Raadsinformatiebrief

Gemeente ROZENDAAL

Onderwerp
Actualisatie huisvestingsverordening 2024

Adviseur : R. Berendsen
Portefeuillehouder : S. Warmerdam
Datum : 10 januari 2023

Aan de Raad

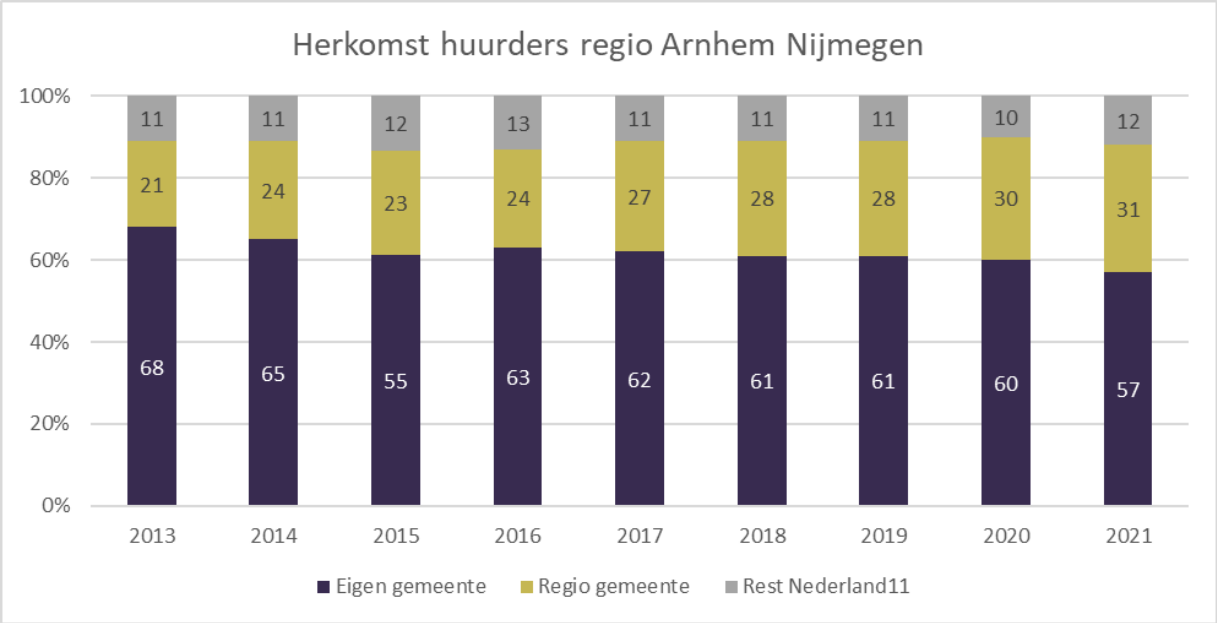
Inleiding
De huidige huisvestingsverordening, die op 10 december 2019 door uw raad is vastgesteld, loopt 31 december 2023 af. De Huisvestingswet biedt gemeenten de mogelijkheid om in een huisvestingsverordening regels vast te leggen over de toewijzing van huurwoningen en over het bepalen van de urgentievolgorde voor woningzoekenden. Sinds 2016 wordt de toewijzing van sociale huurwoningen regionaal opgepakt naar tevredenheid van de deelnemende gemeenten en woningcorporaties. De toewijzing kan eenduidig worden opgepakt doordat alle gemeenten in de regio werken met dezelfde huisvestingsverordening.
Op regionaal niveau wordt nu door een projectgroep gewerkt aan een actualisatie. De evaluatie is afgerond, en 7 december gepresenteerd in het regionaal bestuurlijk overleg van de Groene Metropoolregio. Een aantal wethouders uit de regio had daarvoor al aangegeven behoefte te hebben aan meer informatie, met name op het punt van het met voorrang toewijzen van woningen aan eigen inwoners. Dit is een voorstel van het kabinet dat nog in de Tweede en Eerste Kamer moet worden behandeld, maar in de loop van 2023 van kracht kan worden. In een aantal gemeenten leeft de wens om meer woningen met voorrang aan eigen inwoners toe te wijzen. In bijgaande brief wordt met name over dat thema meer informatie gegeven. Daarnaast wordt uw raad met deze raadsinformatiebrief geïnformeerd over proces en planning.

