

Informatienota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Naar een nieuwe Regionale Huisvestingsverordening Arnhem Nijmegen 2024

Kernboodschap

In de regio Arnhem-Nijmegen wordt gewerkt aan een nieuwe huisvestingsverordening. Hierin staan de regels waarmee we de sociale huurwoningen in onze gemeenten verdelen. Al jaren werken we in de regio samen op dit thema, met een uniforme huisvestingsverordening voor alle 18 gemeenten.

De huidige huisvestingsverordening loopt 31 december 2023 af. Daarom stellen we in het najaar van 2023 als individuele gemeente de nieuwe huisvestingsverordening vast. Recent is in regionaal verband de huidige huisvestingsverordening geëvalueerd. Zie hiervoor de bijlage 'Memo evaluatie Huisvestingsverordening 2020'.

Op weg naar een nieuwe regionale huisvestingsverordening spelen er meerdere vraagstukken waarvoor nog nadere uitwerking plaatsvindt:

- Hoe vergroten we de mogelijkheden en kansen voor starters?
- Al dan niet verruimen van de voorrang voor lokaal woningzoekenden cf. artikel 14 Huisvestingswet;
- De mate waarin gemeenten lokaal kunnen sturen middels maatwerk.

In deze informatienota geven we de denkrichting mee.

In lijn met de in deze informatienota genoemde argumenten hecht het college veel belang aan een regionaal gelijk speelveld voor woningzoekenden en zijn we geen voorstander van het verder verruimen van voorrang voor lokaal woningzoekenden. Indien de raad nog accenten wil leggen voor de regionale huisvestingsverordening, dan hoort het college dit uiteraard graag.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
25-03-2021	Motie vreemd Sturing op toewijzingsbeleid (aangenomen)
28-11-2019	Vaststelling Huisvestingsverordening gemeente Wijchen 2020

Toelichting

In de huisvestingsverordening regelen we de toewijzing van sociale huurwoningen. Als gemeente stellen we een huisvestingsverordening op, die geldt als wettelijk kader voor de woningcorporaties.

Al geruime tijd doen we dit als 18 gemeenten in de regio Arnhem-Nijmegen gezamenlijk. Dit zorgt voor één transparant en uniform toewijzingssysteem (Entree). Dat heeft voordelen voor woningzoekenden en woningcorporaties. Alle woningzoekenden kunnen op dezelfde manier reageren op woningen in de regio. Het merendeel van de woningen wordt verhuurd via meettijd¹: de woningzoekende die het langst staat ingeschreven

¹ Meettijd: Voor een starter is dit de tijd tussen moment van inschrijven en het moment van reageren op een woning. Voor een doorstromer kijken we voor de meettijd naar de woonduur: dan geldt de tijd tussen de datum waarop hij/zij op het huidige adres is komen te wonen en het moment van reageren op een woning

krijgt de woning. Ook een deel van de woningen wordt verhuurd via loting: iedereen heeft evenveel kans. Verder is er beperkt (20%) ruimte voor maatwerk, om recht te doen aan belangen van specifieke groepen woningzoekenden. Denk hierbij aan leeftijdslabeling² en doorstroombeleid (voor senioren op de woningmarkt).

Wijchen kent met ruim 25% een aanzienlijk percentage sociale huur. In totaal zijn er in onze gemeente ruim 4.400 corporatiewoningen. Dit zorgt voor relatief hoge slagingspercentages voor onze inwoners. Niettemin zorgt de druk op de woningmarkt al jaren voor dalende slagingspercentages: het aantal verhuringen blijft redelijk gelijk maar het aantal mensen dat actief op zoek is naar een sociale huurwoning neemt fors toe.

Voorrang voor eigen inwoners

Uw raad heeft in 2021 een motie aangenomen die het college oproept om in de regio het gesprek aan te gaan om draagvlak te krijgen voor een huisvestingsverordening waarin een gemeente meer ruimte krijgt om woningen met voorrang toe te wijzen aan eigen woningzoekenden. De raad constateert dat het wenselijk is dat er voldoende woonruimte is voor inwoners die graag in Wijchen willen blijven wonen.

Woningzoekenden die geworteld zijn in en verbonden zijn aan Wijchen, willen we graag in onze gemeente houden. Zij vervullen een rol in onze gemeenschap en dragen bij aan de leefbaarheid in onze kernen. Zij hebben hun sociale netwerk in de buurt of het dorp. Als ze een (andere) sociale huurwoning zoeken, hebben zij echter dezelfde kansen als iemand van buiten Wijchen. Een voorrangsregeling kan de kansen van Wijchense woningzoekenden vergroten.

Een aantal gemeenten (waaronder Wijchen, in lijn met de motie van uw raad) heeft in de evaluatie t.b.v. de nieuwe huisvestingsverordening aangegeven graag het gesprek te willen voeren over het met voorrang toewijzen aan eigen woningzoekenden. Hierop heeft een werkgroep van gemeenten, woningcorporaties en uitvoeringsorganisatie Enserve, de belangrijkste uitgangspunten voor de woonruimteverdeling in de regio op een rij gezet:

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. Ook in Wijchen willen we hieraan bijdragen; in onze nieuwbouwplannen zitten zo'n 700 sociale huurwoningen.

² Leeftijdslabeling: Woningen waarbij voor de woningzoekende een minimum- of maximumleeftijd geldt.

