



**Gemeente Renkum**

## Voorstel aan de raad

Verantwoordelijk team

Team Beleid Ruimtelijk Domein

Nummer

Kenmerk

96754

Raad d.d.

27-11-2019

Paragraaf begroting

2B

Portefeuillehouder

mr. J. (Jasper) Verstand

Steller

W. (Wim) Vos / M.(Martijn) Kok

Datum

4-10-2019

Onderwerp

**Huisvestingsverordening 2020**

### Geadviseerd besluit

De Huisvestingsverordening Renkum 2020 vaststellen, onder gelijktijdige intrekking van de Huisvestingsverordening Renkum 2016.

### Toelichting op beslispunten

De huidige huisvestingsverordening die op regionaal niveau de woonruimteverdeling regelt, eindigt van rechtswege op 31 december 2019. Daarom is de afgelopen periode gewerkt aan een actuele versie. Deze verordening wordt nu aan uw raad ter besluitvorming aangeboden zodat tijdig een actuele verordening in werking kan treden. De concept-verordening is bijgevoegd als bijlage 1.

### Beoogd effect

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

### Kader

De Huisvestingswet is het wettelijke kader. Als er sprake is van schaarste, is het toegestaan dat de gemeenteraad een huisvestingsverordening vaststelt.

### Inleiding

In de woningmarktregio Arnhem-Nijmegen worden alle vrijkomende woningen van de woningcorporaties op dezelfde manier verdeeld. De regels hiervoor zijn opgenomen in de huisvestingsverordening. Die is in elk van de 17 gemeenten vastgesteld en met ingang van 2016 in werking getreden. Hiermee is een jarenlang goed werkende praktijk van regionale woonruimteverdeling gecontinueerd.

De Huisvestingswet vereist dat een huisvestingsverordening slechts voor de duur van ten hoogste vier jaar mag gelden. Na die vier jaar kunnen er uitsluitend opnieuw regels worden gesteld als er nog steeds sprake is van schaarste aan woonruimte. Daarom is in 2018 een evaluatie uitgevoerd.

Uit de evaluatie volgt dat er nog steeds sprake is van schaarste en we regionaal regels willen blijven stellen aan de verdeling van woonruimte. Omdat de huidige huisvestingsverordening van rechtswege afloopt op 31 december 2019, moet er dan voor die tijd een nieuwe huisvestingsverordening worden vastgesteld.

## Argumenten

### 1. Resultaten evaluatie leiden beperkt tot aanpassing

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. De conclusies die we daaruit kunnen trekken zijn de volgende:

- Er is nog steeds sprake van schaarste die het stellen van regels voor verdeling van die schaarste legitimeert, en de huidige verordening gaat een onevenwichtige en onrechtvaardige verdeling van sociale huurwoningen tegen. Dat is onderbouwd in een notitie, zie hiervoor bijlage 2.
- Verder werkt de verordening in grote lijnen prima, en kan op breed draagvlak rekenen. De hoofdlijnen blijven daarom hetzelfde.
- De volgende punten worden naar aanleiding van de evaluatie aangepast: de introductie van een sanctie op no show en meer duidelijkheid over de inzet van maatwerk.

Het niet komen opdagen en niet reageren van woningzoekenden die een uitnodiging hebben gehad voor een groepsbezichtiging (no show) kan leiden tot lange verhuurprocessen met leegstand en langer wachten voor woningzoekenden die de woning wel willen huren. Daarom wordt hierop een sanctie gesteld: eerst een waarschuwing, daarna mogen ze twee maanden niet reageren op aanbod. Daarnaast is met de corporaties afgesproken dat ze hun aanbiedingsproces ook klantgerichter gaan maken. Uiterlijk eind 2019 zullen de corporaties daarover een voorstel doen. Zie verder artikel 7 van de verordening.

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. De evaluatie is bijgevoegd als bijlage 3.

### 2. Proces met regiogemeenten, huurdersorganisaties en corporaties

De huisvestingsverordening is tot stand gekomen in overleg met de gemeenten en woningcorporaties in de regio. Huurdersorganisaties zijn in de voorbereiding tweemaal geconsulteerd. De inspraakperiode leverde regionaal zes zienswijzen op. Een aantal huurdersorganisaties pleit daarin o.a. voor het afschaffen van de urgentie en/of tijdelijke huisvesting voor statushouders. Dat wijzen we af, omdat met urgentie en bemiddeling de wettelijke taakstelling die iedere gemeente heeft om deze mensen snel en goed te huisvesten, het beste kan worden uitgevoerd. Daarbij kan ook rekening worden gehouden met spreiding en draagvlak van wijk en buurt. Bovendien heeft dit geen negatief effect voor andere woningzoekenden. Immers, de taakstelling moet sowieso worden ingevuld. De provincie ziet daar ook op toe. De zienswijzen waren verder aanleiding om in het woonruimtedeel enkele redactionele wijzigingen door te voeren. De zienswijzennota is opgenomen als bijlage 4.

*Onderwerp*

## Kanttelingen

### 1. Verdelen, niet oplossen van schaarste

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

Een groep die vaak wordt genoemd zijn de starters op de woningmarkt. Veel gemeenten en corporaties willen de slaagkansen van starters vergroten.

