

Bundel - Commissie Ruimte 2022-2026 van 13 december 2023

Agenda bijlagen

Agenda Commissie Ruimte 13 december 2023

- 1 Opening en vaststellen agenda
- 2 Vaststellen besluitenlijst vorige vergadering inclusief gespreksverslag evaluatie parkeerbeleid
De commissie wordt gevraagd de concept-besluitenlijst van de vergadering van 16 november jl. vast te stellen. Tevens wordt de commissie gevraagd het concept-gespreksverslag evaluatie parkeerbeleid van 16 november jl., waarnaar in de concept-besluitenlijst wordt verwezen, vast te stellen.
CONCEPT Besluitenlijst Commissie Ruimte 16 november 2023
CONCEPT Gespreksverslag Evaluatie parkeerbeleid gemeente Zevenaar 2023 231116
- 3 Vaststellen planningslijst en lijst toezeggingen en moties
De commissie wordt gevraagd de planningslijst en lijst toezeggingen en moties vast te stellen. De planningslijst is hierbij gevoegd. De moties en toezeggingen kunt u raadplegen in het RIS (Raadsinformatiesysteem) in iBabs.
231116 Planningslijst raad Zevenaar 2023 - november 2023
- 4 Z/23/453937 Beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet voor diverse ontwikkellocaties
De raad wordt voorgesteld ten behoeve van de planuitwerking van onderstaande locaties een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van:
a. € 100.000,-- voor de locatie Dijkweg e.o. te Oud-Zevenaar;
b. € 200.000,-- voor de locatie Groot Holthuizen Veld A te Zevenaar;
c. € 200.000,-- voor de locatie Groot Holthuizen Veld B te Zevenaar;
d. € 200.000,-- voor de locatie Reisenakker te Zevenaar;
e. € 200.000,-- voor de locatie Witte Kruis e.o. te Babberich.
En deze bedragen in te brengen in de nog op te stellen grondexploitaties.
Portefeuillehouder: Aad van Orden
Raadsvoorstel en besluit 1186509 Beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet voor diverse ontwikkellocaties
23-896 231207 Beantwoording TV VVD 231206 Beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet voor diverse ontwikkellocaties (cie. Ruimte 13 dec.)
- 5 Z/23/458911 Huisvestingsverordening Gemeente Zevenaar 2024
De raad wordt voorgesteld de Huisvestingsverordening gemeente Zevenaar 2024 vast te stellen.
Portefeuillehouder: Aad van Orden
Raadsvoorstel en -besluit 1185351 Huisvestingsverordening gemeente zevenaar 2024
Bijlage 1. 1185356 Huisvestingsverordening gemeente Zevenaar 2024
Bijlage 2. 1185357 Evaluatierapport Huisvestingsverordening 2020
Bijlage 3. 1185360 Zienswijzennota huisvestingsverordening 2024
Bijlage 4. 1185361 Notitie onderbouwing schaarste regionaal
23-891 231213 Beantwoording TV CDA 231129 sociale huurwoningen
- 6 Z/22/431390 Benoeming leden Commissie Ruimtelijke Kwaliteit per 1 januari 2024
De raad wordt voorgesteld de volgende personen op grond van artikel 5 van de 'Verordening op de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit gemeente Zevenaar 2022' te benoemen als lid van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit:
- Henk Vreeswijk, als voorzitter;
- Loes van Hooff, als adviseur omgevingskwaliteit;
- Werner Weijkamp, als adviseur cultuurhistorie;
- Jan-Bart van der Meer, als lid architect;
- Paul Staats, als lid stedenbouw;
- Amar Sjouw En Wa-Windhorst, als lid duurzaamheid (op afroep).
Portefeuillehouder: Aad van Orden
Raadsvoorstel en besluit 1181049 Benoeming leden Commissie Ruimtelijke Kwaliteit per 1 januari
Bijlage 1. 1174170 Voordracht benoeming CRK Zevenaar vanaf 1 januari 2024
- 7 Brief Boemelburcht aan college inzake bouwlocaties carnaval
Brief is geagendeerd op verzoek van de fractie van de VVD (lijst ingekomen stukken raadsvergadering 1 november 2023). Zie bijgaand agenderingsvoorstel.
Agenderingsvoorstel VVD brief Boemelburcht (lijst ingekomen stukken raadsvergadering 1 november 16. 231023 Brief Boemelburcht aan college van 25 mei 2023 inzake bouwlocaties carnaval Geanonimiseerd
- 8 Agenderingsvoorstellen commissie
De leden van de commissie kunnen agendaverzoeken aan de commissie voorleggen.
- 9 Mededelingen portefeuillehouders
Gelegenheid voor de portefeuillehouders om korte actuele en urgente mededelingen te doen.

- 10 Rondvraag
De leden van de commissie kunnen vragen stellen aan de portefeuillehouders.
- 11 Sluiting

Agenda Commissie Ruimte 13 december 2023

Tijd	19:30 uur
Locatie	Raadzaal
Voorzitter	G.A. Stokman

1	Opening en vaststellen agenda
2	Vaststellen besluitenlijst vorige vergadering inclusief gespreksverslag evaluatie parkeerbeleid De commissie wordt gevraagd de concept-besluitenlijst van de vergadering van 16 november jl. vast te stellen. Tevens wordt de commissie gevraagd het concept-gespreksverslag evaluatie parkeerbeleid van 16 november jl., waarnaar in de concept-besluitenlijst wordt verwezen, vast te stellen.
3	Vaststellen planningslijst en lijst toezeggingen en moties De commissie wordt gevraagd de planningslijst en lijst toezeggingen en moties vast te stellen.
4	Z/23/453937 Beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet voor diverse ontwikkellocaties De raad wordt voorgesteld ten behoeve van de planuitwerking van onderstaande locaties een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van: a. € 100.000,-- voor de locatie Dijkweg e.o. te Oud-Zevenaar; b. € 200.000,-- voor de locatie Groot Holthuizen Veld A te Zevenaar; c. € 200.000,-- voor de locatie Groot Holthuizen Veld B te Zevenaar; d. € 200.000,-- voor de locatie Reisenakker te Zevenaar; e. € 200.000,-- voor de locatie Witte Kruis e.o. te Babberich. En deze bedragen in te brengen in de nog op te stellen grondexploitaties. Portefeuillehouder: Aad van Orden
5	Z/23/458911 Huisvestingsverordening Gemeente Zevenaar 2024 De raad wordt voorgesteld de Huisvestingsverordening gemeente Zevenaar 2024 vast te stellen.

	Portefeuillehouder: Aad van Orden
6	Z/22/431390 Benoeming leden Commissie Ruimtelijke Kwaliteit per 1 januari 2024 De raad wordt voorgesteld de volgende personen op grond van artikel 5 van de 'Verordening op de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit gemeente Zevenaar 2022' te benoemen als lid van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit: - Henk Vreeswijk, als voorzitter; - Loes van Hooff, als adviseur omgevingskwaliteit; - Werner Weijkamp, als adviseur cultuurhistorie; - Jan-Bart van der Meer, als lid architect; - Paul Staats, als lid stedenbouw; - Amar Sjouw En Wa-Windhorst, als lid duurzaamheid (op afroep). Portefeuillehouder: Aad van Orden
7	Brief Boemelburcht aan college inzake bouwlocaties carnaval Brief is geagendeerd op verzoek van de fractie van de VVD (lijst ingekomen stukken raadsvergadering 1 november 2023).
8	Agenderingsvoorstellen commissie De leden van de commissie kunnen agendaverzoeken aan de commissie voorleggen.
9	Mededelingen portefeuillehouders Gelegenheid voor de portefeuillehouders om korte actuele en urgente mededelingen te doen.
10	Rondvraag De leden van de commissie kunnen vragen stellen aan de portefeuillehouders.
11	Sluiting

Zevenaar, 20 november 2023.
Namens de Agendacommissie,
Ellen Hondelink-Rinsma, commissiegriffier

Concept Besluitenlijst Commissie Ruimte d.d. 16 november 2023

de beraadslagingen zijn terug te luisteren op de website van de gemeente Zevenaar op:

<https://zevenaar.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Index/f55b5ed6-4dob-40fo-ae50-96eab0a76e4e>

Tijd	19:30 – 22.39 uur
Locatie	Raadzaal
Voorzitter	G.A. Stokman
Commissiegriffier	I.M. van Dijk
Aanwezig	C.P.J.M. van Aken (GroenLinks), E.R. Essen (WijZZ), T.J.E.M. Riswick-Keultjes (WijZZ), F.H.F. Jansen (CDA), F.B.M. Evers (CDA), J.F. Opdam (D66), L.G.M. Roelofsen (Lokaal Belang), B.L.Y van Die (Lokaal Belang), B.H.K. Stokman (VVD), P.A. Vos (VVD), G.A.J. Wieggers (PvdA), M.B.M. Jansen (PvdA), J. Hugem (Lijst 11), H.T.W. Visser (Sociaal Zevenaar), M.H.A.G. Witjes (ONS Zevenaar) en M. Dunnink (SP).
College	A.H. van Orden (Wethouder), A.H.M. Albers (Wethouder) en B.M. Kagei (Wethouder).
Afwezig	N. Niebuur-Sluite (PvdA) en P.M.W. Pollmann (D66).

1	Opening en vaststellen agenda Commissie Ruimte vindt plaats op een donderdag, omdat volgende week woensdag 22 november landelijk verkiezingen zijn. <u>Verhinderingen:</u> • Mevr. N. Niebuur-Sluite (PvdA) is afwezig en wordt vervangen door Mevr. M.B.M. Jansen; • Dhr. P.M.W. Pollmann (D66) is afwezig en wordt niet vervangen. <u>Vaststellen agenda:</u> De voorzitter stelt voor agendapunt 7 te verplaatsen naar het einde van de agenda omdat het college geen actieve rol heeft bij de bespreking van dit stuk. Agendapunt 7 wordt behandeld na de rondvraag en voor de sluiting en wordt daarmee agendapunt 10. De commissie stemt in met de gewijzigde agenda.
2	Vaststellen besluitenlijst vorige vergadering De besluitenlijsten van 11 en 25 oktober 2023 worden ongewijzigd vastgesteld

3	Vaststellen planningslijst en lijst toezeggingen en moties De planningslijst en de lijst toezeggingen en moties worden ongewijzigd vastgesteld.
4	Z/22/429632 Vaststelling Hemelwaterverordening en Aansluitverordening riolering gemeente Zevenaar 2023 <u>Conclusie:</u> Bespreekpunt raadsvergadering 29 november 2023
5	Z/23/457393 Vaststellen Algemene verordening ondergrondse infrastructuur gemeente Zevenaar 2023 <u>Conclusie:</u> Bespreekstuk raadsvergadering 29 november 2023
6	Z/23/457717 Gewijzigde begroting Omgevingsdienst Regio Arnhem (ODRA) 2023 <u>Conclusie:</u> Hamerstuk raadsvergadering 29 november 2023
7	Agenderingsverzoeken commissie Er zijn geen agenderingsverzoeken ingediend.
8	Mededelingen portefeuillehouders Wethouder Kagei doet een mededeling aangaande het Burgerberaad. Bij de uitvraag aan externe partijen voor de organisatie van een Burgerberaad bleek een financiële overschrijding van budget. Er komt nu een nieuwe uitvraag met als voorwaarde dat deze binnen budget moet passen. Hierdoor loopt proces vertraging op.
9	Rondvraag Er zijn geen vragen voor de rondvraag.

10	Z/23/448925 Commissievoorstel oordeelsvorming over onderwerpen uit de evaluatie parkeerbeleid gemeente Zevenaar 2023 Van het gesprek is een verslag op hoofdlijnen gemaakt door de griffier. Het verslag wordt u in een aparte bijlage ter goedkeuring aangeboden.
11	Sluiting Voorzitter sluit 22.39 uur de vergadering.

Gespreksverslag Evaluatie parkeerbeleid gemeente Zevenaar 2023

Onderwerp Gespreksverslag van agendapunt 7, commissie Ruimte,
"Commissievoorstel oordeelsvorming over onderwerpen uit de
evaluatie parkeerbeleid gemeente Zevenaar 2023

Zaaknummer Z/23/448925

Verslag opgemaakt door Inge van Dijk (griffier)

Opinie-onderwerp 1: Gebruiksgemak en parkeerduur *Samenvoegen (kort)parkeerzones in centrum van Zevenaar*

1. Willen we bovenstaande kortparkeerzones in het centrum van Zevenaar samenvoegen tot 1 zonenummer?

Grote meerderheid voor samenvoegen van de zones. Waarbij wordt opgemerkt dat er wel oog moet zijn voor de toename van verkeersbewegingen. Het stimuleren van fietsgebruik is een mogelijkheid om deze druk te verlichten. Bij het samenvoegen van de zones moet er communicatief wel helder duidelijk gemaakt worden dat een kaartje voor een aantal zones geldt. Ook voor wat betreft het parkeren in de Masius parkeergarage moet de communicatie helder zijn.

Pilot t.b.v. verlengen van de bezoekduur en vergroten van het aantal bezoekers in het centrum

1. Willen we een parkeeractie als pilot t.b.v. het verlengen van de bezoekduur en vergroten van het aantal bezoekers?
2. Welke bovenstaande varianten heeft uw voorkeur en waarom?
3. Voor welke duur willen we deze pilot houden?
4. Wanneer is in uw ogen de pilot geslaagd?

Meerderheid is voorstander van Optie A, waarbij men betaalt voor de parkeerduur à €0,90 per uur (dus €0,45 voor 30 minuten) en het tweede uur gratis is. Ook is de meerderheid van mening dat een pilot extra kosten met zich meebrengt en niet het gewenste resultaat oplevert. Er is onduidelijkheid over wat er na de pilot onderzocht moet worden en hoe. De voorkeur gaat dan ook in meerderheid uit naar direct invoeren en geen pilot. En als er wel een pilot moet komen, dan graag voor 1 jaar om alle seizoenen mee te kunnen maken en uitschieters specifiek te kunnen benoemen (denk aan speciale evenementen).

Er is tevens gesproken over een Optie E toevoegen waarbij het eerste half uur gratis parkeren zou moeten worden en waarbij zon- en feestdagen en marktdagen gratis zouden moeten zijn. Hier is weinig animo voor.

Het is de moeite waard om te onderzoeken of een combinatie of Optie A en Optie D, waarbij parkeren tot 10.00 uur gratis is zodat mensen hun boodschappen kunnen doen en daarna betaald parkeren, een mogelijkheid is. Daarbij moet ook aandacht zijn voor de financiële draagbaarheid van dit voorstel. Vanuit financieel oogpunt lijkt een combinatie van Optie B en Optie D dan meer voor de hand liggend.

Ook is het wenselijk ook winkeliers om hun mening te vragen.

Opinie-onderwerp 2: Tarieven parkeervergunningen en digitalisering

Tarieven parkeervergunningen

1. Moeten de inkomsten van de vergunning de kosten dekken die de gemeente maakt door het beheer- en uitgifte van de vergunningen?
2. Van welke vergunning soort mogen de tarieven wel/niet veranderen?
3. Bij aanpassing van (één van) de vergunningstarieven, dienen zij dan eenmalig of gefaseerd verhoogd te worden?
4. Hoe kijkt u aan tegen het jaarlijkse indexeren van de vergunningstarieven?

In meerderheid geeft de commissie aan de vergunningstarieven kostendekkend zouden moeten zijn, waarbij een indexering alleen plaatsvindt om opnieuw kostendekkendheid te realiseren. Uitzondering is dat de vergunningen voor een spoed- en mantelzorgvergunning niet in kosten stijgen en niet geïndexeerd worden. Bij een verhoging van de tarieven in verband met kostendekkendheid is het voorstel dit voor bewonersvergunningen gefaseerd in te voeren en voor bedrijven (mits geen stijging van 200%) in één keer.

Digitalisering vergunningen

1. Welk tarief is wenselijk voor de aanschaf van de bezoekersvergunning? Ons advies is om deze gelijk te trekken aan de kosten van de 2^e bewonersvergunning (thans € 15,- per jaar).
2. Dienen bezoekers te blijven betalen (thans € 0,90 per uur) in het vergunninghoudersgebied of geldt voor hen een reductie tarief?
3. Dienen bezoekers te blijven betalen (thans € 0,90 per uur) in het betaald parkeergebied of geldt voor hen een reductie tarief?
4. Hoe kijkt u aan tegen een maximum saldo/tegoed voor bezoekers van bewoners?
5. Hoe kijkt u aan tegen een vergunningplafond (een maximum aantal vergunningen per zone)? Als dit maximum dan wordt bereikt geldt er een wachtlijst voor die zone.

Tarief voor een bezoekersvergunning moet gelijk zijn aan het tarief van een tweede bewonersvergunning (€ 15,-). De vergunningen die worden uitgegeven moeten wel gekoppeld worden aan BRP en kentekenregistratie. In het vergunninghoudersgebied hoeven bezoekers die parkeren met een bezoekersvergunning niet te betalen, dan doen ze al door de aanschaf van de bezoekersvergunning. Wanneer een bezoeker parkeert met een bezoekersvergunning in het betaald parkeren gebied moeten bezoekers het geldende tarief betalen.

Met betrekking tot wel of geen maximum saldo/tegoed en een vergunningsplafond zijn de meningen verdeeld.



Overigens is digitalisering een goede zaak, waarbij er ten alle tijden aandacht moet blijven voor mensen die minder digitaal vaardig zijn.

Opinie-onderwerp 3: Parkeerbeleid ruimtelijke ontwikkelingen

1. Welke spoor (of sporen) volgen we bij het opstellen van een nieuwe nota parkeernormen?

Duidelijke meerderheid voor Spoor 1. Sommige partijen zien dit als een stappenplan en voorzien wellicht in de toekomst Spoor 2.

Opinie-onderwerp 4: Huidige beleidsdoelstellingen parkeren

Een meerderheid geeft aan dat de doelstellingen uit het huidige parkeerbeleid nog steeds van toepassing zijn. Wel moet er aandacht komen voor alternatieve mobiliteiten, waarbij met name het stimuleren en aantrekkelijker maken van het gebruik van de fiets wordt gezien als een belangrijk middel. Een aantal partijen geven aan dat fiets parkeren in het centrum beter gefaciliteerd moet worden met bijvoorbeeld een (bewaakte) fietsenstalling.

Meer sturend beleid wordt door de meeste partijen niet gewaardeerd. Inwoners moeten de vrije keuze kunnen behouden als het gaat om welk vervoersmiddel ze willen gebruiken. Daarbij wordt opgemerkt dat inwoners uit de kleinere dorpen en kernen vaak niet de mogelijkheid hebben om gebruik te maken van volwaardig OV of de fiets en daardoor juist meer afhankelijk zijn van een auto.

Sturen op tarieven of plekken wordt door een meerderheid als niet gewenst ervaren. Inzetten op het aantrekkelijk maken van alternatieve vervoersmiddelen, en dan met name de fiets is wel de moeite waard om naar te kijken

