GEMEENTE ZEVENAAR

RAADSINFORMATIEBRIEF – Nr. 2019-059

Aan de leden van de gemeenteraad

Datum	21 mei 2019
Zaaknummer	Z/19/330472 /INT/19/900842
Onderwerp	Woonruimteverdeling gemeente Zevenaar
Portefeuillehouder	H. Winters

Contactpersoon	Jan Willem Heijsteeg
E-mail	J.Heijsteeg@zevenaar.nl
Telefoon	0316 595659

Geachte leden van de gemeenteraad,

1. Inleiding

Zevenaar is een prettige gemeente om te wonen. Dit moet ook in de toekomst zo blijven. Daarom kijken we kritisch naar de kwaliteit en leefbaarheid van de bestaande wijken en hebben wij aandacht voor een aantal doelgroepen die het op de woningmarkt lastig hebben. Om prettig en betaalbaar wonen te behouden of waar nodig te stimuleren werken wij aan verschillende instrumenten:

1. actualisatie Huisvestingsverordening;
2. paraplubestemmingsplan Wonen;
3. Algemene Plaatselijke Verordening (APV);
4. huisvesting arbeidsmigranten.

In deze brief informeren wij u over de voortgang. Hiermee geven wij ook invulling aan de belofte u nader te informeren over de voortgang aanpak woonoverlast.

2. Kernboodschap

Door actualisatie van de Huisvestingsverordening hebben wij ook na 2019 weer vier jaar een transparant en eerlijk verdeelsysteem voor goedkope huurwoningen. Met het paraplubestemmingsplan Wonen trekken wij de definities voor "wonen" en "huishouden" gelijk voor de gehele gemeente. Ernstige woonoverlast pakken wij aan met de mogelijkheden uit de APV. In deze brief sluiten wij af met de route naar een goede huisvesting van arbeidsmigranten en de mogelijke effecten daarvan.

3. Context

☑ Actueel maatschappelijk onderwerp/probleem
☐ Collegeprogramma
☑ Motie/amendement/toezegging
☐ Anders, namelijk

4. Actualiseren Huisvestingsverordening

Wat regelen wij met de Huisvestingsverordening Zevenaar2018?
In de Huisvestingsverordening zijn regels gesteld over: de toewijzing van sociale huurwoningen op basis van meettijd, de urgentie voor specifieke doelgroepen en voor onttrekking, samenvoeging en omzetting van zelfstandige woonruimten. Bij de herindeling in 2018 heeft u deze verordening uit 2016 opnieuw vastgesteld voor de nieuwe gemeente.

Waarom actualiseren wij de Huisvestingsverordening Zevenaar2018?
De regionaal afgestemde Huisvestingverordening is inhoudelijk van 2016 en loopt af op 31 december 2019. Alleen bij schaarste in goedkope woonruimten mag de Huisvestingsverordening opnieuw vastgesteld worden. Uit de regionaal uitgevoerde evaluatie blijkt dat er nog steeds sprake is van schaarste. Het is daarom legitiem om opnieuw regels te stellen over de woonruimteverdeling.

Welke veranderingen stellen wij voor?
Er is breed draagvlak voor de huidige systematiek. Woningzoekenden, huurdersverenigingen, gemeenten en corporaties vinden dat de verordening op grote lijnen prima werkt. De hoofdlijnen kunnen daarom hetzelfde blijven. De volgende punten worden naar aanleiding van de evaluatie aangepast:

- Er komt een sanctie voor niet opdagen bij bezichtigingen van huurwoningen en. Dit kan namelijk het proces van verhuur vertragen en leiden tot met leegstand en langere wachttijden. Hiernaast is met corporaties afgesproken dat ze het aanbiedingsproces klantgerichter maken.
- Er komt meer duidelijkheid over de inzet van maatwerk . De definitie is nu zo gemaakt dat ook het labelen van woningen onder maatwerk valt (bijvoorbeeld voor ouderen in specifieke ouderencomplexen of grote woningen voor grote huishoudens). De regeling sluit daarmee beter aan bij de praktijk.

De gemeenteraad stelt de Huisvestingsverordening vast
U heeft de bevoegdheid om de Huisvestingsverordening vast te stellen. Om tot een regionaal afgestemde Huisvestingsverordening te komen volgt er, net als in 2016, een afgestemd voorstel dat uiterlijk 31 december 2019 door uw raad vastgesteld dient te worden. Bijgevoegd vindt u de concept Huisvestingsverordening, die wij voor de periode van zes weken ter inspraak leggen op 23 mei 2019. Dit maken wij bekend in de Zevenaar Post. Inwoners en belanghebbende, zoals huurders en woningzoekenden, kunnen hun reactie binnen deze termijn kenbaar maken.

We handhaven het vergunningstelsel voor het omzetten, onttrekken en samenvoegen van woningen
Het vergunningstelsel voor omzetten, samenvoegen of onttrekken van woningen moet aantoonbaar bijdragen aan een betere verdeling van schaarse goedkope woningen. In recente uitspraken heeft de rechter hierop gewezen. Mogelijk is door deze uitspraken aanwijzing van de gehele woningvoorraad niet houdbaar. Wij werken momenteel aan een paraplubestemmingsplan (zie paragraaf 5) om met name onttrekkingen en omzettingen van woningen vanuit het ruimtelijke spoor te kunnen reguleren. De VNG heeft de minister overigens op 11 april 2019 geadviseerd de koppeling met schaarste aan goedkope woningen los te laten, zodat een vergunningsstelsel voor bijvoorbeeld omzetten tot kamerverhuur ook vanuit leefbaarheids- en volkshuisvestelijke doelen mogelijk is.

5. Paraplubestemmingsplan Wonen

Wij bereiden een paraplubestemmingsplan voor om de definities voor "wonen", "woning" en "huishouden" in alle bestemmingsplannen gelijk te trekken. Gronden bestemd voor "wonen" zijn bedoeld voor bewoning door één huishouden bestaande uit één of meer personen die in een duurzaam gemeenschappelijk verband samenleven en (financieel) voor elkaar zorgen. De definitie is echter nu nog niet in alle bestemmingsplannen goed opgenomen. Hierdoor is handhaving en regulering van kamerverhuur vanuit het ruimtelijke spoor nu niet altijd mogelijk.

6. Ingrijpen bij overlast op basis van de APV

In 2018 heeft de burgemeester geen gebruik hoeven maken om de Wet aanpak woonoverlast. In twee casussen is er wel gebruik gemaakt van het bijbehorende stappenplan, dat is opgenomen in de toelichting van de APV. In beide casussen is volstaan met het voeren van gesprekken tussen de betrokken partijen. In beide gevallen speelde ook dat er een verhurende partij betrokken was, die naar aanleiding van de gesprekken de verantwoordelijkheid nam. In 2019 wordt er met de buurgemeenten gewerkt aan een gezamenlijk beleid om de toepassing van deze bevoegdheid duidelijker en transparant te maken.

7. Huisvesting voor arbeidsmigranten

Groeiende vraag naar goede huisvesting arbeidsmigranten
Zevenaar telt naar schatting minimaal 500 werkzame arbeidsmigranten. Voornamelijk uit Midden- en Oost-Europa. De verwachting is dat dit aantal de komende jaren zal groeien. Zowel uitzendorganisaties als lokale bedrijven als Compaxo en scheepswerf de Hoop bevestigen dit beeld. Deze groei vraagt om een goede en passende (d.w.z. flexibele vorm van) huisvesting. Hierbij willen we voorkomen dat deze flexibele en vaak tijdelijke vraag reguliere woningzoekenden verdringt op de woningmarkt.

Behoefte aan inzicht in vraagstuk en visie op huisvesting arbeidsmigranten
Wij bereiden een visie/beleidskader voor om binnen Zevenaar flexibele woonconcepten voor short-stay op een gereguleerde manier ruimte te kunnen bieden. Voor het opstellen hiervan is het van belang om eerst meer inzicht te krijgen in: het aantal arbeidsmigranten dat in onze gemeente werkt, dat hier ook woont, de te verwachten ontwikkelingen hierin, de woonvraag die zij hebben, enz.

In Liemers verband is afgesproken – gelet op het gemeente overstijgende karakter van het vraagstuk - om een gezamenlijk (verkennend) onderzoek in gang te zetten. In het kader van dat onderzoek gaan wij met andere overheden, werkgevers, uitzendbureaus en huisvesters in gesprek. Wij verwachten dat het onderzoek in de zomerperiode afgerond kan worden en dat wij u in de tweede helft van 2019 kunnen informeren. De informatie uit het onderzoek zetten wij in om een beleidskader/visie te maken.

Actuele initiatieven huisvesting arbeidsmigranten gaan door
Er liggen momenteel meerdere aanvragen om de realisatie van huisvesting voor arbeidsmigranten mogelijk te maken binnen de gemeente. Wij zien hierbij de urgentie van de huisvestingsvraag en het lokale economisch belang. Uitkomsten van het onderzoek of het opstellen van een beleidskader/visie wachten wij daarom niet af. Hierbij hanteren wij de aanpak: in woonwijken niet , tenzij schaal en beheersbaarheid dusdanig zijn dat een prettig woon- en leefklimaat behouden kan blijven. Op bedrijfslocaties en kantoorpanden wel, mits er voldoende draagvlak is in de omgeving, ruimtelijke uitstraling goed is en de beheersbaarheid en het goede leefklimaat verzekerd zijn. Ervaring van deze initiatieven gebruiken wij bij het op te stellen beleidskader/visie huisvesting arbeidsmigranten.

8. Communicatie en vervolgproces

- In 2019 starten wij de formele procedure voor het paraplubestemmingsplan wonen. Wij verwachten u voor het einde van 2019 een voorstel toe te kunnen sturen.
- Wij werken met de buurgemeenten aan een gezamenlijk beleid om de toepassing van de bevoegdheid aanpak woonoverlast uit de APV duidelijk en transparant te maken. Wij informeren u actief over de voortgang in de commissie middelen.
- Rond de zomer willen wij de hoofdlijnen van het onderzoek naar huisvesting van arbeidsmigranten gereed hebben en nog in dit jaar willen wij een visie opstellen over de huisvesting van arbeidsmigranten.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Zevenaar,

Michel Tromp
secretaris

Lucien van Riswijk
burgemeester

Bijlagen

1. concept Huisvestingsverordening 2020, met bijlagen	INT/19/895437
2. evaluatierapport	INT/19/895438
3. onderbouwing schaarste	INT/19/895442
4. info over starters	INT/19/895441
5. verhuisbewegingen sociale huur	INT/19/895443

Huisvestingsverordening Gemeente Zevenaar 2020

De raad van de gemeente Zevenaar;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Zevenaar, nummer PM;
gelet op de artikelen 4, eerste lid, 5, 6, 21 en 35 van de Huisvestingswet 2014;

besluit de volgende verordening vast te stellen:

Huisvestingsverordening Gemeente Zevenaar 2020

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

Aanbodmodel:
Toewijzingssystematiek voor woonruimten die aan woningzoekenden worden aangeboden op basis van het meettijdcriterium.

CIZ-indicatie:
CIZ staat voor Centrum Indicatiestelling Zorg. Het CIZ verleent indicaties voor zorg die vanuit de WLZ (Wet Langdurige Zorg) wordt geleverd.

Corporatie:
Toegelaten instelling als bedoeld in artikel 70 van Woningwet die feitelijk werkzaam is in een of meer gemeenten in de woningmarktregio, met uitzondering van de Stichting SSHN ("SSH&").

Doorstromer:
Woningzoekende die bij verhuizing binnen of naar de regio een zelfstandige woonruimte (huur of koop) in Nederland leeg achterlaat.

Herstarter:
Woningzoekende die een zelfstandige woonruimte verlaat zonder dat deze woonruimte beschikbaar komt; dit vanwege echtscheiding, beëindiging partnerregistratie of samenwoning (minimaal gedurende twee jaar, zoals bedoeld in art. 267 lid 3 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek).

Huishouden:
Een alleenstaande, of twee of meer personen die hun hoofdverblijf in dezelfde woonruimte hebben, en een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren.

Huishoudinkomen:
Het gezamenlijke verzamelinkomen zoals bedoeld in artikel 1, onder a, van de wet.

Huisvestingsvergunning:
Een vergunning van burgemeester en wethouders als bedoeld in artikel 8 eerste lid van de wet.

Huurtoeslaggrens:
De huurprijs als bedoeld in artikel 13 lid 1 sub a van de Wet op de huurtoeslag. De huurtoeslaggrens geeft de maximale huur van sociale huurwoningen aan en tevens de maximale huur waarbij een huurder nog in aanmerking kan komen voor huurtoeslag.

Inkomensverklaring:
Een officiële verklaring van de Belastingdienst betreffende de inkomensgegevens over een bepaald belastingjaar.

Inschrijfduur:
De periode dat een starter geregistreerd staat als woningzoekende in een register van woningcorporaties in de regio.

Levensloopgeschikte woonruimte:
Woonruimte die geschikt is voor een bewoner met een fysieke woningbeperking, als bedoeld in bijlage 2.

Labeling:
Aanduiding van een woonruimte voor een door een corporatie aangemerkte doelgroep.

Lotingmodel:
Toewijzingssystematiek voor woonruimten aan reguliere woningzoekenden worden aangeboden op basis van loting zonder dat de meettijd hierbij van invloed is.

Maatwerk:
Toewijzing van woonruimte in afwijking van de regels van het aanbod- of lotingmodel door de woningcorporaties op basis van bemiddeling of in de vorm van labeling of experimenten.

Mantelzorg:
Hulp als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015.

Meettijd:
Tijd tussen de datum waarop een woningzoekende geregistreerd staat (de registratiedatum) in een register van woningcorporaties in de woningmarktregio en het moment waarmee deze woningzoekende reageert op een woonruimte.

NHG-kostengrens:
De kostengrens voor woningen zonder energiebesparende voorzieningen, zoals opgenomen in de Voorwaarden en Normen van Nationale Hypotheek Garantie.

Onzelfstandige woonruimte:
een woonruimte niet zijnde een zelfstandige woonruimte.

Omzettingsvergunning:
Een vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste volzin en onder c van de wet.

Onttrekkingsvergunning:
Een vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste volzin en onder a van de wet.

Recidive:
Herhaling van een overtreding van een verbodsbepaling bij of krachtens de Huisvestingswet 2014 door de overtreder binnen 3 jaar ter zake eenzelfde pand nadat de vorige overtreding is beëindigd.

Registratiedatum:
Voor een starter het eerste moment van inschrijving (inschrijfdatum) in het register van een in de woningmarktregio werkzame corporatie. Voor een doorstromer en herstarter de datum waarop deze persoon in de Basisregistratie personen (BRP) staat geregistreerd op het zelfstandig woonadres op het moment van inschrijven in het register van een in de woningmarktregio werkzame corporatie.

Rolstoelgeschikte woonruimte:
Woonruimte die geschikt is voor een bewoner die is aangewezen op een rolstoel, als bedoeld in bijlage 2.

Standplaats:
Kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten.

Starter:
Woningzoekende die bij verhuizing geen zelfstandige woonruimte achterlaat.

Student:
Degene die staat ingeschreven aan een universiteit, hogeschool of MBO instelling (niveau 4).

Verhuisindicatie:
Indicatie afgegeven door burgemeester en wethouders aan woningzoekenden, die vanwege de aard van hun fysieke beperking zijn aangewezen op een levensloopgeschikte of rolstoelgeschikte woonruimte, zoals aangegeven in bijlage 2.

