



Adviesnota raad – openbaar

Onderwerp raadsvoorstel vaststellen huisvestingsverordening 2024-2028
Zaakdossier Z/23/032293 - D/23/122192
Portefeuillehouder Wethouder B. van Veldhuizen
Raadsprogramma 1. Evenwichtig en leeftijdsbestendig woon- en leefklimaat
Datum collegebesluit 24 oktober 2023

Opsteller Antoon van Buren **E-mail** antoon.van.buren@doesburg.nl
Team Strategie Beleid en Projecten **Telefoonnummer** (0313) 48 13 65

Voorstel

Inhoudelijk beslispunt

1. De Huisvestingsverordening Gemeente Doesburg 2024 vast te stellen.

Financieel beslispunt

n.v.t.

Procedureel beslispunt

N.v.t.

Juridische grondslag

De Huisvestingswet

Hierin is bepaald dat 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.

In grote delen van Nederland - zo ook in de stadsregio- is schaarste aan woonruimte.

Hierdoor is het gewenst (regionaal) regels te blijven stellen aan de verdeling van woonruimte.

Inleiding

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.

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 vastgesteld¹, en met ingang van 2020 in werking getreden. Hiermee wordt 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 vier 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.

Doel / meetbaar 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. We willen geen willekeur, geen groepen voortrekken of achterstellen, en een goede regeling voor urgenten.

Argumenten

1.1 Regels voor verdeling van schaarse woonruimte blijven nodig

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 Gemeente Mook en Middelaar doet niet mee

1.2. Regionale aanpak van woonruimteverdeling is waardevol

De regionale uniforme en transparante aanpak wordt gecontinueerd omdat dit in het belang is van 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 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. In de verordening zijn een aantal gewenste wijzigingen 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:

- 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 en grote gezinnen.
- 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 wijzen².
- De verlening van mantelzorgurgenties - die gemeenten tot nu toe zelf verleenden – worden voortaan regionaal door de regionale urgentiecommissie afgehandeld. Deze commissie voert ook de andere urgenties uit. Hiermee wordt de regionale uniformiteit en transparantie verder vergroot.

1.4. Regiogemeenten, huurdersorganisaties en corporaties hebben hun inbreng geleverd voor deze nieuwe verordening

De Huisvestingsverordening Gemeente Doesburg 2024 is tot stand gekomen in overleg met 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.

² Op 14 februari 2023 hebben wij u in een raadbrief hierover geïnformeerd. In deze brief is aangegeven dat deze 50% moet worden gezien als een compromis, daar waar gemeenten met kleine kernen het liefste hadden gezien dat alle nieuwbouwwoningen kunnen worden toegewezen aan eigen inwoners.



1.5. De op het concept ingediende zienswijzen leiden beperkt tot aanpassingen

De ontwerp Huisvestingsverordening heeft van 1 juni tot 15 juli 2023 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 zienswijzen 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 2023.
- 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, 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 indiener Y hebben geleid tot een aantal verduidelijkingen en redactionele verbeteringen in de tekst.

Kanttekeningen

1.1 Gemeenten in de regio sluiten een nieuwe bestuursovereenkomst

Voor de uitvoering 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.

Financiën

Het vaststellen van de nieuwe verordening heeft nu nog niet direct financiële gevolgen, maar wel op termijn. Dit heeft te maken met het gegeven dat de kostenverdeling voor het uitvoeren van urgentie, bezwaar en beroep van de woonruimteverdeling in disbalans is. Van de totale kosten, die regionaal ruim € 1 miljoen per jaar bedragen, betalen de corporaties ongeveer 86% en de regiogemeenten ongeveer 14%. Met de wethouders wonen is op regionaal niveau overeengekomen om de verhouding in de te betalen kosten op 50-50 te stellen. Dit betekent een kostenverhoging voor de gemeenten in de regio van totaal circa € 327.000. Met de regiogemeenten is afgesproken dat zij in 2024 deze kostenverhoging opnemen in hun begroting voor 2025 en verder. Voor onze gemeente betekent dit per 1-1-2025 een verhoging van de kosten van nu circa € 2.150 naar circa € 6.750 per jaar. Per 1 januari 2025 moet de nieuwe

kostenverdeling dan kunnen ingaan. In de nog door ons vast te stellen bestuursovereenkomst: “uitvoering regionale woonruimteverdeling” worden de hierover te maken afspraken vastgelegd.

Uitvoering

Planning

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

Communicatie

Woningzoekenden worden geïnformeerd via Entree en de woningcorporaties.

Evaluatie

De nieuwe verordening wordt ná één jaar kritisch beoordeeld op zijn goede werking en eventueel - na bevindingen - inhoudelijk aangepast.

Bijlage(n)

1. Concept Huisvestingsverordening Gemeente Doesburg 2024 (met bijlagen)
2. Evaluatierapport
3. Zienswijzennota
4. Notitie onderbouwing schaarste regionaal