



Aan de gemeenteraad

Zaaknummer

3921384

Onderwerp: Huisvestingsverordening Gemeente Arnhem 2024

Kernboodschap

In dit raadsvoorstel wordt voorgesteld om een nieuwe huisvestingsverordening 2024 vast te stellen. Via de Huisvestingsverordening gemeente Arnhem 2024 regelen we hoe sociale huurwoningen van woningcorporaties kunnen worden verdeeld. Met de nieuwe huisvestingsverordening wil de gemeente meer grip krijgen op de slaagkansen voor starters en het huisvesten van mensen die urgent een woning nodig hebben.

Voorstel

1. De Huisvestingsverordening Gemeente Arnhem 2024 vast te stellen.

Inleiding

In Arnhem maken we al jaren gebruik van een aantal mogelijkheden die de 'Huisvestingswet 2014' ons biedt. Het doel van de Huisvestingswet is om te zorgen voor een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte. De wet doet dit door gemeenten een gereedschapskist aan te bieden met instrumenten die tot doel hebben dat de schaarste van bepaalde woningen niet verergert en dat schaarse woningen op een eerlijke manier worden verdeeld onder inwoners. Als gemeenten gebruik willen maken van deze mogelijkheden, moeten zij een huisvestingsverordening vaststellen. In Arnhem deden we dit voor het laatst in december 2019. Tussentijds is onze verordening een aantal keer aangepast, om zo de 'gereedschapskist' ten volle te benutten. In Arnhem zijn op dit moment de opkoopbescherming en regels over de verdeling van sociale huurwoningen in de verordening opgenomen. Tot eind 2020 waren ook regels over woningsplitsing en kamerverhuur in de huisvestingsverordening verankerd.

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 (de gemeente Mook en Middelaar doet niet mee), en met ingang van 2020 in werking getreden. Hiermee is een sinds 2001 goed werkende praktijk van uniforme 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 aan woonruimte. Dat is het geval, het recente woningbehoefte-onderzoek laat dat duidelijk zien. De huidige verordening vervalt op 31 december 2023. De afgelopen periode



is daarom gewerkt aan een nieuwe verordening. Op basis van een evaluatie en breed regionaal overleg is de nieuwe verordening geactualiseerd en op een aantal punten aangepast. Daarmee is opnieuw een basis gelegd voor continuering van een waardevolle regionale samenwerking in de woonruimteverdeling voor de komende jaren.

Beoogd effect

Ook in de toekomst op regionale schaal schaarse woonruimte op een rechtvaardige, uniforme en transparante wijze te verdelen.

Argumenten

1.1 Regels voor verdeling van schaarse woonruimte

De Huisvestingswet bepaalt dat er alleen regels mogen worden gesteld aan de toewijzing van woningen indien dat noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte.

Die schaarste is aanwezig en de afgelopen periode alleen maar groter geworden. Daarom is het noodzakelijk om regels te blijven stellen aan de verdeling van vrijkomende sociale huurwoningen. De regels zijn ook nodig om onrechtvaardige en onevenwichtige effecten te voorkomen. Dat blijkt uit de evaluatie van de afgelopen jaren, waarbij verschillende groepen redelijk evenwichtige kansen hebben op een woning en bijzondere doelgroepen ook goed aan een woning worden geholpen. Dat is het effect van de regels in de huisvestingsverordening.

1.2 Regionale aanpak van woonruimteverdeling is waardevol

De regionale uniforme en transparante aanpak wordt gecontinueerd omdat dit in het belang is van de woningzoekenden. Gemeenten verschillen sterk in aanbod van huurwoningen, naar aantal en type. Dit is een kwaliteit van onze regio. Veel mensen willen juist graag in een andere gemeente wonen, bijvoorbeeld voor werk, een studie of voor de liefde. Jongeren trekken naar de steden, anderen juist naar de dorpen in onze regio. Uit vrije keuze. De recente evaluatie van de woonruimteverdeling gaf ook duidelijk aan dat woningzoekenden een vrije keus in de hele regio zeer waarderen. Dat gaat niet zonder een uniform en transparant verdeelsysteem. De regionaal uniforme aanpak heeft de afgelopen 20 jaar zijn waarde bewezen en is ook in lijn met onze samenwerking in de Groene Metropoolregio op andere terreinen, zoals bij de Woondeal.