Vergunninghouder:
Vergunninghouder als bedoeld in artikel 1, eerste lid onder g van de wet.

Verhuurdersverklaring:
Verklaring van de (laatste) verhuurder omtrent het woon- en betalingsgedrag van een woningzoekende.

Wbmgp:
Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek.

Wet:
De Huisvestingswet 2014.

Woningmarktregio:
De regio waarin de volgende gemeenten zijn gelegen: Arnhem, Berg en Dal, Beuningen, Duiven, Doesburg, Druten, Heumen, Lingewaard, Montferland, Nijmegen, Overbetuwe, Renkum, Rheden, Rozendaal, Westervoort, Wijchen, Zevenaar.

Woningzoekende:
Een meerderjarig persoon die in het bezit is van de Nederlandse nationaliteit of van een geldige verblijfstitel en is ingeschreven in het registratiesysteem als bedoeld in artikel 3, en het huishouden, waarvan hij deel uitmaakt.

Woonduur:
De periode dat een huishouden aaneengesloten de huidige zelfstandige woonruimte in Nederland bewoont, conform de gegevens van de Basisregistratie Personen (BRP).

Woonverklaring:
Een verklaring als bedoeld in artikel 10b, vierde lid, van de Wbmgp.

WOZ-waarde:
De op grond van hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken vastgestelde waarde van de onroerende zaak, geldend op het moment van de aanvraag.

Zelfstandige Woonruimte:
Woonruimte, met een eigen toegang, die door één huishouden kan worden bewoond zonder dat het huishouden daarbij afhankelijk is van één of meer wezenlijke voorzieningen (zoals toiletruimte, badruimte en keuken) buiten die woonruimte, dan wel een standplaats voor een woonwagen.

Zorgwoning:
Woonruimte die is aangewezen voor woningzoekenden met een CIZ-indicatie, die minder goed in staat zijn om geheel zelfstandig te opereren op de woningmarkt en allerlei vorm van ondersteuning nodig hebben die alleen in en rond de woonruimte op een passende manier gegeven kan worden. Voor het leveren van deze benodigde zorg- en/of dienstverlening is sprake van een samenwerkingscontract tussen corporatie en zorgleverancier. De zorgaanbieder beheert bij voorkeur zelf de wachtlijst van klanten en bepaalt de voorrangsregels van toewijzing.

Hoofdstuk 2. De huisvestingsvergunning

Artikel 2 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. Zelfstandige woonruimten in eigendom van een corporatie met een huurprijs beneden de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag dan wel standplaatsen in eigendom van de gemeente mogen niet voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend.
2. Het bepaalde in lid 1 geldt niet voor zorgwoningen.

Artikel 3 Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning

1. Een aanvraag om een huisvestingsvergunning wordt ingediend op het moment dat zekerheid bestaat over de te betrekken woonruimte door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.
2. Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt
    a. naam en adres van de huurder;
    b. omvang van het huishouden dat de woonruimte gaat betrekken;
    c. huishoudinkomen;
    d. adres, naam van de verhuurder en huurprijs van de te betrekken woonruimte;
    e. beoogde datum van het betrekken van de woonruimte;
    f. indien van toepassing, een afschrift van de indicatie voor een woonruimte met een speciale voorziening rond toegankelijkheid en gebruik;
    g. indien van toepassing, de urgentie van de woningzoekende;
    h. indien van toepassing, een positieve verhuurdersverklaring.
3. De huisvestingsvergunning vermeldt in ieder geval:
    a. adres van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
    b. aan wie de vergunning is verleend;
    c. het aantal personen dat de woonruimte in gebruik neemt.

Artikel 4 Registratie van woningzoekenden

1. Corporaties dragen in het kader van deze verordening zorg voor het aanleggen en bijhouden van een uniform registratiesysteem van woningzoekenden.
2. Registratie als woningzoekende in dit systeem kan vooraf plaatsvinden of tegelijkertijd met de eerste reactie op een aangeboden woonruimte.
3. Uitschrijving als woningzoekende vindt plaats:
    a. Op schriftelijk verzoek van de woningzoekende of diens nabestaanden;
    b. Na constatering van verwijtbare nalatigheid, zoals het niet tijdig doorgeven van gewijzigde relevante gegevens of het verstrekken van onjuiste informatie over de betreffende inschrijving.

Artikel 5 Aanbod van woonruimte

1. Het aanbod van de in artikel 2 aangewezen woonruimte wordt door de corporaties bekendgemaakt door publicatie op een toegankelijk, bij voorkeur gemeenschappelijk, digitaal platform.
2. De bekendmaking bevat in ieder geval:
    a. het adres en de huurprijs van de woonruimte;
    b. de mededeling dat de woonruimte niet voor bewoning in gebruik genomen mag worden als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend,
    c. en indien van toepassing, de criteria en voorrangsregels voor het verlenen van de benodigde huisvestingsvergunning.
3. Elke woonruimte die op deze wijze wordt verhuurd wordt binnen twee weken na ondertekening van het huurcontact op hetzelfde digitale platform verantwoord.
4. Het aanbod van standplaatsen wordt beschouwd als maatwerk ten behoeve van een bijzondere doelgroep als bedoeld in artikel 9 en vastgelegd in een nader door burgemeester en wethouders vast te stellen regeling.

Artikel 6 Hoofdregel woningtoewijzing

1. Corporaties bieden vrijkomende zelfstandige woonruimten aan volgens het aanbodmodel dan wel het lotingmodel, tenzij het om maatwerk gaat, als bedoeld in artikel 9.
2. De corporaties geven bij de publicatie van het aanbod duidelijk aan welke zelfstandige woonruimten volgens het aanbodmodel worden toegewezen, welke volgens het lotingmodel en voor welke woonruimten aanvullende criteria gelden in het kader van het maatwerk, zoals bedoeld in artikel 9 van deze verordening.
3. Een woningzoekende kan op elk moment voor maximaal twee zelfstandige woonruimten in het aanbod- of lotingmodel waarvoor de reactietermijn nog open is, zijn of haar belangstelling kenbaar maken.
4. Iedere op basis van het aanbodmodel gepubliceerde zelfstandige woonruimte wordt na sluiting van de reactieperiode aangeboden aan de woningzoekende met de hoogste urgentie en vervolgens aan de woningzoekende met de langste meettijd, met inachtneming van het gestelde in de artikelen 8 en 10a en 10b.
5. Wanneer twee woningzoekenden met een urgentieverklaring reageren op dezelfde woning, dan volgt toewijzing conform het bepaalde in artikel 10a, lid 3, van deze verordening. Wanneer twee woningenzoekenden met dezelfde urgentieverklaring reageren op dezelfde woning, dan gaat de houder van de urgentieverklaring met de oudste ingangsdatum voor. Wanneer twee woningzoekenden met een urgentieverklaring die op dezelfde datum is toegekend reageren op dezelfde woning, dan heeft degene met de langste meettijd voorrang.
6. De op basis van het lotingmodel toe te wijzen zelfstandige woonruimte wordt toegewezen volgens een geautomatiseerde lotingprocedure.
7. Van het totale vrijkomende woningaanbod dient jaarlijks circa 15% volgens het lotingmodel te worden aangeboden.
8. Een corporatie mag per jaar maximaal 30% van de vrijkomende zelfstandige woonruimten die volgens het aanbodmodel worden aangeboden uitsluiten voor urgent woningzoekenden als bedoeld in artikel 10a.

Artikel 7 Weigering en acceptatie van woonruimten

1. De woningzoekende die volgens het lotingmodel een uitnodiging voor het bezichtigen van een zelfstandige woonruimte krijgt en hierop niet reageert binnen de reactietermijn die door de corporaties wordt gesteld, dan wel de woonruimte accepteert en er alsnog vanaf ziet, wordt gedurende twee maanden uitgesloten van het lotingmodel. Gedurende deze periode kan de woningzoekende wel blijven reageren op woonruimten die volgens het aanbodmodel worden aangeboden.
2. De woningzoekende die volgens het aanbodmodel een uitnodiging voor het bezichtigen van een zelfstandige woonruimte krijgt en hierop niet reageert binnen de reactietermijn die door de corporaties wordt gesteld ontvangt bij de eerste keer een waarschuwing. Een volgende keer kan de woningzoekende gedurende twee maanden worden uitgesloten van het aanbodmodel. Gedurende deze periode kan de woningzoekende wel blijven reageren op woonruimten die volgens het lotingmodel worden aangeboden.
3. De woningzoekende die een zelfstandige woonruimte accepteert, behoudt de opgebouwde meettijd die vervolgens wordt vermeerderd met de woonduur in de nieuwe woonruimte.

Artikel 8 Voorrang bij woonruimte van bepaalde aard, grootte of prijs (passendheidscriteria)

1. De corporaties wijzen woonruimten passend toe conform het bij of krachtens het bepaalde in de Woningwet.
2. Levensloopgeschikte woonruimten kunnen door de corporaties als zodanig worden gelabeld en worden bij voorrang verhuurd aan woningzoekenden die hiervoor een door burgemeester en wethouders afgegeven verhuisindicatie hebben.
3. Rolstoelgeschikte woonruimten worden door de corporaties als zodanig gelabeld en in eerste instantie verhuurd aan woningzoekenden die hiervoor een door burgemeester en wethouders afgegeven verhuisindicatie hebben. De woonruimten kunnen zowel op basis van bemiddeling worden verhuurd als op basis van het aanbodmodel.
4. Zelfstandige studentenwoningen kunnen als zodanig door een corporatie worden gelabeld. Gelabelde zelfstandige studentenwoningen worden toegewezen aan studenten.
5. In het geval zelfstandige woonruimten vallen onder de woonvorm woongroep krijgen woningzoekenden die lid zijn van de organisatie die de woongroep beheert, voorrang.

Artikel 9 Maatwerk

1. Corporaties mogen jaarlijks maximaal 20% van het totale vrijkomende woningaanbod afwijkend van hetgeen in artikel 6 is bepaald toewijzen. Dit is in de eerste plaats ten behoeve van de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Maar daarnaast kan het gaan om specifieke beleids- en toewijzingsexperimenten en labeling.
2. In het geval van beleids- en toewijzingsexperimenten gaat het per definitie om maatregelen van tijdelijke aard. De betreffende corporatie stelt burgemeester en wethouders hiervan in kennis en maakt zo nodig nadere afspraken met betreffende burgemeester en wethouders.
3. Het huisvesten van urgent woningzoekenden is geen maatwerk.
4. Voor de toewijzing van standplaatsen kunnen burgemeester en wethouders nadere regels stellen.

Artikel 10a Voorrang bij urgentie

1. Voor de in artikel 2 aangegeven woonruimten, met uitzondering van de woonruimten die door de minister voor Rijksdienst en Wonen zijn aangewezen bij beschikking van 2 februari 2015, kenmerk 2014-0000661742, wordt bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang gegeven aan urgent woningzoekenden.
2. De woningzoekenden worden ingedeeld in de volgende urgentiecategorieën:
    a. woningzoekende vergunninghouders als bedoeld in artikel 28 van de wet;
    deze woningzoekenden worden door een corporatie bemiddeld naar een woonruimte.
    b. woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten, blijkens een daartoe door deze voorziening afgegeven verklaring;
    deze woningzoekenden zoeken zelf een woonruimte binnen vier maanden na afgifte van deze verklaring. Een corporatie kan toestaan, dat deze termijn met drie maanden wordt verlengd.
    c. woningzoekenden aan wie een mantelzorgurgentieverklaring is verstrekt;
    deze woningzoekenden zoeken zelf een woonruimte.
    d. woningzoekenden aan wie een herstructureringsurgentieverklaring is verstrekt;
    deze woningzoekenden hebben de keuze om zelf te zoeken naar een woonruimte of door een corporatie te worden bemiddeld naar een woonruimte.
    e. woningzoekenden aan wie een noodurgentieverklaring is verstrekt;
    deze woningzoekenden zoeken zelf naar een woonruimte.
3. Als meerdere urgent woningzoekenden in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning wordt de rangorde als volgt bepaald:
    a. als eerste komen in aanmerking woningzoekenden aan wie een herstructureringsurgentieverklaring is verstrekt;
    b. als tweede komen in aanmerking woningzoekende vergunninghouders;
    c. als derde komen in aanmerking woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten;
    d. als vierde komen in aanmerking woningzoekenden aan wie een mantelzorgurgentieverklaring is verstrekt;
    e. als vijfde komen in aanmerking woningzoekenden aan wie een noodurgentieverklaring is verstrekt.

Artikel 10b Urgentieverklaringen

1. Een corporatie kan een herstructureringsurgentieverklaring verstrekken aan een woningzoekende die vanwege sloop of ingrijpende renovatie de woonruimte moet verlaten en daar niet terugkeert.
2. Burgemeester en wethouders kunnen een mantelzorgurgentieverklaring verstrekken aan een woningzoekende die in de gemeente mantelzorg verleent of ontvangt,
    a. waarbij sprake is van een ondersteuningsvraag,
    b. waarbij sprake is van een mantelzorgrelatie waarin de mantelzorger minimaal 10 uur per week besteedt aan het bieden van mantelzorg, en
    c. waarbij de verwachting is dat de mantelzorgrelatie minimaal een jaar in stand blijft.
3. Burgemeester en wethouders kunnen een noodurgentieverklaring verstrekken aan een woningzoekende die zich in een persoonlijke noodsituatie bevindt, indien deze noodsituatie:
    a. niet door betrokkene zelf is veroorzaakt of kon worden voorkomen, en
    b. niet door betrokkene zelf kan worden opgelost.
4. Een urgentieverklaring kan worden ingetrokken, indien de woningzoekende weigert een door een corporatie aan hem aangeboden woonruimte te aanvaarden.

5. De urgentieverklaringen als bedoeld in de leden 1 en 3 zijn geldig voor het verkrijgen van woonruimten in de woningmarktregio, met uitzondering van de woonruimten die door de minister voor Rijksdienst en Wonen zijn aangewezen krachtens artikel 5, lid 1 Wbmgp
6. De urgentieverklaringen als bedoeld in de leden 2 en 3 hebben een geldigheidsduur van vier maanden. Deze geldigheidsduur kan worden verlengd met drie maanden.
7. De urgentieverklaringen vervallen door het aanvaarden van een aangeboden woonruimte.
8. Een woningzoekende die in het bezit is van een urgentieverklaring als bedoeld in de leden 2 en 3 reageert zelf op aangeboden woningen, tenzij bij de urgentieverlening anders is bepaald.
9. Wanneer twee woningzoekenden met een urgentieverklaring reageren op dezelfde woning, dan gaat de houder van de urgentieverklaring met de oudste ingangsdatum voor. Wanneer twee woningzoekenden met een urgentieverklaring die op dezelfde datum is toegekend reageren op dezelfde woning, dan heeft degene met de langste meettijd voorrang.

Artikel 11 Voorwaarden bij noodurgentieverklaring

1. Aan het verstrekken van een noodurgentieverklaring kunnen voorwaarden verbonden worden. Een urgentieverklaring onder voorwaarden kan worden verstrekt aan personen in bijzondere omstandigheden of aan personen met zodanig ernstige psychische en/of psychosociale problemen dat woonbegeleiding geïndiceerd is.
2. Voorwaarden die opgelegd kunnen worden zijn:
    a. acceptatie van begeleiding;
    b. toewijzing van een specifiek geschikte woonruimte.
3. Het verbinden van voorwaarden aan de urgentieverlening wordt in de urgentieverklaring gemotiveerd.

