

Woonruimteverdeling in vier regels.

Per 1 januari 2024 moet er een nieuwe huisvestingsverordening zijn vastgesteld in de woningmarktregio Arnhem Nijmegen. Reden hiervoor is dat een huisvestingsverordening wettelijk vier jaar geldig is en de termijn van de huidige verordening eindigt op 31 december 2023.

Ter voorbereiding hierop heeft een werkgroep van gemeenten, woningcorporaties en uitvoeringsorganisatie Enserve, de belangrijkste uitgangspunten voor de woonruimteverdeling in de regio op een rij gezet.

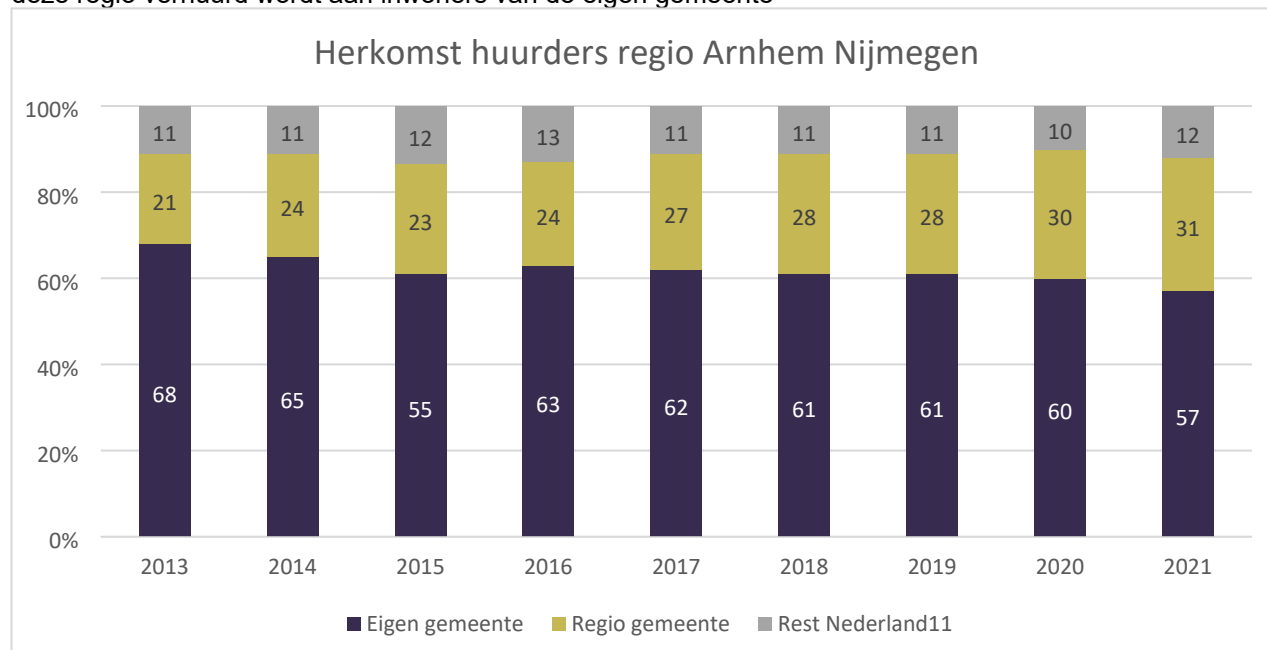
1. Verdeling lost de schaarste niet op;
2. De woningmarkt wordt steeds meer regionaal;
3. Grote verschillen tussen gemeenten vragen om een regionale aanpak;
4. De woningzoekende heeft belang bij transparantie en uniformiteit.

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.

De woningmarkt wordt steeds meer regionaal

Onder de nieuwe huisvestingswet¹ wordt het waarschijnlijk mogelijk een groter deel van de woningen (van 25% naar 50%) te verhuren aan eigen inwoners van de gemeente. De werkgroep 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 gemeente².



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.

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. Het verdient daarom aanbeveling de huidige transparante en eenduidige verdeling zoveel mogelijk te continueren.

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 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 advies 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 in veel gemeenten en daarmee de beste keuze.

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](#)