



## Gemeente Renkum

# Voorstel aan de raad

Verantwoordelijk team  
Ruimtelijke Ontwikkeling & Milieu

Nummer  
1

Kenmerk  
1

Raad d.d.  
21-10-2015

Paragraaf begroting  
N.v.t.

Portefeuillehouder  
mr. J. (Jasper) Verstand

Steller  
E.W.G. (Liseth) Aries

Datum  
31 augustus 2015

Onderwerp  
**Regionale huisvestingsverordening**

### Geadviseerd besluit

1. De huisvestingsverordening Renkum 2016 vast te stellen, conform bijgevoegd ontwerp.

### Toelichting op beslispunten

Door de invoering van de Huisvestingswet 2014 en het opheffen van de Stadsregio Arnhem Nijmegen is het nodig de Regionale huisvestingsverordening 2013, die van rechtswege vervalt, te vervangen door een nieuwe huisvestingsverordening. Dit als instrument om schaarse woonruimte te verdelen. Omdat sprake is van een woningmarkt die sterk regionaal is gericht, is voor de woonruimteverdeling een regionaal vervolg gewenst. De Stadsregio heeft hiervoor het initiatief genomen. Zij hebben in november 2014 een startnotitie Regionale huisvestingsverordening opgesteld. Deze notitie is in de commissie leefomgeving van 13 januari 2015 door u behandeld. De bevindingen en opmerkingen die tijdens deze commissie zijn aangegeven zijn in dit voorstel meegenomen.

Het voortzetten van het huidige model van regionale woonruimteverdeling kan op veel draagvlak bij gemeenten en corporaties in de regio rekenen. De Stadsregiogemeenten hebben ervoor gekozen om geen nieuw orgaan met verordenende bevoegdheid in te stellen. De samenwerking wordt nu gevonden in intergemeentelijke afstemming en overeenstemming in beleid en uitvoering. Daarom wordt nu aan elke gemeenteraad afzonderlijk een ontwerpverordening voorgelegd. Hiervoor is, na ambtelijke voorbereiding en bestuurlijk overleg, een gezamenlijk model opgesteld. Dit model is geënt op de nu nog geldende regionale huisvestingsverordening 2013. Er zijn alleen die zaken gewijzigd die het gevolg zijn van de Huisvestingswet 2014 en de nieuwe bestuurlijke constellatie in de regio.

### Gevolgen Huisvestingswet 2014

De nieuwe Huisvestingswet maakt een aantal wijzigingen noodzakelijk.

- Een van de belangrijkste is de introductie van een verplicht vergunningensysteem. Voor het in gebruik nemen van een woning die tot de te verdelen voorraad behoort, is een huisvestingsvergunning verplicht. Dat is nieuw, we kennen nu geen vergunningensysteem.
- Daarmee samenhangend is de afhandeling van bezwaren. Dat moet op basis van de nieuwe wet publiekrechtelijk worden gedaan. Dus via de Algemene wet bestuursrecht.

Privaatrechtelijke afspraken en convenanten tussen gemeente en verhuurders over woningtoewijzing zijn verboden. Alles moet publiekrechtelijk worden geregeld.

- Een ander punt is dat het niet langer mogelijk is om via de huisvestingsverordening regels te stellen om de leefbaarheid te vergroten (extra voorwaarden voor woningtoewijzing). Dat moet voortaan via de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Rotterdamwet).
- De wet regelt verder dat een verordening een looptijd heeft van maximaal 4 jaar. Na die periode moet opnieuw worden bekeken of regels moeten worden gesteld aan de verdeling van woonruimte. De schaarste zou immers opgelost kunnen zijn is de redenering van de wetgever.

Samenvattend is wet kort, helder en strak: alleen regels als er schaarste is en alle regels publiekrechtelijk.

## Beoogd effect

Met een regionale woonruimteverdeling systeem streven de gemeente in de regio om een transparant en eenduidig systeem te behouden. Dit zodat de inwoners van onze gemeente, de corporaties en de regiogemeenten geen hinder ondervinden van de nieuwe Huisvestingswet. Doelstelling is om woonruimte op regionale schaal te verdelen op een wijze die onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte bestrijdt. Keuzevrijheid, transparantie en laagdrempeligheid voor woningzoekenden zij daarbij uitgangspunt.