CONCEPT

Planning RAAD 2023	Onderwerp	Commissie	Type stuk	Portefeuille-houder	Status / intern	Afdeling
Raad	20 december 2023					
20 december 2023	Huisvestingsverordening Gemeente Zevenaar 2024	Ruimte	Rv	van Orden	De huisvestingsverordening verloopt op 31-12-2023 vandaar een vernieuwde verordening.	RO
20 december 2023	Beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet voor diverse ontwikkellocaties	Ruimte	Rv	Van Orden		RO
20 december 2023	Aanvullende investering IKC de Overlaat	Samenleving	Rv	Kagei	Beschikbaar gestelde krediet voor 2023 blijkt niet toereikend	MO
20 december 2023	Wijziging gemeenschappelijke regeling BVO DRAN	Samenleving	Rv	Bijl		MO
20 december 2023	Bestuurlijke opdracht RSD 2024 - 2026	Samenleving	Rv	Bijl	Bestaande opdracht loopt eind dit jaar af; er wordt een nieuwe opdracht voor de RSD aan de raad voorgelegd.	MO
20 december 2023	Benoeming leden Commissie Ruimtelijke Kwaliteit per 1 januari 2024	Ruimte	Rv	Van Orden	Moet voor 1 januari zijn vastgesteld in verband met de Omgevingswet	VTH
20 december 2023	GRHVOL (aanpassing van de regeling)	Samenleving	Rv	Kagei	Per 1 juli 2022 is er een nieuwe Wet Gemeenschappelijke Regelingen. De regeling GRHVOL moet binnen 2 jaar aangepast zijn.	MO
20 december 2023	Belastingverordeningen 2024	Middelen	Rv	Boone		IB
Raad	31 januari 2024					
31 januari 2024	Vaststelling bestemmingsplan Buitengebied, Groessenseweg 15, Zevenaar	Ruimte	Rv	Van Orden	Aanvullende onderzoeken vinden nu plaats. Het is wachten op de resultaten.	RO
31 januari 2024	Wijziging gemeenschappelijke regeling ODRA	Ruimte	Rv	Kagei		VTH
31 januari 2024	Startnotitie beleidsplan afval	Ruimte	Rv	Kagei		BOR
31 januari 2024	Actualisatie normenkader 2023	Middelen	Rv	Boone		Staf
31 januari 2024	Meerjarenbeleidsplan politie Oost-Nederland	Middelen	Rv	Van Riswijk		BV
31 januari 2024	Gespreksnota Integraal HuisvestingsPlan 2024-2044	Samenleving	Gespreksnota	Kagei	Actualisatie huidige IHP 2020-2036 / wetswijziging. Startnotitie in commissie Samenleving, definitieve vaststelling van het IHP rond de zomer van 2024.	MO
Raad	28 februari 2024					
28 februari 2024	Vaststellen bestemmingsplan Markt 8 te Lobith	Ruimte	Rv	Van Orden	Ontwerp ligt vanaf medio oktober ter inzage.	RO
28 februari 2024	Wijziging gemeenschappelijke regeling Groene Metropoolregio	Ruimte	Rv	Van Riswijk		RO
28 februari 2024	Vaststellen bestemmingsplan Nieuwe Komstraat 19 te Lobith	Ruimte	Rv	Van Orden	Ontwerp ligt vanaf medio oktober ter inzage.	RO
Raad	27 maart 2024					
27 maart 2024	Wijziging verordening leerlingenvervoer	Samenleving	Rv	Bijl		MO
27 maart 2024	Vaststellen bestemmingsplan Steenhuizen 6 te Zevenaar	Ruimte	Rv	Van Orden	Ontwerp ligt vanaf medio november ter inzage.	RO
27 maart 2024	Vaststellen bestemmingsplan Da Costastraat 2 te Zevenaar	Ruimte	Rv	Van Orden	Ontwerp ligt vanaf medio november ter inzage.	RO
27 maart 2024	Vaststellen bestemmingsplan Grietakkers 7 te Zevenaar	Ruimte	Rv	Van Orden	Ontwerp ligt vanaf medio november ter inzage.	RO
Raad	24 april 2024					
24 april 2024						
Raad	29 mei 2024 (1e VGR + jaarstukken verbonden partijen)					
29 mei 2024	Jaarstukken SALD	Middelen	Rv	Boone		IB
29 mei 2024	Verordening Jeugdhulp	Samenleving	Rv	Bijl		MO
29 mei 2024	Actualiseren verordening WMO 2022	Samenleving	Rv	Bijl	De verordening Wmo wordt jaarlijks geactualiseerd indien daar aanleiding toe is.	MO
Raad	26 juni 2024 (Jaarrekening)					
26 juni 2024						
Raad	3 juli 2024 (alleen kadernota)					
3 juli 2024	Kadernota 2025-2028	Alle commissies	Rv	Boone		FIN
Raad	25 september 2024					
25 september 2024						
Raad	30 oktober 2024					
30 oktober 2024						
Raad	6 november 2024 (alleen begroting)					
6 november 2024	Meerjarenbegroting 2025-2028	Alle commissies	Rv	Boone		FIN
Raad	27 november 2024					
Raad	18 december 2024					
Raad	29 januari 2025					
	Onderstaande onderwerpen zijn nog niet bij een bepaalde maand gezet					
Q1 2024	Vaststellen verordening Uitvoering en handhaving Omgevingsrecht Zevenaar 2023	Ruimte	Rv	Van Orden/Van Riswijk	Op moment in werking treden Omgevingswet vervangt deze verordening de huidige Verordening Kwaliteit VTH.	VTH
Q1 2024	Aansluiten schone lucht akkoord	Ruimte	Rv	Kagei	Rapport wordt aangepast en wordt daarna aan de raad aangeboden.	RO
Q1 2024	Aanpassen parkeerverordening 2017 en parkeerbelastingverordening 2023	Ruimte	Rv	Albers/Boone	Er moet nog een visie komen op het parkeerbeleid (zie collegeprogramma)	BOR/IB
Q1 2024	Notitie uitgangspunten huurprijsbeleid	Middelen	Rv	Van Orden	Nog steeds is niet duidelijk of er een raadsvoorstel vereist is. De afstemming met de afdeling Maatschappelijke Ontwikkeling gezien de relatie met het subsidiebeleid is nog niet afgerond. Hier gaat meer tijd in zitten dan was voorzien.	BOR
Q1 2024	Vaststelling bestemmingsplan Oude Steeg 3, Zevenaar	Ruimte	Rv	Van Orden	Wacht nog op stukken van de initiatiefnemer.	RO
Q1 2024	Beschikbaarstellen krediet voor planvorming en verbouwing Raadhuisplein 1	Middelen	Rv	Boone	Betreft gehuurd gedeelte voormalig gemeentehuis. Het college wil het oorspronkelijke plan (dus meet openbare stalling voor fietsen) verder uitgewerkt zien. Uitgangspunt is om aanpassingen te realiseren binnen het beschikbare budget. Of er een raadsvoorstel moet komen is dus onzeker. Engeneeringsonderzoek wordt gestart om te kijken hoeveel budget er nodig is.	BOR
Q1 2024	Ontwikkeling Dorpsstraat 46 in Babberich	Ruimte	Rv	Boone	Er lopen gesprekken met de woningcorporatie en mogelijkheden voor verwerving grond naastgelegen pand worden onderzocht. Gesprekken met de eigenaar lopen nog. Gezien de samenhang tussen deze ontwikkeling en ontwikkeling Dorpsstraat 46 verschuift de planvorming en is een raadsvoorstel voorlopig niet aan de orde.	BOR/RO
Q1 2024	Vaststelling bestemmingsplan Eltenseweg 3 te Lobith	Ruimte	Rv	Van Orden	Ontwerp bestemmingsplan moet nog ter inzage worden gelegd (najaar 2023)	RO
Q1 2024	Aanvraag Vangnetuitkering 2023	Samenleving	Rv	Bijl	Procedure aanvraag Vangnetuitkering wordt opgestart	MO
Q1 2024	Re-integratieverordening Participatiewet	Samenleving	Rv	Bijl	Ivm de Wet Uitvoeren Breed offensief dient de Re-integratieverordening te worden aangepast.	MO
Q1 2024	Gespreksnota subsidiebeleid	Samenleving	Gespreksnota	Boone	Naar aanleiding van informatiebijeenkomst volgt bespreekstuk in raadscommissie	MO
Q1 2024	Vaststellen van de Kruiemellijst op te nemen in het "tijdelijk" Omgevingsplan	Ruimte	Rv	Van Orden	Pas mogelijk na inwerkingtreding Omgevingswet	RO
Q1 2024	Keuzes maken in de Bruidsschat in het kader van de Omgevingswet	Ruimte	Rv	Van Orden	Pas mogelijk na inwerkingtreding Omgevingswet	RO
Q2 2024	Visie en integrale beleidsnota Sociaal Domein	Samenleving	Rv	Bijl	Is opgestart, gepland maart 2024 naar de raad voor besluitvorming.	MO
Q2 2024	Vaststellen bestemmingsplan Gelders Eiland	Ruimte	Rv	Van Orden	Er zijn veel zienswijzen ontvangen en er wordt nog gewacht op de reactie van de commissie MER.	RO
Q2 2024	Vaststellen bestemmingsplan en grondexploitatie Businesspark 7Poort II	Ruimte	Rv	Van Orden		RO
Q2 2024	Woonzorgvisie	Ruimte	Rv	Van Orden/Bijl		RO
Q3/Q4 2024	Legesverordening specifiek voor onderdelen Ow	Middelen	Rv	Van Orden/Boone	De gemeente heeft haar legesmodel, de mandaatregelingen en de procedureverordening planschade aangepast op de situatie per 1-1-23. Afhankelijk van de inwerkingtreding van de nieuwe omgevingswet wordt de nieuwe tarieventabel leges in de raad aangeboden.	RO/IB
Q4 2024	Vaststellen IHP 2024-2044	Samenleving	Rv	Kagei	Vaststelling van het IHP 2024-2044 na bespreking van de startnotitie	MO
Q4 2024	Beschikbaar stellen kredieten onderwijshuisvesting 2025	Samenleving	Rv	Kagei		MO



Raadsvoorstel

onderwerp	Beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet voor diverse ontwikkellocaties
zaaknummer	Z/23/453937
documentnummer	INT/23/1186509
portefeuillehouder	
portefeuille	A. van Orden
behandelend ambtenaar/afdeling	Jos Rensen/Ruimtelijke Ontwikkeling
telefoon	0651441115
email	j.rensen@zevenaar.nl

1. Samenvatting

Voor diverse gronden in de gemeente Zevenaar is op 1 november 2023 door uw raad het besluit genomen om een voorkeursrecht te vestigen. Het betreft de navolgende locaties:

- Dijkweg en omgeving Oud-Zevenaar;
- Groot Holthuizen Veld A Zevenaar;
- Groot Holthuizen Veld B Zevenaar;
- Reisenakker Zevenaar;
- Witte Kruis en omgeving Babberich.

Binnen drie jaar na vestiging van het voorkeursrecht dient een Omgevingsplan te zijn vastgesteld. Voor het opstellen van dit Omgevingsplan en de ontwikkeling van de betreffende locatie is een voorbereidingskrediet nodig. Hiermee kunnen de kosten worden gedekt voor de inventarisatie van de bereidheid tot verkoop voor het opstellen van een projectplan per locatie, het opstarten van diverse onderzoeken ter voorbereiding van het Omgevingsplan, projectleiding en andere ambtelijke kosten alsmede het opstellen van bijbehorende grondexploitatie. Het krediet wordt gevraagd vooruitlopend op een door de raad vast te stellen grondexploitatie.

2. Raadsvoorstel

Wij stellen u voor:

1. Ten behoeve van de planuitwerking van onderstaande locaties een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van:
 - a. € 100.000,-- voor de locatie Dijkweg e.o. te Oud-Zevenaar;
 - b. € 200.000,-- voor de locatie Groot Holthuizen Veld A te Zevenaar;
 - c. € 200.000,-- voor de locatie Groot Holthuizen Veld B te Zevenaar;
 - d. € 200.000,-- voor de locatie Reisenakker te Zevenaar;
 - e. € 200.000,-- voor de locatie Witte Kruis e.o. te Babberich.

En deze bedragen in te brengen in de nog op te stellen grondexploitaties.

3. Waarom naar de raad

De gemeenteraad heeft op grond van artikel 189 en 192 van de Gemeentewet de bevoegdheid om financiële middelen beschikbaar te stellen. Op basis van het nu voorliggend voorstel vragen wij de gemeenteraad het gevraagde krediet beschikbaar te stellen.

4. Doelstelling en beoogd resultaat

Het resultaat is het opstellen van een projectplan met bijbehorende grondexploitatie - voorafgegaan door een inventarisatie met benodigde onderzoeken - dat uiteindelijk moet leiden tot nieuwe woningbouwlocaties.

5. Argumenten en alternatieven

Argumenten

1.1 Zonder een voorbereidingskrediet is het niet mogelijk om de planuitwerking op te pakken.

Om verder te kunnen gaan met de planvorming (denk hierbij aan het inventariseren van de bereidheid tot verkoop, het uitvoeren van noodzakelijke onderzoeken ter voorbereiding van het Omgevingsplan, projectleiding en andere ambtelijke kosten) is een voorbereidingsbudget essentieel. Op basis van een grove raming worden de kosten ingeschat op € 900.000,--, onder te verdelen in:

- € 100.000,-- voor de locatie Dijkweg e.o. te Oud-Zevenaar;
- € 200.000,-- voor de locatie Groot Holthuizen Veld A te Zevenaar;
- € 200.000,-- voor de locatie Groot Holthuizen Veld B te Zevenaar;
- € 200.000,-- voor de locatie Reisenakker te Zevenaar;
- € 200.000,-- voor de locatie Witte Kruis e.o. te Babberich.

Alternatieven

Het alternatief is het niet beschikbaar stellen van de gevraagde kredieten. Hierdoor kan de gemeente niet verder met de woningbouwdoelstelling en kan geen start gemaakt worden met de voorbereiding.

6. Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?

Na besluitvorming in de raad ten behoeve van het beschikbaar stellen van het voorbereidingskrediet, gaat het college verder met de planuitwerking per gebied. Ook wordt de communicatie en participatie opgestart. Wij zullen u tussentijds informeren over de planuitwerking en het participatieproces door middel van onder andere raadsinformatiebrieven en/of informatieve raadsbijeenkomsten. Met het in procedure brengen van het Omgevingsplan bestaat er voldoende duidelijkheid over de contouren en inhoud van de diverse plannen, waarna de grondexploitaties kunnen worden geopend. Deze grondexploitatie dient door uw gemeenteraad te worden vastgesteld. Hierin worden dan de uitvoerings- en planbegeleidingskosten verantwoord en de grondopbrengsten verwerkt. Tot slot wordt ook het Omgevingsplan ter vaststelling aan uw raad voorgelegd.

7. Klimaat en duurzaamheid

Bij de planuitwerking worden uitgangspunten en eisen opgesteld en vastgesteld met betrekking tot klimaat en duurzaamheid.

8. Communicatie

De mate van participatie en communicatie werken we in de projectplannen verder uit.



9. Kosten, baten en dekking

Op basis van de voorlopige uitgangspunten is een grove raming gemaakt van de te verwachten kosten. Dit zijn de kosten voor de voorbereiding van de projectplannen en voor de benodigde inventarisaties voor de planuitwerking tot het moment van opening/vaststelling van de grondexploitatie. De totaal te verwachten kosten voor de voorbereiding – de mogelijke aankoopkosten niet inbegrepen – zijn begroot op € 900.000,--, onder te verdelen in:

- a. € 100.000,-- voor de locatie Dijkweg e.o. te Zevenaar;
- b. € 200.000,-- voor de locatie Groot Holthuizen Veld A te Zevenaar;
- c. € 200.000,-- voor de locatie Groot Holthuizen Veld B te Zevenaar;
- d. € 200.000,-- voor de locatie Reisenakker te Zevenaar;
- e. € 200.000,-- voor de locatie Witte Kruis e.o. te Babberich.

De aangevraagde planvoorbereidingskosten worden, conform regelgeving in het BBV, maximaal 5 jaar geactiveerd onder de zogenaamde immateriële vaste activa. Hierover wordt niet afgeschreven. Binnen deze periode dienen deze kosten te leiden tot een door de raad vast te stellen actieve grondexploitatie per locatie. Daarna kunnen deze kosten worden overgeboekt naar de vastgestelde grondexploitatie. Mocht de uitwerking van een project niet leiden tot een grondexploitatie dan worden de gemaakte kosten alsnog direct afgeboekt ten laste van het resultaat van het exploitatieresultaat in het betreffende jaar. Vanwege de activering van de kosten is op dit moment nog geen dekkingsmiddel noodzakelijk.

Door uw raad is op 3 november 2021 een bestemmingsreserve Woningbouw van € 3.000.000 ingesteld. Op basis van de notitie "Grondbeleid in begroting en jaarverslaggeving juli 2019" van de commissie BBV is het niet toegestaan om gelden uit eigen middelen (reserves) in mindering te brengen op de onderhanden werk positie van de bouwgronden in exploitatie. Om die reden vragen wij nu niet om de middelen beschikbaar te stellen uit de bestemmingsreserve Woningbouw.

10. Risico's

Onzekerheid vastgoedmarkt

De afgelopen periode is gebleken dat de woning(bouw)markt nogal een grillig verloop kent. Dit kan er toe leiden dat beoogde afzet van de woningen stagneert en dat beoogde grondopbrengsten niet worden gehaald.

Onzekerheid kostenstijgingen

Gelet op de huidige schaarste op de markt van materialen en mensen bestaat er ook een risico van kostenstijgingen welke hoger liggen dan waarmee nu rekening wordt gehouden.

Nadere onderzoeken

De uitkomsten van de benodigde onderzoeken en inventarisaties kunnen van invloed zijn op de haalbaarheid van de ontwikkelingen (flora/fauna, bodem, geluid, archeologie, stikstof etc.) en aanleiding geven voor bijsturing. Ook de verkeersafwikkeling is onderwerp van nader onderzoek.

Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De secretaris
Danielle Jansen

De burgemeester
Lucien van Riswijk

Raadsbesluit

onderwerp	Beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet voor diverse ontwikkellocaties
zaaknummer	Z/23/453937
documentnummer	INT/23/1186509

De raad van de gemeente Zevenaar;

overwegende dat duidelijkheid dient te worden gegenereerd over de ontwikkelmogelijkheden en de daaraan verbonden consequenties van diverse woningbouwlocaties ;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Zevenaar:

Gelet op artikel 189 en 192 van de Gemeentewet

besluit:

1. Ten behoeve van de planuitwerking van onderstaande locaties een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van:
 - a. € 100.000,-- voor de locatie Dijkweg e.o. te Oud-Zevenaar;
 - b. € 200.000,-- voor de locatie Groot Holthuizen Veld A te Zevenaar;
 - c. € 200.000,-- voor de locatie Groot Holthuizen Veld B te Zevenaar;
 - d. € 200.000,-- voor de locatie Reisenakker te Zevenaar;
 - e. € 200.000,-- voor de locatie Witte Kruis e.o. te Babberich.

En deze bedragen in te brengen in nog op te stellen grondexploitaties.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zevenaar, gehouden op 20 december 2023.

De griffier
I.M. van Dijk

De burgemeester
drs. L.J.E.M. van Riswijk

Vragen vanuit de raad aan het college:

A. Schriftelijke vragen als bedoeld in artikel 36 Reglement van Orde (beantwoording binnen 30 dagen)

B. Schriftelijke vragen ter mondelinge beantwoording in de raads- of commissievergadering

C. Technische vragen over onderwerpen geagendeerd voor een commissie- en/of raadsvergadering

D. Overige technische vragen (vragen die geen betrekking hebben op een voorliggend raadsvoorstel of onderwerp op de commissieagenda; beantwoording binnen 30 dagen)

Categorie: A / B / C / D (doorhalen wat niet van toepassing is)

Onderwerp:

Naam en fractie: Berno Stokman VVD

Datum indienen: 6 december 2023

Afdeling: Ruimtelijke Ordening

Contactpersoon: Jos Rensen

Inleiding/Aanleiding:

Betreft agendapunt 4 commissievergadering 13 december 2023 – beschikbaar stellen voorbereidingskrediet diverse ontwikkellocaties Z/23/453937

Bij besluitpunt 1 zijn specifieke bedragen genoemd bij de vijf ontwikkellocaties.

Vraag 1) Waarom is het voorbereidingskrediet van de locatie (1a) Dijkweg lager dan overige ontwikkellocaties (1b t/ 1^e)?

Antwoord: Voor de locatie Dijkweg is het voorbereidingskrediet lager, omdat het een kleiner gebied betreft voor de ontwikkeling van woningen en er binnen de bestaande formatie vanuit het verleden al diverse stappen zijn genomen om tot een planopzet te komen.

Vraag 2) Waarom is niet gekozen voor een algemeen voorbereidingskrediet (900K euro) voor de vijf ontwikkellocaties?

Antwoord: Voor elke locatie zal een afzonderlijke grondexploitatie worden geopend. Voor een goede administratie is het noodzakelijk ook de voorbereidingskredieten per locatie beschikbaar te hebben, zodat deze in de vast te stellen grondexploitatie kunnen worden verwerkt.



Raadsvoorstel

onderwerp	Huisvestingsverordening gemeente Zevenaar 2024
zaaknummer	Z/23/458911
documentnummer	INT/23/1185351
portefeuillehouder	A. van Orden
portefeuille	Ruimtelijke ontwikkeling
behandelend ambtenaar/afdeling	L. Aries
telefoon	0316-595467
email	l.aries@zevenaar.nl

1. Samenvatting

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.

2. Raadsvoorstel

Wij stellen u voor om:

1. De Huisvestingsverordening gemeente Zevenaar 2024 vast te stellen.

3. Waarom naar de raad

De raad is het bevoegd orgaan om een verordening vast te stellen.

4. Doelstelling en beoogd resultaat

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.

5. Argumenten en alternatieven

Argumenten

1.1 Hiermee hebben wij duidelijke en transparante regels voor verdeling van schaarse woonruimte.

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 Door de wijzigingen van een aantal punten in de nieuwe verordening sluit het systeem nog beter aan voor een goede verdeling.

Op basis van de ervaringen van de afgelopen jaren en een evaluatie waarbij woningzoekenden, corporaties en gemeenten zijn bevroegd wordt de huidige regionaal afgestemde 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 Het proces tot een nieuwe verordening is tot stand gekomen met regiogemeenten, huurdersorganisaties en corporaties.

De Huisvestingsverordening gemeente Zevenaar 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 2 regionale bijeenkomsten geïnformeerd en geconsulteerd. Uw raad is tussentijds schriftelijke geïnformeerd over inhoud en proces in januari van dit jaar en u heeft in juni kennis kunnen nemen van de ontwerp Huisvestingsverordening.

1.5 Zienswijzen leiden 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. 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 het niet duidelijk is vermeld. Regionaal is besloten dat het hanteren van een eigen systeem haaks staan op een uniforme, open en transparante markt voor woningzoekenden in de regio en heeft niet geleid tot aanpassing. Wij als gemeente Zevenaar hebben besloten om het voor Vryleve wel mogelijk te houden om hun eigen systeem te hanteren. Dit om het werkzaam te houden voor de corporatie.

De reacties van Baston Wonen, de Huurdersvereniging Druten en van indiener Y hebben geleid tot een aantal verduidelijkingen en redactionele verbeteringen in de tekst.

Alternatieven

1. Voor de aanpassingen die zijn doorgevoerd zijn geen alternatieven. Het betreft een huisvestingsverordening die regionaal wordt ingezet. Indien de gemeente Zevenaar anders beslist wordt regionaal niet uniform dezelfde regels gehanteerd. Dat heeft niet de voorkeur en is tevens niet transparant richting de inwoners.
2. Om een breed gedragen verordening te hebben in de regio is het van belang om dit af te stemmen met de regiogemeente, huurdersorganisaties en corporaties. Daarnaast is de concept verordening ter inzage gelegd volgens de formele weg.

6. Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?

De huisvestingsverordening die in 2020 is opgesteld is in 2022 geëvalueerd. Op basis van de evaluatie zijn de wijzigingen doorgevoerd. Deze verordening treedt op 1 januari 2024 in werking. Wettelijk is een huisvestingsverordening 4 jaar geldig. Na vier jaar moet de verordening, indien nodig worden aangepast, en opnieuw worden vastgesteld.

De nu voorliggende verordening wordt in 2026 geëvalueerd en indien nodig aangepast en opnieuw vastgesteld voor 1-1-2028. De verordening wordt opgesteld om zo de woningen die bestemd zijn voor de primaire doelgroep en waar schaarste is op de woningmarkt rechtmatig te verdelen.

7. Klimaat en duurzaamheid

N.v.t.

8. Communicatie

Na vaststelling van de huisvestingsverordening wordt de verordening na publicatie op 1 januari 2024 van kracht. En vervalt na 4 jaar opnieuw van rechtswege.

Woningzoekenden worden geïnformeerd via Entree, de woningcorporaties en gemeenten.

9. Kosten, baten en dekking

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 ca. € 327.000. In 2024 zullen de gemeenten in de regio deze kostenverhoging opnemen in hun koersdocumenten voor de begroting van 2025. Voor onze gemeente betekent dit een verhoging van de kosten van € 8.471,- naar ca. € 26.938,- 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.

10. Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij dit voorstel:

Volgorde	Documentnummer	Naam
1.	INT/23/1185356	Huisvestingsverordening gemeente Zevenaar 2024
2.	INT/23/1185357	Evaluatierapport Huisvestingsverordening 2020
3.	INT/23/1185360	Zienswijzenota huisvestingsverordening 2024
4.	INT/23/1185361	Notitie onderbouwing schaarste regionaal

Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De secretaris
Danielle Jansen

De burgemeester
Lucien van Riswijk



Raadsbesluit

onderwerp	Huisvestingsverordening gemeente Zevenaar 2024
zaaknummer	Z/23/458911
documentnummer	INT/23/1185351

De raad van de gemeente Zevenaar;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Zevenaar:

Gelet op artikel 147 van de Gemeentewet en artikel 4 van de Huisvestingswet 2014;

besluit:

1. De Huisvestingsverordening gemeente Zevenaar 2024 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zevenaar, gehouden op 20 december 2024.

De griffier
I.M. van Dijk

De burgemeester
drs. L.J.E.M. van Riswijk

Huisvestingsverordening Gemeente Zevenaar 2024

Préambule

Gemeenten en corporaties in de Groene Metropoolregio Arnhem Nijmegen onderschrijven het belang van een rechtvaardige en transparante systematiek van verdeling van de beschikbare sociale huurwoningen. Door een eenvormige wijze van aanbieden van corporatiewoningen hebben woningzoekenden een makkelijke toegang tot het regionale woningaanbod. Het woonruimteverdeelsysteem is erop gericht de huurder van zelfstandige woonruimte, gelijk aan de koper, zoveel mogelijk in staat te stellen zelf te bepalen hoe en waar hij of zij wil wonen. Keuzevrijheid is een belangrijke bouwsteen van de woonruimteverdeling. Daarnaast is het van belang dat bijzondere doelgroepen voldoende aan bod komen, en dat mensen in een noodsituatie met een urgentie met voorrang worden gehuisvest.

