

INFORMATIEMEMO RAAD

Kenmerk:

2022-062928

Datum b&w-vergadering:

31 januari 2023

Onderwerp:

Huisvestingsverordening

Kennis nemen van:

De evaluatie van de Huisvestingsverordening en ons bestuurlijke standpunt

Status advies:

openbaar

Argument: (indien niet openbaar)

n.v.t.

Portefeuillehouder:

Wethouder Dimitri Horsthuis-Tangelder

Betrokkenen bij voorstel extern:

Regionale projectgroep Huisvestingsverordening, Enserve

Betrokkenen bij voorstel intern:

n.v.t.

Bijlagen:

Evaluatie van de Huisvestingsverordening

Notitie woonruimteverdeling in vier regels

Inleiding

Op 10 januari heeft uw raad de evaluatie van de Huisvestingsverordening ontvangen. Deze evaluatie is uitgevoerd door de regionale projectgroep, waar enkele gemeenten en Enserve (van het woonruimteverdeelsysteem Entree) onderdeel van uit maken. Eén van de onderwerpen die in de bijgevoegde regionale notitie terug komt is het geven van voorrang aan inwoners van de eigen gemeente. Het kabinet heeft een wetsvoorstel klaarliggen, waarmee het mogelijk wordt voor gemeenten om 50% van de woningen aan eigen inwoners toe te wijzen. Dit voorstel moet nog wel behandeld worden in de beide kamers. Het kabinet koerst op invoering in juli 2023. In de bijgevoegde regionale notitie wordt de conclusie getrokken dat het niet in het belang is van de woningzoekende om voorrangsregels in te voeren en ook in strijd is met de sterke voorkeur van woningzoekenden om zelf te kunnen kiezen waar ze willen wonen. Bovendien leidt het geven van voorrang niet tot meer beschikbaarheid van woningen. Ook geeft de projectgroep aan dat de invoering van voorrangsregels de uitvoering van de Huisvestingsverordening complexer, minder transparant en duurder maakt. Graag informeren wij uw raad over ons standpunt ten aanzien van voorrangsregels.

Samenvatting

Wij zijn het eens met de regionale projectgroep dat een transparante woonruimteverdeling en de sterke voorkeur voor woningzoekenden om zelf te kunnen kiezen waar ze willen wonen belangrijk is. Echter zijn wij ook van mening dat er ruimte open moet blijven om afspraken te maken over het geven van voorrang aan specifieke doelgroepen, zoals senioren of inwoners met een binding met Overbetuwe.

Huidige Huisvestingsverordening gemeente Overbetuwe 2020

Voor de Huisvestingsverordening van 2020 is er meegewerkt aan een regionaal format en is ook de input van onze woningcorporaties en huurdersorganisaties verwerkt in dit format. Uiteindelijk is de Huisvestingsverordening lokaal vastgesteld door uw raad en ook alleen geldend voor Overbetuwe. Op een beperkt aantal onderwerpen werd afgeweken van het regionale format, bijvoorbeeld omtrent kamerbewoning, omdat dit in Overbetuwe minder van toepassing is en het aanbieden via een digitaal platform in plaats van via Entree, omdat Woonstichting Valburg zijn eigen platform heeft.

In de huidige Huisvestingsverordening zijn er regels opgenomen voor voorrang voor mensen met een verhuisindicatie en aan urgent woningzoekenden (met een urgentieverklaring). Daarnaast kunnen de corporaties maximaal 20% van hun woningaanbod toewijzen via Artikel 9 Maatwerk, bijvoorbeeld aan bijzondere doelgroepen zoals statushouders en mensen die uitstromen vanuit Beschermd Wonen en ten behoeve van specifieke beleids- en toewijzingsexperimenten en labeling (bijv. voor senioren).

Wetsvoorstel van het kabinet

Het kabinet heeft een wetsvoorstel klaarliggen, waarmee het mogelijk wordt voor gemeenten om 50% van de woningen aan eigen inwoners toe te wijzen. Daarnaast komt er ook meer ruimte om woningen toe te wijzen aan woningzoekenden met een cruciaal beroep, zoals politieagent, verpleegkundige of leraar. Dit voorstel moet nog wel behandeld worden in de beide kamers. Het kabinet koerst op invoering in juli 2023. Eerder mochten gemeenten al 50% van de woningen toewijzen aan economische of maatschappelijke binding, daarbinnen weer 25% aan mensen met lokale binding. Het wetsvoorstel geldt niet alleen voor huurwoningen, maar ook voor betaalbare koopwoningen. In de Huisvestingsverordening gemeente Overbetuwe 2020 werd geen gebruik gemaakt van het toewijzen aan woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding.

Overwegingen ten behoeve van toewijzing aan eigen inwoners en/of woningzoekenden met maatschappelijke of economische binding

Wij hebben de volgende overwegingen om wel extra ruimte op te nemen ten behoeve van toewijzing aan eigen inwoners en/of woningzoekenden met een economische of maatschappelijke binding:

- Het feit dat de afgelopen drie jaar minder dan 50% (43%) van de sociale huurwoningen in Overbetuwe aan inwoners uit Overbetuwe toegewezen wordt¹;
- De ruimte om met beleidsexperimenten en/of labeling via Artikel 9 Maatwerk toe te wijzen aan specifieke doelgroepen zoals mensen met een binding met Overbetuwe wordt al voor een groot deel benut. Het alternatief voor een voorrangregel, om via Maatwerk toe te kunnen wijzen is beperkt, zolang dit 20% blijft.

Bovendien hebben we met de woningcorporaties en huurdersorganisaties de volgende prestatieafspraken gemaakt: "In 2023 ronden partijen de evaluatie van de huisvestingsverordening af. Onderdelen van de nieuwe verordening – die geldt vanaf 1 januari 2024 – kunnen de voorrang voor lokale woningzoekenden en schaarse beroepsgroepen en het inzetten van maatwerk zijn. Bij het opstellen van de nieuwe verordening treedt de gemeente vóór besluitvorming in het college en de gemeenteraad in overleg met de corporaties en huurdersorganisaties". Dit vraagt op dit moment nog om het open houden van de mogelijkheden voor voorrang voor lokale woningzoekenden en schaarse beroepsgroepen. We hebben nog niet de mogelijkheid gehad om de evaluatie met de woningcorporaties en huurdersorganisaties te bespreken en hun standpunt te horen. Bij het actualiseren van de Huisvestingsverordening gaan wij met de betrokken partijen nader in gesprek.

Vervolg

Graag gaan wij tijdens het rondetafelgesprek op 28 februari 2023 met uw raad in gesprek over deze overwegingen. De portefeuillehouder zal uw input meenemen naar een regionaal portefeuillehoudersoverleg over de Huisvestingsverordening op 1 maart 2023.

Communicatie

Behandelend adviseur voor technische vragen Gijs Wolters, tel.: 0481-362231 , e-mail: g.wolters@overbetuwe.nl

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

P.J.E. Breukers

R.P. Hoytink-Roubos

¹ Dit is gebaseerd op de cijfers vanuit Entree, verhuringen van Woonstichting Valburg zijn hierin niet meegenomen, omdat Woonstichting Valburg haar eigen woonruimteverdeelsysteem heeft.