## Kader

Het wettelijke kader wordt gevormd door de Huisvestingswet 2014. Deze is op 1 januari 2015 van kracht geworden. Het beleidskader wordt gevormd door de huidige wijze van woonruimteverdeling, zoals geformuleerd in de Regionale huisvestingsverordening 2013. Het vaststellen van de nieuwe huisvestingsverordening is een bevoegdheid van de raad.

## Argumenten

Met dit voorstel vragen wij u om de nieuwe (regionale) huisvestingsverordening vast te stellen. Dit om de volgende redenen.

### Schaarste aan woonruimte

Vrijheid van vestiging staat voorop in de nieuwe Huisvestingswet. De basis om daaraan te tornen en woonruimte via regels te verdelen is schaarste. De huisvestingswet stelt in artikel 2 dat er alleen regels gesteld mogen worden als er sprake is van schaarste aan woonruimte. In onze regio is anno 2015 nog steeds sprake van schaarste in het goedkope segment huurwoningen (tot de huurtoeslaggrens van € 710, -). Er is een grotere vraag dan het aanbod aan woonruimte. Dit varieert wel op regionale schaal, met grotere tekorten in de steden en een aantal randgemeenten, en een wat lagere vraagdruk in de overige gemeenten.

Het aantal reacties op vrijkomende woningen overstijgt overal ruimschoots het aantal vrijkomende woningen. Nu zegt het aantal reacties niet alles. Niet alle woningzoekenden reageren even serieus. Er is ook sprake van een hoge aanbiedingscoëfficiënt (aantal keren dat een woning wordt aangeboden tot iemand de woning accepteert). Een beter beeld geeft de marktindex. Dat is het aantal reacties gedeeld door de aanbiedingscoëfficiënt. Dat cijfer geeft een beter inzicht in de marktdruk omdat het gecorrigeerd is voor het "niet serieus reageren". Veel gemeenten hebben een marktindex tussen de 20 en 25 met uitschieters naar boven (hoge marktdruk) en uitschieters naar beneden (lagere marktdruk).

*Onderwerp*

Regionale huisvestingsverordening

*Datum*

31 augustus 2015

*Kenmerk*

1

*Pagina*

2 van 8

Kortom in de hele woningmarktregio is sprake van schaarste aan goedkope huurwoningen en daarom is het van belang om een huisvestingsverordening vast te stellen. Voor Renkum ligt de marktindex op 15,01. Een lagere marktdruk dan het gemiddelde. Om de woningtoewijzing middels een verordening te kunnen regelen is het dus van belang om als gemeente aan te sluiten bij de woonruimteverdeling op regionale schaal. Indien er geen sprake is van schaarste mag je als gemeente ook geen regels opstellen voor de verdeling van woonruimte. In de bijlage is een lijst opgenomen met aanbiedingscoëfficiënt en marktindex per gemeente.

## Woonruimteverdeling op regionale schaal werkt goed

Sinds 2002 wordt de woonruimte regionaal op dezelfde wijze verdeeld. Het vrijkomende aanbod wordt op transparante wijze in de hele regio aangeboden aan woningzoekenden. Een regionale urgentiecommissie behandelt alle urgentieaanvragen. Het bestuur van de stadsregio bepaalt het beleid. De corporaties in de stadsregio voeren het beleid uit én betalen de uitvoering. Op deze wijze is er al meer dan een decennium lang sprake van een stabiel en goed werkend systeem. Transparant en laagdrempelig met een grote mate van keuzevrijheid voor woningzoekenden, eenduidig in beleid, zonder onnodige barrières in de hele regio. Het is efficiënt en de kosten voor gemeenten waren laag, dan wel verdisconteerd in de bijdrage aan de Stadsregio. Voor deze aanpak bestaat zowel bij de corporaties als de deelnemende gemeenten in de regio veel draagvlak. Ook woningzoekenden zijn tevreden, al moet daarbij worden opgemerkt dat degenen die een woning vinden aanzienlijk tevredener zijn dan degenen die daarin nog niet zijn geslaagd. Het blijft verdelen van een schaars goed.