Dat willen we borgen in regels. De Huisvestingswet stelt dat dat slechts is toegestaan indien dat noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte. Die schaarste is in onze woningmarktregio niet moeilijk aan te tonen. Die is alleen maar groter geworden in de afgelopen jaren, getuige de stijging van het aantal reacties op een woning, en het dalen van slaagkansen. Daarnaast blijkt dat de wijze waarop de huidige huisvestingsverordening deze schaarste verdeelt, niet leidt tot een onevenwichtige en onrechtvaardige verdeling. Dat pleit voor een continuering van de hoofdlijnen van de huidige systematiek. Deze regionaal afgestemde huisvestingsverordening voorziet, met een aantal wijzigingen, in deze continuering. De gemeenten in de regio hebben hun samenwerking verder uitgewerkt in een bestuursovereenkomst en reglement over de uitvoering van de urgentieregeling.

Intitulé

Huisvestingsverordening Gemeente Zevenaar 2024
De raad van de gemeente Zevenaar

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Zevenaar d.d. 20 december 2023;

gelet op de artikelen 4, eerste lid, 5, 6, 9, 11, 11a, 11b, 13, tweede lid, 20, 21, 28 en 35 van de Huisvestingswet 2014;

besluit de volgende verordening vast te stellen:

Huisvestingsverordening Gemeente Zevenaar 2024

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

Aanbodmodel:

Toewijzingssystematiek voor woonruimten die aan woningzoekenden worden aangeboden op basis van het meettijd criterium.

Bemiddeling:

Het buiten het aanbodmodel en loting om bemiddelen van woningzoekenden naar een woning door een corporatie.

CIZ-indicatie:

CIZ staat voor Centrum Indicatiestelling Zorg. Het CIZ verleent indicaties voor zorg die vanuit de Wlz (Wet Langdurige Zorg) wordt geleverd.

Corporatie:

Toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van Woningwet die feitelijk werkzaam is in een of meer gemeenten in de woningmarktregio, met uitzondering van de Stichting SSHN ("SSH&").

Doorstromer:

Woningzoekende die bij verhuizing binnen of naar de woningmarkt regio een zelfstandige woonruimte (huur of koop) in Nederland leeg achterlaat.

Herstarter:

Woningzoekende die een zelfstandige woonruimte verlaat zonder dat deze woonruimte beschikbaar komt; dit vanwege echtscheiding, beëindiging partnerregistratie of samenwoning (minimaal gedurende twee jaar, zoals bedoeld in art. 267 derde lid van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek).

Huishouden:

Een alleenstaande, of twee of meer personen die hun hoofdverblijf in dezelfde woonruimte hebben en een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren.

Huishoudinkomen:

Het gezamenlijke verzamelinkomen zoals bedoeld in artikel 1, onder b van de wet.

Huisvestingsvergunning:

Een vergunning van burgemeester en wethouders als bedoeld in artikel 8, eerste lid van de wet.

Huurtoeslaggrens:

De huurprijs als bedoeld in artikel 13, eerste lid, sub a, van de Wet op de huurtoeslag. De huurtoeslaggrens geeft de maximale huur van sociale huurwoningen aan en tevens de maximale huur waarbij een huurder nog in aanmerking kan komen voor huurtoeslag.

Inkomensverklaring:

Een officiële verklaring van de Belastingdienst betreffende de inkomensgegevens over een bepaald belastingjaar.

Levensloopgeschikte woonruimte:

Woonruimte die geschikt is voor een bewoner met een fysieke woningbeperking, als bedoeld in bijlage 2 van de verordening.

Labeling:

Aanduiding van een woonruimte voor een door een corporatie aangemerkte doelgroep.

Lotingmodel:

Toewijzingssystematiek voor woonruimten aan reguliere woningzoekenden op basis van loting zonder dat de meettijd hierbij van invloed is.

Mantelzorg:

Hulp als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015.

Meettijd:

Tijd tussen de datum waarop een woningzoekende geregistreerd staat (de Registratiedatum) in een register van corporaties in de Woningmarktregio en de datum waarop deze woningzoekende reageert op een woonruimte.

Registratiedatum:

Voor een starter de datum van inschrijving (inschrijfdatum) in het register van de in de woningmarktregio werkzame corporaties. Voor een doorstromer en herstarter de datum waarop deze persoon in de Basisregistratie personen (BRP) staat geregistreerd op het zelfstandig woonadres op het moment van inschrijven in het register van een in de woningmarktregio werkzame corporatie.

Rolstoelgeschikte woonruimte:

Woonruimte die geschikt is voor een bewoner die is aangewezen op een rolstoel, als bedoeld in bijlage 2.

Standplaats:

Kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten.

Starter:

Woningzoekende die bij verhuizing geen zelfstandige woonruimte achterlaat.

Student:

Degene die staat ingeschreven aan een universiteit, hogeschool of MBO instelling.

Verhuisindicatie Wmo:

Een door burgemeester en wethouders aan woningzoekenden afgegeven indicatie, die vanwege de aard van hun fysieke beperking zijn aangewezen op een levensloopgeschikte of rolstoelgeschikte woonruimte, zoals aangegeven in bijlage 2.

Vergunninghouder:

Vergunninghouder als bedoeld in artikel 1, eerste lid onder j van de wet.

Verhuurdersverklaring:

Verklaring van de (laatste) verhuurder omtrent het woon- en betalingsgedrag van een woningzoekende.

Wet:

De Huisvestingswet 2014.

Woningmarktregio:

De regio waarin de volgende gemeenten zijn gelegen: Arnhem, Berg en Dal, Beuningen, Duiven, Doesburg, Druten, Heumen, Lingewaard, Montferland, Nijmegen, Overbetuwe, Renkum, Rheden, Rozendaal, Westervoort, Wijchen, Zevenaar.

Woningzoekende:

Een meerderjarig persoon die in het bezit is van de Nederlandse nationaliteit of van een geldige verblijfstitel en is ingeschreven in het registratiesysteem als bedoeld in artikel 3 van de wet, en het huishouden, waarvan hij deel uitmaakt.

Woonduur:

De periode dat een huishouden aaneengesloten de huidige zelfstandige woonruimte in Nederland bewoont, conform de gegevens van de Basisregistratie Personen (BRP).

Zelfstandige Woonruimte:

Woonruimte, met een eigen toegang, die door één huishouden kan worden bewoond zonder dat het huishouden daarbij afhankelijk is van één of meer wezenlijke voorzieningen (zoals toiletruimte, badruimte en keuken) buiten die woonruimte, dan wel een standplaats voor een woonwagen.

Zorgwoning:

Woonruimte die is aangewezen voor woningzoekenden met een CIZ-indicatie, die minder goed in staat zijn om geheel zelfstandig te opereren op de woningmarkt en allerlei vormen van ondersteuning nodig hebben die alleen in en rond de woonruimte op een passende manier gegeven kan worden. Voor het leveren van deze benodigde zorg- en/of dienstverlening is sprake van een samenwerkingscontract tussen corporatie en zorgleverancier. De zorgaanbieder beheert bij voorkeur zelf de wachtlijst van klanten en bepaalt de voorrangregels van toewijzing.

Hoofdstuk 2 De huisvestingsvergunning

Artikel 2 Aanwijzing vergunning plichtige woonruimte

1. Zelfstandige woonruimten in eigendom van een corporatie met een huurprijs beneden de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag dan wel standplaatsen in eigendom van de gemeente of een corporatie mogen niet voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend.
2. Het bepaalde in het eerste lid geldt niet voor zorgwoningen.

Artikel 3 Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning

1. Een aanvraag om een huisvestingsvergunning wordt ingediend op het moment dat zekerheid bestaat over de te betrekken woonruimte door gebruikmaking van een door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.
2. Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt:
 - a. naam en adres van de huurder;
 - b. omvang van het huishouden dat de woonruimte gaat betrekken;
 - c. huishoudinkomen;
 - d. adres, naam van de verhuurder en huurprijs van de te betrekken woonruimte;
 - e. beoogde datum van het betrekken van de woonruimte;
 - f. indien van toepassing, een afschrift van de indicatie voor een woonruimte met een speciale voorziening rond toegankelijkheid en gebruik;
 - g. indien van toepassing, de urgentie van de woningzoekende;
 - h. indien van toepassing, een positieve verhuurdersverklaring.
3. De huisvestingsvergunning vermeldt in ieder geval:
 - a. adres van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
 - b. aan wie de vergunning is verleend;
 - c. het aantal personen dat de woonruimte in gebruik neemt.

Artikel 4 Registratie van woningzoekenden

1. Corporaties dragen in het kader van deze verordening zorg voor het aanleggen en bijhouden van een uniform registratiesysteem van woningzoekenden.
2. Registratie als woningzoekende in dit systeem kan vooraf plaatsvinden of tegelijkertijd met de eerste reactie op een aangeboden woonruimte.
3. Uitschrijving als woningzoekende vindt plaats:
 - a. op schriftelijk verzoek van de woningzoekende of diens nabestaanden;
 - b. bij verwijtbare nalatigheid, zoals het niet tijdig doorgeven van gewijzigde relevante gegevens;
 - c. bij fraude door een woningzoekende voor het verkrijgen van een woning, zoals het verstrekken van onjuiste informatie of het hebben van meerdere inschrijvingen.

Artikel 5 Overzicht beschikbare woonruimte

1. Het aanbod van de in artikel 2 aangewezen woonruimte wordt door de corporaties bekendgemaakt door publicatie op een toegankelijk, bij voorkeur gemeenschappelijk, digitaal platform.
2. De bekendmaking van het aanbod als bedoeld in het eerste lid bevat in ieder geval:
 - a. het adres en de huurprijs van de woonruimte;
 - b. de mededeling dat de woonruimte niet voor bewoning in gebruik genomen mag worden als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend,
 - c. indien van toepassing, de criteria en voorrangsregels voor het verlenen van de benodigde huisvestingsvergunning.
 - d. welke zelfstandige woonruimten volgens het aanbodmodel worden toegewezen, welke volgens het lotingmodel en voor welke woonruimten aanvullende criteria gelden.
3. Elke woonruimte die via dit digitale platform wordt verhuurd wordt binnen twee weken na ondertekening van het huurcontact op hetzelfde digitale platform verantwoord.

Artikel 6 Woningtoewijzing

1. Corporaties bieden vrijkomende zelfstandige woonruimten aan volgens het aanbodmodel dan wel het lotingmodel, tenzij het gaat om bemiddeling. Enkel de categorieën woningzoekenden zoals aangegeven in bijlage 3, onder kolom 3, worden bemiddeld naar woonruimte.
2. Een woningzoekende kan op elk moment voor maximaal twee zelfstandige woonruimten in het aanbod- of lotingmodel waarvoor de reactietermijn nog open is, zijn of haar belangstelling kenbaar maken.
3. Iedere op basis van het aanbodmodel gepubliceerde zelfstandige woonruimte wordt na sluiting van de reactieperiode aangeboden aan de woningzoekende met de hoogste urgentie en vervolgens aan de woningzoekende met de langste meettijd, met inachtneming van het gestelde in de artikelen 8, 9 en 10.
4. De op basis van het lotingmodel toe te wijzen zelfstandige woonruimte wordt toegewezen volgens een geautomatiseerde lotingprocedure.
5. Van het totale vrijkomende woningaanbod dient jaarlijks minimaal 15% en maximaal 30% volgens het lotingmodel te worden aangeboden.
6. Van het totale vrijkomende woningaanbod mag jaarlijks maximaal 15% via bemiddeling worden toegewezen.
7. Statushouders worden gehuisvest via bemiddeling. Het huisvesten van statushouders en woningruil valt niet onder de 15% als bedoeld in lid 6.
8. Een corporatie mag per jaar maximaal 30% van de vrijkomende zelfstandige woonruimten die volgens het aanbodmodel worden aangeboden uitsluiten voor urgent woningzoekenden als bedoeld in artikel 9.
9. Het toewijzen van standplaatsen met of zonder een woonwagen wordt beschouwd als bemiddeling ten behoeve van een bijzondere doelgroep. Voor toewijzing hiervan kunnen het college van burgemeester en wethouders nadere regels stellen. Toewijzing van standplaatsen valt niet onder de 15% als bedoeld in lid 6.
10. Beleids- en toewijzingsexperimenten in het belang van de volkshuisvesting, zijn tijdelijk toegestaan onder de voorwaarde dat de corporatie en het college van burgemeester en wethouders hierover in overleg treden en nadere afspraken maken. Het is toegestaan om in het kader van deze beleids- en toewijzingsexperimenten af te wijken van hetgeen bepaald in deze verordening.

Artikel 7 Weigering en acceptatie van woonruimten

1. De woningzoekende die volgens het lotingmodel een uitnodiging voor het bezichtigen van een zelfstandige woonruimte krijgt en hierop niet reageert binnen de reactietermijn die door de corporaties wordt gesteld, dan wel de woonruimte accepteert en er alsnog vanaf ziet, wordt gedurende twee maanden uitgesloten van het lotingmodel. Gedurende deze periode kan de woningzoekende wel blijven reageren op woonruimten die volgens het aanbodmodel worden aangeboden.
2. De woningzoekende die volgens het aanbodmodel een uitnodiging voor het bezichtigen van een zelfstandige woonruimte krijgt en hierop niet reageert binnen de reactietermijn die door de corporaties wordt gesteld ontvangt bij de eerste keer een waarschuwing. De tweede keer wordt de woningzoekende gedurende twee maanden uitgesloten van het aanbodmodel. Gedurende deze periode kan de woningzoekende wel blijven reageren op woonruimten die volgens het lotingmodel worden aangeboden.
3. De woningzoekende die een zelfstandige woonruimte accepteert, behoudt de opgebouwde meettijd die vervolgens wordt vermeerderd met de woonduur in de nieuwe woonruimte.

Artikel 8 Voorrang bij woonruimte van bepaalde aard (passendheidscriteria)

1. Corporaties wijzen woonruimten passend toe conform het bij of krachtens het bepaalde in de Woningwet.
2. Een corporatie kan maximaal 50% van de in dat jaar opgeleverde nieuwbouwwoningen, die voldoen aan de criteria genoemd in artikel 2, met voorrang toewijzen aan woningzoekenden, woonachtig in de gemeente waarin de nieuwbouwwoningen zijn gelegen.
3. Een corporatie kan een woning labelen die bij voorrang wordt toegewezen aan:
 - a. woningzoekenden in een bepaalde leeftijdscategorie, zoals opgenomen in bijlage 3;
 - b. grote huishoudens zoals opgenomen in bijlage 3;
 - c. woningzoekenden ter bevordering van doorstroming conform het project van groot naar beter zoals bedoeld in bijlage 3;
 - d. woningzoekenden in een bijzonder project en/of in het kader van leefbaarheid zoals bedoeld in bijlage 3.
 - e. woningzoekenden die een door het college van burgemeester en wethouders afgegeven verhuisindicatie hebben voor een levensloopgeschikte woonruimte;

- f. woningzoekenden die een door het college van burgemeester en wethouders afgegeven verhuisindicatie hebben voor een rolstoelgeschikte woonruimte. Deze woonruimten kunnen zowel op basis van bemiddeling worden verhuurd als op basis van het aanbodmodel.
4. Het college van burgemeester en wethouders verleent een verhuisindicatie, als bedoeld in het derde lid, onder e en f, indien de fysieke beperkingen van de woningzoekende noodzaken tot verhuizing naar een levensloop- of rolstoelgeschikte woning, en de woningzoekende niet op eigen kracht en/of met hulp van andere personen uit zijn sociale netwerk in staat is om in adequate woonruimte te voorzien. Voor toewijzing van deze woningen kunnen het college van burgemeester en wethouders en corporaties nadere afspraken maken.
5. In het geval zelfstandige woonruimten vallen onder de woonvorm woongroep krijgen woningzoekenden die lid zijn van de organisatie die de woongroep beheert, voorrang.

Artikel 9 Voorrang bij urgentie

1. Voor de woonruimten als bedoeld in artikel 2, wordt bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang gegeven aan urgent woningzoekenden.
2. De urgent woningzoekenden worden ingedeeld in de volgende urgentiecategorieën:
 - a. Woningzoekenden aan wie een herstructureringsurgentieverklaring is verstrekt, als bedoeld in artikel 10, eerste lid;
 - b. Woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten, blijkt een daartoe door deze voorziening afgegeven verklaring;
 - c. Woningzoekenden aan wie een mantelzorgurgentieverklaring is verstrekt;
 - d. Woningzoekenden aan wie een noodurgentieverklaring is verstrekt.
3. Woningzoekenden omschreven in artikel 9, tweede lid onder a hebben voorrang op de woningzoekenden omschreven in artikel 9 tweede lid onder b, c en d.
4. Als meerdere woningzoekenden zoals omschreven in artikel 9 tweede lid onder b, c en d, in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning wordt de toewijzing bepaald op basis van de datum waarop de urgentie is afgegeven, waarbij de oudste datum voorgaat op de andere. Wanneer meerdere van deze woningzoekenden met een urgentieverklaring die op dezelfde datum is toegekend reageren op dezelfde woning, dan heeft degene met de langste meettijd voorrang.

Artikel 10 Urgentieverklaringen

1. Een corporatie kan een herstructureringsurgentieverklaring verstrekken aan een woningzoekende die vanwege sloop of ingrijpende renovatie de woonruimte moet verlaten en daar niet terugkeert. Deze woningzoekenden hebben de keuze om zelf te zoeken naar een woonruimte of door een corporatie te worden bemiddeld naar een woonruimte.
2. Het college van burgemeester en wethouders kan een urgentieverklaring verstrekken aan personen die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten.
3. Het college van burgemeester en wethouders kan een mantelzorgurgentieverklaring verstrekken aan een woningzoekende die in de gemeente mantelzorg verleent of ontvangt,
 - a. als de verwachting is dat de mantelzorgrelatie minimaal een jaar in stand blijft.
 - b. waarbij sprake is van een ondersteuningsvraag,
 - c. waarbij sprake is van een mantelzorgrelatie waarin de mantelzorger minimaal 10 uur per week besteedt aan het bieden van mantelzorg

4. Het college van burgemeester en wethouders kan een noodurgentieverklaring verstrekken aan een woningzoekende die zich in een persoonlijke noodsituatie bevindt, indien deze noodsituatie:
 - a. niet door betrokkene zelf is veroorzaakt of kon worden voorkomen, en
 - b. niet door betrokkene zelf kan worden opgelost.
 - c. zodanig ernstig is dat het onverantwoord is deze situatie langer dan 4 maanden te laten voortbestaan, geteld vanaf het moment van de aanvraag om een urgentieverklaring.
5. Voor zover er sprake is van verwijtbare verantwoordelijkheid voor het ontstaan of voortbestaan van de persoonlijke noodsituatie als bedoeld in het vierde lid geldt dit tot een maximum van drie jaar na het ontstaan van de woonnoodsituatie.
6. Een urgentieverklaring kan worden ingetrokken, indien de woningzoekende weigert een door een corporatie aan hem aangeboden woonruimte te aanvaarden.
7. De urgentieverklaringen als bedoeld in de leden 1, 2 en 4 zijn geldig voor het verkrijgen van woonruimten in de woningmarktregio.
8. De urgentieverklaringen als bedoeld in de leden 2, 3 en 4 hebben een geldigheidsduur van vier maanden. Deze geldigheidsduur kan worden verlengd met drie maanden.
9. De urgentieverklaringen vervallen door het aanvaarden van een aangeboden woonruimte.
10. Een woningzoekende die in het bezit is van een urgentieverklaring als bedoeld in de leden 2, 3 en 4 reageert zelf op aangeboden woningen, tenzij bij de urgentieverlening anders is bepaald.

Artikel 11 Voorwaarden bij noodurgentieverklaring

1. Aan het verstrekken van een noodurgentieverklaring kunnen voorwaarden verbonden worden. Een urgentieverklaring onder voorwaarden kan worden verstrekt aan personen in bijzondere omstandigheden of aan personen met zodanig ernstige psychische en/of psychosociale problemen dat woonbegeleiding geïndiceerd is.
2. Voorwaarden die opgelegd kunnen worden zijn:
 - a. acceptatie van begeleiding;
 - b. toewijzing van een specifiek geschikte woonruimte.
3. Het verbinden van voorwaarden aan de urgentieverlening wordt in de urgentieverklaring gemotiveerd.

Hoofdstuk 3 Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

Deel 1 Onttrekking, samenvoeging en omzetting van woonruimte.

Dit deel is uitsluitend van toepassing in de gemeente Nijmegen en Arnhem.

Hoofdstuk 4 Overige bepalingen

Artikel 18 Monitoring en verantwoording

1. De woonruimteverdeling vormt onderwerp van een systeem van monitoring en verantwoording. De informatie wordt geleverd door de corporaties die belast zijn met de uitvoering van de woonruimteverdeling.
2. De rapportage bevat in ieder geval de gegevens zoals weergegeven in bijlage 4. Het college van burgemeester en wethouders kan aanvullende gegevens verlangen.
3. De rapportage van de monitoring en verantwoording wordt eenmaal per jaar voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders.
4. De werking van de verordening zal uiterlijk 3 jaar na inwerkingtreding integraal worden geëvalueerd.

Artikel 19 Bestuurlijke boete

1. Overtreding van de verboden, bedoeld in de artikel 2, eerste lid van deze verordening, kan worden beboet met een bestuurlijke boete.
2. De bestuurlijke boete bedraagt ten hoogste het bedrag zoals opgenomen in de tabel in bijlage 5 van deze verordening.

Artikel 20 Onvoorziene gevallen

In de gevallen waarin deze verordening niet voorziet beslist het college van burgemeester en wethouders, waarbij het zich uitsluitend zal laten leiden door overwegingen betrekking hebbend op de evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte.

Artikel 21 Overgangsrecht

1. Alle genomen besluiten op grond van de Huisvestingsverordening Zevenaar 2020, worden gelijkgesteld aan besluiten op grond van deze verordening.
2. Aanvragen om een vergunning die zijn ingediend voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening, worden gelijkgesteld aan aanvragen op grond van deze verordening.
3. Aanvragen om een vergunning die zijn ingediend voor het tijdstip van inwerkingtreding van een wijziging van deze verordening, worden behandeld conform de gewijzigde verordening tenzij de aanvrager hiermee in een nadeligere positie komt.

Artikel 22 Hardheidsclausule

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om, in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar haar oordeel tot een bijzondere hardheid leidt, ten gunste van de aanvrager af te wijken van bepalingen in deze verordening.

Artikel 23 Inwerkingtreding verordening en citeertitel

Deze verordening treedt in werking op 31 december 2023 en vervalt na vier jaar.