We gaan nader op het thema in aan de hand van de volgende vijf punten:
1. Verdeling lost de schaarste niet op;
2. De woningmarkt wordt steeds meer regionaal;
3. Grote verschillen tussen gemeenten vragen om een regionale aanpak;
4. De woningzoekende heeft belang bij transparantie en uniformiteit.
5. Uitvoerbaarheid en kosten

1. Verdeling lost de schaarste niet op
Dat er steeds meer behoefte is aan sociale huurwoningen staat vast. Op elke via www.entree.nu geadverteerde woning reageerden in 2021 gemiddeld ruim 300 woningzoekenden. De gestegen prijzen van koopwoningen zorgen er voor dat ook steeds meer middeninkomens aangewezen zijn op de (sociale) huurmarkt. Regels voor een goede verdeling van die schaarse woonruimte zijn dus belangrijk. Maar verdeling lost de schaarste niet op. Meer sociale huurwoningen helpen wel. Niet voor niets is de ambitie van de rijksoverheid om corporaties tot 2030 in totaal 250.000 sociale huurwoningen bij te laten bouwen. In onze regio gaat het om ca. 11.000 sociale huurwoningen.

2. De woningmarkt wordt steeds meer regionaal

Onder de nieuwe Huisvestingswet[1] wordt het waarschijnlijk mogelijk een groter deel van de woningen (van 25% naar 50%) te verhuren aan eigen inwoners van de gemeente. De projectgroep stelt echter dat de grotere kans op een woning in de eigen gemeente teniet gedaan wordt door een kleinere kans op een woning in een andere gemeente. Er komen namelijk niet meer woningen beschikbaar. Voorrang geven aan de eigen inwoners staat ook haaks op ontwikkelingen die Enserve constateert. Zo nam het aandeel verhuisde woningzoekenden afkomstig uit gemeenten binnen de woningmarkt regio Arnhem Nijmegen tussen 2013 en 2022 toe van 21% naar 31%. De instroom van buiten de regio bleef vrijwel gelijk; 11% in 2013 en 12% in 2021. Deze cijfers betekenen ook dat nu al meer dan 50% van de sociale huurwoningen in deze regio verhuurd wordt aan inwoners van de eigen gemeente[2].



3. Grote verschillen tussen gemeenten vragen om een regionale aanpak

Veel mensen willen juist graag in een andere gemeente wonen, bijvoorbeeld voor werk, een studie of voor de liefde. Daar komt bij dat gemeenten erg verschillen in de hoeveelheid en het type sociale huurwoningen. Een paar voorbeelden. De gemeente Nijmegen heeft 39% sociale huurwoningen, in buurgemeente Heumen is dat 19%. Vaak staan in de stad meer betaalbare appartementen, in Arnhem is 64% van de sociale huurwoningen een appartement, terwijl in buurgemeente Westervoort 77% van de sociale huurwoningen een, vaak duurdere, eengezinswoning is. Logisch dat naar Arnhem veel jongeren uit de regio komen, terwijl gezinnen vaak op zoek zijn naar een eengezinswoning in een randgemeente. Juist deze verschillen maken het wenselijk de woonruimteverdeling regionaal te regelen. Het biedt de verschillende groepen woningzoekenden meer keuze te wonen waar en hoe ze willen.

---

[1] De herziening van de Huisvestingswet moet nog behandeld worden in beide kamers. Het advies van de Raad van State was kritisch op het punt van de onderbouwing van de noodzaak, de aantasting van het principe van vrije vestiging en de beperking van het eigendomsrecht (bij koopwoningen). Het kabinet koerst op invoering in juli 2023.

