Gemeente Druten

Openbaar Zaaknummer: Z/23/139739

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Vaststelling Huisvestingsverordening gemeente Druten 2024

Voorgesteld besluit
De gemeenteraad besluit:
1. De Huisvestingsverordening gemeente Druten 2024 vast te stellen.
2. De Huisvestingsverordening Gemeente Druten 2020, vastgesteld op 19 december 2019, gelijktijdig met de inwerkingtreding van deze verordening in te trekken
3. Woonstichting De Kernen ontheffing te verlenen voor het bepaalde in de huisvestingsverordening.

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

Positie De Kernen
Woonstichting De Kernen is in de gemeente Druten enkel actief in Horssen. Ook werkt zij in de gemeente Wijchen in de kernen Hernen, Bergharen en Batenburg. Daarnaast werkt De Kernen grotendeels in onze buurregio Rivierenland. Rivierenland heeft, net als Entree in de Groene Metropoolregio, een eigen regionaal woonruimteverdeelsysteem: Woongaard.
Woningzoekenden voor een woning van De Kernen, o.a. in Horssen dus, schrijven zich in op Woongaard. De Kernen biedt haar vrijkomende woningen aan via Woongaard. Het merendeel van de woningzoekenden is hier inmiddels aan gewend.
Echter, het systeem en de regels van Woongaard zijn niet hetzelfde als van Entree. De Kernen kan daarmee op een meerdere punten niet voldoen aan de regels van de Huisvestingsverordening gemeente Druten.
Om te voorkomen dat De Kernen handelt in strijd met de huisvestingsverordening, stelt het college voor dat de Raad ontheffing verleent aan De Kernen voor het bepaalde in de huisvestingsverordening. Zo formaliseren we de al jaren bestaande uitzonderingspositie van De Kernen.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
06-07-2023	Informatienota Stand van zaken nieuwe regionale Huisvestingsverordening (Z/23/124257)
16-03-2023	Informatienota Naar een nieuwe Regionale Huisvestingsverordening Arnhem-Nijmegen 2024 (Z/23/103797)
12-11-2020	Motie vreemd Huisvestingsverordening Druten: aangenomen
19-12-2019	Vaststelling Huisvestingsverordening gemeente Druten 2020 (Z/19/038412)

Gewenst 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 bestrijden, die zonder die regels zouden optreden. Geen willekeur, geen groepen achterstellen, en een goede regeling voor urgenten.

Argumenten
1.1 Het biedt noodzakelijke 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 De 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 Er zijn wijzigingen op een aantal punten
Op basis van de ervaringen van de afgelopen jaren en een evaluatie waarbij woningzoekenden, corporaties en gemeenten zijn bevraagd wordt de huidige regionaal afstemde verordening op een aantal punten aangepast.
De belangrijkste aanpassingen zijn de volgende:
- Het percentage voor loting is verhoogd naar een bandbreedte van 15% tot maximaal 30%. Dit doen we om groepen met een lage meettijd, veelal starters, meer kans te geven. Die groep heeft nu een veel lagere slaagkans dan doorstromers. Die slaagkans willen we verhogen.
- Het begrip maatwerk in de toewijzing is vervangen door het begrip bemiddeling. Daarbij is beter omschreven welke doelgroepen hier onder vallen. Dat is

duidelijker, en zo kan het ook goed worden geregistreerd en gemonitord. Bovendien is nu ook duidelijker omschreven welke groepen met een gelabelde woning voorrang kunnen krijgen, zoals ouderen, grote gezinnen etc.
- Het wordt voortaan mogelijk om 50% van de sociale huurwoningen die middels nieuwbouw in een gemeente worden toegevoegd toe te wijzen aan inwoners van die gemeente. Hiermee is tegemoet gekomen aan de wens om meer sociale huurwoningen aan eigen inwoners toe te kunnen wijzen. Hierover kunnen gemeenten lokaal afspraken maken met de woningcorporaties. Deze voorrangsregel kan voor Druten gunstig uitpakken, omdat in onze gemeente de komende jaren een flink aantal plannen met sociale huurwoningen worden gerealiseerd. Denk aan Hemelrijk, Introgebouw, Portier, 't Erf.

1.4 De verordening is tot stand gekomen na een uitvoerig proces met regiogemeenten, huurdersorganisaties en corporaties
De Huisvestingsverordening gemeente Druten is tot stand gekomen in overleg met de gemeenten en woningcorporaties in de regio. Bij de start is een evaluatie uitgevoerd met enquêtes onder woningzoekenden, corporaties en gemeenten. Huurdersorganisaties zijn in de voorbereiding tijdens twee regionale bijeenkomsten geïnformeerd en geconsulteerd. Uw raad is tussentijds schriftelijk geïnformeerd over inhoud en proces begin dit jaar. In juni heeft de raad kennis kunnen nemen van de ontwerp Huisvestingsverordening.

