


B&W-voorstel

Onderwerp	: Concept huisvestingsverordening 2020
B&W-vergadering	: 7 mei 2019
Registratienummer	: bb19.00010
Registratiecode	: 
Auteur	: Elma van Heerde
Portefeuillehouder	: P.J.M. de Klein
Status	: Openbaar
Gemeenteraad	: <input type="checkbox"/>
Risem	: <input checked="" type="checkbox"/>
Persgesprek	: 7 mei 2019

Samenvatting

De huidige huisvestingsverordening 2016A regelt de toewijzing van sociale huurwoningen in de gemeente en in de regio-gemeentes. De verordening is slechts vier jaar geldig (tot einde 2019). Daarom moet er een nieuwe huisvestingsverordening komen. Dit gebeurt in regionaal verband. Met dit voorstel stelt u de concept huisvestingsverordening 2020 vast en geeft deze vrij voor inspraak. Dit najaar stelt de raad de verordening definitief vast.

Besluit om

1. De concept huisvestingsverordening 2020 met bijlagen vast te stellen.
2. De concept huisvestingsverordening 2020 vanaf 13 mei voor inspraak vrij te geven tot 1 juli 2020.

Inleiding

In de woningmarktregio Arnhem-Nijmegen worden alle vrijkomende woningen van de woningcorporaties onder de huurliberalisatiegrens (€ 720) op dezelfde manier verdeeld.

De regels hiervoor zijn opgenomen in de Huisvestingsverordening. Die is sinds 2016 in elk van de 17 gemeenten vastgesteld en in werking getreden. Hiermee is een jarenlang goed werkende praktijk van regionale woonruimteverdeling gecontinueerd. De Huisvestingswet vereist dat een huisvestingsverordening slechts voor de duur van ten hoogste vier jaar mag gelden. Na die 4 jaar kunnen er alleen opnieuw regels worden gesteld als er nog steeds sprake is van schaarste. Daarom is in 2018 een evaluatie uitgevoerd, en op basis daarvan bepaald dat we nog steeds regionaal regels willen stellen aan de verdeling van woonruimte. De huidige verordening vervalt van rechtswege op 31 december 2019. Daarom brengen we nu een nieuwe verordening in procedure, geactualiseerd op een beperkt aantal punten, om tijdig een nieuwe te kunnen vaststellen.

Beoogd effect

Het doel is om ook in toekomst op regionale schaal schaarse goedkope woonruimte op een rechtvaardige, uniforme en transparante wijze te verdelen. Zo willen we onevenwichtige en onrechtvaardige effecten, die zonder die regels zouden optreden, bestrijden. Geen willekeur, geen groepen voortrekken of achterstellen, en een goede regeling voor urgenten.

Argumenten

1.1 De hoofdlijnen van de verordening blijven hetzelfde

In 2018 is een korte evaluatie uitgevoerd. Woningzoekenden, gemeenten en corporaties zijn bevraagd op hun ervaringen. Daarnaast zijn de huurdersorganisaties uit de regio gevraagd naar hun mening. Daaruit blijkt het volgende:

- Er is nog steeds sprake van schaarste die het stellen van regels voor verdeling van die schaarste legitimeert.
- De verordening werkt in grote lijnen prima, en kan op breed draagvlak rekenen.

De conclusie is daarom dat de hoofdlijnen hetzelfde kunnen blijven.

1.2 De evaluatieresultaten leiden tot een beperkte aanpassing.

De volgende punten worden naar aanleiding van de evaluatie aangepast:

- regels voor een no show in het aanbodmodel: Het niet komen opdagen en niet reageren van woningzoekenden die een uitnodiging hebben gehad voor een groepsbezoeking kan leiden tot lange verhuurprocessen met leegstand en langer wachten voor woningzoekenden die de woning wel willen huren. Daarom wordt hier een sanctie op gesteld: eerst een waarschuwing, daarna mogen ze 2 maanden niet reageren op aanbod. Daarnaast is met de corporaties afgesproken dat ze verdere stappen namen in het klantgericht maken van hun aanbiedingsproces. Voor het eind van 2019 zullen de corporaties de gemeenten daarover informeren. Zie verder artikel 7 van de verordening.
- meer duidelijkheid over de inzet van maatwerk: Maatwerk is een mogelijkheid om in afwijking van de hoofdregel woningen te kunnen toewijzen aan bijzondere doelgroepen. De definitie is nu zo gemaakt dat ook het labelen van woningen onder maatwerk valt (bijvoorbeeld voor ouderen in specifieke ouderencomplexen, en grote woningen voor grote huishoudens). De regeling sluit daarmee beter aan bij de praktijk. Zie verder artikel 9 van de verordening.