## Urgent woningzoekenden

De nieuwe Huisvestingswet legt de verplichting op om met voorrang huisvestingsvergunningen te verlenen aan personen:

- die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten;
- woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen;
- en aan vergunninghouders (asielzoekers met een verblijfstatus) die op basis van de voor de gemeente geldende taakstelling gehuisvest dienen te worden.

In de verordening hebben deze groepen een plek gekregen, waarbij tevens is aangegeven op welke wijze deze urgent woningzoekenden een woning wordt toegewezen (al dan niet op basis van bemiddeling).

In het afgelopen jaar is onze taakstelling voor het huisvesten van het aantal vergunninghouders fors toegenomen. Na verwachting zal dat de komende jaren nog wel toenemen. Tot nu toe heeft Vivare alle vergunninghouders nog kunnen huisvesten en zij zullen dat ook blijven doen. De afspraken over het beschikbaar stellen van woningen voor doelgroepen waaronder de vergunninghouders asiel, zijn tot nu toe in de productovereenkomst met Vivare gemaakt. De afspraken zijn gebaseerd op de halfjaarlijkse taakstelling van het rijk. In de nieuwe woningwet 2014 is bepaald dat de toewijzing van woningen alleen mogelijk is wanneer een gemeente een huisvestingsverordening heeft. Wanneer dat niet het geval is mag je als gemeente geen aparte afspraken maken met de corporatie betreffende de toewijzing van sociale huurwoningen en is de huidige werkwijze niet meer toegestaan. Via de nu voorliggende verordening wordt de toewijzing voor statushouders geregeld in de urgentieregeling.

Daarnaast is in de verordening opgenomen om met voorrang een huisvestingsvergunning te verlenen aan personen:

- woningzoekende aan wie een herstructureringsurgentieverklaring is verstrekt;
- woningzoekende aan wie een noodurgentieverklaring is verstrekt.

## *Onderwerp*

Regionale huisvestingsverordening

*Datum*

31 augustus 2015

*Kenmerk*

1

*Pagina*

3 van 8

Deze groepen zijn overgenomen, dus een voortzetting van het huidige model van de regionale woonruimteverdeling.

## **Overige uitleg waarom gekozen is om de Huisvestingsverordening op deze wijze te laten vaststellen.**

### Economische en maatschappelijke binding

De Huisvestingswet 2014 biedt de mogelijkheid om een deel (25%) van het aanbod met voorrang toe te wijzen aan woningzoekenden met economische en maatschappelijke binding. In de verordening wordt hier geen invulling aangegeven omdat de noodzaak daartoe ontbreekt. Het merendeel van de woningen wordt immers al toegewezen aan woningzoekenden uit de eigen gemeenten. Uit bijgevoegd overzicht blijkt dat dit in alle gemeenten binnen onze regionale woningmarkt het geval is. Voor Renkum bedraagt die 49%. Deze percentages laten zien dat er ook voldoende ruimte is voor instromende maatschappelijk en economisch gebonden woningzoekenden.

### Starters

Tijdens de behandeling van de startnotitie van de stadsregio Arnhem Nijmegen is gesproken over welke doelgroepen als kwetsbaar worden gezien om in aanmerking komen voor een huurwoning. Er is toen aangegeven om eventueel een regeling te treffen voor starters. Wij hebben daar niet voor gekozen omdat in 2013 het lotingsmodel is toegevoegd aan de huisvestingsverordening. Hierdoor zijn de kansen voor de starters inmiddels vergroot.

### Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

Voor de gemeenten Arnhem en Nijmegen is een hoofdstuk 3 in de verordening opgenomen. Dit omdat deze twee gemeenten als enigen regels hanteren voor het wijzigen van de woonruimtevoorraad in de zin van onttrekken aan de voorraad, het samenvoegen, van zelfstandig in onzelfstandig omzetten en het verbouwen tot twee of meer woonruimten. Het betreft hier de voortzetting van bestaand beleid.

