

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Vaststelling Huisvestingsverordening gemeente Druten 2020

Voorgesteld besluit

de Gemeenteraad besluit:

1. De Huisvestingsverordening gemeente Druten 2020 vast te stellen.

Aanleiding

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 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 vastgesteld 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 voor die tijd een nieuwe huisvestingsverordening worden vastgesteld.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
29-9-2016	Vaststelling Huisvestingsverordening gemeente Druten 2016 A

Gewenst resultaat

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).

Argumenten

1.1 Door aanhoudende schaarste aan sociale huurwoningen 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.

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

De volgende punten worden naar aanleiding van de evaluatie aangepast: de introductie van een sanctie op no show, 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 (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, bijlage 1.

1.3 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. Zie verder artikel 9 van de verordening, bijlage 1. In bijlage 3 is de evaluatie bijgevoegd

1.4 Proces met regiogemeenten, huurdersorganisaties en corporaties.

De Huisvestingsverordening is tot stand gekomen in overleg met de gemeenten en woningcorporaties in de regio. Huurdersorganisaties zijn in de voorbereiding twee keer geconsulteerd. De inspraakperiode leverde regionaal 6 zienswijzen op. Een aantal huurdersorganisaties pleit daarin o.a. voor het afschaffen van de urgentie en/of tijdelijke huisvesting voor statushouders. Dat 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. Daarbij 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. De zienswijzen waren verder aanleiding om in het woonruimtedeel

Openbaar

Zaaknummer: 38412

een paar redactionele wijzigingen door te voeren. De zienswijzennota is opgenomen in bijlage 5.

Tegenargumenten en risico's

1.1 Verdelen, niet oplossen van schaarste

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. 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 leegkomt 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.

Financiële gevolgen

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 € 190.000. Gemeente Druten betaalt daarvan ca. € 4.600 per jaar. Dit bedrag is al opgenomen in de begroting taakveld 8.3 wonen en bouwen, overige volkshuisvesting (653026).

Communicatie

Bij de totstandkoming van de Huisvestingsverordening Druten 2020 zijn de Corporaties betrokken. De inspraak periode was van 14 mei 2019 tot en met 1 juli 2019. Hierop zijn, vanuit inwoners of organisaties woonachtig of werkzaam binnen de gemeente Druten, geen reacties op gekomen. De huurdersorganisaties zijn twee keer uitgenodigd voor regionale uitleg over de Huisvestingsverordening.

Het vaststellen van deze verordening brengt nauwelijks tot geen wijzigingen met zich mee voor woningzoekenden.

De huisvestingsverordening wordt bekendgemaakt in het digitale gemeentebled.

Uitvoering of Vervolgstappen

De Huisvestingsverordening Druten 2020 treedt in werking op 1 januari 2020. Deze verordening is weer geldig gedurende vier jaar. In 2023 wordt de verordening geëvalueerd.

Het college zal na de vaststelling van de verordening door uw raad besluiten tot het aangaan van een bestuursovereenkomst waarin de regiogemeenten hun samenwerking en kostenverdeling op dit punt opnieuw regelen.

De mandaatverlening in het kader van de uitvoering van de Huisvestingsverordening wordt aangepast.

Geheimhouding

Niet van toepassing.

Voorstel

Advies

Het advies van de financieel consulent, Rob Bekkering, is opgenomen in bovenstaande tekst.

Het advies van de juridisch consulent, Judith Hendriks, is opgenomen in bovenstaande tekst.

Bijlagen

1. Huisvestingsverordening gemeente Druten 2020, met bijlagen
2. Notitie Schaarste sociale huurwoningen op de woningmarkt regio Arnhem-Nijmegen
3. Evaluatie huisvestingsverordening woningmarktregio Arnhem Nijmegen 2016
4. Notitie verhuringen aan starters en andere woningzoekenden 2016-2018
5. Zienswijzen nota