

RAADSINFORMATIEBRIEF – Nr. 2023-035

Aan de leden van de gemeenteraad

Datum 9 mei 2023
Zaaknummer Z/22/429953 /ADV/23/1161177
Onderwerp Raadsinformatie actualisering Huisvestingsverordening
Portefeuillehouder A. van Orden

Contactpersoon L. Aries
E-mail L.aries@zevenaar.nl
Telefoon 0316595111

Geachte leden van de gemeenteraad,

Inleiding

In januari hebben wij u schriftelijk op de hoogte gebracht van het proces voor het actualiseren van de huisvestingsverordening. Via deze raadsinformatiebrief informeert het college u over de voortgang en verdere stappen die zijn genomen.

Kernboodschap

De huidige huisvestingsverordening loopt 31 december 2023 af. Op regionaal niveau wordt nu door een projectgroep gewerkt aan een actualisatie. De verordening is geëvalueerd, dat is besproken op 7 december 2022 in het regionale bestuurlijk overleg. Deze informatie heeft u ontvangen in januari. Daarna is er op basis van vijf inhoudelijke punten de politiek-bestuurlijke discussie gevoerd. Daaropvolgend hebben de bestuurders de balans opgemaakt en keuzes gemaakt zodat het proces verder kon worden opgepakt om tijdig een geactualiseerde verordening in de inspraak en verdere besluitvorming te kunnen brengen. Op basis van dit proces zijn er vier aanpassingen gedaan in de huisvestingsverordening.

Context

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

Inhoudelijke boodschap

In de raadsinformatiebrief van januari is ingegaan op de behoefte aan meer informatie over enkele punten betreffende de huisvestingsverordening, met name op het punt van het met voorrang toewijzen van woningen aan eigen inwoners. Dit is een voorstel van het kabinet dat nog in de Tweede en Eerste Kamer moet worden behandeld, maar in de loop van 2023 van kracht kan worden. Echter verhoudt zich dat slecht met de huidige transparante en uniforme manier van woonruimteverdeling in de regio. Voorrang voor eigen inwoners staat haaks op de huidige verdeelsystematiek en ook de evaluatie levert geen onderbouwing voor een dergelijke aanpassing.

Onder ander op 1 maart jl., in het regionaal bestuurlijk overleg, is de politiek-bestuurlijke discussie over de verdeling, mede op basis van vijf punten die in de brief van januari zijn aangegeven, gevoerd. Tijdens het overleg hebben de bestuurders de balans opgemaakt en keuzes gemaakt zodat het proces verder kon worden opgepakt om tijdig een geactualiseerde verordening in de inspraak en verdere besluitvorming te kunnen brengen.

De projectgroep voor de huisvestingsverordening heeft goed kennis genomen van de evaluatie en de elementen in de discussie. Op basis daarvan zijn er vier aanpassingen voorgesteld in de regionale huisvestingsverordening. Het bestuurlijk platform heeft ingestemd met deze voorstellen. De voorgestelde wijzigingen zijn:

1. Slaagkans starters verhogen door meer ruimte voor loting

Starters hebben op onze woningmarkt een geringe slaagkans. Dat komt omdat ze een korte meettijd hebben, maar ook omdat zij met zoveel zijn. Het systeem is gericht op doorstroming. Dat willen we zo houden omdat aan het eind van elke verhuisketen altijd een starter wordt geholpen. Maar dat laat onverlet dat we in de huidige zeer schaarse markt ook de kansen van starters willen vergroten. Dit kan door het percentage voor loting te verhogen. De cijfers van Enserve geven aan dat ca. 70% van de verlotte woningen naar starters gaat. Als we meer woningen gaan verloten stijgt dus ook de kans van starters. Het percentage woningen dat nu verloot mag worden is 15%.

Het voorstel is om loting voortaan flexibel per gemeente in te kunnen zetten door een bandbreedte af te spreken tussen de 15 en 30% van het totaal aantal toegewezen woningen per jaar.

2. Maatwerk anders inrichten

In principe is online adverteren het uitgangspunt van onze woonruimteverdeling. Wie de woning vervolgens krijgt toegewezen, bepalen we op basis van meettijd of doormiddel van loting. Maatwerk is een manier om van de regels van de huisvestingsverordening af te kunnen wijken. Het is bedoeld voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen en volkshuisvestelijke experimenten. Het is gemaximeerd op 20% van de vrijkomende woningen per corporatie per jaar, waarbij woningen die verhuurd worden aan statushouders en woningruil niet meegerekend worden.

In de praktijk blijkt dat het niet duidelijk is wat er onder maatwerk wordt verstaan. De term is te algemeen en wordt binnen de volkshuisvesting ook voor andere zaken gebruikt. Er worden weliswaar woningen aan diverse doelgroepen toegewezen via bemiddeling, maar het is niet eenduidig en transparant. Daardoor is de registratie ook niet valide en kunnen we niet goed monitoren. Lastig voor corporaties, onduidelijk voor woningzoekenden en geen goed beeld wat er nu gebeurt. Dat kan beter.



