Aan de wethouder wonen

Datum	:	3 april 2023
Uw kenmerk	:	
Ons kenmerk	:	2023-GM1-22
Contactpersoon	:	Wim van der Velde
Telefoonnummer	:	06 52 75 16 25

Betreft: informatie over de actualisatie van de huisvestingsverordening

Geachte collega,

Op woensdag 1 maart is tijdens Regio-Overleg(t) de huisvestingsverordening aan de orde gekomen. Daarbij zijn de volgende vier voorstellen voor aanpassing van woonruimteverdeling besproken:

- Verhogen percentage loting;
- Maatwerk wordt bemiddeling;
- Nieuwbouw sociale huur voor 50% naar eigen inwoners;
- Nieuwe wettelijke categorieën, urgenten.

Het bestuurlijk platform heeft ingestemd met deze voorstellen, waarbij de toezegging is gedaan dat een aantal zaken nog nader zouden worden aangegeven. Daarover gaat deze brief. De volgende onderwerpen komen achtereenvolgens aan de orde:

a. Lijst van doelgroepen die bemiddeld worden;
b. Voorrang in eigen gemeente c.q. kleine kernen;
c. De gevolgen van te sterk afwijken in de regio.

Ad a. Lijst van doelgroepen die bemiddeld worden

Met de nieuwe Huisvestingsverordening wordt een limitatieve lijst gehanteerd met de doelgroepen die worden bemiddeld. Een aantal zaken is daarbij van belang.

- Het eerste is dat er met deze lijst meer duidelijkheid en transparantie ontstaat voor woningzoekenden en medewerkers. Die duidelijkheid en transparantie zijn in de huidige situatie afwezig waardoor ook de registratie en monitoring niet goed mogelijk is. Met de lijst wordt een betere scheiding gemaakt tussen de groepen die via bemiddeling aan een woning komen, en groepen die via advertenties op een woning reageren.
- Het tweede punt is dat allerlei bijzondere doelgroepen goed worden geholpen. De ervaring wijst uit dat 15% van de vrijkomende woningen daarvoor voldoende is.
- Een belangrijke verschuiving is dat een aantal woningen ook geadverteerd kan worden met voorrang voor een bepaalde groep. Denk niet alleen aan ouderen of grote huishoudens, maar ook aan ouderen die vanuit een eengezinswoning doorstromen naar een meer passende woning na een gesprek met de verhuiscoach/wooncoach. Of aan specifieke groepen zoals middeninkomens om de leefbaarheid te bevorderen bv. Dit is verschillend per gemeente en daarom stellen we hier geen maximale percentages voor.

- Dat betekent dat een aantal groepen uit het oude maatwerk naar het advertentiemodel gaan. Het oude percentage van 20% maatwerk kan daarom omlaag naar 15%. We kunnen bovendien voortaan beter monitoren of dit percentage voldoet. De huisvesting van statushouders valt buiten de 15%. De lijst met bemiddeling of adverteren met voorrang is als bijlage bij deze brief gevoegd.

Ad b. Voorrang eigen gemeente/kleine kernen

Aan dit punt wordt deels tegemoetgekomen met het opnemen van een artikel dat 50% van de nieuwbouw sociale huur naar eigen inwoners mag gaan. In het bestuurlijk overleg kon dit op instemming rekenen. Er was alleen nog een vraag om extra voorrang te verlenen in kleine kernen. Voorrang in kleine kernen gaat verder, dat is ook voorrang in de bestaande voorraad waarmee we meer tornen aan het principe van de vrije vestigingskeuze en een open en transparante markt. Zoals eerder is aangegeven wijst de evaluatie uit dat dit niet in het belang van de woningzoekende is. Die is gebaat bij transparantie en uniformiteit. Niet bij een systeem waar lokaal verschillende regels gelden.