Hoofdstuk 3. Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

Deel 1 Onttrekking, samenvoeging en omzetting van woonruimte

Artikel 12 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. Het verbod als bedoeld in artikel 21 onder a, b en c van de wet geldt voor alle woonruimten, die zijn gelegen in de gemeente Zevenaar.
2. Het eerste lid is niet van toepassing bij onttrekking van woonruimte ten behoeve van kantoor- of praktijkruimte of uitoefening van een vrij beroep indien de te onttrekken woonruimte niet groter is dan een derde deel van de gebruiksoppervlakte van de woonruimte met een maximum van 45 m2 en degene die de ruimte gebruikt zelf als hoofdbewoner in de woonruimte woont.

Artikel 13 Aanvraag vergunning

Een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 21 onder a, b en c van de wet wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.

Artikel 14 Voorwaarden en voorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen aan een vergunning als bedoeld in artikel 21 onder a, b en c van de wet voorwaarden en voorschriften verbinden.

Artikel 15 Weigeringsgronden

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 21 onder a, b en c van de wet kan worden geweigerd als:
    a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de onttrekking, samenvoeging of omzetting gediende belang;
    b. het onder a genoemde belang niet kan worden gediend door het stellen van voorschriften en voorwaarden aan de vergunning;
    c. het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand.
2. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning verlenen voor tijdelijke onttrekking indien de aanvrager aantoont dat een situatie bestaat die een tijdelijke woonruimteonttrekking rechtvaardigt en waarbij vaststaat dat die onttrekking niet langer dan vijf jaar zal duren.

Deel 2 Splitsing van woonruimte

Artikel 16 en 17: gereserveerd

Hoofdstuk 4. Overige bepalingen

Artikel 18 Monitoring en verantwoording

1. De woonruimteverdeling vormt onderwerp van een systeem van monitoring en verantwoording. De informatie wordt geleverd door de corporaties die belast zijn met de uitvoering van de woonruimteverdeling.
2. De rapportage bevat in ieder geval de gegevens zoals weergegeven in bijlage 3. Burgemeester en wethouders kunnen aanvullende gegevens verlangen.
3. De rapportage van de monitoring en verantwoording wordt eenmaal per jaar voorgelegd aan burgemeester en wethouders.
4. De werking van de verordening zal uiterlijk 3 jaar na inwerkingtreding integraal worden geëvalueerd.

Artikel 19 Bestuurlijke boete

1. Burgemeester en wethouders kunnen een bestuurlijke boete opleggen voor overtreding van de verboden, bedoeld in de artikelen 8, eerste en tweede lid en 21 van de wet en voor het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 24 van de wet.
2. De in het eerste lid bedoelde boete bedraagt:
    a. voor de overtreding van artikel 2, eerste lid, van deze verordening het bedrag dat in de tabel 1 van bijlage 4 is opgenomen in de kolom ‘overtreding’;
    b. voor de eerste overtreding van artikelen 12, eerste lid, van deze verordening de bedragen die in de tabel 2 van bijlage 4 zijn opgenomen in de kolom ‘eerste overtreding’;
    c. voor de tweede en volgende overtreding van artikel 12, eerste lid, van deze verordening de bedragen die in de tabel 2 in bijlage 4 zijn opgenomen in de kolommen ‘tweede overtreding’, ‘derde overtreding’ en ‘vierde en volgende overtredingen’.

Artikel 20. Onvoorziene gevallen

1. In de gevallen waarin deze verordening niet voorziet beslissen burgemeester en wethouders, waarbij zij zich uitsluitend zullen laten leiden door overwegingen betrekking hebbend op de evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte.
2. Burgemeester en wethouders kunnen van het bepaalde in deze verordening afwijken of afwijking daarvan toestaan ten behoeve van experimenten die in het belang zijn van de volkshuisvesting.

Artikel 21. Overgangsrecht

1. Alle genomen besluiten op grond van de Huisvestingsverordening Zevenaar 2020, en haar voorgangers, worden gelijkgesteld aan besluiten op grond van deze verordening.
2. Aanvragen om een vergunning op grond van de Huisvestingsverordening Zevenaar 2020 die zijn ingediend voor het tijdstip van inwerkingtreding van onderhavige verordening en waarop nog géén besluit is genomen, worden gelijkgesteld aan aanvragen op grond van deze verordening. Deze aanvragen worden behandeld volgens het vóór het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening geldende recht, als dit voor de aanvrager gunstiger is.

Artikel 22. Hardheidsclausule

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening.

Artikel 23. Inwerkingtreding verordening en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op 31 december 2019 en vervalt op 1 januari 2024.
2. De Huisvestingsverordening Zevenaar wordt ingetrokken.
3. Deze verordening wordt aangehaald als Huisvestingsverordening Zevenaar 2020.

Artikel 24. Bijlagen

De verordening heeft de volgende bijlagen:

Bijlage 1 toelichting bij de Huisvestingsverordening Zevenaar 2020;

Bijlage 2 richtlijnen voor levensloopgeschikte en rolstoelgeschikte woonruimten (artikel 8, leden 2 en 3 Huisvestingsverordening Zevenaar 2020);

Bijlage 3 monitorgegevens (artikel 21 Huisvestingsverordening Zevenaar 2020);

Bijlage 4 bestuurlijke boete;

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad in de openbare vergadering van ……

De Burgemeester, De Raadsgriffier,

Bijlage 1

Toelichting bij de Huisvestingsverordening Zevenaar 2020.

1. Inleiding
Deze toelichting maakt deel uit van de Huisvestingsverordening Zevenaar 2020 waarin de uitvoering van de woonruimteverdeling wordt geregeld. De verordening is gebaseerd op de Huisvestingswet 2014.

2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte (artikel 2)
De Huisvestingswet 2014 bepaalt in artikel 7, eerste lid, dat de huisvestingsverordening categorieën goedkope woonruimte kan aanwijzen die niet voor bewoning in gebruik mogen worden genomen of gegeven indien daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend.
In de Huisvestingsverordening wordt nu bepaald dat deze vergunningsplicht geldt voor zelfstandige woonruimten in eigendom van een corporatie met een huurprijs beneden de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag. Per 1 januari 2019 bedraagt deze grens € 720,42. Het bedrag wordt door het Rijk vastgesteld.
In artikel 13, eerste lid onder a van de Wet op de huurtoeslag wordt de rekenhuur genoemd. Volgens artikel 5, eerste lid van deze wet is de rekenhuur de huurprijs, vermeerderd met de servicekosten.
De vergunningsplicht geldt niet voor zorgwoningen.
Op grond van artikel 18 van de Huisvestingswet 2014 kunnen burgemeester en wethouders een huisvestingsvergunning intrekken indien:
a. de houder van de vergunning de in die vergunning vermelde woonruimte niet binnen de door burgemeester en wethouders bij de verlening gestelde termijn in gebruik heeft genomen, of
b. die vergunning is verleend op grond van door de houder van de vergunning verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.

3. Aanvraag huisvestingsvergunning (artikel 3)
Zodra een woning door een corporatie wordt aangeboden aan een woningzoekende, kan deze bij de betrokken corporatie een aanvraag om een huisvestingsvergunning indienen, volgens een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier (artikel 3). De corporaties zijn gemandateerd om een huisvestingsvergunning te verlenen.
De gegevens waarmee een woningzoekende geregistreerd staat worden door de betreffende corporatie gecontroleerd op het moment van toewijzing van een woning. De woningzoekende is verantwoordelijk voor het actueel houden van zijn inschrijfgegevens.
In het geval van een duurzaam gemeenschappelijke huishouding moet deze aangetoond worden door middel van:

- de huwelijksakte
- of het samenlevingscontract
- of akte van partnerregistratie
- of een uittreksel van de Basisregistratie Personen (BRP) waarin aangetoond wordt dat men minimaal de voorgaande twee jaar met maximaal 2 meerderjarigen heeft samengewoond.

In de praktijk komen we bijzondere woonvormen tegen. Hierbij kan worden gedacht aan een woonvereniging,
hospita-, en friendscontracten. Aan het college wordt overgelaten om te bepalen in welke gevallen een woonvorm kan worden beschouwd als één huishouden.
Het verbreken van de duurzaam gemeenschappelijke huishouding moet aangetoond worden door middel van:

- een schriftelijke verklaring, ondertekend door beide partijen, waaruit blijkt dat de duurzaam gemeenschappelijke huishouding verbroken is

- of een echtscheidingsconvenant
- of een akte van ontbinding geregistreerd partnerschap
- of een officieel document van ontbinding van het samenlevingscontract.

4. Registratie (artikel 4)
De corporaties zorgen voor het aanleggen en bijhouden van een uniform registratiesysteem van woningzoekenden. (artikel 4).Voor iedere ingeschreven woningzoekende is de registratiedatum de basis voor de meettijd. Bij de eerste inschrijving wordt bepaald of een woningzoekende starter, doorstromer of herstarter is. Voor een starter wordt de registratiedatum gevormd door het moment dat deze zich inschrijft als woningzoekende. Voor een doorstromer of herstarter wordt de registratiedatum bepaald door de datum waarop de woningzoekende woont in de huidige woning volgens de gegevens van de Basisregistratie Personen (BRP) van de betreffende gemeente. Wanneer sprake is van twee herstarters uit eenzelfde huishouden (bijvoorbeeld echtscheiding waarbij beide ex partners een koopwoning achterlaten en willen verhuizen naar een sociale huurwoning) krijgen zij beide de woonduurdatum die op hen van toepassing is.
Voor doorstromers die willen gaan samenwonen en daarbij beiden een afzonderlijke zelfstandige sociale huurwoonruimte in Nederland leeg achterlaten, geldt als meettijd de som van de meettijd van deze twee afzonderlijke doorstromers. Deze optelling geldt eenmalig, in die zin dat bij eventuele volgende verhuizingen qua meettijd wordt gehandeld als ware toepassing van deze regel/deze optelling nooit heeft plaatsgevonden.

5. Verantwoording verhuurde woonruimte (artikel 5)
Elke woonruimte die verhuurd wordt, zal door de corporatie verantwoord worden via voor het publiek toegankelijk media. Dit gebeurt binnen twee weken na afgifte van de huisvestingsvergunning en het tekenen van het huurcontract. Er wordt minimaal verantwoord:

- het adres;
- het aantal reacties;
- de meettijd c.q. code voor wijze van rangordebepaling c.q. manier van toewijzing.
-

6. Onderscheid tussen aanbodmodel en lotingmodel (artikel 6)
Volgens artikel 6, vijfde lid van de verordening dient van het totale vrijkomende woningaanbod jaarlijks circa 15% volgens het lotingmodel te worden aangeboden. De corporatie kan binnen deze verdeling zelf kiezen welke woningen volgens het aanbodmodel worden aangeboden en welke volgens het lotingmodel. In de laatste categorie zal het met name gaan om woningen voor woningzoekenden die snel een woning nodig hebben en niet in aanmerking komen voor een urgentie. Het gaat in het lotingmodel dus niet om het aanbieden van de minst courante woningen, maar om woningen die de beste match hebben met de beoogde categorie woningzoekenden. Uiteraard kunnen de woningcorporaties via monitoring het aanbod via het lotingmodel optimaliseren.
Van het totale woningaanbod dient 15% via loting te worden aangeboden. Omdat de situatie van zowel vraag als aanbod per gemeente en woningcorporatie kan verschillen hanteert de gemeente een bandbreedte van minimaal 13% en maximaal 17%. Dit percentage geldt per woningcorporatie. Jaarlijks wordt per gemeente en per woningcorporatie gemonitord hoeveel woningen via het lotingmodel worden aangeboden, wat voor woningen het zijn en aan welke doel groepen ze worden verhuurd.
Mocht verhuring binnen het gekozen systeem niet tot verhuur leiden, dan is de corporatie vrij in het kiezen van de methode om tot verhuring van de woning te komen.

7. Woningtoewijzing (artikel 6)
De woning wordt aangeboden op volgorde van de kandidatenlijst, zoals die ontstaat na toepassing van de gekozen rangordebepaler (aanbodmodel, lotingmodel dan wel maatwerk).
Binnen het aanbodmodel wordt zowel voor starters als doorstromers en herstarters de meettijd bepaald door de registratiedatum. Op dit begrip is al onder punt 4 ingegaan.
Als het gaat om de meettijd van starters, kan de registratiedatum nauwkeurig worden bepaald (niet alleen door de dag, maar ook door het tijdstip). In het geval van doorstromers is het denkbaar dat twee kandidaten voor dezelfde woning een gelijke registratie datum hebben. In dat geval wordt de rangorde bepaald door loting.
Als een woningzoekende in aanmerking komt voor meer dan één woning, start in principe voor alle betreffende woonruimten een aanbiedingsproces. Dit is ongeacht het model dat gekozen is.
Voorwaarde voor toewijzing is een positieve verhuurdersverklaring en een inkomensverklaring (voor zover van toepassing) en correcte inschrijfgegevens. Een inkomensverklaring kan bij de Belastingdienst worden aangevraagd.
De corporatie verstrekt na acceptatie van de woningtoewijzing namens het burgemeester en wethouders de huisvestingvergunning aan de nieuwe huurder. Burgemeester en wethouders verstrekken daartoe een formulier aan de corporatie.
De woningcorporatie kan besluiten een kandidaat geen huurcontract aan te bieden. Redenen zijn onder andere huurschuld bij de huidige of een vorige verhuurder of het veroorzaken van ernstige overlast. Tevens zal de aanbieding ingetrokken worden indien blijkt dat de relevante gegevens van de woningzoekende in het woningzoekendenregister niet juist zijn of als de woningzoekende weigert medewerking te verlenen aan het controleren van die gegevens. De weigering gebeurt schriftelijk aan de betreffende kandidaat met opgaaf van reden(en) en met verwijzing naar de mogelijkheid daartegen een klacht in te dienen.

Calamiteiten
Corporaties hebben de mogelijkheid om in geval van calamiteiten, zoals brand en bij levensbedreigende situaties, huurwoningen direct toe te wijzen.

Woningruil
Woningruil valt buiten de regels van de Huisvestingsverordening en telt dan ook niet mee als vrijkomend huuraanbod. Het betreft wel een mutatie en moet daarom door de corporaties meegenomen worden in de verantwoording aan burgemeester en wethouders.

8. Toewijzing van levensloopgeschikte en rolstoelwoningen (artikel 8)
De verhuisindicatie voor een levensloopgeschikte woning of een rolstoelgeschikte woning vindt op lokaal niveau plaats en wordt in de hele woningmarktregio geaccepteerd. Het maakt daarbij niet uit of de indicatie binnen of buiten de woningmarktregio is afgegeven.
Het verlenen van een verhuisindicatie is een besluit waartegen op grond van de Algemene wet bestuursrecht bezwaar en beroep kan worden aangetekend. Het college van burgemeester en wethouders dat de verhuisindicatie afgeeft neemt zelf de bezwaar- en beroepschriften in behandeling. De verhuisindicatie is niet gekoppeld aan een financiële vergoeding of aan de Wet maatschappelijke ondersteuning.
Voor de richtlijnen waaraan de betreffende woningen moeten voldoen, wordt verwezen naar bijlage 2.
Levensloopgeschikte woningen zijn bedoeld voor mensen met een (lichte) fysieke beperking. Op lokaal niveau kunnen burgemeester en wethouders en de in de gemeente werkzame corporaties afspraken maken over de toewijzing van deze woningen.
Rolstoelgeschikte woningen die via het aanbodmodel worden geadverteerd, worden in eerste instantie uitsluitend aangeboden aan woningzoekenden met een verhuisindicatie voor een levensloopgeschikte

c.q. rolstoelgeschikte woning. Indien deze woningen twee keer vruchteloos worden aangeboden, wordt de derde keer bij voorrang geadverteerd voor woningzoekenden met de betreffende indicatiestelling. Indien er dan weer geen kandidaten zijn voor deze woning, wordt hij bij de derde keer adverteren op basis van de normale volgordebepaling aan een andere woningzoekende toegewezen.