Deze verordening wordt aangehaald als Huisvestingsverordening Gemeente Zevenaar 2024.

De Huisvestingsverordening Gemeente Zevenaar 2020 wordt ingetrokken.

Artikel 24 Bijlagen

De verordening heeft de volgende bijlagen:

1. Bijlage 1: toelichting.
2. Bijlage 2: richtlijnen voor levensloopgeschikte en rolstoelgeschikte woonruimten (artikel 8, tweede en derde lid)
3. Bijlage 3: limitatieve lijst bemiddeling doelgroepen
4. Bijlage 4: monitorgegevens (artikel 18).
5. Bijlage 5: bestuurlijke boete (artikel 19).

Bijlage 1 Artikelsgewijze toelichting

Inleiding

Deze toelichting maakt deel uit van de Huisvestingsverordening Zevenaar 2024 waarin de uitvoering van de woonruimteverdeling wordt geregeld. De verordening is gebaseerd op de Huisvestingswet 2014.

Artikel 1. Begripsbepalingen

Dit artikel bevat in alfabetische volgorde een aanduiding van de in deze verordening gebruikte definities.

Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

Uit de notitie 'Schaarste sociale huurwoningen op de woningmarkt Arnhem-Nijmegen, volgt dat in de woningmarktregio schaarste bestaat aan goedkope woonruimte. De Huisvestingswet 2014 bepaalt in artikel 7, eerste lid, dat de huisvestingsverordening categorieën goedkopere woonruimte kan aanwijzen die niet voor bewoning in gebruik mogen worden genomen of gegeven indien daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend. Gelet op de schaarste in de woningmarktregio, wordt van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. In de Huisvestingsverordening wordt nu bepaald dat deze vergunningsplicht geldt voor zelfstandige woonruimten in eigendom van een corporatie met een huurprijs beneden de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag. Het bedrag wordt door het Rijk vastgesteld.

De vergunningsplicht geldt niet voor zorgwoningen.

Op grond van artikel 18 van de Huisvestingswet 2014 kunnen burgemeester en wethouders een huisvestingsvergunning intrekken indien:

- a. de houder van de vergunning de in die vergunning vermelde woonruimte niet binnen de door burgemeester en wethouders bij de verlening gestelde termijn in gebruik heeft genomen, of
- b. die vergunning is verleend op grond van door de houder van de vergunning verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.

Artikel 3. Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning

Zodra een woning door een corporatie wordt aangeboden aan een woningzoekende, kan deze bij de betrokken corporatie een aanvraag om een huisvestingsvergunning indienen, volgens een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier (artikel 3). De corporaties zijn gemandateerd om een huisvestingsvergunning te verlenen. De gegevens waarmee een woningzoekende geregistreerd staat worden door de betreffende corporatie gecontroleerd op het moment van toewijzing van een woning. De woningzoekende is verantwoordelijk voor het actueel houden van zijn inschrijfggegevens.

In het geval van een duurzaam gemeenschappelijke huishouding moet deze aangetoond worden door middel van:

- de huwelijksakte
- of het samenlevingscontract
- of akte van partnerregistratie
- of een uittreksel van de Basisregistratie Personen (BRP) waarin aangetoond wordt dat men minimaal de voorgaande twee jaar met maximaal 2 meerderjarigen heeft samengewoond.

Het verbreken van de duurzaam gemeenschappelijke huishouding moet aangetoond worden door middel van:

- een schriftelijke verklaring, ondertekend door beide partijen, waaruit blijkt dat de duurzaam gemeenschappelijke huishouding verbroken is
- of een echtscheidingsconvenant
- of een akte van ontbinding geregistreerd partnerschap
- of een officieel document van ontbinding van het samenlevingscontract.

Artikel 4. Registratie van woningzoekenden

De corporaties zorgen voor het aanleggen en bijhouden van een uniform registratiesysteem van woningzoekenden. Voor iedere ingeschreven woningzoekende is de registratiedatum de basis voor de meettijd. Bij de eerste inschrijving wordt bepaald of een woningzoekende starter, doorstromer of herstarter is. Voor een starter wordt de registratiedatum gevormd door het moment dat deze zich inschrijft als woningzoekende. Voor een doorstromer of herstarter wordt de registratiedatum bepaald door de datum waarop de woningzoekende woont in de huidige woning volgens de gegevens van de Basisregistratie Personen (BRP) van de betreffende gemeente.

Wanneer sprake is van twee herstarters uit eenzelfde huishouden (bijvoorbeeld echtscheiding waarbij beide ex partners een koopwoning achterlaten en willen verhuizen naar een sociale huurwoning) krijgen zij beide de woonduurdatum die op hen van toepassing is.

Voor doorstromers die willen gaan samenwonen en daarbij beiden een afzonderlijke zelfstandige sociale huurwoonruimte in Nederland leeg achterlaten, geldt als meettijd de som van de meettijd van deze twee afzonderlijke doorstromers. Deze optelling geldt eenmalig, in die zin dat bij eventuele volgende verhuizingen deze optelling niet meer plaatsvindt.

Woningzoekenden kunnen zich niet beroepen op een inschrijving van voor 1 januari 2013 indien zij geen, of niet tijdig, gebruik hebben gemaakt van de toen geldende overgangsregeling, die gold tot 30 juni 2013.

Artikel 5. Overzicht van woonruimte

Elke woonruimte die verhuurd wordt, zal door de corporatie verantwoord worden via voor het publiek toegankelijke media. Dit gebeurt binnen twee weken na afgifte van de huisvestingsvergunning en het tekenen van het huurcontract. Er wordt minimaal verantwoord:

- het adres;
- het aantal reacties;
- de meettijd c.q. code voor wijze van rangordebepaling c.q. manier van toewijzing.

Artikel 6. Woningtoewijzing

Onderscheid verdeelmodellen

Volgens artikel 6 bieden corporaties zelfstandige woonruimte aan volgens het aanbodmodel, dan wel het lotingmodel. In beide gevallen wordt de woning geadverteerd. De andere mogelijkheid is het bemiddelen van een woningzoekende naar een woning. Volgens art 6, vijfde lid van de verordening dient van het totale vrijkomende woningaanbod jaarlijks tussen de 15% en 30% volgens het lotingmodel te worden aangeboden. De corporatie kan binnen deze verdeling zelf kiezen welke woningen volgens het aanbodmodel worden aangeboden en welke volgens het lotingmodel. In de laatste categorie zal het met name gaan om woningen voor woningzoekenden die snel een woning nodig hebben en niet in aanmerking komen voor een urgentie. Het gaat in het lotingmodel dus niet om het aanbieden van de minst courante woningen, maar om woningen die de beste match hebben met de beoogde categorie woningzoekenden. Uiteraard kunnen de corporaties via monitoring het aanbod via het lotingmodel optimaliseren.

De bandbreedte in de percentages (tussen de 15% en 30%) biedt mogelijkheden voor variatie naar gelang de omstandigheden. De bandbreedte in percentages geldt per woningcorporatie en per gemeente. Jaarlijks wordt per gemeente en per woningcorporatie gemonitord hoeveel woningen (absoluut en percentueel) via het lotingmodel worden aangeboden, wat voor woningen het zijn en aan welke doel groepen ze worden verhuurd.

Bemiddelen van woningzoekenden naar een woning

Daarnaast mag een corporatie maximaal 15% van de vrijgekomen woningen via bemiddeling toewijzen aan een aantal doelgroepen die limitatief zijn omschreven in bijlage 3, onder kolom 3. Het huisvesten van statushouders en woningruil vindt wel plaats via bemiddeling maar telt niet mee in deze 15%. Ook de toewijzing van standplaatsen valt niet onder deze 15%. Voor het aantal te huisvesten statushouders geldt de wettelijke taakstelling die gemeenten krijgen van het Rijk.

Voor het toewijzen van standplaatsen al dan niet met een woonwagen kunnen burgemeester en wethouders nadere regels vaststellen.

Mocht verhuring binnen het gekozen systeem niet tot verhuur leiden, dan is de corporatie vrij in het kiezen van de methode om tot verhuring van de woning te komen.

Volgorde van aanbieden van de woning

De woning wordt aangeboden op volgorde van de kandidatenlijst, zoals die ontstaat na toepassing van de gekozen rangordebepaler (aanbodmodel, lotingmodel), dan wel via bemiddeling van de woningzoekende. Binnen het aanbodmodel wordt zowel voor starters als doorstromers en herstarters de meettijd bepaald door de registratiedatum. Op dit begrip is al bij artikel 4 ingegaan. Als het gaat om de meettijd van starters, kan de registratiedatum nauwkeurig worden bepaald (niet alleen door de dag, maar ook door het tijdstip). In het geval

van doorstromers is het denkbaar dat twee kandidaten voor dezelfde woning een gelijke registratie datum hebben. In dat geval wordt de rangorde bepaald door loting. Als een woningzoekende in aanmerking komt voor meer dan één woning, start in principe voor alle betreffende woonruimten een aanbiedingsproces. Dit is ongeacht het model dat gekozen is. Voorwaarde voor toewijzing is een positieve verhuurdersverklaring en een inkomensverklaring (voor zover van toepassing) en correcte inschrijfgegevens. Een inkomensverklaring kan bij de Belastingdienst worden aangevraagd. De corporatie verstrekt na acceptatie van de woningtoewijzing namens burgemeester en wethouders de huisvestingvergunning aan de nieuwe huurder. Burgemeester en wethouders verstrekken daartoe een formulier aan de corporatie.

De woningcorporatie kan besluiten een kandidaat geen huurcontract aan te bieden. Redenen zijn onder andere huurschuld bij de huidige of een vorige verhuurder of het veroorzaken van ernstige overlast. Tevens zal de aanbidding ingetrokken worden indien blijkt dat de relevante gegevens van de woningzoekende in het woningzoekendenregister niet juist zijn of als de woningzoekende weigert medewerking te verlenen aan het controleren van die gegevens. De weigering gebeurt schriftelijk aan de betreffende kandidaat met opgaaf van reden(en) en met verwijzing naar de mogelijkheid daartegen een klacht in te dienen.

Woningruil

Woningruil valt volgens bijlage 3 onder bemiddeling, maar telt niet mee als vrijkomend huuraanbod. Het betreft wel een mutatie en moet daarom door de corporaties meegenomen worden in de verantwoording aan burgemeester en wethouders.

Artikel 7. Weigering en acceptatie van woonruimte

In dit artikel zijn de situaties en sancties omschreven bij no show van woningzoekenden die zijn uitgenodigd voor een bezichtiging van een woning waarop ze hebben gereageerd. Deze sancties zijn nodig omdat no show het aanbiedingsproces vertraagt, en serieuze woningzoekenden langer moeten wachten. Dit is ongewenst in een zeer krappe woningmarkt. Lid 3 van dit artikel bevat de regel dat bij acceptatie van een woning de opgebouwde meettijd behouden blijft. Dit helpt een snellere acceptatie van een aangeboden woning, en zodoende ook de doorstroming.

Artikel 8. Voorrang bij toewijzing van woonruimte

Dit artikel regelt aan welke doelgroepen, en op welke wijze deze doelgroepen met voorrang kunnen worden gehuisvest. In de eerste plaats kunnen corporaties jaarlijks de helft van alle opgeleverde sociale nieuwbouwwoningen in een gemeente met voorrang toewijzen aan inwoners van die gemeente. Deze regel is bedoeld om de leefbaarheid op peil te houden, en/of om gerichte doorstroming op gang te brengen.

Daarnaast kunnen vrijkomende woningen worden gelabeld voor een aantal doelgroepen die zo met voorrang kunnen worden gehuisvest. Deze staan opgesomd in lid 3 van artikel 8, waarbij tevens wordt verwezen naar bijlage 3 bij deze verordening. Het gaat om woningzoekenden in een bepaalde leeftijdscategorie, grote huishoudens, doorstromers in het kader van het project van groot naar beter, en woningzoekenden voor een bijzonder project of in het kader van leefbaarheid.

Hieronder vallen ook de verhuisindicaties voor een levensloopgeschikte woning of een rolstoelgeschikte woning. De afgifte hiervan vindt op lokaal niveau plaats binnen de regels van artikel 8 lid 3 sub e en f en lid 4. De verhuisindicatie wordt in de hele woningmarktregio geaccepteerd. Dat geldt ook voor indicaties die buiten de woningmarktregio zijn afgegeven.

Het verlenen van een verhuisindicatie is een besluit waartegen op grond van de Algemene wet bestuursrecht bezwaar en beroep kan worden aangetekend. Het college van burgemeester en wethouders dat de verhuisindicatie afgeeft neemt zelf de bezwaar- en beroepschriften in behandeling. De verhuisindicatie is niet gekoppeld aan een financiële vergoeding op basis van de Wet maatschappelijke ondersteuning.

Voor de richtlijnen waaraan de betreffende woningen moeten voldoen, wordt verwezen naar bijlage 2.

Op lokaal niveau kunnen burgemeester en wethouders en de in de gemeente werkzame corporaties afspraken maken over de toewijzing van deze woningen.

In artikel 8 lid 4 is door rekening te houden met eigen mogelijkheden van de woningzoekende, meer aansluiting gezocht bij de opdracht die voortvloeit uit de Wmo 2015. Soms zijn mensen in staat om met eigen mogelijkheden en/of met hulp van andere personen uit zijn sociale netwerk het woonprobleem te verminderen of te verhelpen.

Rolstoelgeschikte woningen die via het aanbodmodel worden geadverteerd, worden in eerste instantie uitsluitend aangeboden aan woningzoekenden met een verhuisindicatie voor een levensloopgeschikte c.q. rolstoelgeschikte woning. Indien deze woningen de eerste keer vruchteloos worden aangeboden, wordt de tweede keer bij voorrang geadverteerd voor woningzoekenden met de betreffende indicatiestelling. Indien er dan weer geen kandidaten zijn voor deze woning, dan wordt de woning bij de tweede keer adverteren op basis van de normale volgordebepaling aan een andere woningzoekende toegewezen.

Artikel 9, 10 en 11 Voorrang bij urgentie

Algemeen

De deelnemende gemeenten en corporaties in de woningmarktregio hanteren hetzelfde urgentiebeleid. Er wordt overal met dezelfde urgentiecriteria gewerkt.

Daartoe is er in de woningmarktregio één regionale urgentiecommissie werkzaam. De urgentiecommissie woonruimteverdeling is namens burgemeester en wethouders van de contactgemeente Arnhem belast met het behandelen van alle aanvragen om noodurgentie. Daarnaast handelt de regionale urgentiecommissie ook de aanvragen om een mantelzorgurgentie af.

De benoeming van de leden van deze commissie valt onder verantwoordelijkheid van het college van de contactgemeente. De werkzaamheden van de commissie zijn vastgelegd in het Reglement aanvragen noodurgentie en mantelzorgurgentie woonruimteverdeling, dat deel uitmaakt van de bestuursovereenkomst die gemeenten in de woningmarktregio hebben gesloten.

Rangordebepaling

Een urgent woningzoekende gaat voor een regulier woningzoekende, tenzij voor de betreffende woning de voorrang voor urgent woningzoekenden is uitgesloten. Dit laatste is in de presentatie van de woning (bijvoorbeeld in de advertentie) duidelijk kenbaar gemaakt.

Er zijn vier categorieën urgent woningzoekenden: herstructureringsurgenten, urgent woningzoekenden vanwege verblijf in een tijdelijke opvang in verband met problemen van relationele aard en/of geweld, mantelzorgurgenties en noodurgenties. Binnen deze vier categorieën gaan woningzoekenden met een herstructureringsurgentie voor op de andere woningzoekenden, om zo de noodzakelijke vernieuwing van de woningvoorraad te faciliteren door herhuisvesting van mensen die vanwege sloop of ingrijpende verbouwing hun huis uit moeten. Binnen de overige drie categorieën wordt de rangorde van de urgent woningzoekenden bepaald op de wijze zoals bepaald in artikel 9 lid 4.

Voorziening voor tijdelijke opvang

Woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten zijn op grond van de Wet reeds urgent woningzoekend. Deze woningzoekenden moeten dat aantonen met een daartoe door deze voorziening afgegeven verklaring. Deze verklaring moet afkomstig zijn van een voorziening die zich professioneel richt op het bieden van tijdelijke opvang en hulp, zoals een blijf-van-mijn-lijfhuis.

Mantelzorgurgentie

Ontvangers of verleners van mantelzorg zijn ook op grond van de Wet urgent woningzoekende. Zij moeten voldoen aan de volgende voorwaarden om voor urgentie via een mantelzorgurgentie als bedoeld in artikel 10 lid 3 in aanmerking te komen:

- er is sprake van een ondersteuningsvraag
- er is sprake van een mantelzorgrelatie
- de mantelzorger besteedt minimaal 10 uur per week aan mantelzorg
- er is sprake van een langdurige ondersteuning waarbij de verwachting bestaat dat de mantelzorgrelatie minimaal een jaar in stand blijft.

Burgemeester en wethouders kunnen beleidsregels vaststellen met betrekking tot het verlenen van mantelzorgurgenties. Zo kan daarin worden opgenomen op welke wijze de afstand of reistijd tussen de ontvanger en verlener van mantelzorg, of andere relevante factoren bij de beoordeling van een aanvraag om mantelzorgurgentie worden betrokken.

De mantelzorgurgentieverklaring is alleen geldig in de gemeente waarvoor deze verklaring is afgegeven. Dit is de gemeente waar de mantelzorg wordt verleend of ontvangen.

Woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen worden niet bemiddeld naar een woning, maar zoeken zelf een woonruimte.

Noodsituatie

Het begrip noodsituatie staat centraal bij de aanvraag voor een noodurgentie. Dit begrip wordt als volgt toegelicht:

- Er is sprake van een persoonlijke noodsituatie.
- Een (andere) woning in de woningmarktregio moet een oplossing zijn voor de huidige noodsituatie.
- De huidige woning is niet geschikt (te maken) om het probleem, waarin het huishouden verkeert, te verhelpen.
- De noodsituatie moet zodanig ernstig zijn dat het onverantwoord is deze langer dan vier maanden te laten voortbestaan, geteld vanaf het moment van behandeling van de aanvraag door de urgentiecommissie.
- De noodsituatie moet buiten de schuld (of nalatigheid) van betrokkene zijn ontstaan.
- Betrokkene is niet verwijtbaar verantwoordelijk te stellen voor het ontstaan of voortbestaan van de problemen. Voor zover er sprake is van verwijtbare verantwoordelijkheid voor ontstaan of voortbestaan van het probleem geldt dit tot een maximum van 3 jaar na het ontstaan van de woonnoodsituatie.
- De noodsituatie was voor betrokkene niet te voorzien, ofwel betrokkene was niet in staat tijdig maatregelen te nemen om de (huidige of aanstaande) woonnoodsituatie te voorkomen.
- Verder was betrokkene niet in staat daarop te anticiperen door middel van tijdig reageren c.q. inschrijven als woningzoekende in de woningmarktregio.
- Van betrokkene wordt verwacht eerst zelf aantoonbaar naar een oplossing van het probleem gezocht te hebben, voordat een noodurgentieverklaring wordt aangevraagd.

Voor het aanvragen van een aanvragen van een noodurgentieverklaring zijn leges verschuldigd. Dit wordt regionaal uniform geregeld in de leges- c.q. belastingverordeningen van de gemeenten in de woningmarktregio. Het verstrekken van een noodurgentieverklaring of een mantelzorgurgentieverklaring is een besluit waartegen op grond van de Algemene wet bestuursrecht bezwaar en beroep kan worden aangetekend.

Begeleiding en bemiddeling

Aan het verstrekken van een noodurgentieverklaring kunnen voorwaarden worden verbonden (artikel 11 verordening). De voorwaarden kunnen gelden voor personen in bijzondere omstandigheden of voor personen met zodanig ernstige psychische en/of psychosociale problemen dat woonbegeleiding geïndiceerd is. De voorwaarden die opgelegd kunnen worden, zijn:

- acceptatie van begeleiding;
- toewijzing van een specifiek geschikte woning.

Aan woningzoekenden waarbij begeleiding als voorwaarde is gesteld, kan de woningcorporatie bij woningtoewijzing de eis stellen dat zij deze begeleiding daadwerkelijk accepteren. Weigering van begeleiding kan er toe leiden dat de woningzoekende niet in aanmerking komt voor de woning.

Bij de toewijzing van een specifiek geschikte woning wordt de urgente bemiddeld en gaat dus niet zelf op zoek naar een woning.

Artikel 18. Monitoring en verantwoording

Deze verordening is gericht op het rechtvaardig verdelen van schaarse woonruimte en het bestrijden van ongewenste en onevenwichtige effecten van die schaarste. Het is om die reden van belang om de effecten goed te volgen. Daarom is de woonruimteverdeling onderwerp van een systeem van monitoring en verantwoording. In artikel 18 is opgenomen welke regels daarvoor gelden. De corporaties die belast zijn met de uitvoering van de woonruimteverdeling, leveren de informatie aan het college van burgemeester en wethouders.

Daarnaast is opgenomen dat de verordening 1 jaar voor het einde van de wettelijke termijn van 4 jaar geldigheidsduur, integraal wordt geëvalueerd.

Artikel 19. Bestuurlijke boete

In artikel 2 is bepaald dat zelfstandige woonruimten in eigendom van een corporatie met een huurprijs beneden de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag niet voor bewoning in gebruik mogen worden genomen of gegeven als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend. Het handelen zonder huisvestingsvergunning is een overtreding waartegen een bestuurlijke boete kan worden opgelegd. In de tabel in bijlage 4 is de hoogte van de boetes, gespecificeerd per overtreding, aangegeven.