### Passend toewijzen

In de verordening zijn geen criteria opgenomen op het gebied van passend toewijzen naar huur en inkomen. Toch gaat hier binnenkort sturing op plaatsvinden. Er komt namelijk een wettelijke regeling voor het passend toewijzen van sociale huurwoningen. Woningcorporaties moeten ten minste 95 procent van de huishoudens met recht op huurtoeslag een woning toewijzen met een huur onder de aftoppingsgrens. Dat is de grens waaronder zij bij eventuele huurverhoging (grotendeels) worden gecompenseerd door de huurtoeslag. Er blijft een marge van 5 procent bestaan voor uitzonderingssituaties.

Net zoals in de huidige huisvestingsverordening kunnen corporaties levensloopgeschikte en rolstoelgeschikte woonruimte met voorrang toewijzen. Deze wonen worden gelabeld zodat woningzoekende met een door burgemeester en wethouders afgegeven Wmo-indicaite voorrang krijgen. De voorschriften voor levensloopgeschikte en rolstoelgeschikte woonruimte zijn aangescherpt. De voorschriften voor deze twee categorieën zijn samengevoegd en uitgebreid. Door deze toewijzingsregel achten wij het niet noodzakelijk om deze doelgroep op te nemen in de urgentieregeling.

### *Onderwerp*

Regionale huisvestingsverordening

*Datum*

31 augustus 2015

*Kenmerk*

1

*Pagina*

4 van 8

## Regionale woningmarkt

Wij hebben voor de woonruimteverdeling voor een regionale (voorheen Stadsregio Arnhem Nijmegen) toewijzing gekozen. Dit omdat wij voornemens zijn om deel te nemen in het portefeuillehouders overleg wonen van het op te richten Gemeenschappelijk Orgaan, de nieuwe samenwerkingsvorm in de regio Arnhem-Nijmegen. Het portefeuillehouders overleg wonen, richt zich op: woonruimteverdeling, woningbouwplanning, regionale onderzoeken en kennisdeling. Daar hoort een gezamenlijke verordening voor een regionale woonruimteverdeling ook bij. Daarnaast heeft de gemeente Wageningen een eigen verordening opgesteld (vastgesteld op 6 juli 2015). Dit omdat zij te maken hebben met één woningcorporatie die alleen woningen verhuurt in Wageningen. Daarnaast blijkt uit onderzoek van ABF research dat Wageningen geen grote rol speelt binnen onze regionale migratie markt.

## Kanttekeningen

Indien u niet instemt met deze verordening of wijzigingen gaat toepassen heeft dat grote gevolgen voor zowel de gemeente, de corporaties en voor de inwoners van onze gemeente en de regio. Voor inwoners is het systeem dan niet meer transparant en eenduidig. Wij zijn van mening dat het belang van de woningzoekende voorop moet staan. De gevolgen voor de gemeente en corporaties zijn vooral inefficiënt, kosten verhogend en arbeidsintensief.

In de Huisvestingswet 2014 zijn meerdere mogelijke vormen van gemeentelijk sturing op de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woningvoorraad gegeven. Deze variërend in de mate van gemeentelijke sturing en rol van de verhuurders en wooneigenaren. Naast het nu voorgestelde model kun u onder andere ook kiezen voor:

- Geen gemeentelijke sturing; de verdeling van woonruimte is aan de verhuurders en de gemeente stuurt niet op de samenstelling van de woningvoorraad;
- De gemeente stelt alleen een urgentieregeling vast; verdere verdeling van woonruimte is aan de corporatie en de gemeente stuurt niet op de samenstelling van de woningvoorraad;

Indien elke gemeente binnen onze regio haar eigen verordening gaat opstellen of kiezen om geen verordening op te stellen weten de inwoners en regionaal werkende corporaties niet meer waar zij aan toe zijn. Bij elke gemeente en corporatie gelden dan andere regels. Het systeem is dan niet meer eenduidig en transparant.