1.3 Wijziging op aantal punten

Op basis van de ervaringen van de afgelopen jaren en een evaluatie waarbij woningzoekenden, corporaties en gemeenten zijn bevestigd wordt de huidige regionaal afgestemde verordening op een aantal punten aangepast.

De belangrijkste aanpassingen zijn de volgende:

- Het percentage voor loting is verhoogd naar een bandbreedte van 15% tot maximaal 30%. Dit doen we om groepen met een lage meettijd, veelal starters, meer kans te geven. Die groep heeft nu een veel lagere slaagkans dan doorstromers. Die slaagkans willen we verhogen.

In de huidige verordening is er geen sprake van een bandbreedte, maar is vastgelegd dat jaarlijks 15% van de woningen verloot dient te worden.



- Het begrip maatwerk in de toewijzing is vervangen door het begrip bemiddeling. Daarbij is beter omschreven welke doelgroepen hier onder vallen. Dat is duidelijker, en zo kan het ook goed worden geregistreerd en gemonitord. De bemiddelruimte is niet vrijblijvend; in de voorliggende verordening is in bijlage 3 omschreven welke doelgroepen hieronder vallen. In de vorige verordening werd 'maatwerk' niet nader gedefinieerd. De nieuwe wijze is hierdoor duidelijker en kan ook beter worden gemonitord.
Bovendien is nu ook duidelijker omschreven welke groepen met een gelabelde woning voorrang kunnen krijgen, zoals ouderen, grote gezinnen etc. Voorheen viel deze categorie ook onder het begrip 'maatwerk'. Bij de voorrangregeling gaat het om een aantal afgebakende categorieën, omschreven in bijlage 3 van de verordening, waarbij specifieke woningen kunnen worden toegewezen aan een passende doelgroep. In de meeste gevallen zullen deze woningen worden geadverteerd op Entree.nu, waarbij mensen behorende tot de juiste doelgroep bovenaan de wachtlijst komen. Voorbeelden hiervan zijn dat mensen in bepaalde leeftijdscategorieën met voorrang kans maken op woningen die het beste geschikt zijn voor mensen in die bepaalde leeftijdscategorieën. Ook grote tot zeer grote huishoudens kunnen voorrang krijgen op woningen met veel kamers.
In de ontwerpverordening is opgenomen dat jaarlijks 15% van de vrijkomende woningen mag worden 'bemiddeld'. Ervaring leert dat 15% voldoende is voor de huisvesting van veel personen behorende tot aandachtsgroepen. In de door uw raad vastgestelde [Nota Wonen en Zorg](#) is omschreven hoe we lokaal zorgdragen voor voldoende woonruimte voor deze doelgroepen en hoe we dus gebruik zullen maken van deze bemiddelingsmogelijkheden. Bij de 15% bemiddelingsruimte worden statushouders niet meegerekend, zij kunnen onbeperkt worden bemiddeld naar woningen. Reden daarvoor is dat we halfjaarlijks een verplichte taakstelling opgelegd krijgen van de rijksoverheid. Ook woningruil wordt niet meegerekend.
- Het wordt voortaan mogelijk om 50% van de sociale huurwoningen die middels nieuwbouw in een gemeente worden toegevoegd toe te wijzen aan inwoners van die gemeente. In veel gemeenten is de afgelopen jaren de wens ontstaan om meer woningen toe te wijzen aan de eigen inwoners. In de [raadsbrief](#) van januari 2023 zijn we op dit vraagstuk ingegaan. Hiermee is tegemoet gekomen aan de wens om meer sociale huurwoningen aan eigen inwoners toe te kunnen wijzen. Om tegemoet te komen aan de wens van veel gemeenten om woningen beschikbaar te houden voor de 'eigen inwoners', is in de verordening opgenomen dat bij nieuwbouwprojecten maximaal 50% van de nieuwe sociale huurwoningen met voorrang aan inwoners uit de eigen gemeente mogen worden toegewezen. Hieraan liggen volkshuisvestelijke argumenten ten grondslag; het bijbouwen van sociale huurwoningen wordt op deze wijze beloond en binnen gemeentegrenzen kan doorstroming gemakkelijker worden gefaciliteerd.
- De verlening van mantelzorgurgenties -die tot nu toe per gemeente was geregeld-, willen we voortaan regionaal uniform laten uitvoeren door de regionale urgentiecommissie. Deze commissie voert ook de andere urgenties uit. Hiermee wordt de regionale uniformiteit en transparantie verder vergroot.



