Raadsvoorstel
Openbaar

Onderwerp
Huisvestingsverordening Gemeente Nijmegen 2024

Opsteller	Wim van der Velde	**Collegebesluit**	19 september 2023
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	**Behandeldatum Raad**	29 november 2023
Portefeuillehouder	G. Visser	**Status**	Openbaar

Samenvatting
De huisvestingsverordening Gemeente Nijmegen 2020 vervalt 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 per 1 januari 2024.

In de Nijmeegse huisvestingsverordening wordt op regionaal niveau de woonruimteverdeling geregeld. Daarnaast zijn in de verordening ook de regels met betrekking tot de opkoopbescherming en de omzettingsvergunning kamerverhuur opgenomen. De inzet van deze instrumenten is opnieuw onderbouwd. Daarnaast worden in de nieuwe verordening de prijsgrenzen van beide instrumenten geactualiseerd.

Voorstel
1. De Huisvestingsverordening Gemeente Nijmegen 2024 vast te stellen, waarmee we regelen dat schaarse vrijkomende sociale huurwoningen rechtvaardig en evenwichtig worden verdeeld onder de diverse groepen woningzoekenden.

Aanleiding
De Huisvestingswet bepaalt 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 woonbehoefteonderzoek laat dit duidelijk zien. De huidige verordening vervalt op 31 december 2023. De afgelopen periode is daarom gewerkt aan een nieuwe verordening. 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 doet niet mee), en met ingang van 2020 in werking getreden. Hiermee is een jarenlang goed werkende praktijk van uniforme regionale woonruimteverdeling gecontinueerd. Op basis van een evaluatie en breed regionaal overleg is de nieuwe verordening geactualiseerd en op een aantal punten aanpast. Daarmee is opnieuw een basis gelegd voor continuering van een waardevolle regionale samenwerking in de woonruimteverdeling voor de komende jaren.

Naast de regionale woonruimteverdeling zijn in Nijmegen ook de regels met betrekking tot de opkoopbescherming en omzettingsvergunning kamerverhuur opgenomen in de Huisvestingsverordening. Vanwege het vervallen van de Huisvestingsverordening op 31 december 2023, is ook de inzet van deze instrumenten opnieuw onderbouwd. Daarnaast worden in de nieuwe Huisvestingsverordening de prijsgrenzen van beide instrumenten geactualiseerd.

Beoogde impact

Opgesteld door Wim van der Velde, 34 37, w.van.der.velde@nijmegen.nl

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.

Daarnaast worden de regels met betrekking tot de opkoopbescherming en de omzettingsvergunning kamerverhuur gecontinueerd en geactualiseerd om de beschikbaarheid van goedkope en middeldure koopwoningen ook in de huidige woningmarkt te borgen.

Dit voorstel heeft een relatie met de volgende ambitie en doelen van het programma Wonen en stedelijke ontwikkeling:
Ambitie:

- We zijn een stad met een gevarieerd woningaanbod dat aansluit bij de vraag van alle nieuwe en bestaande bewoners.

Doelen:

- We hebben een rechtvaardige en evenwichtige verdeling van de vrijkomende schaarse sociale woonruimte.
- We hebben voldoende goede woningen voor studenten en starters, waarbij overlast wordt tegengegaan.

Argumenten

1.1 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 is 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 (bijlagen 2 en 3). Dat is het effect van de regels in de huisvestingsverordening.

1.2 Regionale aanpak van de woonruimteverdeling is waardevol

De regionale uniforme en transparante aanpak voor het verdelen van woonruimte 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 stad, 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 regionale uniforme aanpak heeft de afgelopen 20 jaar zijn waarde bewezen en is ook in lijn met onze samenwerking in de Groene Metropoolregio op andere terreinen, zoals in de Woondeal, en de Regionale Woonzorgvisie.

1.3 Wijzigingen woonruimteverdeling 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 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 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 hieronder 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 voor gemeenten 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 tegemoetgekomen aan de wens van een aantal gemeenten om meer sociale huurwoningen aan eigen inwoners toe te kunnen wijzen. In Nijmegen maken we hier overigens geen gebruik van. Hier gaat al ruim 60% van alle vrijkomende woningen naar eigen inwoners. En bovendien hechten we aan het principe van vrije vestigingskeuze.
- De verlening van mantelzorgurgenties -die tot nu toe per gemeente was geregeld-, willen we voortaan regionaal uniform laten uitvoeren door de regionale urgentiecommissie. Deze commissie voert ook de andere urgenties uit. Hiermee wordt de regionale uniformiteit en transparantie verder vergroot.

1.4 Proces met regiogemeenten, huurdersorganisaties en corporaties
De Huisvestingsverordening Nijmegen 2024 is tot stand gekomen in overleg met de gemeenten en woningcorporaties in de regio. Bij de start is een evaluatie uitgevoerd met enquêtes onder woningzoekenden, corporaties en gemeenten. Huurdersorganisaties zijn in de voorbereiding tijdens twee regionale bijeenkomsten geïnformeerd en geconsulteerd. Uw raad is tussentijds schriftelijk geïnformeerd over inhoud en proces in januari van dit jaar, en heeft een debat gevoerd over dit onderwerp.