2. De woningmarkt wordt steeds meer regionaal

Onder de nieuwe Huisvestingswet³ wordt het waarschijnlijk mogelijk een groter deel van de woningen (van 25% naar 50%) met voorrang te verhuren aan eigen inwoners van de gemeente. De projectgroep stelt echter dat de grotere kans op een woning in de eigen gemeente leidt tot 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 woningmarktregio Arnhem Nijmegen tussen 2013 en 2022 toe van 21% naar 31%. Dit betekent dat meer mensen ervoor kiezen om binnen de regio te verhuizen. 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.

De cijfers specifiek voor Wijchen laten een vergelijkbaar beeld zien; toewijzing aan eigen inwoners schommelt al jaren rond de 50%, waarbij de toewijzing aan woningzoekenden uit de regio licht toeneemt. Het in het wetsvoorstel Huisvestingswet genoemde percentage (50%) wordt hiermee al gehaald.

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 40% sociale huurwoningen, in gemeente Wijchen is dat 25%. Vaak staan in de stad meer betaalbare appartementen; in Nijmegen is 60% van de sociale huurwoningen een appartement, terwijl in Wijchen 61% van de sociale huurwoningen een, vaak duurdere, eengezinswoning is. Logisch dat naar Nijmegen 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. 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.

Als alle gemeenten samen zouden besluiten tot meer voorrang voor eigen inwoners, verkleinen we de kans voor andere woningzoekenden, met name jongeren, die een ander woonmilieu zoeken. Dit gaat dan spelen voor bijvoorbeeld woningzoekenden uit Wijchen die minder kans in Nijmegen krijgen omdat daar dan ook de grenzen deels sluiten.

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

³ 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.

samen met kostenefficiëntie. Dat verandert als gemeenten zouden 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.

Conclusie ambtelijke werkgroep

In een aantal gemeenten speelt de (politieke) vraag om meer voorrang te geven aan eigen inwoners. Een dergelijke keuze staat echter haaks op de transparantie en uniformiteit van de regionale woonruimteverdeling. 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 leidt tot 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 is dan ook om de huidige transparante en eenduidige verdeling zoveel mogelijk te continueren. Het is in het belang van de woningzoekenden, kostenefficiënt en met draagvlak bij veel woningzoekenden en daarmee de beste keuze.

Standpunt college

Het college kiest voor de volgende lijn in de regionale afstemming:

- In lijn met de genoemde argumenten hecht het college belang aan een regionaal gelijk speelveld voor woningzoekenden en zijn we geen voorstander van het verder verruimen van voorrang voor lokaal woningzoekenden.
- We sluiten aan bij de regionale samenwerking op dit thema en dat betekent dus één uniforme huisvestingsverordening voor alle 18 regiogemeenten. Een uniform en transparant systeem is voor ons ook van grote waarde. We zien de complexiteit wanneer we afstappen van een regionaal kader; een eigen verordening incl. eigen verdeelsysteem is een ongewenst scenario voor ons. Voor onze woningcorporaties zou het betekenen dat ze beide in meerdere gemeenten (Talis in Nijmegen, De Kernen (o.a.) in Druten) met andere toewijzingsregels en systemen te maken krijgen. Ook voegt het toetsen op lokale binding een extra administratieve handeling toe, die leidt tot meer onduidelijkheid en gemiddeld een langer verhuurproces (tijd tussen beschikbaar komen woning en nieuwe verhuur).
- We vinden wenselijk dat de nieuwe huisvestingsverordening, net als de huidige, ruimte voor maatwerk biedt. Zo kunnen we samen met onze corporaties invulling geven aan lokale wensen en specifieke toewijzingen, daar waar dit bijdraagt aan de leefbaarheid en volkshuisvestelijke doelstellingen.
- We volgen de koers uit het Strategisch Kompas Wijchen2035, waarin we een groeiambitie hebben uitgesproken. We willen een bijdrage leveren aan de regionale woningbouwopgave. Daar hoort bij dat we de gemeente Wijchen aantrekkelijk willen houden voor nieuwe inwoners en dus ook dat we iedereen een gelijke kans willen geven hier te (komen) wonen.

Een eventueel afwijkend Wijchens standpunt betekent overigens niet dat de verordening daar ook op zal worden aangepast. Er moeten dan immers 17 andere gemeenten hetzelfde standpunt delen.

Rol raad

Formeel is de raad aan zet in het najaar, dan wordt de nieuwe Regionale Huisvestingsverordening voorgelegd aan de raad ter vaststelling. Indien de raad in de huidige fase van het proces nog accenten wil leggen voor de regionale huisvestingsverordening, dan hoort het college dit uiteraard graag.

Gevolgen

Op dit moment zijn deze er niet. Het proces om te komen tot een eerste concept huisvestingsverordening loopt en er moeten nog keuzes gemaakt worden.

Communicatie

Op dit moment niet van toepassing. Ten behoeve van de inspraakprocedure (mei-juni) zal er breed gecommuniceerd worden.

Uitvoering of Vervolgstappen

De komende maanden werken we in de regio zowel ambtelijk als bestuurlijk aan de huisvestingsverordening. We kijken ook of er mogelijkheden zijn om tegemoet te komen aan lokale wensen.

Eind mei van dit jaar geven de colleges van de 18 regiogemeenten de concept-huisvestingsverordening vrij voor inspraak. Eind augustus is het definitief voorstel huisvestingsverordening klaar. Na vaststelling door de colleges, wordt deze in het najaar van 2023 voorgelegd aan de 18 gemeenteraden ter vaststelling.

Geheimhouding:

Niet van toepassing.

Bijlagen

- Memo evaluatie Huisvestingsverordening 2020