9. Maatwerk (artikel 9)

Per corporatie mag maximaal 20% van het vrijkomende aanbod onder de huurtoeslaggrens aangewend worden voor maatwerk. De 20% is berekend over het totaal aantal voor verhuur beschikbare woningen. Voor landelijk werkzame corporaties geldt deze in relatie tot het totaal aantal mutaties dat zij binnen de woningmarktregio hebben. Voor corporaties met minder dan 20 mutaties per jaar kan met burgemeester en wethouders een afwijkend, hoger percentage maatwerk worden afgesproken.
Het maatwerk heeft in de eerste plaats betrekking op het via bemiddeling huisvesten van specifieke doelgroepen, zoals:

- De huisvesting van woningzoekenden met een verhuisindicatie voor een rolstoelgeschikte woning. Een woningzoekende met een dergelijke indicatie maakt de keus tussen zelfstandig op zoek gaan naar een aangepaste woning of gebruik maken van bemiddeling. De verhuisindicatie vindt op lokaal niveau plaats en wordt in de hele woningmarktregio geaccepteerd. Het maakt daarbij niet uit of de verhuisindicatie binnen of buiten de woningmarktregio is afgegeven.
- De huisvesting van cliënten via of op voordracht van maatschappelijke instellingen of bij uitstroom van cliënten uit instellingen.
- ‘Tweede kans’ huisvesting na huisuitzetting.

Daarnaast is het labelen van woonruimten voor bepaalde doelgroepen ook maatwerk.
Het huisvesten van urgent woningzoekenden is geen maatwerk. Dit ook geldt voor de vergunninghouders, omdat zij op grond van deze verordening urgent woningzoekenden zijn.
De corporatie(s) verantwoorden achteraf de verhuringen die onder meer zijn gedaan in het kader van bemiddeling via voor het publiek toegankelijke media (bijv. verantwoordingstabel) en in hun jaarlijkse verslaglegging.

10. Urgentie (artikel 10a en 10b)

Algemeen

De deelnemende gemeenten en corporaties in de woningmarktregio hanteren hetzelfde urgentiebeleid. Er wordt overal met dezelfde urgentiecriteria gewerkt.
Daartoe is er in de woningmarktregio één regionale urgentiecommissie werkzaam. De urgentiecommissie woonruimteverdeling is namens burgemeester en wethouders van de contactgemeente belast met het behandelen van alle aanvragen om noodurgentie. De benoeming van de leden van deze commissie valt onder verantwoordelijkheid van dit college. De werkzaamheden van de commissie zijn vastgelegd in het Reglement aanvragen noodurgentie woonruimteverdeling, dat deel uitmaakt van de bestuursovereenkomst die gemeenten in de woningmarktregio hebben gesloten.

Rangordebepaling

Een urgent woningzoekende gaat voor een regulier woningzoekende, tenzij voor de betreffende woning de voorrang voor urgent woningzoekenden is uitgesloten. Dit laatste is in de presentatie van de woning (bijvoorbeeld in de advertentie) duidelijk kenbaar gemaakt. Als er twee of meer urgent woningzoekenden reageren op dezelfde woning, wordt de rangorde van de urgent woningzoekenden bepaald op de wijze zoals bepaald in artikel 10a.

Voorziening voor tijdelijke opvang
Woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten zijn op grond van de wet reeds urgent woningzoekenden. Deze woningzoekenden moeten dat aantonen met een daartoe door deze voorziening afgegeven verklaring. Deze verklaring moet afkomstig zijn van een voorziening die zich professioneel richt op het bieden van tijdelijke opvang en hulp, zoals een blijf-van-mijn-lijfhuis.

Mantelzorg
Ontvangers en verleners van mantelzorg moeten voldoen aan de volgende voorwaarden om voor urgentie via een mantelzorgurgentieverklaring als bedoeld in artikel 10b in aanmerking te komen:

- Er is sprake van een ondersteuningsvraag
- Er is sprake van een mantelzorgrelatie
- De mantelzorger besteedt minimaal 10 uur per week aan mantelzorg
- Er is sprake van langdurige ondersteuning waarbij de verwachting bestaat dat de mantelzorgrelatie minimaal 1 jaar na de verklaring in stand blijft

Burgemeester en wethouders kunnen beleidsregels vaststellen met betrekking tot het verlenen van mantelzorgurgentieverklaringen. Zo kan daarin worden opgenomen op welke wijze de afstand of reistijd tussen de ontvanger en verlener van mantelzorg bij de beoordeling van een aanvraag om een mantelzorgurgentieverklaring wordt betrokken.
De mantelzorgurgentieverklaring is alleen geldig in de gemeente die deze verklaring heeft afgegeven. Dit is de gemeente waar de mantelzorg wordt verleend of ontvangen.
Het verstrekken van een mantelzorgurgentieverklaring is een besluit waartegen op grond van de Algemene wet bestuursrecht bezwaar en beroep kan worden aangetekend. Het college van burgemeester en wethouders dat de mantelzorgurgentieverklaring afgeeft neemt zelf de bezwaar- en beroepschriften in behandeling.
Woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen worden niet bemiddeld naar een woning, maar zoeken zelf een woonruimte.

Noodsituatie

- Er is sprake van een persoonlijke noodsituatie.
- Een (andere) woning in de regio moet een oplossing zijn voor de huidige noodsituatie.
- De huidige woning is niet geschikt (te maken) om het probleem, waarin het huishouden verkeert, te verhelpen.
- De noodsituatie moet zodanig ernstig zijn dat het onverantwoord is deze langer dan vier maanden te laten voortbestaan, geteld vanaf het moment van behandeling van de aanvraag door de urgentiecommissie.
- De noodsituatie moet buiten de schuld (of nalatigheid) van betrokkene zijn ontstaan.
- Betrokkene is niet verwijtbaar verantwoordelijk te stellen voor het ontstaan of voortbestaan van de problemen. Voor zover er sprake is van verwijtbare verantwoordelijkheid voor ontstaan of voortbestaan van het probleem geldt dit tot een maximum van 3 jaar na het ontstaan van de woonnoodsituatie.
- De noodsituatie was voor betrokkene niet te voorzien, ofwel betrokkene was niet in staat tijdig maatregelen te nemen om de (huidige of aanstaande) woonnoodsituatie te voorkomen.
- Verder was betrokkene niet in staat daarop te anticiperen door middel van tijdig reageren c.q. inschrijven als woningzoekende in de woningmarktregio.
- Van betrokkene wordt verwacht eerst zelf aantoonbaar naar een oplossing van het probleem gezocht te hebben, voordat een noodurgentieverklaring wordt aangevraagd.

Het verstrekken van een noodurgentieverklaring is een besluit waartegen op grond van de Algemene wet bestuursrecht bezwaar en beroep kan worden aangetekend.

Begeleiding en bemiddeling
Aan het verstrekken van een noodurgentieverklaring kunnen voorwaarden worden verbonden (artikel 11 verordening). De voorwaarden kunnen gelden voor personen in bijzondere omstandigheden of voor personen met zodanig ernstige psychische en/of psychosociale problemen dat woonbegeleiding geïndiceerd is. De voorwaarden die opgelegd kunnen worden, zijn:

- acceptatie van begeleiding;
- toewijzing van een specifiek geschikte woning.

Aan woningzoekenden waarbij begeleiding als voorwaarde is gesteld, kan de woningcorporatie bij woningtoewijzing de eis stellen dat zij deze begeleiding daadwerkelijk accepteren. Weigering van begeleiding kan er toe leiden dat de woningzoekende niet in aanmerking komt voor de woning.
Bij de toewijzing van een specifiek geschikte woning wordt de urgente bemiddeld en gaat dus niet zelf op zoek naar een woning.

12. Kosten aanvraag noodurgentieverklaring
Voor de woningzoekende bedragen de kosten voor het aanvragen van een noodurgentieverklaring (€ 55,00). Dit zal worden geregeld in de Belastingverordening van de contactgemeente.

13. Onttrekking, samenvoeging en omzetting van woonruimte (artikel 12 tot en met 15)
Artikel 21 van de wet biedt gemeenten de mogelijkheid om te sturen op het behoud en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. De gemeente Zevenaar maakt hiervan gebruik. . In artikel 12 is vastgelegd dat voor het onttrekken, samenvoegen en omzetten van alle woonruimten gelegen in de gemeente Zevenaar een vergunning verleend moet worden.
Samenstelling voorraad

Voor woningzoekenden in Zevenaar is geschikte woonruimte schaars. Zowel in de koopsector als in de huursector. Sturing is daarom in de hele voorraad wenselijk. Daarom geldt het vergunningstelsel voor wijziging van de woonruimtevoorraad voor de gehele woningvoorraad. Uit gegevens van het woningtoewijzingsysteem van Enserve blijkt dat wachttijden voor sociale huurwoningen tot aan de huurliberalisatiegrens lang blijven. Hiernaast zijn koopwoningen tot € 172.000,- schaars, terwijl de vraag groot is. De gemeente wil zelfstandige woningen daarom behouden in de voorraad. Dat is in het belang van de mensen met een laag inkomen, starters, maar ook voor andere groepen die in een vrije markt moeilijk een woning kunnen vinden, zoals medisch- en sociaal urgenten en statushouders.

Boven de huurliberalisatiegrens of koopprijs van € 172.000,- heeft de woningvraag ertoe geleid dat huur- en koopprijzen onder druk staan. In dit segment worden de meeste nieuwe woningen gebouwd. De bouw blijft echter achter bij de vraag. Een tekort in dit segment slaat terug op de sociale voorraad, want dat beperkt de mogelijkheid tot doorstroming naar de rest van de woningvoorraad. Het onttrekken, samenvoegen of omzetten van woningen uit dit segment vergroot het tekort. Vanwege de druk op dit deel van de markt en vanwege de relatie tot de voorraad onder de huurliberalisatiegrens, vindt het college bescherming van dit segment eveneens essentieel.

Naast schaarste is de bescherming van de leefbaarheid een belangrijk aspect bij veranderingen in de woonruimtevoorraad en is bij de vergunningverlening een afwegingscriterium. Onder ‘leefbaar’ verstaan wij in het kader van behoud en samenstelling van de woonruimte op het niveau van een buurt : “een woonbuurt die de bewoners een veilig en vertrouwd aanvoelende woonomgeving biedt in een geordend woon- en leefmilieu.”

De leefbaarheid kan in het geding zijn als woningen op een zodanige manier gebruikt of bewoond worden dat dit een onevenredig grote druk op de woonomgeving betekent. Voorbeelden hiervan zijn extra parkeerdruk, verkeersbewegingen of geluidsoverlast. Om de sociale cohesie en de beschikbaarheid en aantrekkelijkheid van omliggende woningen te waarborgen moet binnen de woonfunctie een duidelijk aandeel zijn van ‘wonen’. Wij gaan hierbij, in lijn met jurisprudentie, uit van ‘wonen’ in de gewone zin van het woord: “huisvesting van een huishouden, waarbij sprake is van een onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan”.

Voor woningsplitsing is geen vergunning vereist. Bij woningsplitsing worden geen zelfstandige woningen aan de voorraad onttrokken. Hierbij ontstaan nieuwe, veelal kleinere, zelfstandige wooneenheden. Dit sluit aan bij de groeiende behoefte aan woonruimten voor één- en tweepersoonshuishoudens. Splitsing kan wel een druk op de omgeving geven. In bestemmingsplannen zijn hiervoor voldoende ruimtelijke waarborgen gesteld. Het stellen van regels om de samenstelling van de voorraad te beschermen is hierbij daarom niet noodzakelijk.

14. Bestuurlijke boete (artikel 19)

In artikel 2 is bepaald dat zelfstandige woonruimten in eigendom van een corporatie met een huurprijs beneden de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag niet voor bewoning in gebruik mogen worden genomen of gegeven als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend. Het handelen zonder huisvestingsvergunning is een overtreding waartegen een bestuurlijke boete kan worden opgelegd.
In de tabel in bijlage 4 is de hoogte van de boetes, gespecificeerd per overtreding, aangegeven.

Bijlage 2. Richtlijnen voor levensloopgeschikte woonruimten en rolstoelgeschikte woonruimten (artikel 8, lid 2 en lid 3 Huisvestingsverordening Zevenaar 2020)

Levensloopgeschikte woonruimten

1. Goed bereikbare entree
    a. De entree van de woonruimte dient goed bereikbaar te zijn, dat wil zeggen dat een bewoner/ bezoeker die gebruik maakt van loophulpmiddelen de woning goed moet kunnen gebruiken:
    b. De toegangsroute naar een woning dient verhard en voldoende stroef te zijn
    c. Breedte van de toegangsroute dient groter dan 900 mm te zijn
    d. Hoogteverschil dient kleiner dan 250 mm te zijn, te overbruggen met helling niet steiler dan 1:12
    e. De toegangsroute naar een woongebouw dient verhard en voldoende stroef te zijn
    f. Breedte van de toegangsroute groter dan 1200 mm
    g. Hoogteverschil tussen 250 en 500 mm, te overbruggen met een helling niet steiler dan 1:12
    h. Hoogteverschil vanaf openbare weg mag niet meer zijn dan 500 mm
    i. Bij appartementen dient een lift aanwezig te zijn voor woonruimten die niet op de begane grond liggen.
    j. Aan de buitenzijde van de voordeur dient een vrije ruimte van minimaal 1200 x 1200 mm te zijn, op waterpas niveau. Aan de binnenzijde minimaal 1200 m breed en 1500 mm diep met ruimte voor een garderobe.

2. Indeling
   Alle primaire ruimten (woonkamer, keuken, toilet, hoofdslaapkamer en badkamer) dienen op één bouwlaag te liggen. Als er verblijfsruimten op meer dan één bouwlaag liggen, zijn ze onderling verbonden door een veilige trap. Als de primaire ruimten (woonkamer, keuken, toilet, hoofdslaapkamer en badkamer) op meer dan één bouwlaag liggen, moet tevens de mogelijkheid aanwezig zijn om een traplift aan te brengen.

3. Drempels en draaicirkels
    a. In de woonruimte zijn lage (max. 20 mm) of geen drempels. Dat geldt ook voor de toegangsdeuren tot de woonruimte of het woongebouw (in het geval van appartementen e.d.).
    b. Als dat laatste niet mogelijk is, dienen hogere drempels door een hellingbaan te worden overbrugd.
    c. De afmetingen van de keuken, hoofdslaapkamer en badkamer dienen zodanig te zijn dat een draaicirkel van 1200 mm mogelijk is.
    d. In het geval van een afzonderlijk toilet dient de toegangsdeur bij voorkeur haaks op de lengterichting van de toiletpot te staan.