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 zienswijzen komen er in het kort op neer dat:

- Een aantal huurdersorganisaties pleit voor meer voorrang voor eigen inwoners. Deze zienswijze wordt niet overgenomen. Er is al een mogelijkheid voor opgenomen die we niet willen uitbreiden. Dit zou haaks staan 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, maar dat laat onverlet dat ook hier geldt dat het hanteren van een eigen systeem haaks staan op een uniforme, open en transparante markt voor woningzoekenden in de regio.
- De reacties van Baston Wonen, de Huurdersvereniging Druten en van indiener Y hebben geleid tot een aantal verduidelijkingen en redactionele verbeteringen in de tekst.

De zienswijzen hebben zodoende geleid tot enkele beperkte wijzigingen en verbeteringen in de huisvestingsverordening. In bijlage 4 bij dit raadsvoorstel is een zienswijzennota, met alle ingebrachte zienswijzen en onze reactie daarop, opgenomen.

1.6 De inzet van de opkoopbescherming en de omzettingsvergunning kamerverhuur is nog steeds noodzakelijk
Ook voor de opkoopbescherming en de regels voor kamerverhuur geldt dat deze instrumenten alleen ingezet kunnen worden indien dit noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten aan (goedkope en middeldure koop)woningen. Voor deze instrumenten is met nieuwe onderbouwingen (bijlage 5 en bijlage 6) aangetoond dat er daadwerkelijk schaarste is en dat het noodzakelijk blijft om deze instrumenten in te zetten.

1.7 Nieuwe prijsgrenzen beschermen 66% van de Nijmeegse voorraad koopwoningen
In de motie ‘Kopen om te wonen. Versterk de opkoopbescherming’ van 28 juni 2023 (bijlage 7) heeft uw raad het college opgeroepen om te onderzoeken of de grens van de opkoopbescherming in Nijmegen verhoogd kan worden. Met de opkoopbescherming mogen gemeenten alleen goedkope en middeldure woningen beschermen. We verhogen de grens naar een WOZ-waarde tot en met € 396.000. Dit was € 350.000.
Voor de omzettingsvergunning kamerverhuur is in de nieuwe huisvestingsverordening opgenomen dat goedkope woningen met een WOZ-waarde tot en met € 278.000 sowieso geen vergunning krijgen voor verkamering. Middeldure woningen met een WOZ-waarde tot en met € 396.000 kunnen voortaan alleen verkamerd worden met een omzettingsvergunning. Hogere prijsgrenzen zijn juridisch niet houdbaar.

Kanttekeningen
1.1 Huisvestingsverordening lost schaarste niet op.
De huisvestingsverordening geeft regels voor de verdeling van schaarse woonruimte. Het lost die schaarste niet op. Dat kan alleen door het aanbod te vergroten. Daarover hebben we de afspraken in de Woondeal. Woonruimteverdeling is geen duizend-dingen-doekje om allerlei problemen op te lossen. Woonruimteverdeling is nu eenmaal een ‘zero-sum-game’: een grotere kans op een woning voor de één, wordt teniet gedaan door een kleinere kans op een woning voor een ander. Elke groep die meer voorrang moet krijgen leidt tot minder kansen voor andere groepen.

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

Financiën
Het vaststellen van de nieuwe verordening heeft geen financiële impact. Het is wel zo dat de verdeling van de totale kosten van de uitvoering van de woonruimteverdeling met de urgentieregeling en bezwaar en beroep uit balans is. Van de totale kosten die regionaal ongeveer 1 miljoen per jaar bedragen, betalen de corporaties nu 86% en de gemeenten in de regio 14%. De wethouders wonen zijn op regionaal niveau overeengekomen om dit meer in balans te gaan brengen. Dit betekent een kostenverhoging voor de gemeenten in de regio van totaal ongeveer € 327.000. Daarmee wordt de gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeenten en corporaties voor een goede uitvoering van de woonruimteverdeling ook financieel vertaald. In 2024 zal ons college deze kostenverhoging opnemen in het koersdocument voor de begroting van 2025. Voor ons betekent het een verhoging van de kosten van € 35.000 naar € 110.000. Dan kan ook de besluitvorming door uw raad over dit onderdeel plaatsvinden. Per 1 januari 2025 zal de nieuwe kostenverdeling dan geëffectueerd kunnen worden.

Vervolg
Na vaststelling van de huisvestingsverordening wordt deze na publicatie met ingang van 1 januari 2024 van kracht. De verordening vervalt na 4 jaar van rechtswege.
Woningzoekenden worden geïnformeerd via Entree, de woningcorporaties en gemeenten.
Gezien de ontwikkelingen op de woningmarkt blijft het wenselijk om jaarlijks te onderzoeken of een aanpassing van de prijsgrenzen voor de opkoopbescherming en de omzettingsvergunning kamerverhuur noodzakelijk is. Wanneer een aanpassing van de prijsgrens (juridisch) goed te onderbouwen is, zal uw raad hiervoor een voorstel ontvangen.

Bijlagen
1. Huisvestingsverordening Gemeente Nijmegen 2024
2. Evaluatierapport
3. Notitie onderbouwing schaarste regionaal
4. Zienswijzennota
5. Onderbouwing opkoopbescherming Huisvestingsverordening gemeente Nijmegen 2024
6. Onderbouwing omzettingsvergunning kamerverhuur Huisvestingsverordening gemeente Nijmegen 2024
7. Motie ‘Kopen om te wonen. Versterk de opkoopbescherming’