

Onderwerp: Huisvestingsverordening Overbetuwe 2020.

Ons kenmerk: 19RV000093

Nummer:

Elst, 17 september 2019

AAN DE RAAD

1. Advies

1. De Huisvestingsverordening Overbetuwe 2020 vast te stellen, onder gelijktijdige intrekking van de Huisvestingsverordening Overbetuwe 2016.

2. Inleiding

In de woningmarktregio Arnhem-Nijmegen worden alle vrijkomende woningen van de woningcorporaties op dezelfde manier verdeeld. De regels hiervoor zijn opgenomen in de Huisvestingsverordening. Die is in elk van de 17 gemeenten vastgesteld en met ingang van 2016 in werking getreden. Hiermee is een jarenlang goed werkende praktijk van regionale woonruimteverdeling gecontinueerd.

De huisvestingswet 2014 is gewijzigd in 2016. Artikel 12 van deze wet, die gaat over het verlenen van urgentieverklaringen voor woonruimte, is gewijzigd. Vergunninghouders (statushouders) zijn als doelgroep uit dit artikel verwijderd. De wetwijziging laat onverlet dat gemeenten een taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders behouden, zoals vastgelegd in artikel 28 van de wet. In de nieuwe verordening is in artikel 10a opgenomen dat woningzoekende vergunninghouders als bedoeld in artikel 28 van de Huisvestingswet door een corporatie bemiddeld worden naar een woonruimte.

De Huisvestingswet vereist dat een huisvestingsverordening slechts voor de duur van ten hoogste vier jaar mag gelden. Na die 4 jaar kunnen er alleen opnieuw regels worden gesteld als er nog steeds sprake is van schaarste aan woonruimte. Daarom is in 2018 een evaluatie uitgevoerd. Uit de evaluatie volgt dat er nog steeds sprake is van schaarste en we regionaal regels willen blijven stellen aan de verdeling van woonruimte. Omdat de huidige huisvestingsverordening van rechtswege afloopt op 31 december 2019, moet er dan voor die tijd een nieuwe huisvestingsverordening worden vastgesteld. Na vaststelling moet de bestuursovereenkomst worden verlengd, de op de Huisvestingsverordening 2016 gebaseerde mandaten moeten van toepassing worden op deze nieuwe Huisvestingsverordening en Arnhem mandateren om bezwaar en beroep tegen besluiten van de urgentiecommissie af te handelen.

3. Doel en beoogd effect

Het doel is om op regionale schaal schaarse woonruimte op een rechtvaardige, uniforme en transparante wijze te verdelen. Zo willen we onevenwichtige en onrechtvaardige effecten, die zonder die regels zouden optreden, bestrijden. Geen willekeur, geen groepen voortrekken of achterstellen, en een goede regeling voor urgent woningzoekenden (urgenten).

4. Argumenten

1.1 *Inspraak leidde niet tot wijzigingen*

De inspraakperiode leverde regionaal 6 zienswijzen op. Een aantal huurdersorganisaties pleit daarin o.a. voor het afschaffen van de urgentie en bemiddeling voor statushouders, en tijdelijke huisvesting van deze groep. De zienswijzen wijzen we af, omdat met urgentie en bemiddeling de taakstelling die iedere gemeente heeft om deze mensen snel en goed te huisvesten, het beste uitgevoerd kan worden. Op deze wijze kan ook rekening worden gehouden met spreiding en draagvlak van wijk en buurt. Bovendien heeft dit geen negatief

effect voor andere woningzoekenden. Immers de taakstelling moet sowieso worden ingevuld. De provincie ziet daar ook op toe.

In regioverband is er voor gekozen om deze taakstelling in de Huisvestingsverordening op te nemen.

De huisvestingswet 2014 is gewijzigd in 2016. Artikel 12 van deze wet, dat gaat over het verlenen van urgentieverklaringen voor woonruimte, is gewijzigd. Vergunninghouders zijn als doelgroep uit dit artikel verwijderd. De wetswijziging laat onverlet dat gemeenten een taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders behouden, zoals vastgelegd in artikel 28 van de wet. Uw Raad houdt de bevoegdheid om, als u dat nodig acht, vergunninghouders als urgente groep woningzoekenden aan te wijzen.

Gemeenten kunnen nu zelf bepalen of ze de urgentie voor statushouders overnemen in de Huisvestingsverordening, in een specifieke urgentieverordening of door het maken van prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties.

De portefeuillehouder heeft ook nog een toelichtend gesprek gevoerd met de zienswijze indiener en Vivare over de urgentie voor statushouders en wat de gemeente aan extra inzet hiervoor doet. De gemeente spant zich extra in om ook gezinnen naar de gemeente toe te trekken i.p.v. alleenstaanden. Particuliere verhuurders en andere kleinere corporaties worden eveneens benaderd voor het huisvesten van statushouders.

De zienswijzen waren verder aanleiding om een paar redactionele wijzigingen door te voeren. De zienswijzennota is opgenomen in bijlage 5.

1.2 Door aanhoudende schaarste aan woningen is de legitimatie om te blijven werken met een Huisvestingsverordening er nog steeds.

In 2018 is een evaluatie uitgevoerd. Woningzoekenden, gemeenten en corporaties zijn bevraagd op hun ervaringen. Daarnaast zijn de huurdersorganisaties uit de regio gevraagd naar hun mening. De conclusies die we daaruit kunnen trekken zijn de volgende:

Er is nog steeds sprake van schaarste die het stellen van regels voor verdeling van die schaarste legitimeert, en de huidige verordening gaat een onevenwichtige en onrechtvaardige verdeling van sociale huurwoningen tegen. Dat is onderbouwd in een notitie, zie hiervoor bijlage 2. Verder werkt de verordening in grote lijnen prima, en kan op breed draagvlak rekenen. De hoofdlijnen blijven daarom hetzelfde.