De slaagkans van starters is inderdaad lager dan die van doorstromers én de slaagkans neemt toe naarmate iemand ouder is. De positie van doorstromers is al enige jaren geleden versterkt, doordat deze na verhuizing de meettijd behouden. Daardoor kunnen ze makkelijker nog een keer verhuizen. Daarbij is het belangrijk op te merken dat doorstromers geen concurrenten zijn van starters. De enige concurrenten van starters zijn andere starters. Starters zijn juist afhankelijk van doorstroming, want alleen dan ontstaat een verhuisketen waardoor aan het eind een woning leeg komt voor de starter. Elke verhuisketen eindigt met een starter. Bij verdeling van schaarste zet alleen het bevorderen van doorstroming, dus meer verhuisketens, zoden aan de dijk voor starters. Behoud van meettijd na verhuizing bevordert doorstroming. In bijlage 3 is informatie opgenomen over de positie van starters.

## Draagvlak

De nieuwe huisvestingsverordening is in regionaal verband opgesteld. Hierbij is gebruik gemaakt van de evaluatie die in 2018 is uitgevoerd. Daarbij zijn woningzoekenden, gemeenten en corporaties bevroegd op hun ervaringen. De verordening bleek in grote lijnen prima te werken en kan op een breed draagvlak rekenen.

Het concept van de huisvestingsverordening heeft vanaf 4 juni tot 16 juli 2019 ter visie gelegen. Er zijn in de regio zes zienswijzen ingediend. Dit heeft geleid tot enkele redactionele wijzigingen in de verordening.

## Aanpak/Uitvoering

De Huisvestingsverordening Renkum 2020 zal op 31 december 2019 van kracht worden. De verordening wordt uitgevoerd door de gezamenlijke woningcorporaties.

Na vaststelling van de verordening door uw raad stelt het college een bestuursovereenkomst vast, waarin de regiogemeenten hun samenwerking en kostenverdeling opnieuw regelen. Het concept van die overeenkomst is bijgevoegd als bijlage 5, inclusief het daarbij behorende reglement.

## Communicatie

Na vaststelling van de verordening zullen wij over de verordening communiceren via het Gemeentenieuws in de Rijn en Veluwe. De Huisvestingsverordening Renkum 2020 wordt geplaatst op de website van de gemeente.

## Financiële consequenties

De nieuwe huisvestingsverordening brengt geen extra kosten met zich mee. Het blijft zo geregeld dat de gezamenlijke corporaties de kosten van de uitvoering dragen, inclusief de kosten van urgentieverlening.

De gezamenlijke gemeenten betalen de kosten van beroep en bezwaar van de vergunningverlening. Die kosten zijn regionaal geraamd op € 190.000. De gemeente Renkum betaalt daarvan circa € 7.680. Dit bedrag is al opgenomen in de begroting.

*Onderwerp*

Ons college zal na de vaststelling van de verordening door uw raad een bestuursovereenkomst vaststellen waarin de regiogemeenten hun samenwerking en kostenverdeling op dit punt regelen opnieuw regelen.

De kosten voor het aanvragen van een noodurgentieverklaring bedragen € 56 voor een woningzoekende. Hiertoe zal in een afzonderlijk raadsvoorstel de legesverordening per 1 januari 2020 worden aangepast.

## Juridische consequenties

Deze verordening heeft geen directe juridische consequenties.

## WMO-aspecten

Net als de huidige huisvestingsverordening bevat de nieuwe verordening de mogelijkheid dat het college een mantelzorgurgentieverklaring verstrekt (zie artikel 10b, lid 2). De afgelopen jaren heeft het college enkele van dergelijke verklaringen afgegeven. Onze gemeente heeft de behoefte om beleidsregels hiervoor op te stellen. De huisvestingsverordening biedt daarvoor de ruimte (zie ook de toelichting bij de verordening, hoofdstuk 10, onder het kopje 'mantelzorg').

De concept-beleidsregels zijn bijgevoegd. Nadat uw gemeenteraad de nieuwe huisvestingsverordening heeft vastgesteld, worden deze beleidsregels ter vaststelling aan het college aangeboden. De concept-beleidsregels zijn opgenomen in bijlage 6.

## Gezondheid

Niet van toepassing.

## Duurzaamheid

Niet van toepassing.

## Effect op vermindering regeldruk

Niet van toepassing.

## Alternatieven

Het alternatief is het *niet* vaststellen van een verordening. Het gevolg daarvan zou zijn dat schaarse woonruimte niet rechtvaardig, uniform en transparant wordt verdeeld.

Bijlage 1. Concept Huisvestingsverordening Renkum 2020, met bijlagen

Bijlage 2. Notitie onderbouwing schaarste

Bijlage 3. Evaluatierapport

Bijlage 4. Zienswijzennota

Bijlage 5. Concept bestuursovereenkomst met bijbehorend reglement

Bijlage 6. Concept-Beleidsregels mantelzorgurgentie Renkum

*Onderwerp*

*Datum*

4 oktober 2019

*Kenmerk*

96754

*Pagina*

4 van 4