1.4 *Proces met regiogemeenten, huurdersorganisaties en corporaties*

De Huisvestingsverordening Gemeente Arnhem is tot stand gekomen in overleg met de gemeenten en woningcorporaties in de regio. Bij de start is een evaluatie uitgevoerd met enquêtes onder woningzoekenden, corporaties en gemeenten. Huurdersorganisaties zijn in de voorbereiding tijdens 2 regionale bijeenkomsten geïnformeerd en geconsulteerd. Uw raad is tussentijds schriftelijk geïnformeerd over inhoud en proces in januari van dit jaar en heeft in juni kennis kunnen nemen van de ontwerp Huisvestingsverordening.

1.5 *Verdeling kosten woonruimteverdeling*

Het vast stellen van de nieuwe verordening heeft niet direct financiële impact, maar wel op termijn. Het is namelijk zo dat de kostenverdeling uitvoering urgentie, bezwaar en beroep van de woonruimteverdeling op dit moment uit balans is. Van de totale kosten die regionaal ca. 1 miljoen per jaar bedragen, betalen de corporaties 86% en de gemeenten in de regio 14%. De wethouders wonen zijn op regionaal niveau overeengekomen om dit meer in balans te brengen op basis van twee argumenten:

1. Gemeenten hebben en houden een verantwoordelijkheid voor het huisvesten van de meest kwetsbare groep woningzoekenden. We hebben als gemeente de uitvoering vrijwel geheel gemandateerd aan de woningcorporaties, maar daarmee verdwijnt niet de verantwoordelijkheid. Het is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeente en corporaties, die niet weerspiegeld wordt in de huidige verdeling van de kosten.
2. De kosten van de uitvoering zijn afgelopen jaren opgelopen door stijging van het aantal aanvragen en een toename van meer complexe aanvragen. De uitvoeringskosten zullen in de nabije toekomst verder stijgen door de invoering van de Wet versterking regie volkshuisvesting. Die wet voorziet in een extra aantal verplichte urgentiecategorieën, die door gemeenten in de huisvestingverordening moet worden opgenomen. Het verschil in de kosten tussen de gemeenten en corporaties is daarmee de afgelopen jaren al stevig toegenomen, en zal nog verder toenemen.

Vanuit een gezamenlijke verantwoordelijkheid brengen we de totale kosten rondom de urgentieverlening beter in balans met als uitgangspunt 50% voor de corporaties, en 50% voor de gemeenten.

Kanttekeningen en risico's

1.1 *Verlopen Huisvestingsverordening 2019*

Op 31 december 2023 verloopt de huidige huisvestingsverordening uit 2019. Als de nieuwe huisvestingsverordening 2024 niet voor die datum is vastgesteld door de raad, dan ontstaat er een periode zonder een vigerende huisvestingsverordening. Mogelijk leidt dit tot een tijdelijke stop van verhuringen in Arnhem, omdat het dan juridisch onduidelijk is op grond van welke regelgeving woningcorporaties mogen verhuren.

Eenzelfde soort onduidelijkheid zal ontstaan als één van de andere GMR gemeenten er niet in slaagt om voor 31 december 2023 de nieuwe huisvestingsverordening aan te laten nemen door de gemeenteraad. Er ontstaan dan onduidelijkheden over de samenwerkingsafspraken tussen gemeenten en of de urgentiecommissie de urgentie-aanvragen uit die gemeente mag



beoordelen.

