
Raadsinformatiebrief

Aan: gemeenteraad

Datum: 10 januari 2023

Onderwerp: Informatie over de actualisatie van de huisvestingsverordening regio Arnhem – Nijmegen.

Geachte raadsleden,

De huidige huisvestingsverordening loopt 31 december 2023 af. Op regionaal niveau wordt nu door een projectgroep gewerkt aan een actualisatie. De evaluatie is afgerond, en op 7 december 2022 gepresenteerd in het regionaal bestuurlijk overleg van de Groene Metropoolregio. Deze evaluatie is al in uw bezit, maar nogmaals bijgevoegd.

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. Dat verhoudt zich slecht met de huidige transparante en uniforme manier van woonruimteverdeling in de regio. Ten behoeve van de bestuurlijke afweging gaan we in deze brief gaan nader in op dit thema. In de bijlage vindt u de evaluatie en informatie 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

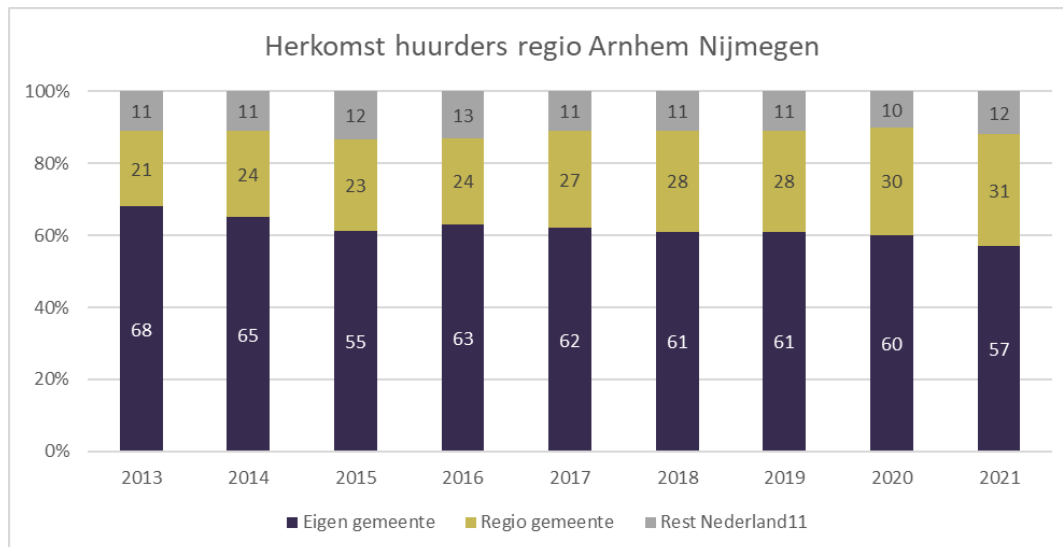
Dat er steeds meer behoefte is aan sociale huurwoningen staat vast. Op elke via www.entree.nu geadverteerde woning reageerden in 2021 gemiddeld ruim 300 woningzoekenden. De gestegen prijzen van koopwoningen zorgen er voor dat ook steeds meer middeninkomens aangewezen zijn op de (sociale) huurmarkt. Regels 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 Huisvestingswet¹ 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.

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.

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 gemeente².



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. 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 achttal 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.

² Voor meer informatie per gemeente; Jaarrapportage woonruimteverdeling 2021 Entree.
[1-4-jaarrapportage-entree-2021](https://www.entree.nu/1-4-jaarrapportage-entree-2021)

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.

Conclusie

Ook wij als college zouden graag sturen op meer kansen voor bewoners om in de eigen gemeente een woning te vinden, maar we zien ook in de evaluatie dat 82% van de inwoners het juist waarderen dat zij vrij zijn om de gemeente te kiezen waar ze willen gaan wonen. In Rheden zien we de grootste verhuisstroom binnen de gemeente (42%) en binnen de regio (41%) waarvan de grootste stroom tussen Arnhem en Rheden (23%). Bewoners kiezen tussen stad of dorp afhankelijk van hun levensfase. Omdat we de regionale verhuisbewegingen niet willen inperken, is een hekje om de eigen gemeente toch geen goed idee.

Om de kansen voor inwoners op een woning in de eigen gemeenten of regio toch te vergroten stellen we voor om de regels voor mensen van buiten de regio aan te passen. Nu kunnen zij hun meettijd meenemen als zij een woning in onze regio zoeken. Veel regio's en gemeenten accepteren alleen mensen van buiten als zij zich opnieuw inschrijven en vanaf dan meettijd gaan opbouwen. Dit zou helpen om de kansen van de inwoners van de regio en dus ook van onze gemeente te vergroten.

Dit hebben we al meegegeven aan de werkgroep Huisvestingsverordening. Daarnaast heeft het college de volgende punten meegegeven:

- Het labelen van levensloopgeschikte woningen voor senioren zou niet binnen het lokaal maatwerk moeten vallen. Het gaat om te grote aantallen. En het is wel gewenst om deze woningen specifiek aan senioren toe te wijzen, zodat zij passend kunnen wonen en doorstroming op gang komt.
- De mantelzorgurgentieverklaring is de enige urgentieverklaring, die door de gemeente wordt toegewezen. Dit veroorzaakt onduidelijkheid en verschillen per gemeente. Het zou eenduidiger zijn als de corporatie ook voor deze urgentieverklaring het eerste aanspreekpunt is en het toetsen door de urgentiecommissie wordt afgehandeld.
- Meer kansen voor mensen, die heel veel reageren op woningen, ook als zij weinig meettijd hebben. Dus bijvoorbeeld een koppeling tussen lotingwoningen en reacties op woningen?
- Koppeling van grootte van de woning aan grootte van het huishouden.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Rheden,

Carol van Eert,
burgemeester.

Nadja Renkema,
secretaris.

Bijlagen: Proces en planning

Evaluatie huisvestingsverordening 2020