1.3 Door sanctie op no show, wordt een langere verhuurprocedure voorkomen.

Het niet komen opdagen en niet reageren van woningzoekenden die een uitnodiging hebben gehad voor een groepsbezichtiging (no show) kan leiden tot lange verhuurprocessen met leegstand en langer wachten voor woningzoekenden die de woning wel willen huren. Daarom wordt hier een sanctie op gesteld: eerst een waarschuwing, daarna mogen ze 2 maanden niet reageren op aanbod. Daarnaast is met de corporaties afgesproken dat ze hun aanbiedingsproces ook klantgericht gaan maken. Uiterlijk eind 2019 zullen de corporaties daarover een voorstel doen. Zie verder artikel 7 van de verordening.

1.4 Meer mogelijkheden over de inzet van maatwerk.

Maatwerk is een mogelijkheid om in afwijking van de hoofdregel woningen te kunnen toewijzen aan bijzondere doelgroepen. De definitie is nu zo gemaakt dat ook het labelen van woningen onder maatwerk valt (bijvoorbeeld voor ouderen in specifieke ouderencomplexen, en grote woningen voor grote huishoudens). De regeling sluit daarmee beter aan bij de praktijk (In bijlage 3 is het evaluatierapport bijgevoegd).

Tijdens het ronde tafel gesprek op de politieke avond van 21 mei 2019 is de behoefte van woonwageneigenaren aan meer standplaatsen naar voren gekomen. Momenteel is een locatieonderzoek gaande en maken we een aanzet tot toewijzingsbeleid voor standplaatsen en algemeen woonwageneigenaren. Zie verder artikel 9 Maatwerk van de Huisvestingsverordening.

5. Kanttekeningen en risico's

5.1 Zonder Huisvestingsverordening hebben we geen grip op de verdeling.

Woonruimteverdeling gaat om het verdelen van de schaarse woonruimte. Elke groep die voorrang moet krijgen leidt tot minder kansen voor andere groepen. Er komen via een huisvestingsverordening geen woningen bij, het is geen oplossing voor die schaarste. Een groep die vaak wordt genoemd zijn de starters op de woningmarkt. Veel gemeenten en corporaties willen de slaagkansen van starters vergroten.

De slaagkans van starters is inderdaad lager dan die voor doorstromers én de slaagkans neemt toe naarmate iemand ouder is. De positie van doorstromers is al enige jaren geleden versterkt, doordat deze na verhuizing de meettijd behouden. Daardoor kunnen ze makkelijker nog een keer verhuizen. Daarbij is het belangrijk op te merken dat doorstromers geen concurrenten zijn van starters. De enige concurrenten van starters zijn andere starters. Starters zijn juist afhankelijk van doorstroming want alleen dan ontstaat een verhuisketen waardoor aan het eind een woning leeg komt voor de starter. Elke verhuisketen eindigt met een starter. Bij verdeling van schaarste zet alleen het bevorderen van doorstroming, dus meer verhuisketens, zoden aan de dijk voor starters. Behoud van meettijd na verhuizing bevordert doorstroming. In bijlage 4 is informatie opgenomen over de positie van starters(actief en geholpen woningzoekenden).

6. Financiën

De nieuwe huisvestingsverordening brengt geen extra kosten met zich mee. Het blijft zo geregeld dat de gezamenlijke corporaties de kosten van de uitvoering dragen, inclusief de kosten van urgentieverlening. De gezamenlijke gemeenten betalen de kosten van beroep en bezwaar van de vergunningverlening. Die kosten zijn regionaal geraamd op € 150.000. Overbetuwe betaalt daarvan ca. € 9.200 Dit bedrag is al opgenomen in de begroting. Ons college zal na de vaststelling van de verordening door uw raad een bestuursovereenkomst vaststellen waarin de regiogemeenten hun samenwerking en kostenverdeling op dit punt regelen opnieuw regelen.

7. Vervolg

Planning

De Huisvestingsverordening Overbetuwe 2020 zal van kracht worden op 1 januari 2020.

Communicatie

Bij de totstandkoming van de Huisvestingsverordening Overbetuwe 2020 zijn de corporaties betrokken en het resultaat kan rekenen op hun draagvlak. De inspraak periode was van 14 mei 2019 tot en met 1 juli 2019. De huurdersorganisaties zijn twee keer uitgenodigd voor regionale uitleg over de Huisvestingsverordening. Met Huurdersorganisatie HVOB is op 23 April 2019 overlegd. Hun zienswijzen met een reactie daarop zijn opgenomen in de zienswijzennota die bij dit voorstel is gevoegd. Bijlage 4.

Evaluatie

De Huisvestingsverordening Overbetuwe 2020 zal in 2023 geëvalueerd worden.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

mr. M.F.H. Knaapen

R.P. Hoytink-Roubos

8. Relevante stukken

1. Corsa:19bij10831 Notitie onderbouwing schaarste
2. Corsa:19bij10834 Evaluatierapport
3. Corsa:19bij10838 overzicht actief en geholpen woningzoekenden
4. Corsa:19bij10836 Zienswijzennota
5. Corsa:19rb000102 concept Huisvestingsverordening 2020, met bijlagen
6. Corsa:19bij10839 Reglement aanvragen noodurgenties
7. Corsa:19inf00075 informatiememo raad vrijgeven voor inspraak concept huisvestingsverordening

Portefeuillehouder: W.H. Hol

De behandelend ambtenaar is A.D.H. Berns-van Ruiten. Technische vragen dienen uiterlijk de donderdagmorgen om 08.00 uur voor de betreffende politieke avond te worden gesteld via griffie@overbetuwe.nl.