1.2 Opkoopbescherming

Dit raadsvoorstel gaat over het woonruimteverdelingsbeleid. De huisvestingsverordening kan daarnaast ook regels bevatten over de opkoopbescherming. Omdat niet alle gemeenten in de regio een opkoopbescherming kennen, valt dit aspect buiten de reikwijdte van de inspraakprocedure van deze ontwerpverordening. In de voorliggende verordening is echter wel een tekst over de Arnhemse opkoopbescherming opgenomen, zodat uw raad op dit moment één duidelijke, integrale, verordening kan vaststellen (in plaats van telkens delen van de verordening).

Voor de insteek van de opkoopbescherming hoeft niet te worden afgestemd met de regio. Voor de Arnhemse opkoopbescherming is een separaat [inspraaktraject](#) gevolgd. Uw raad heeft onlangs [besloten](#) om de opkoopbescherming te wijzigen en te indexeren. Deze teksten zijn meegenomen in deze ontwerpverordening.

Participatie

De ontwerp Huisvestingsverordening heeft van 1 juni tot 15 juli ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er regionaal 12 zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben tot enkele wijzigingen en verbeteringen geleid in de huisvestingsverordening. In de bijlage bij dit raadsvoorstel is een zienswijzennota, met alle ingebrachte zienswijzen en onze reactie daarop, opgenomen.

De zienswijze komen in het kort op het volgende neer:

Een aantal huurdersorganisaties pleit voor meer voorrang voor eigen inwoners. Deze zienswijze wordt niet overgenomen. Er is al een mogelijkheid voor opgenomen (50% nieuwbouw voor eigen inwoners) die we niet willen uitbreiden omdat dit haaks staat op een open en transparante woningmarkt met vrije vestigingskeuze. Dit punt is verder reeds uitgebreid aan de orde geweest in het bestuurlijke voortraject en de brief aan uw raad in januari.

De woningcorporaties Valburg en Vryleve en hun huurdersverenigingen geven aan onaangenaam verrast te zijn door het weglaten van de mogelijkheid om hun eigen systeem te hanteren. Hier passen excuses omdat het niet duidelijk is vermeld, maar dat laat onverlet dat het hanteren van een eigen systeem haaks staat op een uniforme, open en transparante markt voor woningzoekenden in de regio.

De reacties van Baston Wonen, de Huurdersvereniging Druten en van indiener Y hebben geleid tot een aantal verduidelijkingen en redactionele verbeteringen in de tekst.

Financiën

De herverdeling van kosten voor het uitvoeren urgentie, bezwaar en beroep van de woonruimteverdeling betekent een kostenverhoging voor de gemeenten in de regio van totaal ca. € 327.000. In 2024 zullen de gemeenten in de regio deze kostenverhoging opnemen in hun koersdocumenten voor de begroting van 2025. Voor onze gemeente betekent dit een verhoging van de kosten van € 31.180 naar € 99.150 per jaar. Per 1 januari 2025 zal de nieuwe kostenverdeling dan kunnen ingaan. In de nog door ons college vast te stellen bestuursovereenkomst uitvoering regionale woonruimteverdeling zullen hierover afspraken worden vastgelegd.



Uitvoering

Na vaststelling van de huisvestingsverordening wordt de verordening na publicatie op 1 januari 2024 van kracht. En vervalt na 4 jaar opnieuw van rechtswege.

Voor de uitvoering van de woonruimteverdeling sluiten de gemeenten in de regio een nieuwe bestuursovereenkomst waarin ze afspraken maken over hun samenwerking, en de verdeling van de uitvoeringskosten. De uitvoering van de woonruimteverdeling wordt gemandateerd aan de woningcorporaties.

Communicatie

Woningzoekenden worden geïnformeerd via Entree, de woningcorporaties en gemeenten.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

1. Concept Huisvestingsverordening 2024, met bijlagen
2. Evaluatierapport
3. Zienswijzennota
4. Notitie onderbouwing schaarste regionaal



Zaaknummer

3921384

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 september 2023, nummer: 3921384;

gelet op artikelen 4, eerste lid, 5, 6, 9, 11, 11a, 11b, 13, tweede lid, 20, 21, 28 en 35 van de Huisvestingswet 2014;

besluit:

1. De Huisvestingsverordening Gemeente Arnhem 2024 vast te stellen.

De griffier,

De voorzitter,