Bijlage 2 Richtlijnen voor levensloopgeschikte woonruimten en rolstoelgeschikte woonruimten (artikel 8)

Levensloopgeschikte woonruimten

1. Goed bereikbare entree
 - a. De entree van de woonruimte dient goed bereikbaar te zijn, dat wil zeggen dat een bewoner/ bezoeker die gebruik maakt van loophulpmiddelen de woning goed moet kunnen gebruiken;
 - b. De toegangsroute naar een woning dient verhard en voldoende stroef te zijn
 - c. Breedte van de toegangsroute dient groter dan 900 mm te zijn
 - d. Hoogteverschil dient kleiner dan 250 mm te zijn, te overbruggen met helling niet steiler dan 1:12
 - e. De toegangsroute naar een woongebouw dient verhard en voldoende stroef te zijn
 - f. Breedte van de toegangsroute groter dan 1200 mm
 - g. Hoogteverschil tussen 250 en 500 mm, te overbruggen met een helling niet steiler dan 1:12
 - h. Hoogteverschil vanaf openbare weg mag niet meer zijn dan 500 mm
 - i. Bij appartementen dient een lift aanwezig te zijn voor woonruimten die niet op de begane grond liggen.
 - j. Aan de buitenzijde van de voordeur dient een vrije ruimte van minimaal 1200 x 1200 mm te zijn, op waterpas niveau. Aan de binnenzijde minimaal 1200 m breed en 1500 mm diep met ruimte voor een garderobe.
2. Indeling

Alle primaire ruimten (woonkamer, keuken, toilet, hoofdslaapkamer en badkamer) dienen op één bouwlaag te liggen. Als er verblijfsruimten op meer dan één bouwlaag liggen, zijn ze onderling verbonden door een veilige trap. Als de primaire ruimten (woonkamer, keuken, toilet, hoofdslaapkamer en badkamer) op meer dan één bouwlaag liggen, moet tevens de mogelijkheid aanwezig zijn om een traplift aan te brengen.
3. Drempels en draaicirkels
 - a. In de woonruimte zijn lage (max. 20 mm) of geen drempels. Dat geldt ook voor de toegangsdeuren tot de woonruimte of het woongebouw (in het geval van appartementen e.d.).
 - b. Als dat laatste niet mogelijk is, dienen hogere drempels door een hellingbaan te worden overbrugd.
 - c. De afmetingen van de keuken, hoofdslaapkamer en badkamer dienen zodanig te zijn dat een draaicirkel van 1200 mm mogelijk is.
 - d. In het geval van een afzonderlijk toilet dient de toegangsdeur bij voorkeur haaks op de lengterichting van de toiletpot te staan.
4. De vertrekken
 - a. Voor alle vertrekken geldt dat alle deurposten minimaal 750 mm breed zijn.
 - b. Een woonruimte van minimaal 19 m² en een breedte van minimaal 3,30 m, ruimte voor zitten en eten, voldoende vrij uitzicht.
 - c. Een privé buitenruimte (balkon, terras) van minimaal 2000 x 1200 mm, met de bereikbaarheid conform punt 1c.
 - d. Een open of gesloten keuken met een aanrechtlengte van bij voorkeur 2400 mm en een vrije ruimte achter het aanrecht van minimaal 1200 mm diep.
 - e. Een hoofdslaapruijnte van minimaal 10 m², een breedte van minimaal 2700 mm, een vrije bewegingsruimte aan minimaal één lange zijde van een tweepersoonsbed en naar een garderobe kast van minimaal 800 mm.
 - f. Een badruimte met een bij voorkeur drempelloze douche, wastafel en toilet, en antislipvloer.

5. Indien sprake is van een woongebouw (zoals bij appartementen) dienen de volgende voorzieningen te worden getroffen:
 - a. De aanwezigheid van een intercom/videofoon.
 - b. Een goede verlichting in de hal, trappenhuizen, bergingen, enz.
 - c. Een goed voor rollatorgebruikers bereikbare entree.
 - d. Een goed voor rollatorgebruikers bereikbare berging.
 - e. Bij de entree van het woongebouw een vrije ruimte aan de buitenzijde van minimaal 1500 mm x 1500 mm, op waterpas niveau.
 - f. In de entreehal een vrije ruimte van 1500 mm x 1500 mm excl. een vaste zitplaats voor 2 personen
 - g. Een lift met een binnenbreedte van minimaal 900 mm breed en 1300 mm diep, met schuifdeur of automatische deur.
 - h. Verkeersruimten (gangen, galerijen e.d.) van minimaal 1200 mm breed.
 - i. Licht of elektrisch bedienbare deuren van minimaal 800 mm breed en drempelloos dan wel met een lage drempel.
 - j. Een stalling en oplaadpunt voor een scooter.
6. In de woonruimte dient voldoende comfort (binnenklimaat) te zijn. Indien sprake is van een woongebouw dient dit gebouw voldoende veiligheid (sociale veiligheid, valveiligheid) binnen en buiten de woonruimte te *bieden*.
7. Corporaties kunnen overeenkomstig certificaat A (rollatorgeschikt) van het Handboek WoonKeur Bestaande Bouw aanvullende eisen stellen.

Rolstoelgeschikte woonruimten

Naast de hierboven voorschriften voor levensloopgeschikte woningen gelden voor rolstoelgeschikte woonruimten de volgende aanvullende voorschriften:

1. Goed bereikbare entree
 - a. De bezoekbaarheid van de woning dient goed te zijn, dat wil zeggen dat een bewoner/bezoeker die gebruik maakt van een rolstoel de woning goed moet kunnen gebruiken.
 - b. Aan de buitenzijde van de voordeur dient een vrije ruimte van minimaal 1500 mm x 1500 mm te zijn, op waterpas niveau. Aan de binnenzijde eveneens minimaal 1500 mm x 1500 mm diep met ruimte voor een garderobe.
2. De vertrekken
 - a. Een privé buitenruimte (balkon, terras) van minimaal 2000 mm x 1500 mm.
 - b. Een hoofdslaapruimte van minimaal 12 m², een breedte van minimaal 3000 mm, een vrije bewegingsruimte aan minimaal één lange zijde van een tweepersoonsbed en naar een garderobekast van minimaal 900 mm;
 - c. De afmetingen van de keuken, hoofdslaapkamer en badkamer dienen zodanig te zijn dat een draaicirkel van 1500 mm mogelijk is.
 - d. Het aanrecht dient onderrijdbaar en nastelbaar te zijn voor iemand in een rolstoel.
 - e. Een badruimte met extra ruimte in voor de grotere draaicirkel van een rolstoel en extra parkeerruimte naast closet en douchezitje.
 - f. Wanneer sprake is van drie of meer slaapkamers een apart tweede toilet van minimaal 1100 mm x 850 mm.

3. In het geval van een woongebouw (zoals bij appartementen) dienen alle deuropeningen minimaal 850 mm breed en drempelloos te zijn. Indien dit niet anders kan, dient een drempel maximaal 20 mm hoog te zijn.
4. Indien sprake is van een woongebouw (zoals bij appartementen) dienen de volgende voorzieningen te worden getroffen:
 - a. Een goed voor rolstoelgebruikers bereikbare berging met een bergingsgang van minimaal 1100 mm breed.
 - b. Verkeersruimten (gangen, galerijen e.d.) van minimaal 1500 mm breed.
 - c. Bij voorkeur licht of elektrisch bedienbare deuren van minimaal 850 mm breed en drempelloos.

Bijlage 3. Doelgroepen situaties voor bemiddeling

Bemiddeling of adverteren met voorrang			
Reden	Omschrijving	Kolom 3 Aanbieden via bemiddeling	Kolom 4 Adverteren met voorrang
Alternatief aanbod na fout corporatie	De corporatie heeft een fout gemaakt. Dit kan bijvoorbeeld een systeemfout of een fout van een medewerker zijn. De woningzoekende krijgt een aanbieding van een andere woning	Ja	Nee
Bijzonder project/Leefbaarheid	Bijv. Voorrang voor middeninkomens, houden van intakegesprekken over het leveren van een bijdrage aan de leefomgeving, leefstijl, communitybuilding	Ja	Ja
Eisen aan leeftijd: * 55+ * 60+ * 65+ * tot 21 (tot 2024: 23 Jaar) * t/m 27 jaar	Zoveel mogelijk uniformiteit in leeftijden. Geen andere grenzen gebruiken. In advertentietekst: i.c.m. geen kinderen.	Nee	Ja (uitsluitend adverteren voor specifieke doelgroep)
Voorrang voor huishoudgrootte: * minimaal 3 personen * minimaal 8 personen	Uniformiteit in huishoudgrootte. Voorrang voor grotere huishoudens van minimaal 3 personen kan incidenteel toegepast worden bij grote woningen met 4 of meer (slaap)kamers, minimaal 8 personen bij woningen met 6 of meer (slaap)kamers.	Nee	Ja
Calamiteit	Een calamiteit is bijv brand of lekkage in een woning waardoor er tijdelijk en/of vervangende woonruimte wordt geboden.	Ja	Nee
Doorstroombevordering vanuit sociale huur voor 55-plussers	Aansluiten bij nieuwe regeling 'Van groot naar beter wonen'.	Nee	Ja
Individuele herhuisvesting	Onhoudbare situaties zoals bijv. ernstige overlast of woonprobleem	Ja	Nee
indicatie Levensloopgeschikte woning	Toewijzing van een woning die geschikt is voor een woningzoekende die een levensloopgeschikte woning nodig heeft	Nee	Ja
indicatie Rolstoelgeschikte woning	Toewijzing van een woning die geschikt is voor een woningzoekende die afhankelijk is van een rolstoel	Ja	Ja
Omkappen woning	Registreren van een woning nadat de huurovereenkomst is overgezet van hulpverleningsinstantie naar de bewoner/huurder	Ja	Nee
Woongroep	Toewijzing via coöptatie in verband met een woongroep.	Ja	Nee
Zorg- Werkgroep Bijzondere Bemiddeling	Toewijzing van woningen via de werkgroep bijzondere bemiddeling in de regio Nijmegen	Ja	Nee
Zorg- Doorstroomtafel: toewijzing doorstroom cliënten instellingen	Toewijzingen van woningen via doorstroomtafel Arnhem	Ja	Nee
Hulpverleningsinstantie	Toewijzing van een woning aan een hulpverleningsinstantie (of cliënt van een hulpverleningsinstantie) buiten doorstroomtafel of WBB om	Ja	Nee
Onderstaande telt niet mee bij 15% afspraak bij bemiddeling:			
Reden	Omschrijving	Aanbieden via directe Bemiddeling	Adverteren met voorrang
Urgentie			
Urgent uit tijdelijke noodopvang	Toewijzing aan een urgent uit de tijdelijke opvang (die staat op de lijst van erkende instellingen).	Nee	Ja
Mantelzorgurgentie	Toewijzing aan een woningzoekende met een mantelzorgurgentie.	Ja, indien dit op de verklaring is aangegeven	Ja
sociaal/medische urgentie via urgentiecoördinator	Toewijzing aan een urgent woningzoekende die vanwege sociale, medische of financiële problematiek een urgentie heeft gekregen.	Ja, indien dit op de verklaring is aangegeven	Ja
Herstructureringsurgentie	Toewijzing van een woning aan een stadsvernieuwingsurgent.	Ja	Ja
Overige			
Statushouder	Toewijzing van een woning aan een statushouder	Ja	Nee
Vrije sector	Toewijzing van een vrije sector woning i.v.m. middenhuur tot € 1026 die vanaf 2024 wordt gereguleerd	Ja	Nee
Woning herhaaldelijk geadverteerd	Toewijzing van een woning die meerdere keren is geadverteerd zonder een passende kandidaat	Ja	Nee
Woningruil	Toewijzing van een woning voor woningruil	Ja	Nee
Zorgwoningen	* woonconcepten in samenwerking met zorgpartijen bijv. Bij Woonzorg * Toewijzing van een fokuswoning aan deze specifieke doelgroep (woningzoekenden met een fysieke beperking of handicap)	Ja, maar valt buiten de huisvestingsverordening	Nee

Bijlage 4 Monitorgegevens (artikel 18)

De inhoud van de monitorrapportage bevat in ieder geval:

1. Een overzicht van de actief woningzoekenden

- Totalen per jaar
- En naar de volgende onderscheiden doelgroepen:
 - Starters
 - Doorstromers
 - Inkomensgroepen
 - Leeftijdsgroepen
 - Herkomst
 - Urgent woningzoekenden

2. Een overzicht van de verhuurde woningen

- Totalen per jaar
- Percentage sociale nieuwbouw naar eigen inwoners
- En naar de volgende onderscheiden doelgroepen:
 - Starters
 - Doorstromers
 - Inkomensgroepen
 - Leeftijdsgroepen
 - Herkomst
 - Urgent woningzoekenden

3. Slaagkansen en zoektijd en meettijd

- Totalen
- En naar de volgende onderscheiden doelgroepen:
- Starters
- Doorstromers
- Inkomensgroepen
- Leeftijdsgroepen
- Zoektijd voor staters en doorstromers
- Meettijd voor starters en doorstromers

4. Toewijzing naar verdeler (aanbodmodel., loting, bemiddeling, direct te huur)

5. Verhuishbewegingen

- Weergave verhuishbewegingen (>20) binnen en tussen gemeenten in de woningmarktregio.

6. Weergave kerngegevens voor de woningmarktregio en per gemeente

Een en ander bij voorkeur volgens het vanaf 2018 door Entree gehanteerde model.

Bijlage 5 Bestuurlijke boetes (artikel 19)

Tabel 1 Bestuurlijke boete bij overtreding van de artikelen 2, eerste lid van deze verordening.

Overtreding	Grondslag Huisvestingswet 2014	Eerste overtreding	Recidive		
			Tweede overtreding	Derde overtreding	Vierde en volgende overtredingen
In gebruik nemen van woonruimte zonder huisvestingsvergunning (artikel 2, eerste lid van deze verordening)	Artikel 8, eerste en tweede lid	€ 435	€ 435	€ 435	€ 435

Memo

onderwerp Evaluatie Huisvestingsverordening 2020 - definitief
van Projectgroep HVV 2024
datum 18 oktober 2022

Inleiding

De evaluatie van de huisvestingsverordening (HVV) bestaat uit diverse onderdelen.

- 1. Onderzoek woningzoekenden, corporatiemedewerkers en urgentiecommissie**
 - Vragenlijsten actieve en geholpen woningzoekenden
 - Vragenlijst corporatiemedewerkers (en urgentiefunctionarissen)
 - Schriftelijke reactie en gesprek urgentiecommissie
- 2. Data**
 - Analyse data woningzoekenden en verhuringen 2018-2021

1 Onderzoek woningzoekenden, corporatiemedewerkers en urgentiecommissie

Enserve heeft in augustus/september een onderzoek uitgevoerd onder woningzoekenden en corporatiemedewerkers. Dit is uitgevoerd door middel van vragenlijsten via een webapplicatie. De urgentiefunctionarissen en de urgentiecommissie zijn apart benaderd. Hieronder een samenvatting van de belangrijkste resultaten en conclusies.

1.1 Algemeen

Woningzoekenden

2500 woningzoekenden die actief op zoek zijn naar een woning zijn uitgenodigd voor het invullen van een vragenlijst. Dit zijn woningzoekenden die dit jaar minimaal 1 keer hebben gereageerd op een woningadvertentie op Entree. Daarnaast hebben ook de 2700 woningzoekenden, die in 2022 een huis hebben gevonden via de website van Entree, een uitnodiging ontvangen. 35,5% van de actieve woningzoekenden (887) en 22,8% geholpen woningzoekenden (616) hebben de vragenlijsten ingevuld. Dit is een hoge respons en hiermee is het een betrouwbare steekproef.

We hebben ook nog een vergelijking gemaakt tussen de groep respondenten en de totale populatie actieve woningzoekenden ten aanzien van leeftijd en soort woningzoekende. Hieruit blijkt ook dat de resultaten representatief zijn voor de gehele populatie.

Als we de groepen woningzoekenden met elkaar vergelijken naar leeftijd en soort woningzoekende dan valt het op dat er verschillen zijn. Bij de actieve woningzoekenden is de grootste groep, namelijk 79%, tussen de 23 – 54 jaar, terwijl dit bij de geholpen woningzoekenden 41% is. Bij de geholpen woningzoekenden is juist de groep 55 jaar en ouder het grootst met 55%.

Bij de actieven zijn de groepen starters en doorstromers ongeveer gelijk, respectievelijk 43% en 36%. Bij de geholpen woningzoekenden is de groep doorstromers 46% en starters 17%. De woningzoekenden met urgentie en indicatie zijn beide 10%.

Veel actieve woningzoekenden reageren wekelijks op het woningaanbod (82%). Er wordt ongeveer evenveel op lotingwoningen als op woningen via meettijd gereageerd. De meeste actieven hebben een meettijd onder de 15 jaar (0-5 jaar 34%, 5-10 jaar 27%, 10 – 15 jaar 24%). 15% een woonduur langer dan 15 jaar.

Corporatiemedewerkers

521 medewerkers van woningcorporaties zijn uitgenodigd om een vragenlijst in te vullen. Dit waren corporatiemedewerkers van de corporaties in de woningmarktregio Arnhem Nijmegen. Dit is inclusief leden van de gebruikersgroep, adviesgroep en directeurs van de Entree corporaties. 26% van het panel heeft de vragenlijst geheel of gedeeltelijk ingevuld. Dit zijn 136 personen. Daarvan hebben 120 personen de vragenlijst volledig beantwoord.

Van alle corporaties hebben 1 of meerdere medewerkers de vragenlijst ingevuld (m.u.v. Huis en Hof). Vivare heeft de hoogste respons (26%). Vanuit de gebruikersgroep en adviesgroep hebben elk 13 leden de vragenlijst ingevuld. Vanuit de stuurgroep 3 leden.

Waar mogelijk worden de resultaten vergeleken met eerdere onderzoeken uit 2013, 2014 en 2018.

Urgentiefunctionarissen en Urgentiecommissie

De urgentiefunctionarissen en urgentiecommissie zijn (ook) apart bevraagd over hun ervaringen met de regels van de huisvestingsverordening.

1.2 Behoud meettijd

Woningzoekenden zijn positief over het behoud van hun meettijd bij verhuizing.

60% van de actieven vindt dit een (zeer) goede regeling. De actieven die niet positief zijn (13%), geven aan dat ze hierdoor niet kunnen verhuizen, starters of mensen met een korte meettijd geen woning kunnen vinden en het niet altijd eerlijk is.

17% van de geholpen woningzoekenden zou de aangeboden woning niet hebben geaccepteerd als ze hun meettijd waren verloren. Deze woningzoekenden geven aan dat ze eigenlijk op zoek zijn naar een andere woning, maar anders te lang moeten wachten. Het is door de regeling makkelijker om te wisselen als de woning niet bevalt.

Corporatiemedewerkers

Bijna de helft van de corporatiemedewerkers die hebben gereageerd zien niet dat behoud van meettijd bijdraagt aan de doorstroming. Een kwart ziet dit wel. Ze zien dat de woningzoekenden minder terughoudend zijn bij het accepteren van een woning.

In 2013, 2014 en 2018 is de vraag gesteld: 'Woningzoekenden mogen hun meettijd behouden bij een verhuizing. Wat vind je hiervan?'. In 2020 is een soortgelijke vraag gesteld 'vind je dat behoud meettijd moet blijven bestaan?'

	2013	2014	2018	2022
Slecht (nee)	7%	6%	12%	26%
Neutraal (weet ik niet)	18%	20%	18%	22%
Goed (ja)	74%	74%	70%	53%

Uit bovenstaande blijkt dat corporatiemedewerkers in de loop van de jaren mogelijk minder positief zijn over het behoud van meettijd, maar meer dan de helft van de corporatiemedewerkers vindt nu ook dat het wel moet blijven bestaan. Redenen om het niet te behouden zijn: te weinig kansen voor starters, mensen met een lange meettijd kunnen snel verhuizen, ongelijkheid of oneerlijke verdeling en uitschrijven is beter. Redenen om het juist wel te behouden zijn: verhuizen is gemakkelijker, op den duur meer doorstroming en verandering van regelgeving is niet wenselijk.

25% van de corporatiemedewerkers heeft bij beide vragen in dit onderzoek ingevuld dat ze het niet weten. Het lijken hiermee lastige vragen te zijn om te beantwoorden.

1.3 Loting

75% van de actieven vindt het (zeer) goed dat woningen worden verloot. 9% is minder positief. De belangrijkste reden is dat ze het niet eerlijk vinden en dat woningen alleen via meettijd moeten worden verdeeld.

Corporatiemedewerkers

De corporatiemedewerkers is gevraagd of het percentage loting van 15% moet veranderen. Deze vraag is in 2014 en 2018 ook gesteld. Hieronder worden de antwoorden vergeleken.

	2014	2018	2022
15% is te weinig (meer woningen verloten)	34%	24%	42%
Neutraal (gelijk blijven)	58%	70%	44%
15% is te veel (minder woningen verloten)	9%	6%	4%
Weet ik niet			11%

Hieruit blijkt dat corporatiemedewerkers in 2022 meer woningen willen verloten. Uit de toelichting blijkt dat dit vooral heeft te maken met meer kansen creëren voor starters, jongeren en mensen met een korte meettijd.

1.4 Sancties niet reageren uitnodiging bezichtiging woning

61% van de actieven vindt het (zeer) goed dat deze sanctie bestaat, maar 20% is ook neutraal en 16% vindt het (zeer) slecht. Zij zijn van mening dat het niet reageren ook kan komen door persoonlijke omstandigheden of dat het wordt vergeten. Ook worden andere straffen geopperd, zoals 3 weken of een maand, en dat je moet kunnen weigeren als je dat wilt. Een woningzoekende reageert als volgt *'Omdat het eigenlijk ook geen grote moeite is om door te gaan naar de volgende bij geen reactie. Daarnaast misschien heeft diegene die dan 2 maanden niet mag reageren wel dringend een huisje nodig'*.

Corporatiemedewerkers

Corporatiemedewerkers zijn positief over deze regeling. 62% vindt dat dit op deze manier moet blijven werken. 23% vindt dat het nog strenger mag, vooral om de woningzoekende bewust te maken dat het reageren op woningen niet vrijblijvend is en dat corporatiemedewerkers niet onnodig naar een bezichtiging komen. Slechts 11% vindt dat het minder streng mag worden gemaakt, met name omdat niet altijd de e-mail wordt ontvangen door de woningzoekende en er ook onvoorziene omstandigheden zijn waardoor de woningzoekende niet kan reageren.

1.5 Maatwerk

Voor meer dan de helft van de corporatiemedewerkers is het helder wat er onder maatwerk valt. 39% vindt dit soms lastig. Dit zijn dus 4 van de 10 medewerkers.

De corporatiemedewerkers is gevraagd of het percentage maatwerk van 20% moet veranderen. In 2018 is deze ook gesteld (De huisvestingsverordening biedt mogelijkheden tot 20% maatwerk als het gaat om bijzondere toewijzingen. Is deze 20% toereikend?).

	2018	2022
20% is te weinig (meer maatwerk)	15%	18%
Neutraal (gelijk blijven)	68%	46%
20% is te veel (minder maatwerk)	17%	9%
Weet ik niet		26%

Het percentage van 20% maatwerk moet volgens bijna de helft van de medewerkers gelijk blijven. De percentages met 2018 zijn lastig te vergelijken, omdat er in 2018 geen aparte mogelijkheid was voor 'weet ik niet', dus waarschijnlijk hebben die mensen toen 'neutraal' gekozen. In 2018 en in 2022 lijkt wel de roep om meer maatwerk ongeveer hetzelfde te zijn. In 2022 wordt o.a. aangegeven dat meer maatwerk wenselijk is om lokale problemen te verhelpen en om passender toe te wijzen.

1.6 Indicaties

Gemiddeld is 1/3 van de corporatiemedewerkers positief over de werking van de indicaties. Alleen de uitgifte door de gemeente scoort met 20% slechter. Het labelen van woningen scoort met 49% het best.