Het voorstel is om:

- a. *Maatwerk voortaan bemiddeling te noemen, wat dat is de manier waarop woningen in dit onderdeel worden toegewezen (naast loting en adverteren als de andere twee verdeelmodellen);*
- b. *Daarbij een limitatieve lijst op te nemen van de groepen die worden bemiddeld naar een woning;*
- c. *Het percentage voor dit bemiddelingsmodel op maximaal 15% van de vrijkomende woningen te stellen. Op basis van praktijkervaring is dit voldoende om de bijzondere doelgroepen te huisvesten. Maar dat kunnen we voortaan beter monitoren.*

Hiermee ontstaat een transparant en helder model met 3 toewijzingsmodellen: 1: hoofdmodel is online adverteren van woningen, waarbij 2: een deel wordt verloot, en tot slot worden 3: een aantal bijzondere groepen bemiddeld naar een woning.

3. Nieuwbouw met voorrang toewijzen aan eigen inwoners

Ook is gezocht naar manieren om tegemoet te komen aan de wens van een aantal gemeenten om meer voorrang te geven aan eigen inwoners, zonder daarbij de uitgangspunten van een open markt met vrije vestigingskeuze te veel geweld aan te doen. De optie die daaraan voldoet is het opnemen van een bepaling in de huisvestingsverordening waarbij een deel van de nieuwbouw in een gemeente kan worden toegewezen aan inwoners uit die gemeente. Hiervoor zijn ook volkshuisvestelijke argumenten te bedenken zoals gerichte doorstroming en verbeteren van de leefbaarheid.

Het voorstel is om een bepaling op te nemen waarbij een gemeente 50% van de nieuwbouw van woningen met voorrang kan toewijzen aan inwoners van die gemeente. NB: het gaat om de nieuwbouw van sociale huurwoningen tot de liberaliseringsgrens want dat is het deel van de voorraad waarvoor de regels van de huisvestingsverordening gelden.

4. Urgentieregeling licht aangepast

Een laatste punt betreft de urgentieregeling. Urgent woningzoekenden hebben voorrang op alle andere woningzoekenden vanwege hun speciale situatie. De huidige verordening kent vijf urgentie-categorieën:

1. Statushouders;
2. Mensen die verblijven in een tijdelijke opvang vanwege relatieproblemen en/of geweld;
3. Mantelzorgurgentie voor mantelzorggevers en mantelzorgontvangers;
4. Herstructureringsurgentie voor mensen wiens woning wordt gesloopt a.g.v. herstructurering;
5. Noodurgenties, alle overige situaties die in nood verkeren.

De categorieën 2 en 3 zijn in de Huisvestingswet verplichte categorieën die we moeten opnemen.

Een beslissing op een urgentie-aanvraag voor de groepen 2 en 5 wordt gedaan door de onafhankelijke Regionale Urgentie Commissie (RUC). De mantelzorgurgenties worden door de gemeente verstrekt.

Een aantal gemeenten heeft aangegeven deze mantelzorgurgenties ook bij RUC onder te willen brengen. Dat heeft als voordeel dat er regionaal uniforme regels gelden. Efficiënt, transparant en uniform en daarmee ook helder voor de woningzoekende. Gemeenten zullen wel financieel moeten bijdragen aan deze overdracht. Dit punt zal zowel naar inhoud, proces en kosten de komende tijd nader uitgewerkt worden. Omdat mogelijk niet alle gemeenten direct wensen aan te sluiten kan voor een groeimodel worden gekozen.

Een tweede punt is dat het kabinet nog een wetsvoorstel voorbereidt: het wetsvoorstel versterken regie volkshuisvesting. Dat zal naar verwachting met ingang van 2024 van kracht worden. Onderdeel van deze wet is ook een aanpassing van de Huisvestingwet. Daarvan is met name de introductie en uitbreiding van een aantal verplichte urgentie categorieën belangrijk voor ons. Op dit moment is er nog teveel onduidelijk omdat er nog geen wetsteksten zijn, maar we houden rekening met een uitbreiding van één

of hooguit twee verplichte urgentie-categorieën.

Het voorstel is om:

- a. *In principe de mantelzorgurgenties over te hevelen naar de RUC;*
- b. *Voor een definitief besluit het proces, de inhoud en de kosten nader uit te werken;*
- c. *Een groeimodel te hanteren voor de invoering van de overheveling;*
- d. *De gevolgen van de voorgenomen wetswijziging op het punt van urgenties op te nemen in de Huisvestingsverordening;*
- e. *De volgorde van de urgenten in de categorieën 2,3 en 5 te bepalen op basis van de datum waarop hun urgentie is afgegeven.*

Communicatie en vervolgproces

Communicatie naar buiten

De raad wordt via deze raadsinformatiebrief geïnformeerd.

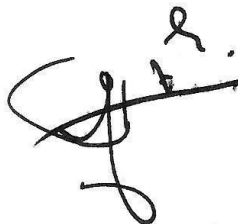
Vervolgproces

De aanpassingen worden in de geactualiseerde huisvestingsverordening doorgevoerd. Deze concept verordening wordt eind mei aan de colleges voorgelegd met de vraag om deze vrij te geven voor inspraak. Daarna volgt een inspraakperiode van 6 weken. Door de ingebrachte zienswijze wordt een definitieve huisvestingsverordening gemaakt. Deze wordt in kwartaal 3 aangeboden aan de colleges en raden ter vaststelling.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Zevenaar,



Danielle Jansen
secretaris



Lucien van Riswijk
burgemeester