Hierbij willen we ook wijzen op de onder punt a. genoemde lijst van groepen die worden bemiddeld. Daarin is ook een categorie opgenomen onder het kopje “bijzonder project/leefbaarheid”. Daarmee wordt een bijzondere bemiddeling bedoeld van woningzoekenden die een bijdrage gaan leveren aan de leefbaarheid op een locatie. Dat kan mogelijk, mits het om enkele toewijzingen per jaar gaat, een oplossing bieden voor de leefbaarheidsproblematiek in kleine kernen.

Het aanwijzen van kleine kernen in de verordening t.b.v. voorrang eigen inwoners vinden we daarom niet nodig: het verdraagt zich niet met de gewenste transparantie en uniformiteit, er zijn andere mogelijkheden, en het is daarnaast ook technisch lastig uitvoerbaar, en dus duur, in het geautomatiseerde systeem van Entree.

Ad c. Het te sterk afwijken van een gemeente met andere regels in de regio

Een aantal wethouders wenst meer info over de gevolgen van het afwijken van de rest van de regio. Dit speelt met name daar waar in de raad sterke opvattingen leven om meer voorrang aan eigen inwoners te geven. De inhoudelijke argumenten daartegen zijn al eerder aan de orde gekomen. Die zullen we hier niet in extenso herhalen. Wel moet duidelijk zijn dat als een gemeenteraad uiteindelijk een (geamendeerde) huisvestingsverordening vaststelt die op het punt van voorrang voor eigen inwoners afwijkt van de rest van de regio, die gemeente uit het systeem van de regionale woonruimteverdeling valt. Dat betekent dat de uitvoering van de woonruimteverdeling zelf ter hand zal moeten worden genomen. Het toewijzen van woningen te regelen via een convenant met de corporatie(s) is sinds 2014 niet toegestaan in de Huisvestingswet.

Het betekent de facto een exit uit de regionale afspraken over de woonruimteverdeling. Dat is slecht te rijmen met de samenwerking in de Groene Metropoolregio op andere terreinen. Denk aan de Woondeal. De in de gemeente werkzame corporatie(s) kunnen in een dergelijk geval voor de gemeente in kwestie niet zomaar verder met Entree, urgent woningzoekenden gaan niet langer via de Regionale Urgentiecommissie en bezwaren zullen ook niet langer via de regionale bezwarencommissie lopen.

Dat moet allemaal zelf gedaan worden of ergens anders ondergebracht. Het vergt investeringen in ICT en personele capaciteit van tonnen per jaar. Ook zal een dergelijke opstelling de relatie met de lokaal werkzame corporatie(s) ernstig belasten.
De conclusie is dat, nog los van de inhoudelijke argumenten tegen schotten op de markt, een exit uit de regionale aanpak zeer vergaande gevolgen heeft voor een individuele gemeente. En voor de inwoners die aangewezen zijn op de sociale huursector. Het is goed om van dit alles bewust van te zijn bij een bestuurlijke afweging.

De door de regering voorgestelde aanpassing van de Huisvestingwet die het mogelijk maakt om 50% toe te wijzen aan eigen inwoners of bepaalde beroepsgroepen is nog niet van kracht. Zowel de Tweede als de Eerste kamer moeten het wetsvoorstel nog behandelen. Het is onbekend wat de nieuwe samenstelling van de Eerste kamer voor het wetsvoorstel betekent.

Tot slot
We hopen u met deze informatie van dienst te zijn geweest.
De projectgroep werkt ondertussen verder aan een ontwerp Huisvestingsverordening die rond begin mei aan alle colleges van B&W wordt gestuurd met het voorstel om de ontwerp Huisvestingverordening in de inspraak te brengen.
Voor inhoudelijke vragen kunt u zich wenden tot de gemeentelijke vertegenwoordiging in de projectgroep: Bram van Oudheusden bram.van.oudheusden@arnhem.nl en Wim van der Velde w.van.der.velde@nijmegen.nl.

Met vriendelijke groet,

Gea Hofstede
Bestuurlijk aanspreekpunt Huisvestingsverordening 2024

Bijlage:
- Uitwerking bemiddeling of adverteren met voorrang maart 2023