4. De vertrekken
    a. Voor alle vertrekken geldt dat alle deurposten minimaal 750 mm breed zijn.
    b. Een woonruimte van minimaal 19 m2 en een breedte van minimaal 3,30 m, ruimte voor zitten en eten, voldoende vrij uitzicht.
    c. Een privé buitenruimte (balkon, terras) van minimaal 2000 x 1200 mm, met de bereikbaarheid conform punt 1c.

d. Een open of gesloten keuken met een aanrechtlengte van bij voorkeur 2400 mm en een vrije ruimte achter het aanrecht van minimaal 1200 mm diep.
e. Een hoofdslaapruimte van minimaal 10 m2, een breedte van minimaal 2700 mm, een vrije bewegingsruimte aan minimaal één lange zijde van een tweepersoonsbed en naar een garderobe kast van minimaal 800 mm.
f. Een badruimte met een bij voorkeur drempelloze douche, wastafel en toilet, en antislipvloer.

5. Indien sprake is van een woongebouw (zoals bij appartementen) dienen de volgende voorzieningen te worden getroffen:
    a. De aanwezigheid van een intercom/videofoon.
    b. Een goede verlichting in de hal, trappenhuizen, bergingen, enz.
    c. Een goed voor rollatorgebruikers bereikbare entree.
    d. Een goed voor rollatorgebruikers bereikbare berging.
    e. Bij de entree van het woongebouw een vrije ruimte aan de buitenzijde van minimaal 1500 mm x 1500 mm, op waterpas niveau.
    f. In de entreehal een vrije ruimte van 1500 mm x 1500 mm excl. een vaste zitplaats voor 2 personen
    g. Een lift met een binnenbreedte van minimaal 900 mm breed en 1300 mm diep, met schuifdeur of automatische deur .
    h. Verkeersruimten (gangen, galerijen e.d.) van minimaal 1200 mm breed.
    i. Licht of elektrisch bedienbare deuren van minimaal 800 mm breed en drempelloos dan wel met een lage drempel.
    j. Een stalling en oplaadpunt voor een scootmobiel.

6. In de woonruimte dient voldoende comfort (binnenklimaat) te zijn. Indien sprake is van een woongebouw dient dit gebouw voldoende veiligheid (sociale veiligheid, valveiligheid) binnen en buiten de woonruimte te bieden.

7. Corporaties kunnen overeenkomstig certificaat A (rollatorgeschikt) van het Handboek WoonKeur Bestaande Bouw aanvullende eisen stellen.

Rolstoelgeschikte woonruimten
Naast de hierboven voorschriften voor levensloopgeschikte woningen gelden voor rolstoelgeschikte woonruimten de volgende aanvullende voorschriften:

1. Goed bereikbare entree
    a. De bezoekbaarheid van de woning dient goed te zijn, dat wil zeggen dat een bewoner/bezoeker die gebruik maakt van een rolstoel de woning goed moet kunnen gebruiken.
    b. Aan de buitenzijde van de voordeur dient een vrije ruimte van minimaal 1500 mm x 1500 mm te zijn, op waterpas niveau. Aan de binnenzijde eveneens minimaal 1500 mm x 1500 mm diep met ruimte voor een garderobe.
2. De vertrekken
    a. Een privé buitenruimte (balkon, terras) van minimaal 2000 mm x 1500 m.
    b. Een hoofdslaapruimte van minimaal 12 m2, een breedte van minimaal 3000 mm, een vrije bewegingsruimte aan minimaal één lange zijde van een tweepersoonsbed en naar een garderobekast van minimaal 900 mm;

c. De afmetingen van de keuken, hoofdslaapkamer en badkamer dienen zodanig te zijn dat een draaicirkel van 1500 mm mogelijk is.
d. Het aanrecht dient onderrijdbaar en nastelbaar te zijn voor iemand in een rolstoel.
e. Een badruimte met extra ruimte in voor de grotere draaicirkel van een rolstoel en extra parkeerruimte naast closet en douchezitje.
f. Wanneer sprake is van drie of meer slaapkamers een apart tweede toilet van minimaal 1100 mm x 850 mm.

3. In het geval van een woongebouw (zoals bij appartementen) dienen alle deuropeningen minimaal 850 mm breed en drempelloos te zijn. Indien dit niet anders kan, dient een drempel maximaal 20 mm hoog te zijn.

4. Indien sprake is van een woongebouw (zoals bij appartementen) dienen de volgende voorzieningen te worden getroffen:
    a. Een goed voor rolstoelgebruikers bereikbare berging met een bergingsgang van minimaal 1100 mm breed.
    b. Verkeersruimten (gangen, galerijen e.d.) van minimaal 1500 mm breed.
    c. Bij voorkeur licht of elektrisch bedienbare deuren van minimaal 850 mm breed en drempelloos.

Bijlage 3 Monitorgegevens (artikel 21 van de Huisvestingsverordening Zevenaar)

De inhoud van de monitorrapportage bevat in ieder geval:.

1. Een overzicht van de actief woningzoekenden

- Totalen per jaar
- En naar de volgende onderscheiden doelgroepen:
    - Starters
    - Doorstromers
    - Inkomensgroepen
    - Leeftijdsgroepen
    - Herkomst
    - Urgent woningzoekenden

2. Een overzicht van de verhuurde woningen

- Totalen per jaar
- En naar de volgende onderscheiden doelgroepen:
    - Starters
    - Doorstromers
    - Inkomensgroepen
    - Leeftijdsgroepen
    - Herkomst
    - Urgent woningzoekenden

3. Slaagkansen

- Totalen

En naar de volgende onderscheiden doelgroepen:

- Starters
- Doorstromers
- Inkomensgroepen
- Leeftijdsgroepen

4. Toewijzing naar verdeler

- bemiddeling
- meettijd, loting
- direct te huur

5. Verhuisbewegingen

- Weergave verhuisbewegingen (>20) binnen en tussen gemeenten in de woningmarktregio.

6. Weergave kerngegevens voor de woningmarktregio en per gemeente

Een en ander bij voorkeur volgens het vanaf 2018 door Entree gehanteerde model.

Bijlage 4. Bestuurlijke boetes

Tabel 1 Bestuurlijke boete bij overtreding van de artikelen 2, eerste lid van deze verordening.

Overtreding	Grondslag Huisvestingswet 2014	overtreding
In gebruik nemen van woonruimte zonder huisvestingsvergunning (artikel 2, eerste lid van deze verordening)	Artikel 8, eerste lid	Een geldboete van de eerste categorie, zoals bedoeld in artikel 23 lid 4 Wetboek van Strafrecht

Tabel 2 Bestuurlijke boete bij overtreding van artikel 12, eerste lid van deze verordening.

Overtreding	Grondslag Huisvestingswet 2014	Eerste overtreding	Recidive		
			Tweede overtreding	Derde overtreding	Vierde en volgende overtredingen
Een woonruimte anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar aan de bestemming tot bewoning te onttrekken, samen te voegen of om te zetten of onttrokken, samengevoegd of omgezet te houden (artikel 12, eerste lid van deze verordening)	Artikel 21, onder a, b of c	€ 5.000	€ 7.500	€ 7.500	€ 7.500
Een woonruimte anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar aan de bestemming tot bewoning te onttrekken, samen te voegen of om te zetten of onttrokken, samengevoegd of omgezet te houden vanuit een bedrijfsmatige exploitatie (artikel 12, eerste lid van deze verordening).	Artikel 21, onder a, b of c	€ 10.000	€ 15.000	€ 15.000	€ 15.000

Tabel 3 Bestuurlijke boete bij niet naleving van voorschriften op grond van artikel 14 van deze verordening.

Overtreding	Grondslag Huisvestingswet 2014	Eerste overtreding	Recidive		
			Tweede overtreding	Derde overtreding	Vierde en volgende overtredingen
Niet naleven van de in de vergunning opgenomen voorwaarden of voorschriften (artikel 14 van deze verordening)	Artikel 24	€ 5.000	€ 7.500	€ 7.500	€ 7.500
Niet naleven van de in de vergunning opgenomen voorwaarden of voorschriften ten aanzien van een woonruimte die bedrijfsmatige wordt geëxploiteerd (artikel 14 van deze verordening)	Artikel 24	€ 10.000	€ 15.000	€ 15.000	€ 15.000

Evaluatie huisvestingsverordening woningmarktregio Arnhem Nijmegen 2016

In opdracht van de gemeente Arnhem als coördinerende gemeente heeft Enserve drie enquêtes uitgezet onder actief woningzoekenden, woningzoekenden die sinds 1 januari 2018 een woning hebben verkregen via de website www.entree.nu (de zgn geholpen woningzoekenden) en de medewerkers van corporaties die deelnemen aan de gezamenlijke woonruimteverdeling via Entree.

De vragenlijsten zijn samengesteld door de desbetreffende werkgroep met daarin vertegenwoordigers van gemeenten, corporaties en Enserve.

De enquêtes voor corporatiemedewerkers zijn gehouden in de periode tussen 21 augustus en 4 september 2018. Voor woningzoekende stond de enquête online tussen 23 augustus en 6 september 2018. Respondenten zijn via een e-mail verzocht deel te nemen. Voor woningzoekende geldt dat uitsluitend personen benaderd zijn die bij herschrijving vanaf 01-01-2018 akkoord gegaan zijn met de mogelijkheid benaderd te worden voor dit type onderzoek.

Populatie en respondenten.

Groep	Benaderd	Volledig beantwoord	Totale respons	Percentage
Actief woningzoekend	2980	464	509	17,1%
Geholpen woningzoekend	2237	424	441	19,7%
Corporatiemedewerker	560	138	157	28,0%

Voor een schriftelijke enquête is een respons van ongeveer 20% zeer acceptabel en ook de totale hoeveelheid respondenten levert een betrouwbaar beeld van de opvattingen van de betrokken subgroepen.

Resultaten

In de bijlagen staan de antwoorden van de respondenten weergegeven in staafdiagrammen met absolute en relatieven scores. Hieronder worden enkele van de uitkomsten benoemd.

Actief woningzoekenden.

Deze groep kan met recht actief woningzoekend worden genoemd. 79% kijkt tenminste elke week op de website www.entree.nu en zelfs 42% dagelijks.

Opvallend is dat naar verhouding meer doorstromers de enquête hebben ingevuld dan starters. Bij de enquête is de verhouding starter / doorstromer 40% / 60%. Van alle actief woningzoekenden in 2017 was de verhouding 53% / 47%.

Op de vraag in hoeverre deze groep respondenten het een goed idee vindt dat alle 17 gemeenten in de regio Arnhem Nijmegen dezelfde regels hanteren bij de verdeling van huurwoningen antwoord 74% het daarmee (helemaal) eens te zijn. Slechts 7% is het hier mee (helemaal) niet eens.

De manier waarop woningen worden verdeeld in deze regio kan gemiddeld rekenen op een 5.39 op een tienpuntschaal. Daarbij moet opgemerkt worden dat deze score sterk bepaald wordt door 42 van de 457 respondenten die aangeven zeer ontevreden te zijn.

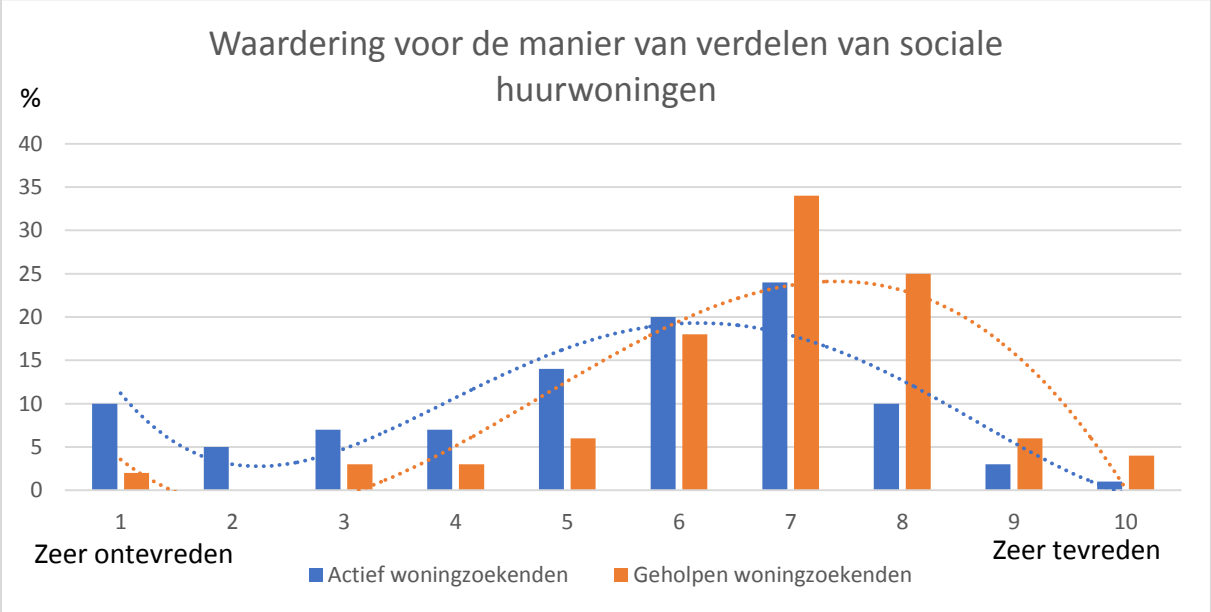
Geholpen woningzoekenden.

Deze groep was nog actiever op de woningmarkt dat de vorige. Maar liefst 99% keek wekelijks op de website waarvan 75% dagelijks.

De verhouding tussen starters en doorstromers bij de respondenten was 32% starters en 68% doorstromers terwijl van alle verhuurde woningen in 2017 41% naar starters en 59% naar doorstromers ging (andere categorieën zoals herstarters en urgenten buiten beschouwing gelaten).

Op de vraag in hoeverre deze groep respondenten het een goed idee vindt dat alle 17 gemeenten in de regio Arnhem Nijmegen dezelfde regels hanteren bij de verdeling van huurwoningen antwoord 79% het daarmee (helemaal) eens te zijn. Slechts 6% is het hier mee (helemaal) niet eens.

De manier waarop woningen worden verdeeld in deze regio kan gemiddeld rekenen op een 6,91 op een tienpuntschaal.



Dit beeld komt overeen met dat uit eerdere onderzoeken in 2013 en 2014

Corporatiemedewerkers

Deze groep heeft aanzienlijk meer vragen moeten beantwoorden en op een veel groter detailniveau dan de woningzoekenden.

Nog steeds vindt 70% van de corporatiemedewerkers het een goed idee dat woningzoekenden bij verhuizing hun meettijd mogen behouden. Slechts 12% is het daar niet mee eens omdat ze denken dat starters dan minder kans maken.

Het verloten van 15% van de woningen vindt 28% te weinig en 6% te veel, de overige 66% staat hier neutraal tegenover.

Veruit het grootste aandeel (79%) vindt de hoeveelheid urgentie categorieën die er nu is goed.

Ook over het schema dat gebruikt wordt op passend toewijzen uit te voeren is 85% positief.

Bij de vraag over het labelen van woningen voor bepaalde doelgroepen geeft 28% van de respondenten aan daar meer ruimte voor te willen hebben. 31% is van mening dat er juist zo min mogelijk regels en labels gehanteerd moeten worden.