	Wat vind je van de werking van de indicaties?	Wat vind je van de uitgifte van de indicaties door de gemeente(n)?	Wat vind je van het labelen van woningen?
Zeer slecht	2%	2%	0%
Slecht	13%	18%	10%
Neutraal	34%	32%	26%
Goed	28%	26%	40%
Zeer goed	4%	1%	9%
Weet ik niet	19%	21%	15%

Verbeterpunten rondom indicaties zijn meer eenduidig en duidelijk beleid van de gemeenten, de eisen waar indicatiewoningen aan moeten voldoen verruimen, in de indicatie vermelden waar de woning aan moet voldoen en een einddatum vastleggen bij de indicatie.

1.7 Urgenties

De corporatiemedewerkers geven veelal neutraal als antwoord op de vragen rondom urgenties (gemiddeld 29%). Ook is een groot gedeelte niet bekend met de diverse urgenties (gemiddeld 32%). Met name urgentie tijdelijke opvang scoort hierop hoog met 45%.

De urgentieregeling uitgevoerd door de urgentiecommissie wordt het meest positief beoordeeld (46%). De mantelzorgurgentie scoort het slechtst met respectievelijk 23% en 27% (zeer) slecht.

	Wat vind je van de regels / werkwijze rondom mantelzorgurgentie?	Wat vind je van de uitgifte van mantelzorgurgenties door de gemeente(n)?
Zeer slecht	3%	7%
Slecht	20%	20%
Neutraal	28%	29%

Goed	21%	11%
Zeer goed	0%	0%
Weet ik niet	28%	33%

Verbeterpunten vanuit de corporaties worden vooral gegeven op de werkwijze rondom mantelzorgurgentie, zoals betere toetsing door de gemeente, meer consistentie in hun besluiten en de regels duidelijker.

	Wat vind je van de regels/ werkwijze rondom urgentie tijdelijke opvang?	Wat vind je van de urgentie-regeling uitgevoerd door de urgentiecommissie?
Zeer slecht	0%	0%
Slecht	5%	2%
Neutraal	32%	32%
Goed	15%	43%
Zeer goed	3%	3%
Weet ik niet	45%	21%

De volgende onderwerpen zijn door de urgentiecommissie en de urgentiefunctionarissen aangegeven voor de evaluatie van het urgentiebeleid:

- Urgentie aanvragen in relatie tot het Internationale Verdrag voor de Rechten van het Kind (IVRK). De urgentiecommissie wil bij de besluitvorming de belangen van het kind/ kinderen voldoende zorgvuldig meewegen en wil dit graag op laten nemen in de huisvestingsverordening;
- De urgentiecommissie en de urgentiefunctionarissen willen graag ter overweging meegeven om een zelfredzaamheidsgrens voor eigen vermogen toe te voegen, naast de grenzen voor meettijd en inkomen;
- De urgentiecommissie wil graag ook een evaluatie van de werking van de bezwarenprocedure door de gemeente Arnhem;
- De urgentiefunctionarissen hebben diverse aandachtspunten benoemd: duidelijkheid rondom het begrip relationele aard (ook in het kader van een urgentie tijdelijke opvang), hoe om te gaan met een verhuurdersverklaring bij hennep i.c.m. een urgentieaanvraag, een urgentie met beperking (i.h.k.v. passend wonen) gaan hanteren en het bedrag van 55 euro opnemen in de verordening.
- De urgentiecommissie wil ook graag een evaluatie van de procedure woningweigering en verlenging bij mantelzorgurgentie (mz) en urgentie tijdelijke opvang (uto).
- De urgentiefunctionarissen hebben verschillende vragen en verbeterpunten rondom het beleid voor de uitgifte van mantelzorgurgenties.

Verder toelichting op deze punten wordt gedeeld met de projectgroep.

1.8 Groepen voorrang

Bijna de helft van de actieven woningzoekenden (49%) geeft de groep 'mensen met een verbroken relatie die kinderen hebben' aan. Ook de andere groepen scoren hoog met percentages tussen de 30% en 38%. Vluchtelingen met een status en mensen die mantelzorg krijgen of geven scoren het laagst met respectievelijk 15% en 22%. Een andere groepen die volgens de actieven voorrang mogen krijgen zijn starters, jongeren en net afgestudeerden.

Corporatiemedewerkers

Bij corporatiemedewerkers is dit beeld net wat anders. Het hoogst scoort de groep 'senioren die een huurwoning van een corporatie in de regio' achterlaten (58%). Het laagst scoren de groepen dak- en thuislozen en mensen die mantelzorg krijgen of geven met respectievelijk 26% en 27%. Corporatiemedewerkers geven aan dat de groepen starters, jongeren en woningzoekenden met een korte meettijd meer aandacht zouden moeten krijgen.

1.9 Waarden

De actieve woningzoekenden zijn gevraagd om de volgende waarden te scoren:

'Een woningzoekende moet zelf kunnen kiezen in welke plaats of gemeente hij/zij wil wonen' scoort gemiddeld een 8,8.

'Een woningzoekende moet zelf kunnen kiezen in wat voor soort woning hij/zij wil wonen' scoort gemiddeld een 7,8.

De reacties bij de toelichting zijn divers, maar over onderwerpen als vrije keuze en passendheid van de woning wordt verschillend gedacht (een alleenstaande wel of niet in een eengezinswoning en een jongere woningzoekende wel of niet in een seniorenwoning mag).

Corporatiemedewerkers

De corporatiemedewerkers is gevraagd om de volgende waarden te scoren:

'Elke woningzoekende moet zelf kunnen kiezen waar hij/zij wil wonen' scoort gemiddeld een 7,1.

'De regels in de regio zijn rechtvaardig' scoort gemiddeld een 6,4.

'De regels in de regio zijn transparant voor woningzoekenden' scoort gemiddeld een 6,3.

1.10 Bekendheid met de regels woningzoekenden

De woningzoekenden zijn hierover verdeeld. 47% van de actieven en 58% van de geholpen woningzoekenden geeft aan de regels goed te kennen. Echter geeft ook ongeveer 1/3 van de woningzoekenden neutraal aan (33% actief en 29% geholpen). Slechts 13% van de actieven en 8% van de geholpen woningzoekenden heeft slecht aangegeven. Hieruit kunnen we concluderen dat de meeste woningzoekenden van mening zijn dat de ze regels kennen.

1.11 Ingewikkeldheid regelgeving woningzoekenden

Ook hier is verdeeldheid onder de woningzoekenden. 38% van de actieven en 48% van de geholpen woningzoekenden vindt de regels gemakkelijk. Echter geeft ook ongeveer 1/3 van de woningzoekenden neutraal aan (36% actief en 31% geholpen). Hieruit kunnen we concluderen dat de regels voor de meeste woningzoekenden niet erg ingewikkeld zijn.

1.12 Uitvoering regels door corporaties

De corporatiemedewerkers hebben ook vragen beantwoord of ze de regels goed kunnen uitvoeren, of ze de regels goed kunnen uitleggen en of ze veel vragen krijgen van woningzoekenden en huurders over de regels. In 2018 is een soortgelijke vraag gesteld die deze drie vragen omvat. Hieronder de vergelijking.

Vragen woningzoekenden	2018	2022
------------------------	------	------

Ik krijg veel vragen van woningzoekenden over de uitvoering of uitleg van de regels (ja)	53%	55%
Geen, het is allemaal helder (nee)	24%	38%
Geen mening / niet van toepassing (weet ik niet)	15%	8%

Uitvoering of uitleg regels	2018	2022
Ik heb geen problemen in de uitvoering of uitleg van de regels.		63% (uitvoering) 62% (uitleg)
Ik heb problemen met de uitvoering of de uitleg van de regels	9%	13% (uitvoering) 26% (uitleg)
Weet ik niet	15%	24% (uitvoering) 11% (uitleg)

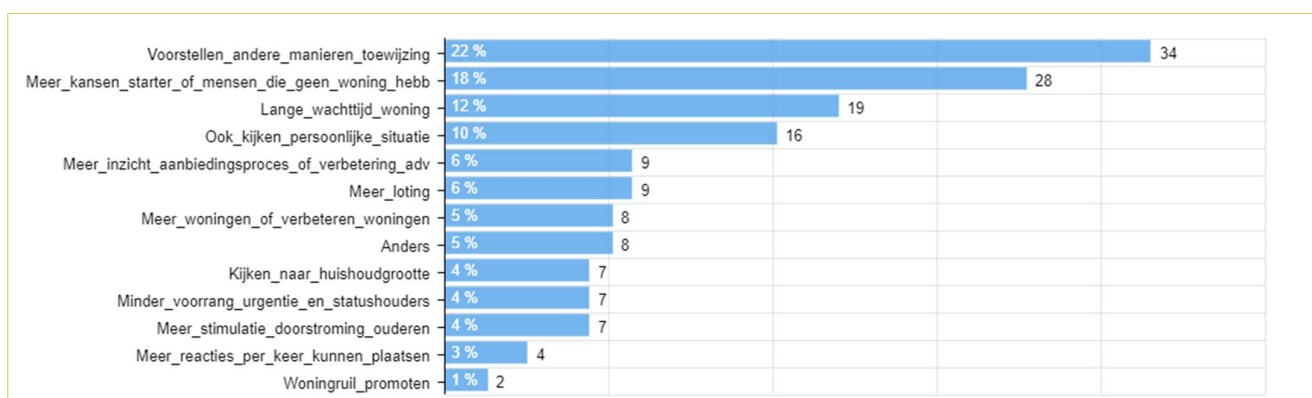
Ruim de helft van de corporatiemedewerkers vindt dat er veel vragen van woningzoekenden zijn over de regels. Meer dan 60% van de corporatiemedewerkers vindt de regels goed uit te voeren en goed uit te leggen. Eventuele problemen hiermee hebben vooral te maken met de complexiteit van de regels, waaronder het huidige systeem van meettijd (en de overgangsregeling uit het verleden). De corporatiemedewerkers geven aan dat de vragen van woningzoekenden vooral gaan over het systeem van meettijd, urgentie en wachttijden.

1.13 Tevredenheid verdeling woningen

De actieven geven een gemiddelde score van een 5,2 en de geholpen woningzoekenden een 6,8. Eerdere onderzoeken onderschrijven dit verschil van ongeveer 1,5 punt. De actieven hebben nog geen woning gevonden en zijn daardoor vaak ook minder positief over de verdeling van woningen.

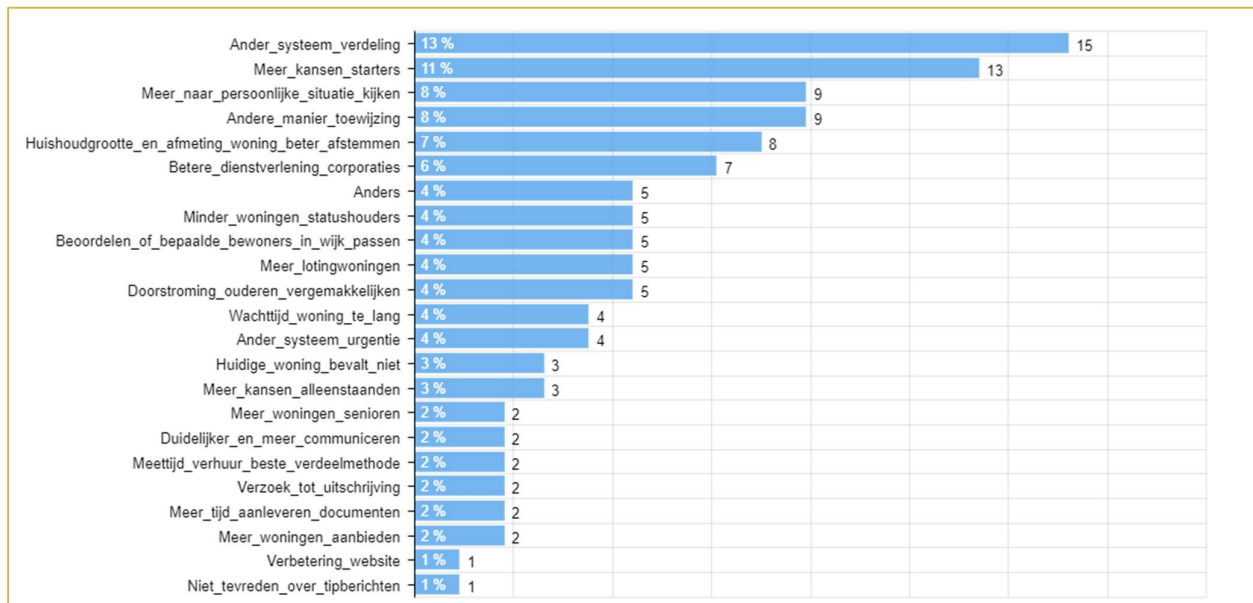
1.14 Tips verbeteren regelgeving

Hieronder een overzicht van de onderwerpen die de actieve woningzoekenden hebben genoemd bij de tips:



Van de 822 respondenten die deze vraag is gesteld hebben 34 respondenten aangegeven dat ze voorstellen hebben voor andere manieren van toewijzing. Denk aan reacties als bijvoorbeeld invoeren van gewogen loting, betere verdeling van de voorrang en mensen die vaak reageren belonen.

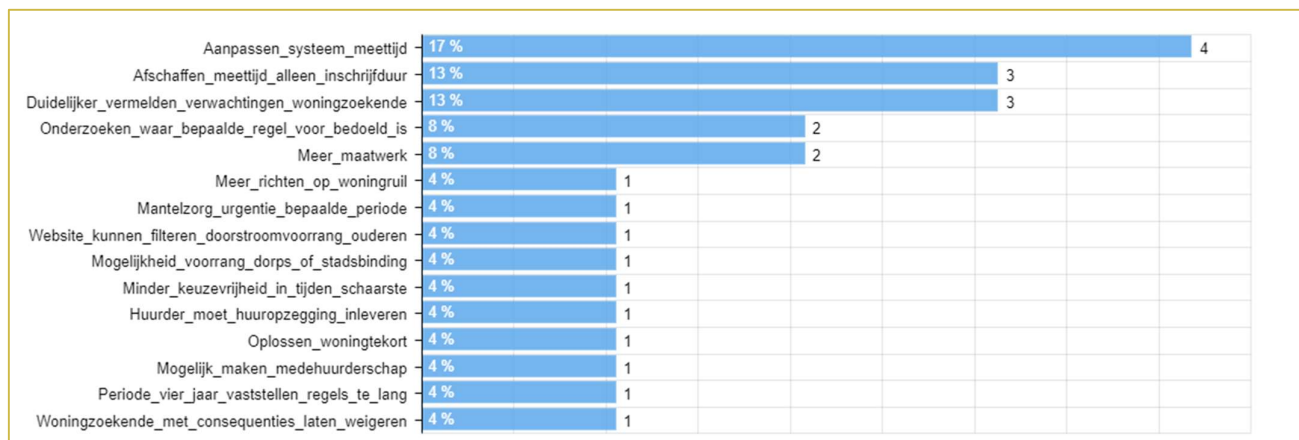
En van de geholpen woningzoekenden:



Van de 580 respondenten die deze vraag is gesteld hebben 112 respondenten een reactie gegeven. De antwoorden zijn heel divers.

Corporatiemedewerkers

Hieronder een overzicht van de tips (op onderwerp) van de corporatiemedewerkers die hebben gereageerd. Er zijn weinig tips gegeven. Hieruit kan de conclusie worden getrokken dat corporatiemedewerkers over het algemeen tevreden zijn en/of op andere vragen al hun aandachtspunten hebben gegeven.



2 Data

In dit hoofdstuk worden data gepresenteerd die zicht geven op de resultaten van de huisvestingsverordening over de periode 2018 – 2021. De jaren 2018 en 2019 vielen onder de voorgaande verordening, 2020 en 2021 onder de huidige verordening. Omdat deze verordeningen vrijwel geheel met elkaar overeenkomen zijn alleen waar dat van belang is opmerkingen toegevoegd.

2.1 Reacties

	2018	2019	2020	2021	2021 t.o.v. 2018
Actief woningzoekenden	47.843	51.880	56.112	60.882	127%
reacties Totaal	957.594	1.117.317	1.281.561	1.470.192	154%

Het aantal actief woningzoekenden is in deze periode van vier jaar met 27% gestegen. Het totale aantal reacties is in deze vier jaar met ruim 50% toegenomen. Een actief woningzoekende is iemand die in de desbetreffende periode ten minste een keer op een woningadvertentie heeft gereageerd.

2.1.1 Reacties naar klantsoort

	2018	2019	2020	2021	2021 t.o.v. 2018
1. Doorstromer	405.737	462.894	519.438	571.320	141%
2. Starter	472.472	562.363	660.769	789.056	167%
3. Herstarter	75.248	87.577	95.912	104.332	139%
4. Soc./med. urgentie	1.384	1.507	2.645	2.703	195%
5. Levensloopgeschikt	1.749	1.594	1.692	1.575	90%

Een grote toename doet zich voor bij de groep starters, die ook verreweg het grootste is. Opvallend is ook dat de reacties van woningzoekenden met een sociale of medische urgentie hebben bijna verdubbeld is. Het aantal reacties op levensloop geschikte woningen neemt iets af.

2.1.2 Reacties naar inkomen*

	2018	2019	2020	2021	2021 t.o.v. 2018
1. tot minimum inkomen	538.311	601.630	682.984	765.187	142%
2. minimum - grens doelgroep	217.894	243.023	286.421	339.476	156%
3. grens doelgroep - Europagrens	186.224	255.714	293.474	334.079	179%
4. Europagrens en meer	15.165	16.950	18.682	31.450	207%

Alle inkomensgroepen reageren vaker op een woning. Opvallend is dat de groepen met een inkomen boven de huurtoeslaggrens (3 en 4) het sterkst gestegen zijn. De algemene regel is: Hoe hoger het inkomen hoe sterker de stijging van het aantal reacties. Deze ontwikkeling wordt ongetwijfeld veroorzaakt door het feit dat deze groepen steeds minder mogelijkheden hebben een koopwoning of een huurwoning in de vrije sector te verkrijgen door de sterk gestegen prijzen.

2.1.3 Reacties naar leeftijd

	2018	2019	2020	2021	2021 t.o.v. 2018
1. t/m 22 jaar	91.030	108.050	133.361	154.314	170%
2. 23 t/m 27 jaar	281.393	303.960	341.604	391.164	139%
3. 28 t/m 54 jaar	511.166	615.501	703.367	810.502	159%
4. 55 t/m 74 jaar	67.711	82.363	95.227	105.261	155%
5. 75 jaar en ouder	6.294	7.443	8.002	8.951	142%

De toename van het aantal reacties naar leeftijd laat een beperkte spreiding rond het gemiddelde zien. Alleen de groep t/m 22 jaar laat een sterke toename zien. Dit zullen vooral starters zijn. Ruim de helft van de reacties komt uit de leeftijdscategorie 28 t/m 54 jaar.

2.1.4 Reacties naar huishoudgrootte

	2018	2019	2020	2021	2021 t.o.v. 2018
1 persoon	631.800	727.579	849.872	995.272	158%
2 personen	186.499	220.252	238.951	263.430	141%
3 personen	83.149	98.725	112.462	120.932	145%
4 personen	36.687	44.490	50.203	57.703	157%
5 en meer personen	19.459	26.271	30.073	32.855	169%

Ook hier is sprake van een beperkte spreiding rond het gemiddelde. Opvallend is de toename van het aantal reacties van huishoudens van 5 en meer personen. Overigens moet opgemerkt worden dat 1 persoonshuishoudens in 2021 inmiddels 68% van alle reacties opleveren.

2.2 Verhuurde woningen

	2018	2019	2020	2021	2021 t.o.v. 2018
Totaal	6.138	6.352	5.665	6.046	99%

Het aantal verhuurde woningen is in 2021 vrijwel gelijk aan dat in 2018. In 2020, het eerste coronajaar zijn er duidelijk minder woningen verhuurd.

2.2.1 Verhuurde woningen naar model

Woningen worden op in hoofdlijnen op drie manieren verhuurd aan een woningzoekende. De meeste woningen worden geadverteerd op www.entree.nu. Het grootste deel van deze geadverteerde woningen worden verhuurd op basis van de meettijd van de woningzoekenden die op deze advertentie reageren. Een ander deel wordt verloot waarbij iedereen die op deze advertentie heeft gereageerd een gelijke kans maakt. Tot slot wordt een deel van de woningen niet geadverteerd maar direct toegewezen aan een woningzoekende. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om statushouders en personen die uit een instelling komen.

	2018	2019	2020	2021	2021 t.o.v. 2018
Directe bemiddeling	1130	1209	1074	1301	115%
Loting	828	861	854	794	96%
Meettijd	4031	4175	3661	3866	96%

Van de woningen die geadverteerd en op basis van loting verhuurd worden gaat 72% naar een starter. Doorstromers krijgen 22% van de woningen die op deze wijze verhuurd worden.

2.2.2 Verhuurde woningen naar huurprijs**

	2018	2019	2020	2021	2021 t.o.v. 2018
1. t/m 1e aftoppingsgrens	4.419	4.698	4.283	4.546	103%
2. tussen 1e en 2e aftoppingsgrens	810	745	631	666	82%
3. tussen 2e aftoppingsgrens en huurtoeslaggrens	767	757	616	716	93%
4. boven huurtoeslaggrens	142	152	135	118	83%

Uitgesplitst naar huurprijsklasse zijn er met name wat minder “duurdere” woningen verhuurd. Van alle verhuurde woningen in 2021 had 75% een prijs onder eerste aftoppingsgrens.

2.2.3 Naar woningtype

	2018	2019	2020	2021	2021 t.o.v. 2018
Benedenwoning	322	305	267	265	82%
Bovenwoning	225	175	215	197	88%
Eengezinswoning	2.401	2.400	2.145	2.129	89%
Flatwoning met lift	1.852	2.000	1.766	2.115	114%
Flatwoning zonder lift	1.017	1.076	992	1.047	103%

De meest verhuurde woningen zijn eengezinswoningen en flatwoningen met een lift. Flatwoningen vertonen een toename van het aantal verhuringen, de andere woningtypen worden iets minder vaak verhuurd.

2.3 Slagingspercentages

	2018	2019	2020	2021	2021 t.o.v. 2018
Totaal	12,8	12,1	10,3	9,9	77%

Het percentage woningzoekenden dat er in geslaagd is een woning te huren neemt in deze periode aanzienlijk af. Dat is ook logisch omdat dit percentage bepaald wordt door twee componenten; het aantal verhuurde woningen / aantal actief woningzoekenden. Eerder is geconstateerd dat het aantal woningzoekenden sterk is gestegen (+27%). Omdat het aantal verhuurde woningen vrijwel gelijk is gebleven betekent dit automatisch dat de kans om een woning te huren kleiner is geworden. Overigens is het goed hier op te merken dat woonruimte**verdeling** daar weinig aan kan veranderen: "Verdeling lost de schaarste niet op". Het is goed om te beseffen dat het gaat om het percentage woningzoekenden dat woont in de desbetreffende gemeente en ook daadwerkelijk daar een woning kreeg in die gemeente of in een gemeente elders in de woningmarktregio Arnhem-Nijmegen. Onderstaande tabel laat de slagingspercentages zien voor de inwoners van een bepaalde gemeente.

