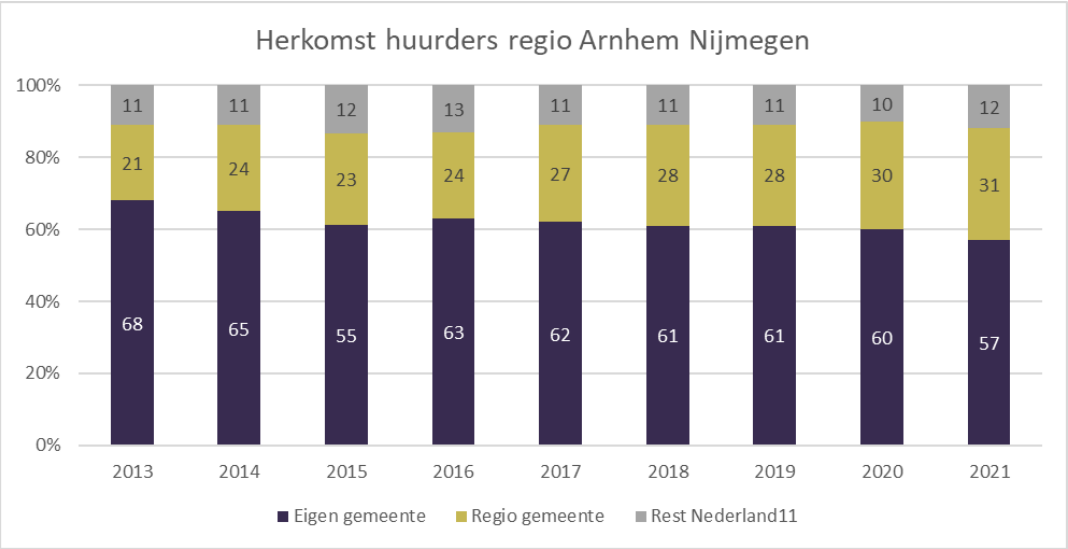
Doel van een regionaal afgestemde Huisvestingsverordening
Het doel van de Huisvestingsverordening is een rechtvaardige en evenwichtige verdeling van de vrijkomende schaarse sociale woonruimte.

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 woningmarkt regio gaat het om ongeveer 11.000 sociale huurwoningen.

2. De woningmarkt wordt steeds meer regionaal
Onder de nieuwe Huisvestingswet[1] wordt het waarschijnlijk mogelijk een groter deel van de woningen (van 25% naar 50%) 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 woningmarkt regio 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[2].

[1] 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.

[2] Voor meer informatie per gemeente; Jaarrapportage woonruimteverdeling 2021 Entree.
1-4-jaarrapportage-entree-2021



3. Grote verschillen tussen de woningvoorraad in 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 39% sociale huurwoningen, in buurgemeente Heumen is dat 19%. Vaak staan in de stad meer betaalbare appartementen, in Arnhem is 64% van de sociale huurwoningen een appartement, terwijl in buurgemeente Westervoort 77% van de sociale huurwoningen een, vaak duurdere, eengezinswoning is. Logisch dat naar Arnhem 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 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.

In een aantal gemeenten leeft de gedachte dat vooral in de kleine kernen meer voorrang voor eigen inwoners nodig is. Als alle gemeenten zouden besluiten tot meer voorrang voor eigen inwoners verkleint dat de kans voor andere woningzoekenden, met name jongeren, die een ander woonmilieu zoeken. Dit gaat dan spelen voor bijvoorbeeld woningzoekenden uit de regio gemeenten die minder kans in Arnhem en Nijmegen krijgen omdat daar dan ook de grenzen deels sluiten. Dit alles leidt tot minder keuze vrijheid en dat resulteert weer in minder doorstroming en dus minder vrijkomende woningen. Waardoor de kansen om een woning eerder afnemen dan toenemen.

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. Uit onderzoek onder woningzoekenden blijkt ook dat zij het open, uniforme en transparante systeem waarderen en dat een woningzoekende zelf moet kunnen kiezen in welke plaats of gemeente hij/zij wil wonen.

5. Kosten en uitvoerbaarheid
Het huidige systeem is goed geworteld in de samenwerking tussen gemeenten, woningcorporaties en Enserve en wordt zoals uit de evaluatie blijkt gewaardeerd door woningzoekenden. 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 voor woningzoekenden minder transparant en uniform en voor gemeenten en corporaties veel arbeidsintensiever en duurder dan de huidige werkwijze die gebaseerd is op bijna 20 regionale samenwerking. Het vraagt ook (ambtelijke) capaciteit die er nu niet is. En het heeft effect op de samenwerking met de corporatie(s) in die gemeente.

Informele avond wonen 11 april 2023
Deze kennisgeving is vooral bedoeld om uw raad te informeren over de evaluatie en de procesplanning en uw alvast kort te informeren over het doel van de regionaal afgestemde Huisvestingsverordening. Tijdens de informele avond wonen op 11 april zal de Huisvestingsverordening ook onderwerp van de te bespreken onderwerpen zijn.

Proces en planning
De komende tijd wordt er verder gewerkt aan een concept Huisvestingsverordening. In mei 2023 zal de projectgroep Huisvestingsverordening een ontwerp Huisvestingsverordening aan alle college in de regio aanbieden om vrij te geven voor de inspraak. De inspraak staat gepland van juni tot medio juli. In augustus zal dan gewerkt worden aan het verwerken van de inspraakreacties, het opstellen van de definitieve regionaal afgestemde Huisvestingsverordening en het schrijven van een regionaal voorzet voor een raadsvoorstel. In september kunnen dan alle colleges in de regio besluiten over het voorleggen van de definitieve stukken aan de raden. Besluitvorming in uw raad zal dan voor het einde van dit jaar kunnen plaatsvinden.

Duiven, 29 maart 2023.

Burgemeester en wethouders van gemeente Duiven,

mr. drs. R.J. (Rutger) den Haan	mr. H.B. (Huub) Hieltjes
secretaris	burgemeester

Bijlagen:

Registratienummer:	*Omschrijving:*
1. 201599178	Memo evaluatie Huisvestingsverordening

Digitaal ondertekend door Zynyo B.V.
Datum: 31-03-2023 12:47 CEST
Document ID:
fa243b72-3d3b-4c12-9cbb-e6069afa9b40