B&W-voorstel

Algemene gegevens

Titel	:	Huisvestingsverordening 2024
Portefeuillehouder	:	G. Hofstede
Begrotingsprogramma	:	Gebiedsontwikkeling
Draagt bij aan Global Goal(s)	:	Ongelijkheid verminderen
		Duurzame steden en gemeenschappen
		Partnerschappen om doelstellingen te bereiken
Rol van de gemeenteraad	:	ter kennisneming
Zaaknummer	:	
Bijlage(n)	:	2

Voorstel

Te besluiten om

1. De concept huisvestingsverordening gemeente Rheden 2024, op grond van de afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht ter inzage te leggen van 9 juni 2023 tot 21 juli 2023.
2. De gemeenteraad per brief te informeren over de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen en uit te nodigen voor de regionale informatieavond op 14 juni 2023.

Aanleiding

De huidige Huisvestingsverordening die per 31 december 2023 komt te vervallen wordt vanwege aantoonbare blijvende schaarste vervangen door een nieuwe Huisvestingsverordening. De nieuwe Huisvestingsverordening, die opnieuw regionaal is afgestemd, wordt nu met een aantal wijzigingen als ontwerp verordening ter visie gelegd.

Welk resultaat willen we met dit voorstel behalen?

De woningmarktregio Arnhem Nijmegen kent een tekort, er is sprake van schaarste. Op regionaal niveau worden alle zeilen bijgezet om dit tekort weg te werken. Daarvoor is ook een Woondeal met het Rijk gesloten. Maar zolang er nog schaarste is willen we de woningen voor de mensen met de smallere portemonnee, de sociale huurwoningen rechtvaardig, transparant en evenwichtig verdelen. Al sinds 2013 worden de vrijkomende woningen van woningcorporaties verdeeld volgens de regels van de Huisvestingsverordening. Deze verordening regelt de woonruimteverdeling en de urgentieverlening in de gehele woningmarktregio Arnhem Nijmegen, en is door alle gemeenteraden in deze regio vastgesteld. De Huisvestingswet, de basis voor deze verordening, schrijft voor dat een Huisvestingsverordening ten hoogste vier jaar geldig is. Dat betekent dat de huidige Huisvestingsverordening vervalt op 31 december 2023. Daarom is de afgelopen periode gewerkt aan een geactualiseerde verordening. Colleges, raden, woningcorporaties en huurdersverenigingen zijn meegenomen en hebben input kunnen leveren bij de evaluatie en het proces om te komen tot een nieuwe huisvestingsverordening. Deze9def is nu gereed om vrij te geven voor inspraak. Dit voorstel is bedoeld om betrokkenen en belanghebbenden in de gelegenheid te stellen om hun zienswijze op de concept huisvestingsverordening 2024 kenbaar te maken.

Welke argumenten zijn er voor dit voorstel?

Regels voor verdeling 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 allen 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.

Regionale aanpak is waardevol
De regionale uniforme en transparante aanpak wordt gecontinueerd omdat dit in het belang is van de woningzoekenden. De recente evaluatie van de woonruimteverdeling gaf ook duidelijk aan dat woningzoekenden een vrije keus in de hele regio zeer waarderen.
De regionaal uniforme aanpak heeft de afgelopen jaren z'n waarde bewezen en is ook in lijn met onze samenwerking in de Groene Metropoolregio op andere terreinen, zoals bij de Woondeal.

Wijziging op beperkt 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.
- 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.
- De verlening van mantelzorgurgenties -die tot nu toe per gemeente was geregeld- , wordt voortaan regionaal uniform uitgevoerd door de regionale urgentiecommissie. Deze commissie voert ook de andere urgenties uit. Hiermee wordt de regionale uniformiteit en transparantie verder vergroot.

Huisvestingswet verlangt inbreng van woonconsumenten, regio en provincie.
De ontwerp huisvestingsverordening 2024 wordt nu vrijgegeven voor inspraak. Dat is niet alleen een vereiste uit de Huisvestingstingswet maar ook goed lokaal en regionaal beleid.
De ontwerp verordening wordt toegestuurd aan woningcorporaties, huurdersverenigingen, het huurderhuis en de Woonbond. Op 14 juni wordt er een regionale informatieavond voor belanghebbenden en belangstellenden georganiseerd, waarvoor de huurdersverenigingen actief worden uitgenodigd.

Wat zijn de risico's van dit voorstel?
Er zijn geen risico's bij dit voorstel.

Waar moeten we rekening mee houden?
Financiële consequenties
Dit voorstel heeft geen financiële impact.

Personele consequenties
Er zijn geen personele consequenties

Communicatie en participatie
Colleges, raden, woningcorporaties en huurdersverenigingen zijn op de hoogte gebracht van de uitgangspunten voor een nieuwe huisvestingsverordening. Zij hebben input kunnen leveren. Zowel het college als de raad van Rheden heeft hier gebruik van gemaakt. Veel van de opmerkingen zijn verwerkt in de nieuwe huisvestingsverordening. Wij hadden bijvoorbeeld de wens om de kans op een sociale huurwoning voor eigen inwoners te vergroten. In de nieuwe huisvestingsverordening is ruimte voor het toewijzen van 50% van de nieuwbouw aan inwoners uit de eigen gemeente. Vanuit de raad werd aangegeven dat het goed zou zijn als mensen, die mantelzorg verlenen met voorrang een woning kunnen vinden. Dit komt terug in de huisvestingsverordening door de mogelijkheid een mantelzorgurgentieverklaring aan te vragen.

Door de huisvestingsverordening ter inzage te leggen, heeft iedereen de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen en op die manier mee te denken.

Evaluatie/vervolg

De inspraakperiode eindigt op 21 juli. Vervolgens worden de resultaten van de inspraak verwerkt in een regionale zienswijzen nota. Na het zomerreces wordt de Huisvestingsverordening 2024 middels een raadsvoorstel ter besluitvorming aangeboden. Dit gebeurt in alle 17 gemeenten van de Groene Metropoolregio die deelnemen aan de regionale woonruimteverdeling. Voor 31 december zal de besluitvorming idealiter moeten zijn afgerond omdat de huidige Huisvestingsverordening dan van rechtswege vervalt.
In de tweede helft van 2023 zullen ook alle colleges een nieuwe bestuursovereenkomst ter besluitvorming voorgelegd krijgen, inclusief een mandateringsovereenkomst om de uitvoering van de verordening te regelen.