

Onderwerp: Raadsvoorstel

Ons kenmerk: 2023-029637

Nummer.

Elst, 10 oktober 2023

AAN DE RAAD

1. Voorstel

1. De Huisvestingsverordening Overbetuwe 2024 vast te stellen.

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 elke gemeente vastgesteld en met ingang van 2020 in werking getreden. Hiermee is een sinds 2001 goed werkende praktijk van uniforme regionale woonruimteverdeling gecontinueerd.

De Huisvestingswet vereist dat een huisvestingsverordening slechts vier jaar geldig is. Na die 4 jaar kunnen er alleen opnieuw regels worden gesteld als er nog steeds sprake is van schaarste aan woonruimte. Dat is het geval, het recente notitie over schaarste (zie bijlage 1) laat dat duidelijk zien.

De huidige verordening vervalt op 31 december 2023. De afgelopen periode is daarom gewerkt aan een nieuwe verordening. Op basis van een evaluatie en breed regionaal overleg is de nieuwe verordening geactualiseerd en op een aantal punten aanpast.

Daarmee is opnieuw een basis gelegd voor continuering van een waardevolle regionale samenwerking in de woonruimteverdeling voor de komende jaren.

Met dit voorstel stelt u de verordening voor de gemeente Overbetuwe vast.

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 in een krappe markt onevenwichtige en onrechtvaardige effecten, die zonder die regels zouden optreden, bestrijden. Geen willekeur, geen groepen voortrekken of achterstellen, en een goede regeling voor urgenten.

4. Argumenten

1.1 Regels voor de verdeling van schaarse woonruimte zijn nodig.

De Huisvestingswet bepaalt dat er alleen regels mogen worden gesteld aan de toewijzing van sociale huurwoningen 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 alleen maar groter geworden (bijlage 1, notitie schaarste). 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 (bijlage 2) 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.

1.2 De regionale aanpak van woonruimteverdeling is waardevol.

De regionale uniforme en transparante aanpak wordt gecontinueerd omdat dit in het belang is van de woningzoekenden. Gemeenten verschillen sterk in aanbod van sociale huurwoningen, naar aantal en type. Dit is een kwaliteit van onze regio. Veel mensen willen juist graag in een andere gemeente wonen, bijvoorbeeld voor werk, een studie of voor de liefde. Jongeren trekken naar de steden, anderen juist naar de dorpen in onze regio. Uit vrije keuze. De recente evaluatie van de woonruimteverdeling (zie bijlage 2) gaf ook duidelijk aan dat woningzoekenden een vrije keus in de hele regio zeer waarderen. Dat gaat niet zonder een uniform en transparant verdeelsysteem. De regionaal uniforme aanpak heeft de afgelopen 20 jaar z'n waarde bewezen en is ook in lijn met onze samenwerking in de Groene Metropoolregio op andere terreinen, zoals bij de Woondeal.

1.3 Er zijn wijzigingen op een aantal punten.

Op basis van de ervaringen van de afgelopen jaren en een evaluatie waarbij woningzoekenden, corporaties en gemeenten zijn bevestigd, wordt de huidige regionaal afstemde 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 groepen met een lage meettijd, veelal starters, meer kans te geven. Die groep heeft nu een veel lagere slaagkans dan doorstromers. Die slaagkans willen we verhogen. Gemeente en corporatie bepalen samen welke marge ze hanteren.
- 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 door 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, kunnen we voortaan regionaal uniform laten uitvoeren door de regionale urgentiecommissie. Deze commissie voert ook de andere urgenties uit. Hiermee wordt de regionale uniformiteit en transparantie verder vergroot. Gemeentes kunnen kiezen of ze hiervan gebruik maken, het is een aanhaakmodel. De gemeente

Overbetuwe sluit hierbij niet aan en blijft de mantelzorgurgentie zelf uitvoeren omdat dit goed verloopt.

1.4 Regiogemeenten, huurdersorganisaties en corporaties zijn erbij betrokken

De Huisvestingsverordening Overbetuwe 2024 is tot stand gekomen in overleg met de gemeenten en woningcorporaties in de regio. Bij de start is een evaluatie uitgevoerd met enquêtes onder woningzoekenden, corporaties en gemeenten. Huurdersorganisaties zijn in de voorbereiding tijdens twee regionale bijeenkomsten geïnformeerd en geconsulteerd. Uw raad is tussentijds geïnformeerd over inhoud en proces in februari van dit jaar en heeft in juni kennis kunnen nemen van de ontwerp Huisvestingsverordening.

1.5 Zienswijzen leiden beperkt tot aanpassingen

De ontwerp Huisvestingsverordening heeft van 1 juni tot 15 juli ter inzage gelegen (besluit 23 mei 2023, kenmerk 2023-029637). Tijdens deze periode zijn er regionaal 12 zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben beperkt tot enkele wijzigingen en verbeteringen geleid in de huisvestingsverordening. Bijlage 3 bij dit raadsvoorstel bevat een zienswijzennota met alle ingebrachte zienswijzen en de reactie daarop.