Daarnaast geldt voor de corporatie die werkzaam is binnen onze gemeente dat zij dan meerdere verschillende systemen moeten gaan hanteren. Dit omdat zij in vijf verschillende regionale gemeenten woningen verhuren. Dit is voor een corporatie inefficiënt en arbeidsintensief. Daarnaast is het ook zeer kostbaar. Vooral kostbaar voor de gemeenten wanneer wij kiezen om alleen een urgentieregeling vast te stellen. Namelijk voor de corporaties is de instelling van één centrale urgentiecommissie voorwaarden om de kosten van de uitvoering te blijven dragen (ca. € 211.000, - per jaar).

Daarnaast geldt dat wanneer wij als gemeente verdelingsregels vast stellen voor die categorieën woonruimte waar sprake is van onrechtvaardige en onevenwichtige effecten van schaarste en een urgentieregeling, wij alle bijkomende werkzaamheden zelf moeten uitvoeren. Zoals het opzetten en uitvoeren van een vergunningensysteem en alles rondom de urgentie aanvragen en bezwaren. Daarvoor hebben wij geen budget en ook geen capaciteit in huis.

Tevens de lichte vorm van regionale samenwerking brengt een omslachtige besluitvormingsprocedure met zich mee.

## *Onderwerp*

Regionale huisvestingsverordening

*Datum*

31 augustus 2015

*Kenmerk*

1

*Pagina*

5 van 8

Het vraagt van iedere gemeenteraad een zorgvuldige afweging om te kiezen voor een regionale vorm van samenwerking die veel voordelen biedt. Met het besluit ziet u af van mogelijke lokaal gevoelde belangen om bepaalde groepen in de gemeente voorrang te geven.

## Draagvlak

Bij de totstandkoming van de modelverordening zijn de corporaties betrokken en het resultaat kan rekenen op hun draagvlak. De corporaties hebben er namelijk veel belang bij dat er een regionale verordening wordt vastgesteld. Dit hebben zij ook aangegeven in de reactiebrief op de brief van het college van Bestuur Stadsregio Arnhem Nijmegen over aanpassing Regionale huisvestingsverordening van 13 april 2015. De brief is bij het voorstel gevoegd.

Daarnaast hebben de portefeuillehouders gezamenlijk ingestemd over de tekst van de verordening. Met huurdersorganisaties is op 18 augustus overlegd. De huurdersorganisaties hebben positief gereageerd op de huisvestingsverordening. Hun zienswijze met een reactie van onze kant zijn opgenomen in de zienswijzenota die bij dit voorstel is gevoegd.

## Aanpak/Uitvoering

### Mandateren aan corporaties

De huisvestingswet heeft het mogelijk gemaakt dat de uitvoering aan de woningcorporaties kan worden gemandateerd. De corporaties wijzen woningen toe binnen de kaders van de verordening en verstrekken de huisvestingsvergunning. Zonder deze mogelijkheid zou iedere gemeente de uitvoeringstaak zelf moeten organiseren.

In feite blijft Entree bestaan als systeem voor registratie van woningzoekenden, en het inzichtelijk maken van het woningaanbod op regionale schaal voor woningzoekenden.

### Instemmen met de Bestuursovereenkomst voor één Urgentiecommissie en één bezwaarschriftencommissie

Er wordt voorzien in een nieuwe regionale samenwerkingsvorm met één urgentiecommissie en één bezwaarschriftencommissie. De gemeente Arnhem geldt hierbij als contactgemeente voor beide commissies. Hiermee continueren we de bestaande praktijk van een regionaal eenduidig en uniform beleid bij de behandeling van aanvragen voor urgentie. Dit gebeurt door één urgentiecommissie die onafhankelijk is van gemeenten en corporaties. Dit is kostenefficiënt en bevordert kennisontwikkeling en expertise bij de commissie.

De urgentiecommissie woonruimteverdeling is namens burgemeester en wethouders van de contactgemeente belast met het behandelen van alle aanvragen om noodurgentie.

De bezwaarschriftencommissie wordt belast met de voorbereiding van de beslissingen op bezwaarschriften gericht tegen besluiten op aanvragen van noodurgentie. De contactgemeente neemt vervolgens een besluit op deze bezwaarschriften.