2.3.1 Slagingspercentage per woningzoekende die woont in:

Gemeente	actieven	verhuringen	slagingspercentage
Arnhem	14.396	1.518	10,54 %
Berg en Dal	1.494	208	13,92 %
Beuningen	1.120	157	14,02 %
Doesburg	644	96	14,91 %
Druten	653	70	10,72 %
Duiven	975	140	14,36 %
Heumen	607	60	9,88 %
Lingewaard	1.602	212	13,23 %
Montferland	1.091	121	11,09 %
Nijmegen	14.978	1.678	11,20 %
Overbetuwe	1.391	116	8,34 %
Renkum	1.112	143	12,86 %
Rheden	2.237	251	11,22 %
Rozendaal	10	0	0,00 %
Westervoort	715	101	14,13 %
Wijchen	1.712	184	10,75 %
Zevenaar	1.726	218	12,63%

De tabel laat maar beperkte verschillen zien in het percentage woningzoekenden per gemeente.

2.3.2 Slagingspercentage naar klantsoort

	2018	2019	2020	2021	2021 t.o.v. 2018
Starter	8,5	7,9	6,2	6,2	73%
Doorstromer	12,8	12,6	10,5	10,6	83%
Urgenten	86,1	88,2	87,3	88,2	102%

De slaagkans van starters is beduidend lager dan die van doorstromers en is ook sterker afgenomen. Dit is logisch aangezien we al eerder constateerden dat starters veel vaker zijn gaan reageren op woningen. Overigens is het goed nogmaals op te merken dat doorstromers niet de concurrenten zijn van starters, elke doorstromer laat immers na verhuizing weer een woning achter.

Ook is het goed stil te staan bij de positie van urgent woningzoekenden. Hun slagingspercentage ligt uiteraard zeer hoog omdat ze bij de meeste woning voorrang krijgen op gewone woningzoekenden. Ondanks een bijna verdubbeling van het aantal reacties van woningzoekenden met een sociale of medische urgentie, lukt het hen goed een woning te verkrijgen.

2.3.3 Slagingspercentage naar inkomen*

	2018	2019	2020	2021	2021 t.o.v. 2018
tot minimum inkomen	12,7	11,9	10	9,7	76%
minimum - grens doelgroep	10,8	10,6	8,5	8,5	79%
grens doelgroep - Europagrens	10,5	9,9	7,7	7,8	74%
Europagrens en meer	7,6	8,3	7,6	6,7	88%

Voor alle inkomensgroepen is er sprake van een daling van de kans op een woning. Opvallend is dat het slagingspercentage voor de laagste inkomensgroep het hoogste is. Omdat er steeds meer woningzoekenden komen met een inkomen boven de huurtoeslaggrens (doelgroep) is in 2020 de huur-inkomenstabel enigszins aangepast zodat ook deze groep kans houdt op een woning.

2.3.4 Slagingspercentage naar leeftijd

	2018	2019	2020	2021	2021 t.o.v. 2018
t/m 22 jaar	6,1	6,2	5,1	4,5	74%
23 t/m 27 jaar	6,3	6	5,2	5,1	81%
28 t/m 54 jaar	13,4	12,4	9,9	9,6	72%
55 t/m 74 jaar	20,9	20,1	17,8	18,5	89%
75 jaar en ouder	32,2	32,9	31,2	31,4	98%

Slagingspercentages nemen toe met de leeftijd. Dit is ook logisch omdat je naar mate je ouder wordt een langere meettijd hebt. De kans op een woning voor ouderen is vrijwel stabiel maar neemt voor de andere leeftijdsgroepen af.

2.3.5 Slagingspercentage naar huishoudgrootte

	2018	2019	2020	2021	2021 t.o.v. 2018
1 persoon	11,65	11,13	9,19	9,23	79%
2 personen	11,95	12,09	10,07	10,48	88%
3 personen	15,70	13,54	10,80	9,34	59%
4 personen	11,57	11,96	10,31	8,53	74%
5 en meer personen	10,09	11,07	8,49	6,94	69%

De verschillen tussen de diverse groepen zijn beperkt. Dat is opvallend gezien de grote aantallen eenpersoonshuishoudens. Ook opvallend is dat huishoudens van drie personen in eerste instantie een duidelijk hogere kans op een woning hadden maar na een relatief sterke afname van het slagingspercentage nu in de buurt van het gemiddelde komen.

2.4 Meettijd in jaren

2.4.1 Meettijd naar klantsoort

	2018	2019	2020	2021	2021 t.o.v. 2018
Doorstromer	19,57	20,06	21,44	22,33	114%
Starter	7,72	8,06	7,94	8,25	107%
Herstarter	16,30	16,17	17,65	18,00	110%

Doorstromers hebben een beduidend langere meettijd als ze een woning gaan huren dan starters. Herstarters hebben ook een langere meettijd. Voor alle groepen geldt dat hun meettijd ongeveer gelijk toeneemt.

2.4.2 Meettijd naar inkomen*

	2018	2019	2020	2021	2021 t.o.v. 2018
tot minimum inkomen	13,66	14,27	14,76	15,52	114%
minimum - grens doelgroep	18,26	18,32	18,45	19,31	106%
grens doelgroep - Europagrens	16,44	17,25	18,88	19,62	119%
Europagrens en meer	15,32	15,15	16,95	18,24	119%

Ook als we kijken naar de verschillende inkomensgroepen dan zien we dat meettijd waarmee een woning wordt verkregen toeneemt. De verschillen tussen de inkomensgroepen zijn beperkt wat logisch is omdat inkomen vrijwel geen rol speelt bij de rangorde bepaling. Opvallend is dat de laagste inkomensgroepen de kortste meettijd hebben. Dit kan samenhangen met het feit dat de meeste verhuurde woningen een prijs hebben onder de 1^e aftoppingsgrens.

2.4.3 Meettijd naar leeftijd

	2018	2019	2020	2021	2021 t.o.v. 2018
t/m 22 jaar	1,84	2,11	2,20	2,33	127%
23 t/m 27 jaar	5,17	4,87	4,92	5,62	109%
28 t/m 54 jaar	13,39	13,98	14,74	15,17	113%
55 t/m 74 jaar	21,97	22,24	23,64	23,58	107%
75 jaar en ouder	35,58	36,54	36,98	37,66	106%

Tussen de diverse leeftijdsgroepen bestaan grote verschillen in de meettijd waarmee een woning wordt verkregen. Dit is logisch aangezien de opgebouwde meettijd direct samenhangt met de leeftijd. Wel neemt de gemiddelde meettijd van de jongste groep woningzoekenden het snelste toe.

2.5 Zoektijd in jaren

Klantsoort	2018	2019	2020	2021	2021 t.o.v. 2018
Doorstromer	1,19	1,30	1,29	1,38	116%
Starter	1,48	1,60	1,72	1,77	120%
Herstarter	0,72	0,90	0,81	1,00	139%

Zoektijd is de periode die verlopen is tussen het moment dat een woning wordt gehuurd en de eerste reactie op een woning. Voorwaarde is dat er geen periode van meer dan een jaar waarin niet gereageerd is. De zoektijd is relatief het sterkste toegenomen bij herstarters maar deze is nog wel ruim het laagst bij de drie onderscheiden groepen. Dit kan verklaard worden uit het feit dat deze groep een lange meettijd heeft maar wel vaak op korte termijn een woning nodig heeft. Het gaat in de praktijk vaak om situaties waar relatievebreking een rol speelt. Deze groep woningzoekenden zou zonder deze regeling waarschijnlijk anders vaak een beroep doen op de urgentieregeling.

2.6 Voorrang urgenten

In de huidige huisvestingsverordening is vastgelegd dat corporaties een deel van hun woningen mogen adverteren waarbij urgenten geen voorrang krijgen.

	2018	2019	2020	2021
Advertentie geen voorrang	1.369 (32%)	1.319 (31%)	1.468 (40%)	1.321 (40%)
Advertentie wel voorrang	2.929 (68%)	2.925 (69%)	2.209 (60%)	2.324 (60%)

N.B.1: niet meegenomen zijn: Boven de liberalisatiegrens, Indicatiewoningen en lotingwoningen.

N.B.2: Ondanks het grote aantal woningen waarbij urgenten geen voorrang hebben levert dit geen te lage kans op een woning op.

N.B.3. In 2018 en 2019 mocht 20% uitgesloten worden, in 2020 en 2021 was het 30%.

2.7 Verhuisbewegingen

	Binnen eigen gemeente	Uit andere gemeente WMR Arnhem Nijmegen	Naar andere gemeente WMR Arnhem Nijmegen	Saldo verhuizingen binnen de regio	Van buiten de WMR Arnhem Nijmegen
Arnhem	4677	1327	1643	-316	664
Berg en Dal	546	404	336	68	108
Beuningen	228	282	320	-38	56
Doesburg	251	184	126	58	74
Druten	177	128	125	3	50
Duiven	265	354	316	38	85
Heumen	93	151	175	-24	43
Lingewaard	408	257	347	-90	57
Montferland	426	290	141	149	171
Nijmegen	5221	1256	1320	-64	733
Overbetuwe	250	273	286	-13	63
Renkum	364	234	239	-5	122
Rheden	617	570	438	132	207
Westervoort	115	220	626	-406	43
Wijchen	450	366	478	-112	124
Zevenaar	552	452	376	76	108
Eindtotaal	14640	6753	9461	-2708	2708

Deze tabel laat de verhuisbewegingen binnen de woningmarktregio Arnhem Nijmegen zien, evenals de verhuisstroom van buiten de regio naar de regio. De paars gemarkeerde cijfers laten de gemeenten zien met een negatief migratiesaldo. Dat wil zeggen dat er meer woningzoekenden vanuit die gemeenten naar de andere regiogemeenten zijn vertrokken, dan dat er vanuit een regio gemeente naar de desbetreffende gemeente is verhuisd.

Door cijfers in een langer termijn perspectief te plaatsen kunnen we zicht krijgen op de structurele ontwikkelingen op dit gebied. In de volgende tabel staat het percentage woningzoekenden dat een woning heeft gehuurd op basis van de herkomst gemeente.

WMR Arnhem Nijmegen	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Eigen gemeente	68%	65%	55%	63%	62%	61%	61%	60%	57%
Regio gemeente	21%	24%	23%	24%	27%	28%	28%	30%	31%
Rest Nederland	11%	11%	12%	13%	11%	11%	11%	10%	12%

Wat opvalt is dat er sprake is van een toenemende regionalisering binnen de woningmarktregio Arnhem Nijmegen. Het percentage woningzoekenden dat een woning vindt in de eigen gemeente is nog steeds het hoogst maar is wel met ruim 10% afgenomen. Verhuizingen binnen de regio vinden steeds vaker plaats (+10%). Het aandeel woningzoekenden van buiten de regio is vrijwel constant. Helaas zijn er geen gegevens beschikbaar van verhuizingen vanuit de regio naar de andere gemeenten van Nederland zodat daarvoor geen migratiesaldo kan worden bepaald.

* **Inkomensgrenzen:** Hier zijn geen bedragen opgenomen omdat deze jaarlijks wijzigen. In onderstaande tabel zijn de geldende bedragen per jaar opgenomen.

2018

Groep	Minimum	Grens doelgroep	EU-grens
1 persoon <= AOW	€ 15.925	€ 22.400	€ 36.798
1 persoon > AOW	€ 17.325	€ 22.375	€ 36.798
Meer personen <= AOW	€ 20.600	€ 30.400	€ 36.798
Meer personen > AOW	€ 23.200	€ 30.400	€ 36.798

2019

Groep	Minimum	Grens doelgroep	EU-grens
1 persoon <= AOW	€ 16.300	€ 22.700	€ 38.035
1 persoon > AOW	€ 17.875	€ 22.675	€ 38.035
Meer personen <= AOW	€ 21.000	€ 30.825	€ 38.035
Meer personen > AOW	€ 23.900	€ 30.825	€ 38.035

2020

Groep	Minimum	Grens doelgroep	EU-grens
1 persoon <= AOW	€ 16.650	€ 23.225	€ 39.055
1 persoon > AOW	€ 18.350	€ 23.175	€ 39.055
Meer personen <= AOW	€ 21.575	€ 31.550	€ 39.055
Meer personen > AOW	€ 24.475	€ 31.45	€ 39.055

2021

Groep	Minimum	Grens doelgroep	EU-grens
1 persoon <= AOW	€ 16.950	€ 23.725	€ 40.024
1 persoon > AOW	€ 18.775	€ 23.650	€ 40.024
Meer personen <= AOW	€ 22.000	€ 32.200	€ 40.024
Meer personen > AOW	€ 25.025	€ 32.075	€ 40.024

**** Huurprijsgrenzen:** Ook de huurprijsgrenzen worden elk jaar opnieuw door de rijksoverheid vastgesteld. In de onderstaande tabel zijn de bedragen per jaar opgenomen.

	2018	2019	2020	2021
Tot 1 ^e aftoppingsgrens	€ 597,30	€ 607,46	€ 619,01	€ 633,25
Tussen 1 ^e en 2 ^e aftoppingsgrens	€ 640,14	€ 651,03	€ 663,40	€ 678,66
Huurtoeslaggrens	€ 710,68	€ 720,42	€ 737,14	€ 752,33

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 aanbidding 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	Gelijkkluidend aan zienswijze 1	Gelijkkluidend aan reactie1
3.	Woonstichting Vrijleve	Gelijkkluidend aan zienswijze 1	Gelijkkluidend aan reactie1
4.	Huurdersbelangenvereniging Rijnwaarden	Gelijkkluidend aan zienswijze 1	Gelijkkluidend 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

			waarden. 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 aan

		4. Blz. 5, artikel 8 punt 4: de omschrijving van de verhuisindicatie is erg summier. Ik zou graag een aantal toevoegingen zien: - Dat verhuizing binnen een jaar noodzakelijk is - De aanvrager de laatste 10 jaar niet is verhuisd met behulp van een verhuisindicatie - 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?	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. - Suggestie om energielabel bij geadverteerde woningen te vermelden - Bij art 6: stroken de vermelde percentages met de gegevens uit de evaluatie ? - Bij art. 7: kan loting ook alleen voor starters gelden ? - Hoe is de verhouding tussen starters en doorstromers ? - Bij art. 18: monitorrapportages liever 2x per jaar dan 1x - Bij bijlage 2: hoe ga je om met de situatie als een bewoner die is aangewezen op een scootmobiel zich	- 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. - 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. - 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. - 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 bijeenkomst 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 verzoekt 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 uitgangspunt 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 probleempriode 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 maatregelen 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 van 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 aanbieder van de ontwerpverordening is vermeld. De ontwerpverordening wordt niet op dit punt aangepast.
12.	Huurdersvereniging Vryleve	Gelijkluidend aan zienswijze 11.	Gelijkluidend aan reactie 11.

Woningmarktregio Arnhem Nijmegen

Schaarste

Volgens de vigerende Huisvestingswet kan een gemeente een huisvestingsverordening vaststellen. Daarbij geldt het uitgangspunt zoals verwoord in artikel 2 van de wet lid 1:

§ 2. Toepassing bevoegdheden

Artikel 2

1. De gemeenteraad maakt van zijn bevoegdheden op grond van deze wet slechts gebruik indien dat noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte.

Allereerst moet dus de vraag beantwoord worden of er sprake is van schaarste. Gelet op de landelijke ontwikkelingen op de woningmarkt ligt de vooronderstelling voor de hand dat de schaarste sinds het vaststellen van de vorige verordening alleen maar is toegenomen. Toch lijkt het wenselijk deze vooronderstelling aan de hand van cijfers te toetsen. In deze notitie is er voor gekozen schaarste te meten aan de hand van het aantal reacties op een advertentie. De gegevens zijn ontleend aan de verhuurgegevens van de woningcorporaties die samenwerken in Entree. Dat zijn de corporaties in de woningmarktregio Arnhem Nijmegen met uitzondering van de corporaties Woonstichting Valburg werkzaam in de gemeente Overbetuwe en Vryleve in de voormalige gemeente Rijnwaarden (nu Zevenaar).

In deze notitie worden in eerste instantie de gegevens voor de gehele woningmarktregio gepresenteerd. In de bijlagen worden deze gegevens uitgesplitst per gemeente omdat er duidelijke verschillen bestaan binnen de regio.

Beschrijving van de gepresenteerde gegevens

Reacties per advertentie:

In 2019 werden 5.280 woningen geadverteerd op www.entree.nu. In 2020 waren het er 4.684 en in 2021 4.767. Niet alle woningen die vrijkomen voor verhuur worden geadverteerd. Ongeveer 20% wordt door middel van bemiddeling verhuurd aan een woningzoekende. Daarbij gaat het o.a. om lokaal maatwerk maar ook aan verhuringen aan statushouders.

Het getal geeft dus het gemiddelde aantal belangstellenden per geadverteerde woning weer. Deze getallen kunnen vergeleken worden tussen b.v. gemeenten maar ook in de tijd om daarmee verschillen en trends in kaart te kunnen brengen.

Gegevens

In deze notitie worden de gegevens gepresenteerd over de jaren 2015 t/m 2018, de jaren voorafgaande aan de inwerkingtreding van huidige verordening en de periode 2019 t/m 2022.

Gemiddeld aantal reacties per advertentie per jaar			
2015	2016	2017	2018
124	126	143	156
2019	2020	2021	2022 (t/m 05-08)
215	285	313	326

Tabel 1: Gemiddeld aantal reacties per geadverteerde woning.

Er is sprake van een duidelijke toename van het aantal reacties per advertentie vanaf 2017. Als er in 2019 al sprake was van schaarste en dus reden om een huisvestingsverordening vast te stellen, dan is deze schaarste op basis van deze gegevens alleen maar toegenomen. Hiermee wordt dus de vooronderstelling van toenemende schaarste bevestigd.

De volgende vraag is of deze schaarste leidt tot een onevenwichtige en onrechtvaardige verdeling van goedkope woonruimte. In dat geval kunnen volgens de huisvestingswet regels gesteld worden voor vergunningverlening van een afgebakende hoeveelheid woningen op basis van:

- De huurprijs van de woonruimte;
- Het woningtype;
- De ligging van de woning.

NB. Als er **geen** sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige verdeling van goedkope woonruimte dan is dat (mede) het gevolg van de systematiek die al sinds 2013 in de woningmarkt regio Arnhem Nijmegen gehanteerd wordt.

Slaagkansen

Een criterium om te bepalen of er sprake is van onrechtvaardige en onevenwichtige verdeling van goedkope woonruimte is de slaagkans van diverse groepen woningzoekenden. Deze slaagkans wordt hier berekend door het aantal verhuurde woningen te delen door het aantal (actief) woningzoekenden. Een van de kenmerken die daarbij van belang zijn is het inkomen. Tabel 2 laat de slaagkansen naar inkomen zien.

Slaagkansen naar inkomen				
Periode: van 1-1-2019 t/m 31-12-2021	(actieven 2016-2018)	actieven	verhuringen	slaagkans
Gehele Entree gebied				
1. tot minimum inkomen	53.344	59.243(+11%)	9.551	16,1 %
2. minimum - grens doelgroep	28.095	28.916 (+3%)	3.826	13,2 %
3. grens doelgroep - Europagrens	23.765	31.330 (+32%)	3.855	12,3 %
4. Europagrens en meer	5.174	8.914 (+72%)	825	9,3 %

Tabel 2: Slaagkansen naar inkomensgroep 2019 – 2021

Er zijn zeker verschillen in slaagkansen per inkomensgroep. Door ontwikkelingen in de koopmarkt (steeds stijgende verkoopprijzen) zijn steeds meer woningzoekenden met een inkomen boven de huurtoeslaggrens maar onder de Europagrens ($\pm$ € 40.000) ook aangewezen op een sociale huurwoning. Bovenstaande cijfers laten zien dat deze groepen de snelst groeiende groepen woningzoekenden op basis van inkomen zijn. De snelst groeiende groep heeft een inkomen boven de Europagrens. Omdat deze groep daarom veel huishoudens kent met een korte meettijd is hun kans op een woning aanzienlijk afgenomen ten opzichte van de periode 2016-2018. Hun slaagkans daalde van 19,0% naar 9,3%. Deze daling is aanzienlijk groter dan die van de andere inkomensgroepen. Tot minimum van 19,3% naar 16,1%. Minimum tot grens doelgroep van 13,4% naar 13,2%. Grens doelgroep tot Europagrens van 15,0% naar 12,3%.

Wel lijkt het gunstig dat de laagste inkomensgroepen ondanks de invoering van het passend toewijzen (2016) waarbij ze niet langer in aanmerking komen voor duurdere woningen, toch de grootste slaagkansen hebben.

Slaagkansen naar leeftijd			
Periode: van 1-1-2019 t/m 31-12-2021	<u>actieven</u>	<u>verhuringen</u>	<u>slagkansen</u>
Gehele Entree gebied			
1. t/m 22 jaar	15.588	1.129	7,2%
2. 23 t/m 27 jaar	27.849	2.228	8,0%
3. 28 t/m 54 jaar	53.302	9.077	17,0%
4. 55 t/m 74 jaar	14.817	4.250	28,7%
5. 75 jaar en ouder	3.271	1.373	42,0%

Tabel 3: Slaagkansen naar leeftijd 2019-2021

Bij deze onderverdeling bestaan er grote verschillen in groepen naar slaagkans. Hierbij moet opgemerkt worden dat dit het gevolg is van de keuze om oudere woningzoekenden een grote kans te geven op een andere woning omdat dit vaak een gevolg is van de behoefte aan een woning in combinatie met zorg dan wel willen verhuizen naar een gelijkvloerse woning. Daarbij geldt dat deze ouderen vaak doorstromers zijn die weer een woning achterlaten die aan het eind van de verhuisketen weer leidt tot een verhuuring aan een starter.

Slaagkansen naar huishoudgrootte			
Periode: van 1-1-2019 t/m 31-12-2021	<u>actieven</u>	<u>verhuringen</u>	<u>slagkansen</u>
Gehele Entree gebied			
1 persoon	72.251	11.071	15,3 %
2 personen	25.522	4.086	16,0 %
3 personen	10.556	1.785	16,9 %
4 personen	4.936	764	15,5 %
5 en meer personen	2.524	351	14,0 %

Tabel 4: Slaagkansen naar huishoudgrootte 2019-2021

Ook hier geldt dat er wel enig verschil is in slaagkansen op basis van huishoudgrootte maar dat de verschillen niet van dien aard zijn dat hier echt sprake is van een onevenwichtige en onrechtvaardige verdeling.

Bovenstaande gegevens leiden voor de werkgroep die de huidige huisvestingsverordening evalueert tot de conclusie dat er wel sprake is van schaarste op de woningmarkt voor goedkope huurwoningen maar dat de wijze waarop de huidige huisvestingsverordening deze schaarste verdeelt, niet leidt tot een onevenwichtige en onrechtvaardige verdeling. Dit pleit er voor de huidige systematiek zoveel mogelijk te handhaven.