Evaluatie verordening actieve woningzoekenden_2018

Status:	**Afgesloten**	Aantal contacten:	**2.980**
Begindatum:	**23-08-2018**	Bounced:	**19 (0,6%)**
Einddatum:	**06-09-2018**	Geweigerd:	**13 (0,4%)**
Live:	**15 dagen**	Gedeeltelijk geantwoord:	**48 (8,5%)**
Vragen:	**10**	Afgedankt:	**0 (0%)**
Talen:	**nl**	Einde bereikt:	**516 (91,5%)**
		Totaal beantwoord:	**564 (18,9%)**

1. Hoe vaak bezoekt u de website van Entree?

Antwoord	Totaal	% van antwoorden	%
Dagelijks	232		41%
Wekelijks	209		37%
Maandelijks	62		11%
Minder dan één keer per maand	46		8%
Weet ik niet	15		3%
Totaal aantal respondenten: 564 Vraag overgeslagen: 0		0% 20% 40% 60% 80%	

2. Als wat voor woningzoekende staat u geregistreerd bij Entree?

Antwoord	Totaal	% van antwoorden	%
Doorstromer	264		47%
Starter	181		32%
Weet ik niet	51		9%
Herstarter	39		7%
Woningzoekende met een indicatie	13		2%
Woningzoekende met een urgentie	10		2%
Totaal aantal respondenten: 558 Vraag overgeslagen: 0		0% 20% 40% 60% 80%	

3. Hoe lang is uw meettijd (registratiedatum)?

Antwoord	Totaal	% van antwoorden	%
tussen de 6 en 10 jaar	171		31%
korter dan 5 jaar	131		24%
tussen de 11 en 15 jaar	127		23%
meer dan 20 jaar	66		12%
tussen de 16 en 20 jaar	43		8%
Weet ik niet	18		3%
Totaal aantal respondenten: 556 Vraag overgeslagen: 0		0% 20% 40% 60% 80%	

4. Op welke woningen reageert u (meerdere antwoorden mogelijk)?

Antwoord	Totaal	% van antwoorden	%
Woningen die worden verdeeld op basis van meettijd	444		81%
Woningen die worden verdeeld via loting	357		65%
Woningen die worden verdeeld via direct te huur	99		18%
Ik reageer niet (meer) op woningen	60		11%

Totaal aantal respondenten: 551
Vraag overgeslagen: 0

5. In hoeverre bent u het eens bent met de volgende stellingen over de website van Entree:

Subvragen	Resp.	% van antwoorden	gem	med	SD
Ik vind de informatie op de website duidelijk.	535	3 13 33 42 10	3.44	4	0.93
Ik vind de informatie op de website volledig.	535	4 14 35 40 8	3.36	3	0.94
Ik vind de website makkelijk te gebruiken.	535	7 16 27 39 12	3.33	4	1.09
Ik kan de gewenste informatie op de website niet goed vinden.	535	9 36 32 18 5	2.73	3	1.01
Ik vind de website ingewikkeld.	535	13 40 25 16 6	2.62	2	1.09

Gemiddelde: 3,10 — Mediaan: 3 — Standaarddeviatie: 1,07

- 1. Helemaal niet eens
- 2. Niet eens
- 3. Neutraal
- 4. Eens
- 5. Helemaal eens

6.1. Hoe tevreden bent u over het zoeken naar een woning via de website van Entree (uitgedrukt in een cijfer)?

Antwoord	Totaal	% van antwoorden	%
1 Zeer ontevreden	31		6%
2	23		4%
3	28		5%
4	25		5%
5	59		11%
6	111		21%
7	123		23%
8	81		15%
9	19		4%
10 Zeer tevreden	12		2%
- Weet ik niet	18		3%

Gemiddelde: 5,90 — Mediaan: 6 — Standaarddeviatie: 2,15

Totaal aantal respondenten: 530
Vraag overgeslagen: 0

7. Heeft u nog tips waarmee de website van Entree kan worden verbeterd (niet verplicht)?

Respondenten	167	30%
Vraag overgeslagen: 363		



8. In hoeverre bent u het eens bent met de volgende stellingen over de verdeling van huurwoningen via Entree:

Subvragen	Resp.	% van antwoorden	gem	med	SD
In vind het goed dat alle 17 gemeenten in de regio Arnhem-Nijmegen dezelfde regels hanteren voor verdeling van huurwoningen.	517	3 4 21 49 24	3.86	4	0.92
Ik vind het goed dat een deel van de woningen wordt verloot, zodat iedereen een gelijke kans heeft.	517	5 10 21 40 25	3.69	4	1.11
Ik zou het goed vinden als woningzoekenden die worden uitgenodigd voor een bezichtiging, en zonder bericht niet komen opdagen, een paar maanden worden uitgesloten om te reageren. Dit is nu niet het geval.	517	10 14 20 30 26	3.46	4	1.29
Ik vind dat het eerlijk is om een deel van de woningen op basis van de langste meettijd te verdelen.	517	10 14 18 37 21	3.44	4	1.25
Ik vind het goed dat er voorrang is voor woningzoekende die een urgentie hebben.	517	9 14 29 37 12	3.29	3	1.11

Gemiddelde: 3,55 — Mediaan: 4 — Standaarddeviatie: 1,16

- 1. Helemaal niet eens
- 2. Niet eens
- 3. Neutraal
- 4. Eens
- 5. Helemaal eens

9.1. Hoe tevreden bent u over de manier waarop de woningen worden verdeeld in deze regio (uitgedrukt in een cijfer)?

Antwoord	Totaal	% van antwoorden	%
1 Zeer ontevreden	46		9%
2	21		4%
3	32		6%
4	33		6%
5	65		13%
6	91		18%
7	108		21%
8	45		9%
9	12		2%
10 Zeer tevreden	5		1%
- Weet ik niet	51		10%

Gemiddelde: 5,37 — Mediaan: 6 — Standaarddeviatie: 2,22

Totaal aantal respondenten: 509
Vraag overgeslagen: 3

10. Heeft u nog tips waarmee de manier waarop de woningen worden verdeeld in deze regio kan worden verbeterd (niet verplicht)?

Respondenten	148	26%
Vraag overgeslagen: 364	0% 20% 40% 60% 80%	



Dit is het einde van de vragenlijst. Als u klikt op voltooien, dan worden uw antwoorden opgeslagen.

Evaluatie verordening geholpen woningzoekenden_2018

Status:	**Afgesloten**	Aantal contacten:	**2.237**
Begindatum:	**23-08-2018**	Bounced:	**58 (2,6%)**
Einddatum:	**06-09-2018**	Geweigerd:	**14 (0,6%)**
Live:	**15 dagen**	Gedeeltelijk geantwoord:	**17 (3,9%)**
Vragen:	**8**	Afgedankt:	**0 (0%)**
Talen:	**nl**	Einde bereikt:	**424 (96,1%)**
		Totaal beantwoord:	**441 (19,7%)**

1. Hoe vaak bezocht u de website van Entree toen u op zoek was naar een woning?

Antwoord	Totaal	% van antwoorden	%
Dagelijks	331		75%
Wekelijks	96		22%
Weet ik niet meer	6		1%
Maandelijks	4		1%
Minder dan één keer per maand	3		1%
	Totaal aantal respondenten: 440 Vraag overgeslagen: 1	0% 20% 40% 60% 80%	

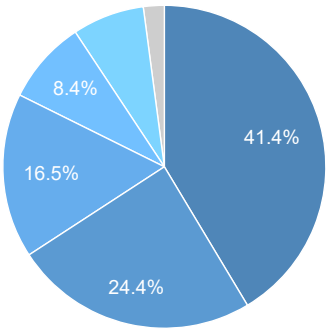
2. Heeft u uw (nieuwe) woning via loting, via uw meettijd of via direct te huur verkregen?

Antwoord	Totaal	% van antwoorden	%
Meettijd	341		78%
Loting	65		15%
Direct te huur	18		4%
Weet ik niet meer	13		3%
	Totaal aantal respondenten: 437 Vraag overgeslagen: 1	0% 20% 40% 60% 80%	

3. Hoe stond u geregistreerd bij Entree (voordat u uw nieuwe woning heeft gekregen)?

Antwoord	Totaal	% van antwoorden	%
Doorstromer	192		44%
Starter	93		21%
Weet ik niet meer	45		10%
Woningzoekende met een urgentie	39		9%
Herstarter	39		9%
Woningzoekende met een indicatie	28		6%
	Totaal aantal respondenten: 436 Vraag overgeslagen: 1	0% 20% 40% 60% 80%	

4. Hoe lang heeft u gezocht naar een huurwoning op Entree, voordat u uw (nieuwe) woning heeft verkregen?



- 41% - Korter dan een half jaar
- 24% - Tussen een half jaar en een jaar
- 17% - Langer dan 1 jaar, maar korter dan 3 jaar
- 8% - Langer dan 5 jaar
- 7% - Langer dan 3 jaar, maar korter dan 5 jaar
- 2% - Weet ik niet meer

n=430

5.1. Hoe tevreden bent u over het zoeken van een woning via de website van Entree (uitgedrukt in een cijfer)?

Antwoord	Totaal	% van antwoorden	%
1 Zeer ontevreden	6		1%
2	2		0%
3	8		2%
4	11		3%
5	13		3%
6	43		10%
7	99		23%
8	161		38%
9	53		12%
10 Zeer tevreden	29		7%
- Weet ik niet	4		1%

Gemiddelde: 7,41 — Mediaan: 8 — Standaarddeviatie: 1,65

Totaal aantal respondenten: 429
Vraag overgeslagen: 2

0% 20% 40% 60% 80%

6. In hoeverre bent u het eens bent met de volgende stellingen over de verdeling van huurwoningen via Entree:

Subvragen	Resp.	% van antwoorden	gem	med	SD
In vind het goed dat alle 17 gemeenten in de regio Arnhem-Nijmegen dezelfde regels hanteren voor verdeling van huurwoningen.	419	4 15 44 35	4.04	4	0.97
Ik vind dat het eerlijk is om een deel van de woningen op basis van de langste meettijd te verdelen.	420	5 6 13 45 31	3.92	4	1.04
Ik zou het goed vinden als woningzoekenden die worden uitgenodigd voor een bezichtiging, en zonder bericht niet komen opdagen, een paar maanden worden uitgesloten om te reageren. Dit is nu niet het geval.	418	6 11 14 38 31	3.78	4	1.17
Ik vind het goed dat een deel van de woningen wordt verloot, zodat iedereen een gelijke kans heeft.	418	4 7 21 42 25	3.77	4	1.04
Ik vind het goed dat er voorrang is voor woningzoekende die een urgentie hebben.	420	4 7 26 43 20	3.68	4	0.99

Gemiddelde: 3,84 — Mediaan: 4 — Standaarddeviatie: 1,05

- 1. Helemaal niet eens
- 2. Niet eens
- 3. Neutraal
- 4. Eens
- 5. Helemaal eens

7.1. Hoe tevreden bent u over de manier waarop de woningen worden verdeeld in deze regio (uitgedrukt in een rapportcijfer)?

Antwoord	Totaal	% van antwoorden	%
1 Zeer ontevreden	6		1%
2	0		0%
3	11		3%
4	10		2%
5	22		5%
6	68		16%
7	131		31%
8	98		23%
9	22		5%
10 Zeer tevreden	17		4%
- Weet ik niet	34		8%

Gemiddelde: 6,92 — Mediaan: 7 — Standaarddeviatie: 1,59

Totaal aantal respondenten: 419
Vraag overgeslagen: 1

0% 20% 40% 60% 80%

8. Heeft u nog tips waarmee de manier waarop de woningen worden verdeeld in deze regio kan worden verbeterd (niet verplicht)?

Respondenten	118	27%

Vraag overgeslagen: 302

0% 20% 40% 60% 80%



Dit is het einde van de vragenlijst. Als u klikt op voltooien, dan worden uw antwoorden opgeslagen.

Schaarste sociale huurwoningen op de woningmarkt Arnhem-Nijmegen

Volgens de vigerende huisvestingswet kan een gemeente een huisvestingsverordening vast stellen. Daarbij geldt het uitgangspunt zoals verwoord in artikel 2 van de wet lid 1:

§ 2. Toepassing bevoegdheden

Artikel 2

1. De gemeenteraad maakt van zijn bevoegdheden op grond van deze wet slechts gebruik indien dat noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte.

Allereerst moet dus de vraag beantwoord worden of er sprake is van schaarste. In deze notitie is er voor gekozen deze schaarste te meten aan de hand van drie gegevens. De gegevens zijn ontleend aan de verhuurgegevens van de woningcorporaties die samenwerken in Entree. Dat zijn de corporaties in de woningmarkt regio Arnhem Nijmegen met uitzondering van de corporaties Woonstichting Valburg werkzaam in de gemeente Overbetuwe en Vryleve in de voormalige gemeente Rijnwaarden (nu Zevenaar).

De gegevens die gepresenteerd worden zijn:

1. Aantal reacties per geadverteerde woning;
2. Gemiddelde zoektijd in jaren;
3. Positie van de woningzoekende die de woning heeft gehuurd.

In deze notitie worden in eerste instantie de gegevens voor de gehele woningmarktregio gepresenteerd. In de bijlagen worden deze gegevens uitgesplitst per gemeente omdat er duidelijke verschillen bestaan binnen de regio.

Beschrijving van de gepresenteerde gegevens

<u>Reactie per advertentie:</u>

In 2016 werden 5.549 woningen geadverteerd op www.entree.nu . In 2017 waren het er 5.354. Niet alle woningen die vrijkomen voor verhuur worden geadverteerd. Ongeveer 20% wordt door middel van bemiddeling verhuurd aan een woningzoekende. Daarbij gaat het o.a. om lokaal maatwerk maar ook aan verhuringen aan statushouders.

Het getal geeft dus het gemiddelde aantal belangstellenden per geadverteerde woning weer. Deze getallen kunnen vergeleken worden tussen b.v. gemeenten maar ook in de tijd om daarmee verschillen en trends in kaart te kunnen brengen.

<u>Zoektijd</u>

De zoektijd van een geslaagde woningzoekende is het verschil in jaren tussen de datum van het ondertekenen van het huurcontract en de datum van de oudste reactie van de woningzoekende waarbij alleen jaren waarin minimaal 1 keer is gereageerd worden meegenomen. Indien iemand dus bijvoorbeeld in 2010 heeft gereageerd, en daarna pas in 2015 dan wordt de eerste reactie uit 2015 genomen als basis voor de zoektijd. Het gaat dus altijd om de zoektijd van een woningzoekende die er in geslaagd is een woning te huren.

Het getal geeft aan hoelang een geslaagde naar een woning heeft gezocht. Deze getallen kunnen vergeleken worden tussen b.v. gemeenten maar ook in de tijd om daarmee verschillen en trends in kaart te kunnen brengen.

Positie

Na publicatie van een woning met een advertentie worden alle woningzoekenden die gereageerd hebben op basis van de spelregels van de huisvestingsverordening (automatisch) in de juiste volgorde geplaats. In het automatiseringssysteem wordt vastgelegd op welke positie de woningzoekende op de lijst stond die de woning geaccepteerd heeft.

Het getal geeft aan hoeveel woningzoekenden die wel gereageerd hadden op een woning deze niet geaccepteerd hebben. Deze getallen kunnen vergeleken worden tussen b.v. gemeenten maar ook in de tijd om daarmee verschillen en trends in kaart te kunnen brengen.

Gegevens

In deze notitie worden de gegevens gepresenteerd over de jaren 2015, 2016, 2017 en (een deel van 2018). 2015 is het jaar voorafgaande aan de inwerkingtreding van huidige verordening.

Reacties per advertentie:

Reacties per advertentie			
2015	2016	2017	2018
124	126	143	156

Tabel 1: Gemiddeld aantal reacties per geadverteerde woning.

Er is sprake van een duidelijke toename van het aantal reacties per advertentie vanaf 2017.

Zoektijd:

Zoektijd			
2015	2016	2017	2018
1,18	1,23	1,34	1,29

Tabel 2: Gemiddelde zoektijd van woningzoekenden bij een verhuurde woning.