1.5 De zienswijzen hebben slechts beperkt geleid 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 geleid tot enkele wijzigingen en verbeteringen in de huisvestingsverordening. In de bijlage bij dit raadsvoorstel is een zienswijzennota opgenomen, met alle ingebrachte zienswijzen en de reactie daarop. Ook huurdersvereniging HuurdersBelangen Druten heeft een zienswijze ingediend. De door hen voorgestelde redactionele verbeteringen zijn dankbaar verwerkt in de verordening. In de zienswijzennota is de reactie te lezen op inhoudelijke vragen en opmerkingen van HBD.

1.6 De verordening geeft invulling aan de wens voor meer lokale voorrang
Het college is het gesprek met de regio aangegaan rondom het thema voorrang voor lokaal woningzoekenden. Dit op uitdrukkelijk verzoek van de raad en onder meer ter uitvoering van de motie vreemd 'Huisvestingsverordening Druten' van 12 november 2020.
Het college is van mening dat het beste eruit gehaald is in het regionale overleg. Het resultaat dat er ligt, onder andere de mogelijkheid tot 50% voorrang voor lokaal woningzoekenden bij nieuwbouw, is het resultaat van de inspanning van het college. Het komt tegemoet aan de wensen van de gemeenteraad. Het college vindt het van groot belang, ook voor de samenwerking met de corporaties, dat we werken vanuit een regionaal uniforme huisvestingsverordening.

3.1 De Kernen kan niet op alle punten voldoen aan de vereisten in de verordening
De Kernen werkt grotendeels in woningmarktregio Woongaard en werkt volgens dat systeem en de daar geldende regels omtrent woonruimteverdeling. Die regels zijn op meerdere punten anders dan binnen Entree en dus strijdig met de Huisvestingsverordening gemeente Druten.
Om te zorgen dat De Kernen formeel niet in de regels overtreedt, geven we hen een ontheffing voor het bepaalde in de huisvestingsverordening. Zo formaliseren we de al jaren bestaande uitzonderingspositie van De Kernen.

Tegenargumenten en risico's
1.1 Eenzijdig wijzigen van de verordening is niet mogelijk
De huisvestingsverordening is in een regionaal proces tot stand gekomen. Alle 17 gemeenten die meedoen aan de woonruimteverdeling binnen Entree, werken met dezelfde huisvestingsverordening. Dat doen we al 20 jaar. Het leidt tot een uniforme en transparante woonruimteverdeling in de hele regio.
Het is niet mogelijk eenzijdig als gemeente wijzingen door te voeren in de huisvestingsverordening, omdat één gemeente het graag anders wil. Dan zetten we de regionale samenwerking én de samenwerking met de corporaties op scherp.

3.1 De Kernen heeft de afgelopen jaren geen formele uitzonderingspositie gehad
De Kernen heeft ook de afgelopen jaren buiten de regels van de verordening gewerkt. In 2020 zijn er bestuurlijke afspraken gemaakt over deze uitzonderingspositie, en is het o.a. in de jaarlijkse prestatieafspraken vastgelegd. Het college heeft meerdere malen geprobeerd de uitzonderingspositie van De Kernen in de Huisvestingsverordening 2024 vastgelegd te krijgen. In de regio was echter geen meerderheid te vinden om dit door te voeren. Vanuit de regio is er overigens geen bezwaar als een uitzonderingspositie lokaal wordt vastgelegd. Dat gaan we nu dan formeel regelen.

Financiële gevolgen
Het vaststellen van de nieuwe verordening heeft geen directe financiële impact. Op termijn echter wel.
De urgentieregeling wordt uitgevoerd door de corporaties en de Regionale Urgentiecommissie. Zowel corporaties als gemeenten zijn gebaat bij een goede urgentieregeling. Het gaat namelijk om het huisvesten van groepen woningzoekenden die we vanuit kwetsbaarheid of maatschappelijk oogpunt belangrijk vinden.
De kostenverdeling voor de uitvoering van de urgentieregeling is echter op dit moment uit balans. 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 circa €4.000 naar €12.000 per jaar. Per 1 januari 2025 zal de nieuwe kostenverdeling dan kunnen ingaan.

Communicatie
De nieuwe verordening zal worden gepubliceerd via de gebruikelijke kanalen.

Inwonersparticipatie
Huurdersorganisaties in de regio zijn actief betrokken geweest bij de totstandkoming van de nieuwe verordening. De ontwerp huisvestingsverordening heeft ter inzage gelegen. Er zijn zienswijzen ingediend en deze zijn verwerkt in een zienswijzennota.

Uitvoering of Vervolgstappen
Voor de uitvoering van de woonruimteverdeling sluiten de gemeenten in de regio een nieuwe bestuursovereenkomst waarin ze afspraken maken over hun samenwerking, en de verdeling van de uitvoeringskosten. De uitvoering van de woonruimteverdeling wordt gemandateerd aan de woningcorporaties.

Geheimhouding:
Niet van toepassing.

Voorstel

Advies
BVO – Financieel beleid
BVO – Algemeen Juridische Zaken

Bijlagen:
1. Huisvestingsverordening gemeente Druten 2024
2. Memo Evaluatie huisvestingsverordening 2020
3. Zienswijzennota bij de Ontwerp huisvestingsverordening 2024
4. Notitie schaarste woningmarktregio Arnhem Nijmegen