






## B en W-voorstel

**portefeuillehouder**  
G. Hofstede

**begrotingsprogramma**  
3 Gebiedsontwikkeling

**Draagt bij aan Global Goal(s)**

-  1 Geen armoede
-  10 Ongelijkheid verminderen
-  11 Duurzame steden en gemeenschappen

**b en w-vergadering**  
7 mei 2019

**agendapunt**

**bijlage(n)**  
4

**rol raad**

Ter kennisneming

**onderwerp**

Concept Huisvestingsverordening 2020, vrijgave voor inspraak.

### INHOUD VOORSTEL

1. De concept Huisvestingsverordening 2020 vanaf 16 mei 2019 voor inspraak vrijgeven tot 1 juli 2019.

#### 1 Wat is de aanleiding?

Vanaf 2016 hebben 17 colleges van gemeenten in de regio middels een bestuursovereenkomst woonruimteverdeling afgesproken de uitvoering van de Huisvestingswet 2014 op elkaar af te stemmen, de gemeente Arnhem als contactgemeente aan te wijzen en te voorzien in één gezamenlijke urgentiecommissie en bezwaarschriftencommissie.

In de woningmarktregio Arnhem-Nijmegen worden als gevolg hiervan alle vrijkomende woningen van de woningcorporaties onder de huurliberalisatiegrens (€ 720) op dezelfde manier verdeeld. De regels hiervoor zijn opgenomen in de Huisvestingsverordening Rheden 2016. Een gelijklopende Huisvestingsverordening is sinds 2016 in elk van de 17 gemeenteraden vastgesteld en in werking getreden. Hiermee is een jarenlang goed werkende praktijk van regionale woonruimteverdeling gecontinueerd. De Huisvestingswet 2014 vereist dat een huisvestingsverordening slechts voor de duur van ten hoogste vier jaar mag gelden. De huidige verordening vervalt van rechtswege op 31 december 2019. Daarom brengen we nu een nieuwe verordening in procedure, geactualiseerd op een beperkt aantal punten, om tijdig een nieuwe te kunnen vaststellen.

#### 2 Wat is het bestaand beleid c.q. kader?

- De algemene wet bestuursrecht
- De inspraakverordening Rheden
- De bestuursovereenkomst woonruimteverdeling
- De huisvestingswet 2014
- De bestaande huisvestingsverordening Rheden 2016

#### 3 Wat willen wij bereiken op de genoemde Global Goal(s)?

Het doel is om ook in de toekomst op regionale schaal schaarse goedkope 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 urgenten.

#### 4 Wat gaan wij ervoor doen?

A. De resultaten uit de evaluatie leiden tot het voornemen om de huisvestingsverordening Rheden 2016 beperkt aan te passen.

In 2018 is een korte evaluatie uitgevoerd naar de huisvestingsverordening 2016 door onderzoeksbureau Enserve. Woningzoekenden, gemeenten en corporaties zijn bevroegd 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. Verder werkt de verordening in grote lijnen prima, en kan op breed draagvlak rekenen. De hoofdlijnen kunnen daarom hetzelfde blijven. De volgende punten worden naar aanleiding van de evaluatie aangepast: ook een no show in het aanbodmodel, en meer duidelijkheid over de inzet van maatwerk.

Het niet komen opdagen en niet reageren van woningzoekenden die een uitnodiging hebben gehad voor een groepsbezichtiging 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 verdere stappen nemen in het klantgericht maken van hun aanbiedingsproces. Voor het eind van 2019 zullen de corporaties de gemeenten daarover informeren. Zie verder artikel 7 van de concept-verordening.

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. Zie verder artikel 9 van de concept-verordening.

#### B. Ter inzage

We gaan de concept-verordening ter inzage leggen net als de andere colleges in de regio. Er volgt een (regionale) inspraakperiode van zes weken. Tijdens deze periode kunnen zienswijzen worden ingebracht door alle belanghebbenden.

### **5 Wat gaat het kosten?**

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 geraamd op € 150.000. Rheden betaalt nu, gebaseerd op het inwonersaantal € 8.470. De kosten voor Rheden blijven nagenoeg gelijk aan die van de vorige huisvestingsverordening. Bij de definitieve vaststelling van de verordening zal ook genoemde bestuursovereenkomst, waarin de regio-gemeenten onder meer hun samenwerking en kostenverdeling op dit punt hebben geregeld, moeten worden gewijzigd.

### **6 Wat zijn de risico's?**

Woonruimteverdeling gaat om het verdelen van 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.

### **7 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?**

De concept-huisvestingsverordening is tot stand gekomen in overleg met de regiogemeenten en woningcorporaties in de regio, woonconsumentenorganisaties zijn in de voorbereiding geconsulteerd.

### **8 Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?**

Allereerst wordt de terinzagelegging van de concept-huisvestingsverordening bekend gemaakt in de Regiobode. Vervolgens wordt de terinzagelegging gepubliceerd in het elektronische gemeentebblad. De concept-huisvestingsverordening wordt terinzage gelegd bij de servicebalie van de Gemeente Rheden.

Er volgt een inspraakperiode van minimaal 6 weken, tot 1 juli. Tijdens deze periode kunnen zienswijzen worden ingebracht door alle belanghebbenden. In mei organiseren de colleges regionaal een informatieavond voor alle belangstellenden. Huurdersorganisaties in de regio worden hiervoor uitgenodigd. Na de inspraakperiode worden de zienswijzen verwerkt. Na het zomerreces zal een definitief voorstel via het college aan de raad ter vaststelling kunnen worden aangeboden. Op 31 december 2019 vervalt de huidige verordening. Daarvoor moet dus de nieuwe verordening zijn vastgesteld.

**9 Wordt er een evaluatie uitgevoerd?**

Er wordt tijdig geëvalueerd ter voorbereiding op de hierop volgende huisvestingsverordening.