Tot 2017 loopt deze zoektijd op. Dit wijst er op de woningzoekenden steeds langer moeten zoeken voordat zij er in slagen een woning te huren. Anderzijds zijn de verschillen tussen de jaren niet erg groot en nemen ze in 2018 weer iets af.

Positie

Positie			
2015	2016	2017	2018
6,19	5,89	5,92	5,15

Tabel 3: Gemiddelde positie op de volgordelijst van woningzoekenden die de woning gehuurd hebben.

Er is sprake van een duidelijke daling van de gemiddelde positie op de volgordelijst van de woningzoekende die de woning gehuurd heeft in 2018. Vanaf 2018 zijn er twee zaken veranderd. Er is een nieuwe website gekomen en vanaf 01-01-2018 worden woningzoekenden die zonder opgaaf van redenen niet verschijnen op de uitnodiging van een bezichtiging worden (tijdelijk) geblokkeerd. Deze blokkade wordt weer opgeheven na contact met een corporatie. Dit kan het effect hebben dat woningzoekenden iets kritischer zijn in de woning waarop ze reageren en bij aanbod daarvan deze ook eerder accepteren.

Op basis van bovenstaande gegevens lijkt de conclusie dat er sprake is van schaarste te verdedigen. De volgende vraag is of deze schaarste leidt tot een onevenwichtige en onrechtvaardige verdeling van goedkope woonruimte. In dat geval kunnen regels gesteld worden voor vergunning verlening van een afgebakende hoeveelheid woningen op basis van:

- De huurprijs van de woonruimte
- Het woningtype
- De ligging van de woning

Om te kunnen bepalen of er verschillen bestaan op basis van deze kenmerken van een woning wordt daarom hierna gekeken naar de reeds hiervoor genoemde kenmerken.

NB. Als er **geen** sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige verdeling van goedkope woonruimte dan is dat (mede) het gevolg van de systematiek die al sinds 2013 in de woningmarkt regio Arnhem Nijmegen gehanteerd wordt.

Slaagkansen

Een criterium om te bepalen of er sprake is van onrechtvaardige en onevenwichtige verdeling van goedkope woonruimte is de slaagkans van diverse groepen woningzoekenden. Deze slaagkans wordt berekend door het aantal verhuurde woningen te delen door het aantal (actief) woningzoekenden. Een van de kenmerken die daarbij van belang zijn is het inkomen. Tabel 4 laat de slaagkansen naar inkomen zien.

Slaagkansen naar inkomen			
Periode: van 1-1-2016 t/m 31-12-2018	actieven	verhuringen	slaagkans
Gehele Entree gebied			
1. tot minimum inkomen	51.998	9.964	19,16 %
2. minimum - grens doelgroep	27.411	3.616	13,19 %
3. grens doelgroep - Europagrens	22.966	3.454	15,04 %
4. Europagrens en meer	5.015	959	19,12 %

Tabel 4: Slaagkansen naar inkomensgroep 2016 – 2018

Hoewel er wel enige verschillen bestaan tussen de slaagkansen van de diverse inkomens groepen lijkt er geen sprake van grote ongelijkheid. Het lijkt bovendien gunstig dat de laagste inkomensgroepen ondanks de invoering van het passend toewijzen waarbij ze niet langer in aanmerking komen voor duurdere woningen, toch een grote slaagkans hebben.

Slaagkansen naar leeftijd			
Periode: van 1-1-2016 t/m 31-12-2018	actieven	verhuringen	slaagkans
Gehele Entree gebied			
1. t/m 22 jaar	11.741	1.044	8,89 %
2. 23 t/m 27 jaar	22.883	2.507	10,96 %
3. 28 t/m 54 jaar	43.265	9.851	22,77 %
4. 55 t/m 74 jaar	11.209	3.560	31,76 %
5. 75 jaar en ouder	2.627	1.126	42,86 %

Tabel 5: Slaagkansen naar leeftijd 2016 – 2018

Bij deze onderverdeling bestaan er wel grote verschillen in groepen naar slaagkans. Hierbij moet opgemerkt worden dat dit het gevolg is van de keuze om oudere woningzoekenden een grote kans te geven op een andere woning omdat dit vaak een gevolg is van de behoefte aan een woning in combinatie met zorg. Daarbij geldt dat deze ouderen vaak doorstromers zijn die weer een woning achterlaten die aan het eind van de verhuisketen weer leidt tot een verhuring aan een starter.

Rapport 9: slaagkansen naar huishoudgrootte			
Periode: van 1-1-2016 t/m 31-12-2018	actieven	verhuringen	slaagkans
Gehele Entree gebied			
1 persoon	55.128	10.440	18,94 %
2 personen	25.004	4.050	16,20 %
3 personen	11.128	2.282	20,51 %
4 personen	4.818	843	17,50 %
5 en meer personen	3.069	473	15,41 %

Tabel 6: Slaagkansen naar huishoudgrootte 2016 – 2018

Ook hier geldt dat er wel enig verschil is in slaagkansen op basis van huishoudgrootte maar dat de verschillen niet van dien aard zijn dat hier echt sprake is van een onevenwichtige en onrechtvaardige verdeling.

Bovenstaande gegevens leiden voor de werkgroep die de huidige huisvestingsverordening evalueert tot de conclusie dat er wel sprake is van schaarste op de woningmarkt voor goedkope huurwoningen maar dat de wijze waarop de huidige huisvestingsverordening deze schaarste verdeelt niet leidt tot een onevenwichtige en onrechtvaardige verdeling. Dit pleit er voor de huidige systematiek zoveel mogelijk te handhaven.

Bijlage 1: Reacties per advertentie

reacties/advertentie	jaar				
gemeente	2015	2016	2017	2018	Eindtotaal
Arnhem	134	142	158	167	149
Berg en Dal	75	106	102	128	102
Beuningen	115	86	99	94	98
Doesburg	55	63	61	88	64
Druten	42	46	53	65	51
Duiven	78	72	96	101	87
Heumen	84	110	118	147	114
Lingewaard	59	67	69	86	69
Montferland	33	50	49	57	48
Nijmegen	186	190	207	229	203
Overbetuwe	90	108	110	189	120
Renkum	53	63	85	86	68
Rheden	77	82	110	111	94
Westervoort	87	69	144	179	113
Wijchen	109	118	120	137	121
Zevenaar	57	56	60	62	59

De geadverteerde woningen in Arnhem en Nijmegen leveren de meeste reacties op Het minste wordt gereageerd op woningen in Montferland, Zevenaar en Druten.

Bijlage 2: Zoektijd in jaren van geslaagde woningzoekenden per gemeente:

zoektijd	jaar				
gemeente	2015	2016	2017	2018	Eindtotaal
Arnhem	1,29	1,33	1,43	1,43	1,37
Berg en Dal	1,31	1,57	1,30	1,12	1,32
Beuningen	1,01	0,96	1,47	1,19	1,20
Doesburg	0,90	0,93	0,95	0,75	0,90
Druten	0,95	0,73	0,95	0,94	0,87
Duiven	0,92	1,05	1,07	1,07	1,03
Heumen	1,15	1,11	1,43	1,27	1,25
Lingewaard	1,16	1,01	1,23	0,99	1,11
Montferland	0,85	0,58	0,64	0,74	0,71
Nijmegen	1,32	1,43	1,55	1,32	1,42
Overbetuwe	0,90	0,96	1,09	1,37	1,06
Renkum	0,89	0,89	1,16	1,24	1,01
Rheden	1,08	1,01	1,01	1,41	1,12
Westervoort	1,04	1,28	1,09	1,22	1,14
Wijchen	1,03	1,08	1,45	1,43	1,28
Zevenaar	0,80	0,83	0,91	1,05	0,88

De langste zoektijden komen voor in de gemeenten Arnhem, Nijmegen en Berg en Dal. De kortste in Montferland, Druten en Zevenaar.

Bijlage 3: Positie van de woningzoekende die de woning heeft geaccepteerd op de lijst

positie	jaar				
gemeente	2015	2016	2017	2018	Eindtotaal
Arnhem	7,52	6,93	6,50	5,93	6,80
Berg en Dal	5,16	4,71	5,28	3,69	4,74
Beuningen	3,72	4,52	4,61	3,20	4,13
Doesburg	4,76	3,73	4,69	3,93	4,37
Druten	5,88	3,67	4,21	3,37	4,25
Duiven	4,58	4,44	3,52	3,53	3,96
Heumen	2,47	3,90	3,57	4,23	3,52
Lingewaard	3,32	3,34	4,13	2,24	3,35
Montferland	5,64	4,14	4,21	4,99	4,77
Nijmegen	6,59	6,80	7,28	5,81	6,69
Overbetuwe	5,36	4,87	3,90	3,23	4,44
Renkum	5,66	4,73	4,94	4,01	4,90
Rheden	5,62	4,91	5,43	5,78	5,41
Westervoort	3,52	3,95	3,75	2,44	3,51
Wijchen	4,21	4,47	5,55	4,48	4,74
Zevenaar	5,01	5,44	5,33	4,06	5,04

In de gemeenten Arnhem en Nijmegen accepteren met een relatief hoge score de woning. Dat betekent dat er veel woningzoekenden zijn die wel gereageerd hebben op een woning en daarvoor in aanmerking kwamen de woning niet hebben geaccepteerd.

In de gemeenten Heumen, Lingewaard en Westervoort worden woningen relatief eerder geaccepteerd door de woningzoekenden.

Verhuringen aan starters en andere woningzoekenden 2016-2018

1. Inleiding

In een schaarse woningmarkt is het van belang dat er geen onrechtvaardige en onevenwichtige uitkomsten ontstaan vanwege die schaarste . Daarom hebben we in de woningmarktregio Arnhem-Nijmegen als sinds jaar en dag regels vastgesteld voor de verdeling van die schaarste aan goedkope woningen. Die regels gaan over welk deel van de voorraad wordt verdeeld, wie het eerst aan de beurt is bij een vrijkomende woning (het zogenaamde rangorde-criterium), en wanneer je urgent bent en met voorrang een woning kunt krijgen.
Daarbij moet altijd in het oog worden gehouden dat woonruimteverdeling gaat om het verdelen van schaarse woonruimte. Elke groep die voorrang moet krijgen leidt tot minder kansen voor andere groepen. Er komen via woonruimteverdeling geen woningen bij, het is geen oplossing voor die schaarste, en geen duizend-dingendoekje.

Maar het is natuurlijk wel belangrijk om te kijken of de regels leiden tot uitkomsten die we wensen. Een groep die veel wordt genoemd zijn de starters op de woningmarkt. Veel gemeenten en corporaties willen de slaagkansen van starters vergroten. In het portefeuillehoudersoverleg wonen van december 2018 is gevraagd om meer info over deze groep. Daarover, en over andere groepen gaat deze notitie.

In de tabel zijn de verhuringen aan diverse groepen woningzoekend opgenomen over de periode 2016 tm 2018 (bron: Enserve)

	Doorstromer		Starter		Herstarter		Soc/med urgentie		SV-urgentie	
Gemeente	Verh.	%	Verh.	%	Verh.	%	Verh.	%	Verh.	%
Arnhem	2383	45%	2004	38%	483	9%	236	5%	135	3%
Berg en Dal	345	49%	245	35%	81	11%	33	5%	5	1%
Beuningen	270	54%	154	31%	46	9%	32	6%	2	0%
Doesburg	176	56%	73	23%	37	12%	16	5%	12	4%
Druten	160	49%	101	31%	56	17%	9	3%	3	1%
Duiven	222	48%	137	30%	63	14%	37	8%	3	1%
Heumen	113	41%	118	42%	27	10%	20	7%		0%
Lingewaard	209	46%	161	35%	56	12%	29	6%		0%
Montferland	241	53%	122	27%	75	17%	14	3%	1	0%
Nijmegen	2549	46%	2188	39%	513	9%	254	5%	42	1%
Overbetuwe	223	47%	128	27%	76	16%	42	9%	5	1%
Renkum	282	49%	161	28%	70	12%	25	4%	35	6%
Rheden	629	54%	294	25%	143	12%	53	5%	45	4%
Rozendaal	4	57%	2	29%		0%		0%	1	14%
Westervoort	153	50%	97	32%	23	8%	27	9%	4	1%
Wijchen	359	47%	243	32%	94	12%	58	8%	2	0%
Zevenaar	506	54%	279	30%	118	13%	29	3%	2	0%
Eindtotaal	8824	48%	6507	35%	1961	11%	914	5%	297	2%

Verhuringen aan diverse groepen woningzoekenden in de periode 2016-2018 (looptijd huidige verordening)

Voor deze groepen gelden de volgende definities:

Doorstromer: Woningzoekende die bij verhuizing binnen of naar de regio een zelfstandige woonruimte (huur of koop) in Nederland leeg achterlaat.

Starter: Woningzoekende die bij verhuizing geen zelfstandige woonruimte achterlaat.

Herstarter: Woningzoekende die een zelfstandige woonruimte verlaat zonder dat deze woonruimte beschikbaar komt; dit vanwege echtscheiding, beëindiging partnerregistratie of samenwoning (minimaal gedurende twee jaar, zoals bedoeld in art. 267 lid 3 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek).

Daarnaast worden urgenten onderscheiden die na het succesvol doorlopen van de urgentieprocedure een woning verkrijgen (sociaal- medisch urgenten) en woningzoekenden die in het kader van de "Stadsvernieuwing" (SV urgenten) een woning verkrijgen.

Daarnaast zijn er nog kleinere groepen die een woning krijgen maar vanwege de kleine aantallen niet opgenomen zijn in de tabel (mantelzorgers, verzorgd wonen etc.

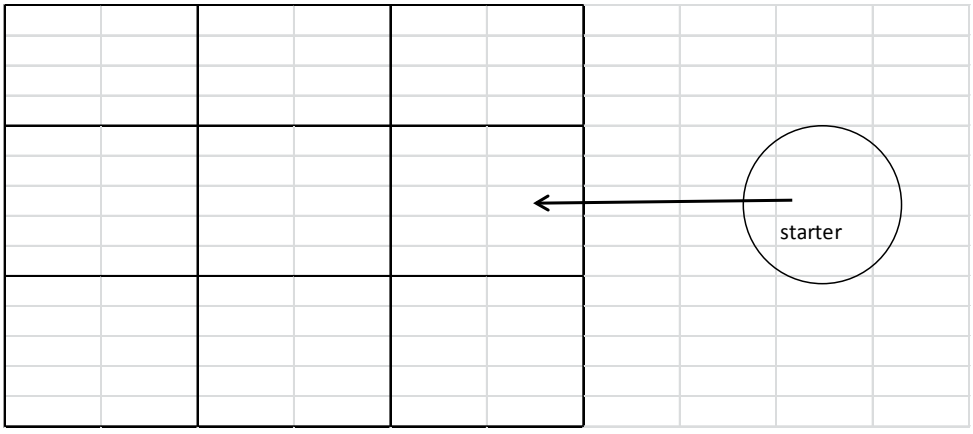
2. Duiding

Wat opvalt is dat er toch betrekkelijk veel woningen aan starters worden verhuurd: 6500, tegen 8800 aan doorstromers. Tussen gemeenten zijn er verschillen. Doesburg heeft het laagste percentage starters met 23% en Heumen het hoogste met 42%. Ook Nijmegen (39%) en Arnhem (38%) huisvesten relatief veel starters. De slaagkans van starters is wel lager dan die van doorstromers. Maar toch zijn ze geen concurrenten van elkaar, ook al wordt dat vaak gedacht. Dat komt door de werking van de woningmarkt[1].

