Kennisgeving aan de gemeenteraad

Documentnummer: 201598094 Zaaknummer: Z/23/103870

Portefeuillehouder(s): J.H.J. Sluiter

Voor vragen
Naam: Lisanne Overeem
E-mail: L.Overeem@1stroom.nl

Komt wel terug tot besluitvorming in de raad

Onderwerp: Huisvestingsverordening 2024

Aanleiding voor deze kennisgeving
Zoals al in de kennisgeving voortgang Woonvisie 2021 van juli 2022 (nr. 201563620) is aangegeven loopt de huidige regionaal afgestemde huisvestingsverordening gemeente Westervoort 31 december 2023 af. Op regionaal niveau wordt nu door een projectgroep, waarin wij actief zijn vertegenwoordigt, gewerkt aan een actualisatie van de huidige regionaal afgestemde Huisvestingsverordening. De evaluatie is afgerond en op 7 december gepresenteerd in het regionaal bestuurlijk overleg van de Groene Metropoolregio. Deze evaluatie is bij deze kennisgeving gevoegd.
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 volgens de wens van het kabinet in de loop van 2023 van kracht kan worden. Of het wetsvoorstel wordt aangenomen, in welke vorm en wanneer die inwerking treedt is nu dus nog niet bekend. 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, die zeer gewaardeerd wordt door de woningzoekenden. Ten behoeve van de bestuurlijke afweging gaan we in deze kennisgeving gaan nader in op dit thema. In de bijlage vindt u de evaluatie en informatie over proces en planning.

Relevant beleidskader
Huisvestingsverordening gemeente Westervoort 2020 en de Huisvestingswet

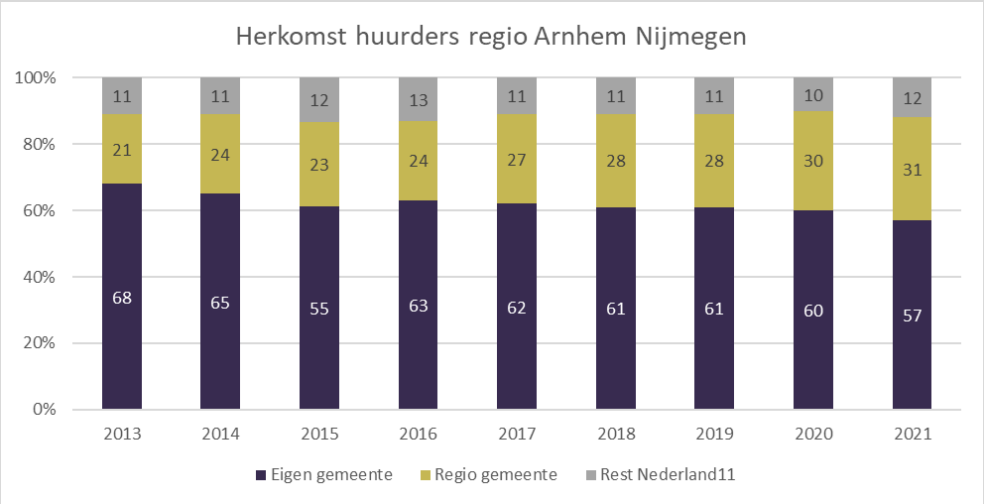
Inhoud van mededeling
In deze kennisgeving gaan we nader op het thema in aan de hand van de volgende vijf punten:
1. Verdeling lost de schaarste niet op;
2. De woningmarkt wordt steeds meer regionaal;
3. Grote verschillen tussen gemeenten vragen om een regionale aanpak;
4. De woningzoekende heeft belang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

Doel Huisvestingsverordening

Het doel van de Huisvestingsverordening is een rechtvaardige en evenwichtige verdeling van de vrijkomende schaarse sociale woonruimte.

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 ongeveer 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].



[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

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.

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. Uit onderzoek onder woningzoekenden blijkt ook dat zij de het open, uniforme en transparante systeem waarderen en dat een woningzoekende zelf moet kunnen kiezen in welke plaats of gemeente hij/zij wil wonen. 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 arbeidsintensiever en duurder dan de huidige werkwijze. Het vraagt extra (ambtelijke) capaciteit die er nu niet is. En het heeft effect op de samenwerking met de corporatie(s) in die gemeente.

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 uitgangspunt voor de nieuwe Huisvestingsverordening 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. De komende maanden wordt nog wel onderzocht hoe de slaagkans van inwoners van met name de kleinere gemeenten binnen de wettelijke kaders kan worden vergroot.

Westervoort, 17 april 2023

Burgemeester en wethouders van gemeente Westervoort
M. Sluiter MA drs. A.J. van Hout

Bijlagen:

Registratienummer:	*Omschrijving:*
1. 201599179	Memo evaluatie Huisvestingsverordening
2. 201601232	Procesplanning Huisvestingsverordening