De kosten van het instellen van beide commissies en van de behandeling van urgentieaanvragen en bezwaarschriften worden door de corporaties gedragen. Voor de corporaties is de instelling van één centrale urgentiecommissie voorwaarde om de kosten van de uitvoering te blijven dragen (ca. € 211.000,-). De kosten die de contactgemeente maakt worden verdeeld over de deelnemende gemeenten. Voor de gemeente Renkum bedragen de kosten voor 2016 € 6272,-. Om aan het vorenstaande vorm te geven is het nodig dat de deelnemende gemeenten een bestuursovereenkomst sluiten.

## Communicatie

Na vaststelling door de raad wordt de huisvestingsverordening gepubliceerd op [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl). Daarnaast wordt het bekend gemaakt in de Hoog en Laag en op de gemeentelijke website.

### Onderwerp

Regionale huisvestingsverordening

Datum

31 augustus 2015

Kenmerk

1

Pagina

6 van 8

## Financiële consequenties

De nieuwe huisvestingsverordening brengt relatief weinig kosten met zich mee omdat de corporaties in deze opzet bereid zijn een groot deel van uitvoeringskosten te blijven dragen. Wel zijn er extra kosten doordat bezwaren voortaan publiekrechtelijk, via de Algemene wet bestuursrecht, worden afgehandeld door de contactgemeente. In de te sluiten bestuursovereenkomst wordt de verdeling van deze kosten bepaald. Voorstel is om dat op basis van inwoneraantal te doen. Op basis van ervaringscijfers ramen we de totale kosten voor de gemeenten op ca. € 150.000, -. De bijdrage per gemeente varieert dan van ruim € 30.000 voor de steden Arnhem en Nijmegen tot ca. € 9.000, - voor grote gemeenten als Rheden, Overbetuwe, Lingewaard en Wijchen. De overige gemeenten komen lager uit, voor onze gemeente komt het neer op € 6.272, -. In de bijlage is een lijst opgenomen met de bijdrage per gemeente. Na het eerste jaar zal de bijdrage van de gemeenten opnieuw worden geijkt op basis van de cijfers over 2016. Voorstel is om de kosten te betalen uit het budget dat is vrijgefallen door het voordeel aan de bijdrage van de voormalige stadsregio. Dit moet dan worden aangegeven in de begroting.

## Juridische consequenties

Tegen het vaststellen van de verordening staat geen bezwaar en beroep open.

## WMO-aspecten

N.v.t.

## Duurzaamheid

N.v.t.

## Effect op vermindering regeldruk

Door in te stemmen met de nieuwe huisvestingsverordening hebben wij als gemeente het woningruimte verdeelsysteem geregeld. Door de verordening een regionaal vervolg te geven is het niet nodig om nieuwe regels op te stellen.

## Alternatieven

- Een gemeentelijke huisvestingsverordening op te stellen. Dit met gevolg dat wij als gemeente alle werkzaamheden (zoals het opzetten en uitvoeren van een vergunningensysteem en alles rondom de urgentie aanvragen en bezwaren) zelf moeten gaan uitvoeren. Daarnaast zijn de kosten voor eigen rekening. Tevens heeft de corporatie binnen onze gemeente ook woningen in andere gemeente. Wanneer wij kiezen voor een eigen huisvestingsverordening krijgen zij te maken met meerdere verordeningen. Dit is voor de inwoners erg verwarrend en voor de corporatie inefficiënt en arbeidsintensief.
- Geen huisvestingsverordening vaststellen. De woningcorporatie regelt dan zelf de toewijzing van de woningen. Dan heb je als gemeente geen enkele grip meer op de toewijzing van woningen.

## Bijlagen:

Bijlage 1. Huisvestingsverordening Renkum 2016

Bijlage 2. Marktindex per gemeente

Bijlage 2. Overzicht herkomst gehuisveste huishoudens

Bijlage 3: Brief KR8 corporaties

Bijlage 4. Zienswijzennota

Bijlage 5. Financiële bijdrage per gemeente

## Onderwerp

Regionale huisvestingsverordening

Datum

31 augustus 2015

Kenmerk

1

Pagina

7 van 8

*Onderwerp*

Regionale huisvestingsverordening

*Datum*

31 augustus 2015

*Kenmerk*

1

*Pagina*

8 van 8