Het aantal verhuurde woningen aan starters wordt bepaald door het aantal woningen dat vrijkomt op de markt. Vrijkomende woningen ontstaan door overlijden, vertrek naar een koopwoning, verhuizing naar buiten de regio, samenwonen van twee huurders in een woning en oplevering van nieuwbouw. Ook kan het aantal vrijkomende woningen gestimuleerd worden door huurcontracten die bijvoorbeeld vijf jaar geldig zijn. En aan het eind van een verhuisketen komt altijd een woning vrij voor een starter. De slaagkans van starters is daarmee gelijk aan het aantal startende verhuisketens / het aantal woningzoekende starters.

We kunnen de positie van starters enigszins verbeteren door ze voorrang geven bij een vrijkomende woning. Dan komt een starter rechtstreeks in een woning die vrijkomt. Dat is 1 verhuisketen. Reageren er 10 starters dan is hun slaagkans 1/10 = 10% De verhuisketen heeft ook een lengte van 1. Woningzoekende doorstromers worden niet geholpen. Dit is schematisch weergegeven in model 1.

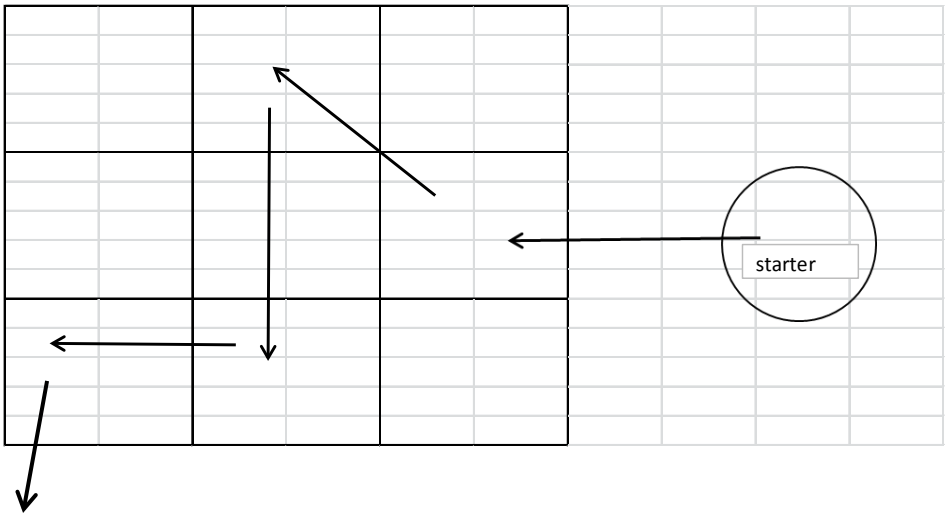
Model 1



[1] Hierbij is gebruik gemaakt van een artikel van Dr. Henk van Dijk, Adviseur Woningmarkt bij Enserve.
Zie ook https://www.gemeentennl.nl/ruimte/wat-kan-mijn-gemeente-doen-voor-starters-op-de-woningmarkt/

Voor doorstromers werk het heel anders . Daar is de slaagkans bepaald door de lengte van de verhuisketen. Hoe langer die is, hoe meer verhuisbewegingen er zijn en hoe meer doorstromers worden geholpen. En aan het einde dus 1 starter. Zie model 2

Model 2



In model 2 is van de 10 reagerende starters de slaagkans nog steeds 10%. Maar de slaagkans van doorstromers is aanmerkelijk vergroot. Als daar ook 10 reageren is die kans 30%.
In model 1 was dat 0 %.

3. Conclusie

De conclusie is dat slaagkansen voor starters niet beïnvloed kunnen worden door de systematiek van woonruimteverdeling , maar die van doorstromers wel. Starters en doorstromers zijn geen concurrenten van elkaar. Starters concurreren alleen met andere starters, en met mensen die wel verhuizen maar geen zelfstandige woning achterlaten zoals mensen die na een scheiding een sociale huurwoning betrekken.
Maar door de doorstroming te vergroten, althans niet te belemmeren, kunnen we wel meer mensen aan een woning helpen. En misschien zelfs meer verhuisketens laten ontstaan. Daarom is destijds behoud van meettijd bij verhuizing ingevoerd. Dat continueren we bij de update van de huisvestingsverordening. Hiermee wordt vanuit de woonruimteverdeling de drempel om te verhuizen kleiner. Al spelen bij die verhuisbeslissing natuurlijk ook andere factoren een rol.
Een betere oplossing is om het woningaanbod te vergroten, goed voor starters en anderen. Maar dat regelen we niet met de woonruimteverdeling.

Verhuisbewegingen sociale huurwoningen Woningmarktregio Arnhem-Nijmegen

2017-2018

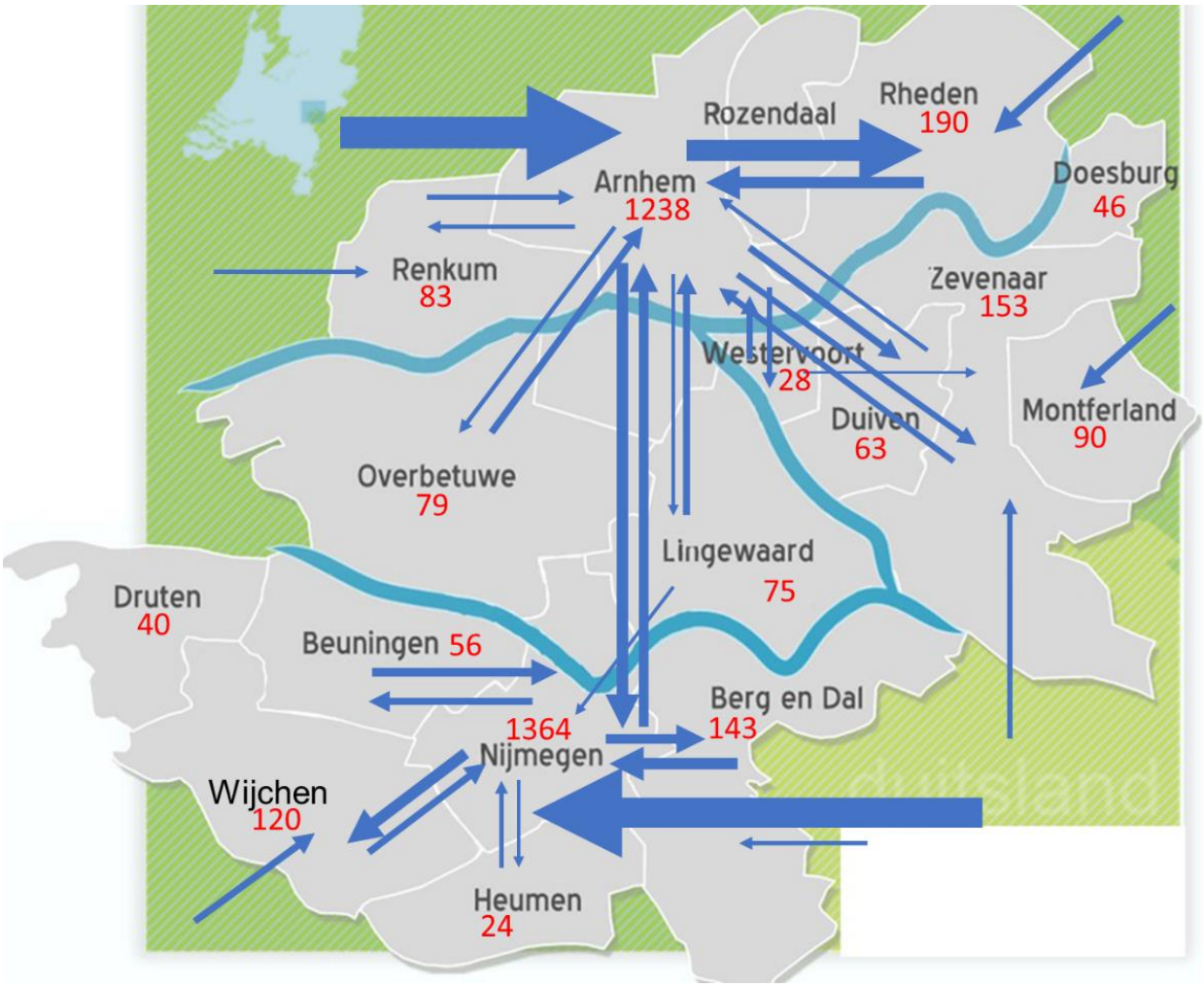
Deze rapportage is een onderdeel van de jaarlijkse rapportage ‘Woonruimteverdeling Woningmarktregio Arnhem-Nijmegen’ van de woningcorporaties die regionaal samenwerken in ‘Entree’.

De volledige rapportage voor 2018 is vanaf eind april 2019 beschikbaar via één van de aangesloten corporaties in uw gemeente.

Samenstelling:

Adviesgroep Entree/Woonruimteverdeling in samenwerking met

Verhuisbewegingen 2018 (corporatiewoningen)



In bovenstaande kaart zijn de belangrijkste verhuisbewegingen tussen gemeenten in de woningmarktregio weergegeven. Ook de grootste verhuisstromen van buiten de regio zijn weergegeven. Per gemeente is in rood is weergegeven hoeveel verhuisbewegingen binnen de zelfde gemeente plaatsvonden. Tussen de gemeenten zijn verhuisbewegingen van 20 of meer huishoudens met blauwe pijlen weergegeven.

Verhuringen 2018	➔ Bestemming																
Herkomst ↓	Arnh	B&D	Beu	Doe	Dru	Dui	Heu	Lin	Mon	Nijm	Ove	Ren	Rhe	Roz	Wes	Wijc	Zev
ARNHEM	1238	10	2	4	2	27		18	12	58	25	25	114	2	27	7	33
BERG EN DAL	5	143	3		2		5	3	1	58					1	6	
BEUNINGEN	5	10	56		6	2	3	1	2	47	2					3	1
DOESBURG	7			46					5	3			13		1	1	8
DRUTEN	4	2	5		40				1	17						4	
DUIVEN	34	2		4		63			5	4	4	3	8		10		17
HEUMEN	1	4	2				24	1		24						4	1
LINGEWAARD	36	3				1	1	75	1	18	10		4			1	3
MONTFERLAND	6			1		2			90	3		1	2		1		11
NIJMEGEN	53	54	38	2	13	1	20	9	6	1364	9	6	11		2	59	9
OVERBETUWE	36	1	2		1	1		7	2	17	79	7	5		1	2	1
RENKUM	31		1	2	1	1	1	2	1	2	3	83	2		6	1	6
RHEDEN	59	1		2	1	4		1	10	3	1	1	190		4	2	7
WESTERVOORT	32	1	1	1	1	16			5	1	1		15		28		10
WIJCHEN	6	6	13		2		2	2	1	36		2				120	1
ZEVENAAR	17	2	1	6		17		2	13	7	1		9		6		153
Buiten de regio	169	23	11	14	17	17	10	15	43	158	15	22	44		8	40	27

Tabel 1.1: Verhuizingen naar een sociale huurwoning binnen en tussen de gemeenten van de woningmarktregio Arnhem Nijmegen (jaar 2018)

In groen is het aantal verhuisbewegingen binnen de gemeente weergegeven in geel de verhuisbewegingen van meer dan 20 huishoudens tussen de gemeenten.

	Eigen gemeente	Regio	Buiten de regio
herkomst			
ARNHEM	71%	19%	10%
BERG EN DAL	54%	36%	10%
BEUNINGEN	41%	50%	8%
DOESBURG	55%	28%	18%
DRUTEN	47%	34%	20%
DUIVEN	40%	48%	12%
HEUMEN	36%	48%	15%
LINGEWAARD	54%	35%	11%
MONTFERLAND	44%	33%	24%
NIJMEGEN	74%	17%	9%
OVERBETUWE	52%	37%	11%
RENKUM	55%	30%	15%
RHEDEN	45%	44%	11%
WESTERVOORT	29%	62%	8%
WIJCHEN	48%	36%	16%
ZEVENAAR	48%	43%	10%

Tabel 1.2 Herkomst van nieuwe huurders in percentages per gemeente 2018

Het aandeel woningzoekenden dat afkomstig is uit de eigen gemeente varieert van 74% in Nijmegen tot 29% in Westervoort. In Westervoort vestigen zich juist wel veel woningzoekenden uit de regio (62%). In deze categorie scoort juist de gemeente Nijmegen weer laag. De gemeenten met een relatief grote instroom van buiten de regio zijn Montferland, Druten en Doesburg, allen gelegen aan de rand van de regio waarbij het logisch is dat woningzoekenden uit de buurgemeenten zich in deze gemeenten vestigen.

Verhuringen 2017	➔ Bestemming																
Herkomst ↓	Arn	B&D	Beu	Doe	Dru	Dui	Heu	Lin	Mon	Nijm	Ove	Ren	Rhe	Ro	Wes	Wij	Zev
ARNHEM	1296	10	3	19	3	39	3	30	8	48	37	28	80	3	37	5	37
BERG EN DAL	2	143	4	1	2	2	9			65	1		4			4	
BEUNINGEN	3	5	106		2		1			49	2	1			1	12	1
DOESBURG	9	1	1	54					2	4			11		1		6
DRUTEN	2	2	6	1	52		1			12	1	1	1			4	1
DUIVEN	26			1	2	93		1	4	1	2	2	11		14	1	21
HEUMEN		4	1				66			31						8	
LINGEWAARD	35	2	1	2	1	6		98	1	13	9	1	8		4	2	2
MONTFERLAND	7			2	1	3		2	57	3	2	1	3		6	1	4
NIJMEGEN	59	64	58	4	17	7	29	7	2	1457	14	3	8		4	61	8
OVERBETUWE	35	3	3			1	1	9	1	24	81	7	3		1	3	6
RENKUM	23	3	1	4	1	2			1	11	2	109	6		5		2
RHEDEN	66	5	2	15	1	10			1	10	1	5	208		4		9
RIJNWAARDEN	1			1		2		1	2								13
WESTERVOORT	24			1		14		5	2		1		1		35	2	12
WIJCHEN	2	3	17		5		3			53		2			1	207	4
ZEVENAAR	21		1	6		11		1	17	5	1		7		6		167
Buiten de regio	151	36	18	21	21	19	4	18	21	198	31	30	45		10	25	34

Tabel 2.1: Verhuizingen naar een sociale huurwoning binnen en tussen de gemeenten van de woningmarktregio Arnhem Nijmegen (jaar 2017)

In groen is het aantal verhuisbewegingen binnen de gemeente weergegeven in geel de verhuisbewegingen van meer dan 20 huishoudens tussen de gemeenten.

	Eigen gemeente	Regio	Buiten de regio
herkomst			
ARNHEM	73%	19%	8%
BERG EN DAL	50%	38%	12%
BEUNINGEN	47%	45%	8%
DOESBURG	41%	43%	16%
DRUTEN	48%	33%	19%
DUIVEN	44%	47%	9%
HEUMEN	55%	42%	3%
LINGEWAARD	57%	33%	10%
MONTFERLAND	47%	36%	17%
NIJMEGEN	72%	19%	9%
OVERBETUWE	43%	41%	16%
RENKUM	57%	27%	16%
RHEDEN	52%	37%	11%
WESTERVOORT	27%	65%	8%
WIJCHEN	61%	32%	7%
ZEVENAAR	50%	40%	10%

Tabel 2.2 Herkomst van nieuwe huurders in percentages per gemeente 2017