Gemeente Duiven

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Huisvestingsverordening Gemeente Duiven 2024

Zaak- & documentnr. : Z/23/103868 201629668
Portefeuillehouder : D.P.L.M. van Dam

Opsteller : Dick Boschman
Afdeling : Ruimte, Samenleving en Ontwikkeling
Tel.nr : 06 27 01 64 32

Samenvatting
De huidige regionaal afgestemde Huisvestingsverordening Duiven die op regionaal niveau de woonruimteverdeling regelt, eindigt van rechtswege op 31 december 2023. Daarom is de afgelopen anderhalf jaar in regionale samenwerking gewerkt aan een nieuwe Huisvestingsverordening. Deze Huisvestingsverordening Duiven 2024 wordt nu aan de raad ter besluitvorming aangeboden zodat tijdig een actuele verordening in werking kan treden.

Beslispunten
De gemeenteraad besluit:
1. De Huisvestingsverordening gemeente Duiven 2024 vast te stellen.

Aanleiding
In de woningmarktregio Arnhem-Nijmegen worden alle vrijkomende woningen van de woningcorporaties op dezelfde manier verdeeld. De regels hiervoor zijn opgenomen in de Huisvestingsverordening. Die is in elk van de 17 gemeenten vastgesteld (Mook en Middelaar heeft nu geen Huisvestingsverordening), en met ingang van 2020 in werking getreden. Hiermee is een sinds 2001 goed werkende praktijk van uniforme regionale woonruimteverdeling gecontinueerd. De Huisvestingswet vereist dat een huisvestingsverordening slechts voor de duur van ten hoogste vier jaar mag gelden. Na die 4 jaar kunnen er alleen opnieuw regels worden gesteld als er nog steeds sprake is van schaarste aan woonruimte. Dat is het geval, het recente woningbehoefte-onderzoek laat dat duidelijk zien. De huidige verordening vervalt op 31 december 2023. De afgelopen periode is daarom gewerkt aan een nieuwe verordening. Op basis van een evaluatie en breed regionaal overleg is de nieuwe verordening geactualiseerd en op een aantal punten aanpast. Daarmee is opnieuw een basis gelegd voor continuering van een waardevolle regionale samenwerking in de woonruimteverdeling voor de komende jaren.

Planning
De huidige huisvestingsverordening gemeente Duiven 2020 vervalt van rechtswege per 1 januari 2024. De huisvestingsverordening gemeente Duiven 2024 moet dus voor 1 januari door uw raad worden vastgesteld. Na vaststelling van de Huisvestingsverordening wordt de verordening na publicatie op 1 januari 2024 van kracht. En vervalt na 4 jaar opnieuw van rechtswege.

Beoogd effect
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.

Argumenten

1.1. Regels voor verdeling van schaarse woonruimte zijn nodig om onrechtvaardige en onevenwichtige effecten te voorkomen

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. Op basis van evaluatie en ervaringen is wijziging op aantal punten doorgevoerd

Op basis van de ervaringen van de afgelopen jaren en een evaluatie waarbij woningzoekenden, corporaties en gemeenten zijn bevraagd wordt de huidige regionaal afstemde 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. Proces is met regiogemeenten, huurdersorganisaties en corporaties doorlopen

De Huisvestingsverordening 2024 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 twee regionale bijeenkomsten geïnformeerd en geconsulteerd. Uw raad is tussentijds schriftelijke geïnformeerd over inhoud en proces in januari van dit jaar en heeft in juni kennis kunnen nemen van de ontwerp Huisvestingsverordening.

1.5. Zienswijzen leiden slechts 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. Vanuit Duiven zijn er geen 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 deze wijziging niet duidelijk is vermeld bij het ter visie leggen van de nieuwe verordening, maar dat laat onverlet dat het hanteren van een eigen systeem haaks staan op een uniforme, open en transparante markt voor woningzoekenden in de regio. De reacties van Baston Wonen, de Huurdersvereniging Druten en van indiener Y (persoonsgegevens zijn geanonimiseerd) hebben geleid tot een aantal verduidelijkingen en redactionele verbeteringen in de tekst.

Kanttekeningen
Niet van toepassing.

Financiële paragraaf
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 circa € 327.000. In 2024 zullen de gemeenten in de regio deze kostenverhoging opnemen in hun documenten voor de begroting van 2025. Voor onze gemeente betekent dit een verhoging van de kosten van circa € 5.000,- naar circa € 15.000,- 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.

Participatie en communicatie
De Huisvestingsverordening 2024 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 twee regionale bijeenkomsten geïnformeerd en geconsulteerd.
Na vaststelling van de nieuwe verordening worden woningzoekenden geïnformeerd via Entree, de woningcorporaties en gemeenten.

Intergemeentelijke samenwerking
De regionaal afgestemde Huisvestingsverordening 2024 is tot stand gekomen naar aanleiding van een evaluatie onder huurders, woningenzoekenden, corporaties en gemeenten. Deze evaluatie is eerder met uw raad gedeeld. Afgevaardigde van gemeenten[1] en corporaties[2] hebben vervolgens gewerkt aan deze ontwerp Huisvestingsverordening 2024.

Voor de uitvoerig van de woonruimteverdeling sluiten de gemeenten in de regio een nieuwe bestuursovereenkomst waarin ze afspraken maken over hun samenwerking, en de verdeling van de uitvoeringskosten. De uitvoering van de woonruimteverdeling wordt gemandateerd aan de woningcorporaties. De uitvoering van de urgentieregelingen en bezwaar en beroep wordt door alle gemeenten net als de afgelopen jaren gemandateerd aan de gemeente Arnhem.

Bijlagen

201631398	Raadsbesluit Huisvestingsverordening 2024
201629663	Huisvestingsverordening gemeente Duiven 2024, met bijlagen
201629667	Evaluatierapport
201629664	Zienswijzennota
201629666	Notitie onderbouwing schaarste regionaal

Duiven, 2 oktober 2023.

Burgemeester en wethouders van gemeente Duiven,

G. (Bertus) Brinkman	mr. H.B. (Huub) Hieltjes
secretaris	burgemeester

[1] Arnhem, Nijmegen, Duiven en Westervoort
[2] Vivare, Oosterpoort, Plavei en Portaal