2.1 Dit proces leidt tot tijdige vaststelling nieuwe verordening

De concept huisvestingsverordening is tot stand gekomen in overleg met de gemeenten en woningcorporaties in de regio. Woonconsumentenorganisaties zijn in de voorbereiding geconsulteerd. Alle gemeentes in de regio stellen dezelfde verordening vast.

Na instemming door B&W volgt een inspraakperiode van minimaal 6 weken, tot 1 juli. Tijdens deze periode kunnen alle belanghebbenden zienswijzen inbrengen.

Na de inspraakperiode worden de zienswijzen verwerkt. Na het zomerreces zal een definitief voorstel via het college aan de raad ter vaststelling kunnen worden aangeboden. De ervaring leert dat dat proces in alle 17 gemeenten van de regio enige tijd neemt. Maar daar voorziet het proces in. Op 31 december 2019 vervalt de huidige verordening. Voor die datum moet dus de nieuwe verordening zijn vastgesteld.

Kanttekeningen

1.1 De huisvestingsverordening lost de schaarste niet op, maar verdeelt slechts.

Woonruimteverdeling gaat om het verdelen van schaarse woonruimte. Elke groep die voorrang moet krijgen leidt tot minder kansen voor andere groepen. Er komen via een huisvestingsverordening geen woningen bij, het is geen oplossing voor die schaarste.

Een groep die veel wordt genoemd zijn de starters op de woningmarkt. Veel gemeenten en corporaties willen de slaagkansen van starters vergroten. De slaagkans van starters is inderdaad lager dan die voor doorstromers en de slaagkans neemt toe naarmate iemand ouder is. De positie van doorstromers wordt in de huidige verordening versterkt, doordat deze na verhuizing de meettijd behouden.

Daarbij is het belangrijk op te merken dat doorstromers geen concurrenten zijn van starters. De enige concurrenten van starters zijn andere starters. Starters zijn juist afhankelijk van doorstroming want alleen dan ontstaat een verhuisketen waardoor aan het eind een woning leeg komt voor de starter. Elke verhuisketen eindigt met een starter. Wil men de kansen van starters vergroten dan moet de doorstroming worden vergroot. Meer doorstroming geeft meer verhuisketens, dat zet zoden aan de dijk voor starters.

Een betere oplossing is om het woningaanbod te vergroten, goed voor starters en anderen. Maar daarover gaat de huisvestingsverordening niet.

Financiën

De nieuwe huisvestingsverordening brengt geen extra kosten met zich mee. Het blijft zo geregeld dat de gezamenlijke corporaties de kosten van de uitvoering dragen, inclusief de kosten van urgentieverlening. De gezamenlijke gemeenten betalen de kosten van beroep en bezwaar van de vergunningverlening. Die kosten zijn voor de hele regio geraamd op € 150.000. Bij de definitieve vaststelling van de verordening zal ook de bestuursovereenkomst waarin de regio-gemeenten hun samenwerking en kostenverdeling op dit punt regelen opnieuw moeten worden vastgesteld.

Voor de huidige huisvestingsverordening 2016A is de financiering van het Beuningse aandeel voor de kosten voor bezwaar en beroep binnen onze begroting structureel geregeld (jaarlijks een bedrag van €6.000,- binnen Tripel Helix, BW16.00459). Dat kan zo blijven.

Tijdspad

De inspraakperiode loopt tot 1 juli 2019. Het is dus zaak om het uiterlijk 6 weken tevoren, in de week van 13 mei een collegebesluit te hebben.

Zienswijzen kunnen worden gericht aan de eigen gemeente. De regionale werkgroep verzamelt na 1 juli alle zienswijzen en maakt een reactienota. De nieuwe huisvestingsverordening wordt na de zomer aan alle raden aangeboden om definitief vast te stellen.

Zie ook 2.1

Duurzaamheid

Is niet van toepassing

Communicatie

Op 28 mei organiseert de regionale werkgroep (bestaande uit trekkende regiogemeentes en de regionaal samenwerkende corporaties) een informatieavond in de Droom in Elst voor alle belanghebbenden.

Huurdersorganisaties in de regio worden hiervoor uitgenodigd.

Onze gemeentelijke communicatie stemmen we af op de regionale communicatie rondom dit proces.

Evaluatie

Maakt deel uit van de cyclus van de nieuwe huisvestingsverordening.

Bijlagen

1. Concept huisvestingsverordening 2020: AT19000973
2. Evaluatie huisvestingsverordening 2016: AT19000974
3. Verhuisbewegingen sociale huursector-woonruimteverdeling Entree 2017-2018: AT19000975
4. Notitie starters: AT19000976
5. Notitie schaarste huisvestingsverordening 2020: AT19000977

Besluit d.d. 07/05/2019

Akkoord