Bijlage 1: Reacties per advertentie per gemeente

reacties/advertentie	Jaar 2019 t/m 05-08-2022				
Gemeente	2019	2020	2021	2022	Gemiddeld
Arnhem	242	325	364	317	307
Berg en Dal	134	170	183	243	174
Beuningen	147	193	228	197	189
Doesburg	140	224	316	258	227
Druten	87	132	149	164	130
Duiven	135	125	152	198	147
Heumen	135	194	262	217	200
Lingewaard	92	193	196	150	158
Montferland	80	118	192	206	144
Nijmegen	316	468	415	513	414
Overbetuwe	201	278	330	316	272
Renkum	114	142	164	176	144
Rheden	159	188	250	318	214
Rozendaal	n.v.t.	253	n.v.t.	n.v.t.	253
Westervoort	225	246	227	310	246
Wijchen	178	232	264	262	231
Zevenaar	97	105	130	153	118
Eindtotaal	215	285	313	326	278

De geadverteerde woningen in Arnhem en Nijmegen leveren de meeste reacties op. Het minste wordt gereageerd op woningen in Montferland, Zevenaar, Renkum en Druten.

Vragen vanuit de raad aan het college:

A. Schriftelijke vragen als bedoeld in artikel 36 Reglement van Orde (beantwoording binnen 30 dagen)

B. Schriftelijke vragen ter mondelinge beantwoording in de raads- of commissievergadering

C. Technische vragen over onderwerpen geagendeerd voor een commissie- en/of raadsvergadering

D. Overige technische vragen (vragen die geen betrekking hebben op een voorliggend raadsvoorstel of onderwerp op de commissieagenda; beantwoording binnen 30 dagen)

Categorie: D

Onderwerp: sociale huurwoningen

Naam en fractie: Jojanneke de Nooij CDA Zevenaar

Datum indienen: 27-11-2023

Afdeling:

Contactpersoon:

Inleiding/Aanleiding:

Er is geen partij in de raad die de woningbouw niet hoog in het vaandel heeft. Daarom is het van belang te weten hoe het er voorstaat. Daartoe dienen deze vragen.

Vragen:

1. Hoeveel sociale woningen zijn er in de gemeente Zevenaar?

Wij hebben 6 woningbouw corporaties binnen onze gemeente. Te weten; Baston Wonen, Vryleve, Plavei, Woonzorg Nederland, Mooiland en Habion. Hierbij een overzicht van het aantal zelfstandige woningen per corporatie.

Corporatie	Aantal woningen
Baston Wonen	3714
Vryleve	1431
Plavei	345
Woonzorg Nederland	33
Mooiland	86
Habion	25
Totaal aantal woningen	5634

2. Hoeveel woningen zijn er sinds 2020 bijgekomen in elk jaar en hoeveel:

- Sociale huurwoningen?
- Betaalbare koop en wat verstaat het college daaronder?
- Woningen in de vrije sector?

	Jaartal		
Prijsklasse	2020	2021	2022
Sociale huur	24	15	11 + 27 tijdelijk
Middenhuur	60 tot € 1000,-	12 tot € 1000,-	4 tot € 1000,-
Dure huur		4 > € 1000,-	
Goedkope koop		61 < € 250.000,-	14 < € 250.000,-
Betaalbare koop	98 < € 310.000,-	96 < € 325.000,-	12 < € 355.000,-
Vrije sector	78 > € 310.000,-	129 > € 325.000,-	60 > € 355.000,-
Totaal	260	317	128

3. Hoeveel sociale huurwoningen zijn toegewezen aan statushouders en asielzoekers vanaf 2020 in Zevenaar?

Zie vraag 5.

4. Wat was de zoektijd en wachttijd in de gemeente Zevenaar op een sociale huurwoning in 2019, 2020, 2021, 2022 en hoe ontwikkeld die zich voor 2023?

In de regio wordt niet gemonitord op zoektijd of wachttijd omdat het niet zo heel veel zegt. Niet alle woningen worden op zoektijd of wachttijd toegewezen dus daarmee krijg men een vertekend beeld. Daarbij de vraag; wat is de definitie van zoektijd? Als iemand 10 jaar geleden een keer heeft gereageerd, afgelopen jaar 1x en nu een woning heeft gevonden, wat tel je dan als zoektijd? De corporaties kijken naar de meettijd die men heeft gehad bij toewijzing van de woning.

De corporaties zijn wel transparant over de toewijzing, daarom kan iedereen zien hoe een woning is toegewezen en met welke meettijd. Kijk daarvoor op <https://www.entree.nu/algemene-verantwoording/> en <https://mijn.vryleve.nl/woningaanbod/verantwoording/>

Daarnaast wordt op de websites van de corporatie jaarlijks informatie gepubliceerd over de gemiddelde meettijd.

5. Als er een sociale huurwoning vrijkomt wordt die aan een andere woningzoekende toegewezen. Hoeveel sociale woningen zijn er sinds 2020 in de gemeente Zevenaar vrijgekomen? Hoeveel daarvan zijn er toegewezen aan woningzoekenden uit Zevenaar, woningzoekenden uit de regio of elders en hoeveel aan statushouders, asielzoekers of arbeidsmigranten?

In de periode van 2020 tot en met 2022 hebben in totaal 1110 mutaties plaatsgevonden. In 2020 werd 59% van deze mutaties toegewezen aan inwoners uit de gemeente Zevenaar, terwijl dit percentage in 2021 steeg naar 68% en in 2022 weer daalde naar 54%. Voor de inwoners uit de Regio Arnhem-Nijmegen bedroegen de percentages respectievelijk 34% in 2020, 43% in 2021 en 34% in 2022. De overige mutaties, buiten de regio, waren 7% in 2020, 22% in 2021 en 12% in 2022. Het overzicht bevat geen cijfers voor 2023, omdat deze nog niet zijn afgerond en daarom geen volledig beeld geven.

Elk jaar krijgen de gemeente een taakstelling om een bepaald aantal statushouders te huisvesten. Dit gebeurt al jaren in samenwerking met de corporaties. In 2021 werden 22 woningen toegewezen aan statushouders, gevolgd door 29 woningen in 2022 en tot nu toe 34 woningen in 2023.

In 2020 was de taakstelling, het huisvesten van 30 statushouders, die volledig is volbracht, hoewel het aantal woningen dat jaar niet nauwkeurig werd geregistreerd.

De taakstelling is vanaf 2021 steeds verder toegenomen. De corporaties hebben aangegeven dat het steeds moeilijker wordt om de juiste woning te vinden voor de specifieke behoefte van statushouders, die vaak bestaan uit eenpersoonshuishoudens of een grote gezinnen met meerdere kinderen. De corporaties wijzen geen woningen toe aan asielzoekers.

Daarbij melden wij dat de corporaties geen rol spelen bij de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten, dit valt onder de verantwoordelijkheid van de werkgever.

6. Hoe zit het met de zelfbewoningsplicht in Zevenaar bij de verwerving van een woning?

De gemeente Zevenaar heeft de bevoegdheid om een zelfbewoningsplicht op te leggen aan nieuwbouwwoningen op eigen gronden, en wij maken daar gebruik van. Ontwikkelaars integreren dit doorgaans ook als standaardvoorwaarde in hun aanbiedingen. Dit houdt in dat kopers, gedurende een afgesproken periode, hun woning niet mogen overdragen aan anderen zonder toestemming van de gemeente. Tevens dienen zij de woning zelf te bewonen en mogen ze deze niet verhuren aan derden.

Raadsvoorstel

Onderwerp	Benoeming leden Commissie Ruimtelijke Kwaliteit
Zaaknummer	Z/22/431390
Documentnummer	INT/23/1181049
Portefeuillehouder	A. van Orden
Portefeuille	Vergunningen, Toezicht & Handhaving
Behandelend ambtenaar/afdeling	O. Peters/Afdeling VTH
Telefoon	0316-595111
E-mail	o.peters@zevenaar.nl

1. Samenvatting

Met de komst van de Omgevingswet per 1 januari 2024 zijn wij wettelijk verplicht tot het instellen van een gemeentelijke adviescommissie die zorgdraagt voor advisering van het college inzake goede omgevingskwaliteit. Op 23 februari 2022 is hiervoor de 'Verordening op de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit gemeente Zevenaar 2022' door de gemeenteraad vastgesteld. Naast het instellen van de commissie moet ook door de gemeenteraad worden vastgelegd welke personen vanuit welke discipline vanaf de inwerkingtreding van de verordening zitting hebben in de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Overeenkomstig de verordening draagt het Gelders Genootschap individuele deskundige leden voor ter benoeming door de gemeenteraad.

Naast het benoemen van professionele deskundigen kunnen door het college ook één of meerdere burgerleden worden voorgedragen en benoemd in de commissie.

Een sollicitatieprocedure voor het aanwijzen van twee burgerleden in de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is hiertoe inmiddels opgestart.

2. Raadsvoorstel

De volgende personen op grond van artikel 5 van de 'Verordening op de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit gemeente Zevenaar 2022' te benoemen als lid van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit:

- Henk Vreeswijk, als voorzitter;
- Loes van Hooff, als adviseur omgevingskwaliteit;
- Werner Weijkamp, als adviseur cultuurhistorie;
- Jan-Bart van der Meer, als lid architect;
- Paul Staats, als lid stedenbouw;
- Amar Sjouw En Wa-Windhorst, als lid duurzaamheid (op afroep).

3. Waarom naar de raad

Zodra de Omgevingswet op 1 januari 2024 ingaat, wordt ook de 'Verordening op de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit gemeente Zevenaar 2022' van kracht. Daarmee verandert de juridische basis onder de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) en dat maakt dat benoemd moet worden welke personen vanaf dat moment zitting hebben in de CRK. Het benoemen van de individuele deskundige leden is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

4. Doelstelling en beoogd resultaat

Het benoemen van de leden van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

5. Argumenten en alternatieven

Argumenten

1.1. Het zorgt voor continuïteit van de advisering

Met het benoemen van de voorgedragen leden wordt er gezorgd voor de continuïteit van de advisering van de CRK, aangezien deze leden ook op dit moment zitting hebben in de CRK. Dit met als doel de borging van de fysieke kwaliteit van de leefomgeving.

1.2. Samenstelling van de CRK geschiedt door benoeming door uw raad

Het benoemen van de nieuwe leden is een bevoegdheid van de raad.

Artikel 4 van de 'Verordening op de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit gemeente Zevenaar 2022' bepaalt dat de CRK in gezamenlijkheid een gebalanceerde samenstelling vertegenwoordigt van disciplines, waaronder in elk geval: cultuurhistorie, bouw- en architectuurhistorie, restauratiearchitectuur, landschap, stedenbouw, architectuur, duurzaamheid en archeologische monumentenzorg. Met de voorgedragen personen zijn deze disciplines vertegenwoordigd.

De leden van de CRK worden voor een termijn van ten hoogste drie jaar benoemd. Deze termijn kan ten hoogste eenmaal met een maximum van 3 jaar verlengd worden.

Alternatieven

Het Gelders Genootschap is overeenkomstig de verordening belast met het voordragen van individuele deskundige leden. Deze leden werken in de voorgestelde samenstelling in onze regio als Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Indien de gemeenteraad de voordracht van het Gelders Genootschap niet honoreert, dan zal het Gelders Genootschap andere personen moeten voordragen en zal een nieuw voorstel aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

6. Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?

Na de benoeming van de voorgedragen personen als lid van de CRK, zal dit bekend worden gemaakt. Daarmee is de bemensing van de individuele deskundige leden van de CRK een feit. Benoeming van de twee burgerleden zal door het college plaatsvinden.

Op grond van de verordening zal de CRK jaarlijks verslag uitbrengen aan de gemeenteraad en vindt jaarlijks een evaluatie plaats. Mocht blijken dat één of meerdere van de leden ongeschikt of onbekwaam blijken te zijn, dan heeft de gemeenteraad de mogelijkheid dit lid / deze leden te ontslaan.

7. Klimaat en duurzaamheid

Niet van toepassing.

8. Communicatie

Het Gelders Genootschap zal geïnformeerd worden over de benoeming van de leden van de CRK.

9. Kosten, baten en dekking

Het betreft alleen de benoeming van de leden van de CRK. De financiering van de CRK is al opgenomen in de gemeentelijke begroting.



10. Bijlagen

De volgende bijlage hoort bij dit voorstel:

Volgorde	Documentnummer	Naam
1.	INK/23/1174170	Voordrachtbrief Gelders Genootschap

Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De secretaris
Danielle Jansen

De burgemeester
Lucien van Riswijk

Raadsbesluit

Onderwerp	Benoeming leden Commissie Ruimtelijke Kwaliteit
Zaaknummer	Z/22/431390
Documentnummer	INT/23/ 1181049

De raad van de gemeente Zevenaar;

overwegende dat de raad op grond van de 'Verordening op de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit gemeente Zevenaar 2022' bevoegd is om individuele deskundige leden te benoemen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Zevenaar:

Gelet op artikel 5 van de 'Verordening op de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit gemeente Zevenaar 2022'

besluit:

De volgende personen te benoemen als lid van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit:

- Henk Vreeswijk, als voorzitter;
- Loes van Hooff, als adviseur omgevingskwaliteit;
- Werner Weijkamp, als adviseur cultuurhistorie;
- Jan-Bart van der Meer, als lid architect;
- Paul Staats, als lid stedenbouw;
- Amar Sjouw En Wa-Windhorst, als lid duurzaamheid (op afroep).

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zevenaar, gehouden op 20 december 2023.

De griffier	De burgemeester
I.M. van Dijk	L.J.E.M. van Riswijk

Gemeente Zevenaar
T.a.v. O. Peters
Postbus 10
6900 AA Zevenaar

POSTADRES

Postbus 68
6800 AB Arnhem

VESTIGINGSADRES

Zypendaalseweg 46
6814 CL Arnhem

TELEFOON

+31 (0)26 442 17 42

E-MAIL

info@geldersgenootschap.nl

WEBSITE

www.geldersgenootschap.nl

Arnhem, 21 juli 2023

Betreft Voordracht benoeming Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Uw referentie

Onze referentie MB/EvS/2023-031

Geachte heer Peters,

Op grond van de Omgevingswet, die op 1 januari 2024 in werking treedt, moeten gemeenten een gemeentelijke adviescommissie benoemen die in elk geval adviseert over (rijks)monumenten. Hiertoe heeft de gemeente Zevenaar een verordening Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) vastgesteld. Wij hebben hier eerder overleg over gehad met uw gemeente en tevens over de gewenste samenstelling van de commissie.

Wij doen graag een voordracht voor een benoeming door de gemeenteraad van de leden van de CRK per 1 januari 2024. De beoogde samenstelling is als volgt:

- | | |
|------------------------------|---|
| • Henk Vreeswijk | voorzitter |
| • Loes van Hooff | adviseur omgevingskwaliteit |
| • Werner Weijkamp | adviseur cultuurhistorie |
| • (via Gelders Genootschap) | 2 ^e adviseur cultuurhistorie |
| • Jan-Bart van der Meer | lid architect |
| • Paul Staats | lid stedenbouw |
| • Amar Sjauw en Wa-Windhorst | lid duurzaamheid |

Als u akkoord bent met deze voordracht, zien we graag een afschrift van het raadsbesluit tegemoet.

Met vriendelijke groet,



ir. Renée Koning
directeur Gelders Genootschap

Agenderingsvoorstel

Raadscommissie



Ter bespreking in de agendacommissievergadering d.d. < Invullen door griffie >

Naam : B.H.K. Stokman
Fractie : VVD
Datum : 30 oktober
Onderwerp : Ingekomen stukken nr 16 brief Boemelburcht 23 oktober 2023
Te agenderen in : Commissie Ruimte

Aanleiding/ Reden/ Motivatie

De noodroep van Boemelburcht naar nieuwe bouw- en opslaglocaties. Zij hebben zelf gezocht maar lopen vast. Steeds meer locaties vallen om meerdere redenen af.

Doel van agendering

De doelstelling: de carnavalbeleving in Zevenaar ook op lange termijn te behouden (immaterieel erfgoed zoals Boemelburcht dat in haar brief beschrijft).

De carnavalsoptocht met praalwagens en de prinsenwagens vormen hierin een belangrijk onderdeel. Om het bouwen van deze wagens mogelijk te maken zijn bouw- en stallingslocaties nodig. Het initiatief naar het zoeken van deze locaties ligt uiteraard bij de verenigingen, carnavalsgroepen die de praalwagens bouwen. Maar zij lopen vast, er zijn steeds minder beschikbare/betaalbare locaties te vinden.

Een subdoel is het bevorderen van saamhorigheid. Het bouwen van een praalwagen brengt mensen samen jong en oud. Dat is overigens ook bij activiteiten in buurten, wijken en dorpen waar activiteiten worden georganiseerd waar een bouw/opslagruimte voor nodig is.

Gewenste voorbereiding door college en/of fracties

Het verzoek van de VVD-fractie is om de brief in de commissie Ruimte te bespreken. De concrete vraag van de VVD is of de gemeente wil/kan onderzoeken of en op welke wijze zij kan helpen in de zoektocht naar geschikte bouw en opslaglocaties.

De VVD fractie verzoekt, om in voorbereiding van de bespreking in de cie. Ruimte, om contact op te nemen met gemeente Montferland (of een andere gemeente) om de ervaringen te delen. Zij hebben ruimte ervaring op dit gebied. Met name de regelgeving (bestemming, brandveiligheid, verzekeringen) en de betaalbaarheid zijn belangrijke aandachtspunten. Dus hiermee een snelle en pragmatische aanpak (niet zelf het wiel uitvinden).

Bijlagen

< Welke stukken wenst u te bespreken (indien van toepassing) >



Van: [redacted] <secretaris.boemelburcht@gmail.com>

Verzonden: vrijdag 20 oktober 2023 14:05

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: Brief college B&W bouwlocaties carnavaal

Beste [redacted]

Graag zou ik de bijgaande brief voor het college van B&W die ik in mei per post heb verstuurd, nogmaals onder de aandacht brengen.

Het zou mooi zijn als onze zorgen ook bij de raad onder de aandacht zouden kunnen worden gebracht, want ik heb onlangs vernomen dat de brief daar niet bekend of besproken is.

Bij voorbaat hartelijk bedankt!

Met vriendelijke groeten,

Namens het bestuur van de St. GZK Boemelburcht,

[redacted] secretaris,

Mobiel: [redacted]

E-mail: secretaris@boemelburcht.info

BOEMLBURCHT



Aan het college van B&W,
Kerkstraat 27,
6901 AA Zevenaar.

Betreft: Toekomst cultuur carnavalsoptochten - bouwlocaties

Zevenaar, 25 mei 2023

Geacht College,

Hierbij willen wij graag bij u onder de aandacht brengen dat het bouwen van praalwagens in de gemeente Zevenaar en de omliggende gemeenten onder hele grote druk staat door de regelgeving en maatschappelijke ontwikkelingen.

De carnavalstraditie van het samen bouwen van praalwagens en meedoen met de optocht is immaterieel erfgoed. Daarnaast brengt het bouwen mensen samen, jong en oud, en zorgt het voor saamhorigheid en verbondenheid tussen de inwoners in de gemeente en omliggende dorpen en vergroot het de leefbaarheid.

Daarom willen wij de noodklok luiden en om aandacht hiervoor bij de gemeente te vragen. Wij hopen dat u oog heeft voor dit probleem.

Het aantal bouwlocaties voor de carnavalsafschotten is in de afgelopen jaren drastisch afgenomen en neemt nog steeds verder af. Dit speelt niet alleen in de gemeente Zevenaar en omliggende dorpen, maar ook in veel andere gemeentes in Nederland o.a. doordat veel agrarische bebouwing door allerlei regelingen wordt gesloopt.

Onze gemeente en de buurgemeenten zijn daarnaast ook hard getroffen door grote infrastructurele projecten waardoor nog veel meer agrarische bedrijven zijn verdwenen.

Er zijn geen mogelijkheden voor nieuwe jeugdgroepen. Er zijn bestaande groepen die dit jaar niet gebouwd hebben omdat ze geen bouwlocatie meer hebben. Er komen geen nieuwe groepen meer bij omdat er nergens bouwplekken zijn te vinden.

Er is ook al veel gesloopt vanwege de komst van de A15 en wordt er binnenkort nog een bouwlocatie voor meerdere groepen vanwege de A15 in Groessen gesloopt.

Dit jaar waren er in Nijmegen vooral loopgroepen vanwege gebrek aan bouwruimte. En zo was er dit jaar in Groesbeek ook een groep die al 25 jaar een wagen had gebouwd die dit jaar geen bouwlocatie had kunnen vinden en niet mee deed met de optocht.

Bij de optocht in Beek gaven meerdere groepen in de optocht aan dat ze op zoek waren naar een bouwlocatie. Het is maar zeer de vraag hoe lang de Griethreejers nog op hun bouwlocatie in Groessen kunnen bouwen, omdat er binnen een paar jaar waarschijnlijk huizen worden gebouwd en het is ook zeer de vraag hoe het andere groepen in de gemeente Zevenaar de komende jaren zal vergaan.



Stichting G7K Boemelburcht

Email: secretaris@boemelburcht.info



Ook wij van de Stichting GZK Boemelburcht hadden afgelopen jaar geen stalling meer voor de grote Prinsenwagen en moesten wij daar afscheid van nemen. Gelukkig konden wij een prinsenwagen van de Paverts uit Zeddam huren die de optocht 1 week eerder hebben. De stalling voor de jeugdprinsenwagen die wij ook gebruiken voor de Boemelparade en waarmee wij langs de scholen in Zevenaar gaan zal in de toekomst waarschijnlijk gesloopt worden.

De gehuurde prinsenwagen hebben wij na de optocht in Zeddam naar boerderij Lemm aan de Ooyse dijk gereden om die daar van onze logo's etc. te kunnen voorzien. De komende jaren zal de loods van boerderij Lemm zeer waarschijnlijk ook verdwijnen en zullen wij daarvoor ook op zoek moeten naar een nieuwe locatie.

Voor de toekomst van het carnaval zijn goede bouwplekken en stallingen van groot belang.

Wij begrijpen dat dit probleem niet eenvoudig is op te lossen en er niet gelijk een loods kan worden gebouwd al zou een loods waar meerdere groepen kunnen bouwen en de jeugd ook een eigen plek heeft de ultieme oplossing zijn. Maar misschien is het bijvoorbeeld mogelijk om toe te staan dat het bouwen van carnavalswagens in de komende jaren op een groter aantal locaties wordt toegestaan. Om daarmee te helpen voorkomen dat er in de komende jaren nog meer groepen zouden moeten stoppen.

Wij zouden in ieder geval graag met de gemeente in gesprek gaan en zien dat de gemeente oog heeft voor deze carnavalstraditie en het belang daarvan.

Namens het Bestuur van GZK Boemelburcht,



Secretaris St. GZK Boemelburcht,



Mobiel:

secretaris@boemelburcht.nl



Stichting GZK Boemelburcht

Email: secretaris@boemelburcht.info