[2] Voor meer informatie per gemeente; Jaarrapportage woonruimteverdeling 2021 Entree. 1-4-jaarrapportage-entree-2021

Dat sluit ook aan bij de resultaten van een enquête waarbij 82% van ondervraagde woningzoekenden in de regio aangeeft het (geheel) eens te zijn met de stelling: “Een woningzoekende moet zelf kunnen kiezen in welke plaats of gemeente hij/zij wil wonen”. Niet voor niets is de vrijheid van vestiging een Europees grondrecht, én uitgangspunt van de Huisvestingswet.

In een aantal gemeenten leeft de gedachte dat vooral in de kleine kernen meer voorrang voor eigen inwoners nodig is. Als alle gemeenten zouden besluiten tot meer voorrang voor eigen inwoners verkleinen we de kans voor anderen woningzoekenden, met name jongeren, die een ander woonmilieu zoeken. Dit gaat dan spelen voor bijvoorbeeld woningzoekenden uit Heumen die minder kans in Nijmegen krijgen omdat daar dan ook de grenzen deels sluit. En het gaat op een zelfde wijze tussen Westervoort, Rheden en Arnhem.

4. De woningzoekende heeft belang bij transparantie en uniformiteit

Het is in het belang van de woningzoekenden dat de sociale huurwoningen in de hele regio op dezelfde manier verdeeld worden en op één website www.entree.nu te vinden zijn. Geen woningzoekende heeft er belang bij terug te gaan naar een systeem waar lokaal weer verschillende regels gelden. Het verdient daarom aanbeveling de huidige transparante en eenduidige verdeling zoveel mogelijk te continueren.

5. Kosten en uitvoerbaarheid

Het huidige systeem is goed geworteld in de samenwerking tussen gemeenten, woningcorporaties en Enserve. Transparantie en uniformiteit van regelgeving gaan samen met kostenefficiëntie. Dat verandert als gemeenten gaan kiezen voor eigen varianten met meer voorrang voor eigen inwoners. Buiten het regionale systeem woonruimte verdelen kan alleen als gemeenten een eigen verordening vaststellen, uitvoeren en handhaven. Dat is veel duurder dan de huidige werkwijze. Het vraagt extra capaciteit die er nu niet is. En het heeft effect op de samenwerking met de corporatie(s) in die gemeente.

6. Proces

Voor het aanpassen van de huisvestingsverordening is op hoofdlijnen het volgende proces voorzien:

maart 2023	portefeuillehoudersoverleg met als doel een besluit over de hoofdlijnennotitie.
mei 2023	besluit van college van burgemeester en wethouders waarin de ontwerp verordening wordt vrijgegeven voor inspraak.
augustus 2023	besluit van college van burgemeester en wethouders definitief voorstel huisvestingsverordening.
september/ december 2023	vaststelling huivestingsverordening gemeenteraad.

Conclusie

In een aantal gemeenten klinkt de roep om meer voorrang te geven aan eigen inwoners. Een dergelijke keuze staat haaks op de transparantie en uniformiteit. Het is uiteindelijk niet in het belang van de woningzoekende en ook in strijd met de sterke voorkeur van woningzoekenden om zelf te kunnen kiezen waar ze willen wonen. En woningzoekenden zijn ook inwoners waarvan de belangen meetellen. Bovendien vindt ook nu gemiddeld meer dan 50% van de inwoners een woning in de eigen gemeente. En zoals aangegeven, een grotere kans op een woning in de eigen gemeente wordt teniet gedaan door een kleinere kans op een woning in een andere gemeente omdat schotten om de ene gemeente zullen leiden tot schotten om andere gemeenten. Dat zou het einde betekenen van een transparant en uniform systeem dat al 20 jaar waardevol is gebleken. Invoering van extra voorrangsregels maakt de uitvoering complexer en daarmee duurder.

Het advies vanuit de projectgroep is dan ook om de huidige transparante en eenduidige verdeling zoveel mogelijk te continueren, zoals is opgenomen in de nu nog geldende huisvestingsverordening. Het is in het belang van de woningzoekenden, kostenefficiënt en met draagvlak bij veel woningzoekenden en daarmee de beste keuze.

Het college van burgemeester en wethouders,

Kees de Haas,
Gemeentesecretaris a.i.

Ester Weststeijn,
burgemeester