De zienswijzen komen in het kort op het volgende neer:

- Een aantal huurdersorganisaties pleit voor meer voorrang voor eigen inwoners. Deze zienswijze wordt niet overgenomen. Er is al een mogelijkheid voor opgenomen (50% nieuwbouw voor eigen inwoners) die we niet willen uitbreiden omdat dit haaks staat op een open en transparante woningmarkt met vrije vestigingskeuze. Dit punt is verder reeds uitgebreid aan de orde geweest in het bestuurlijke voortraject en de informatie aan uw raad begin dit jaar (bijlage 4).
- De woningcorporaties Valburg en Vryleve en hun huurdersverenigingen geven aan onaangenaam verrast te zijn door het weglaten van de mogelijkheid om hun eigen systeem te hanteren. Hier passen excuses vanuit de regio omdat het niet duidelijk is vermeld. De regio blijft erbij dat het hanteren van een eigen systeem haaks staan op een uniforme, open en transparante markt voor woningzoekenden in de regio.
- De reacties van Baston Wonen, de Huurdersvereniging Druten en van indiener Y hebben geleid tot een aantal verduidelijkingen en redactionele verbeteringen in de tekst.

5. Kanttekeningen en risico's

1.1 Het gaat over verdelen, niet over het oplossen van schaarste

Woonruimteverdeling gaat om het verdelen van schaarse woonruimte. De verordening bevat regels om sociale huurwoningen zo rechtvaardig mogelijk te verdelen in de gemeente en in de hele regio. Elke groep die voorrang moet krijgen, leidt tot minder kansen voor andere groepen. De keuzes daarvoor zijn afgewogen gemaakt. Er komen via een huisvestingsverordening geen woningen bij, het is geen oplossing voor die schaarste.

1.5 Een eigen inschrijfsysteem is niet mogelijk

De mogelijkheid om nog een eigen inschrijfplatform te hanteren is verdwenen in de nieuwe verordening. Hiermee voldoet woonstichting Valburg niet meer aan de

huisvestingsverordening. We zijn in overleg met de woonstichting omdat we transparantie naar onze woningzoekenden belangrijk vinden.

6. Financiën

Bij de vaststelling van de nieuwe verordening vindt er een herverdeling van de kosten plaats tussen de corporaties en de gemeenten. Het is namelijk zo dat de kostenverdeling uitvoering urgentie, bezwaar en beroep van de woonruimteverdeling op dit moment uit balans is (zie bijlage 5). Van de totale kosten die regionaal ca. 1 miljoen per jaar bedragen, betalen de corporaties 86% en de gemeenten in de regio 14%. De wethouders Wonen zijn op regionaal niveau overeengekomen om dit meer in balans te brengen zodat de kosten gelijk verdeeld worden over de corporaties en gemeentes.

Dit betekent een kostenverhoging voor de gemeenten in de regio van totaal ca. € 327.000. Afgesproken is dat in 2024 de gemeenten in de regio deze kostenverhoging opnemen in hun koersdocumenten voor de begroting van 2025. In de nog door ons college vast te stellen bestuursovereenkomst uitvoering regionale woonruimteverdeling zullen hierover afspraken worden vastgelegd.

De gemeentelijke bijdrage is gebaseerd op het aantal inwoners binnen een gemeente. Voor Overbetuwe betekent de herverdeling dat de jaarlijkse bijdrage vanaf 2025 stijgt van € 9.250 naar € 29.415. De structurele verhoging van € 20.165 wordt opgenomen in de Kadernota 2025. In de nog door ons college vast te stellen bestuursovereenkomst uitvoering regionale woonruimteverdeling zullen hierover afspraken worden vastgelegd.

7. Duurzaamheid

Het voorstel bevat geen aspecten die te maken hebben met energietransitie, circulaire economie of klimaatadaptatie.

8. Vervolg

Na vaststelling van de huisvestingsverordening wordt de verordening na publicatie op 1 januari 2024 van kracht. En vervalt na 4 jaar opnieuw van rechtswege. Voor die tijd vindt evaluatie plaats van de lopende verordening.

Woningzoekenden worden geïnformeerd via Entree, de woningcorporaties en gemeenten.

Voor de uitvoering van de woonruimteverdeling sluiten de gemeenten in de regio een nieuwe bestuursovereenkomst waarin ze afspraken maken over hun samenwerking en de verdeling van de uitvoeringskosten. De uitvoering van de woonruimteverdeling wordt gemandateerd aan de woningcorporaties via overeenkomsten per corporatie in iedere gemeente.

9. Relevante stukken

Bijlage 1: Notitie onderbouwing schaarste regionaal

Bijlage 2: Evaluatierapport verordening 2020

Bijlage 3: Zienswijzennota

Bijlage 4: Informatienota raad Q1 2023

Bijlage 5: Notitie urgentieverlening

Bijlage 6: Concept raadsbesluit: Huisvestingsverordening Overbetuwe 2024, inclusief bijlagen

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris de burgemeester

P.J.E. Breukers

R.P. Hoytink-Roubos

Portefeuillehouder: Wethouder Dimitri Horsthuis-Tangelder
De behandelend ambtenaar is Elma van Heerde. Technische vragen dienen uiterlijk donderdagmorgen om 08:00 uur voor de betreffende politieke avond te worden gesteld via griffie@overbetuwe.nl