

Aan de gemeenteraad

Datum : 17 januari 2023
Zaaknummer : 719319
Contactpersoon : Bram van Oudheusden
Telefoonnummer : 06 31102266

Onderwerp: Informatie over de actualisatie van het woonruimteverdelingsbeleid (Huisvestingsverordening 2024)

Geachte voorzitter en leden,

Inleiding: Huisvestingswet en Huisvestingsverordening

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.

Omdat huisvestingsverordeningen elke vier jaar moeten worden geactualiseerd, loopt onze huidige verordening van rechtswege op 31 december 2023 af. Dat betekent dat op dat moment door uw raad een nieuwe verordening vastgesteld dient te zijn. Hoewel een aantal zaken uit de verordening – zoals de opkoopbescherming – puur lokale aangelegenheden zijn, kennen we in de regio Arnhem-Nijmegen een lange traditie waarbij we in de gehele regio dezelfde regels hanteren over toewijzingen van sociale huurwoningen. Deze raadsbrief gaat over dit onderdeel van de huisvestingsverordening; ook wel het woonruimteverdelingsbeleid genoemd.

Raadsbrieven naar alle raden in de regio over het regionale systeem

In de regio Arnhem-Nijmegen kennen alle gemeenten al meer dan twee decennia dezelfde regels over de woonruimteverdeling van sociale huurwoningen. Hiervoor werken de gemeenten goed samen met alle actieve woningcorporaties in de regio. Omdat we één woningmarktregio vormen, zorgen we er op die manier voor dat mensen met lagere inkomens de keuzevrijheid hebben om te reageren op woningen in de gehele regio, en niet enkel in de eigen gemeente. Iedereen met recht op een sociale huurwoning kan op woningen in de regio reageren op Entree.nu.



Datum : 17 januari 2023
Zaaknummer : 719319
Pagina : 2

Op regionaal niveau wordt op dit moment door een projectgroep gewerkt aan de actualisatie van het woonruimteverdelingsbeleid. Omdat voor dit onderdeel afstemming is benodigd met 18 gemeenten en alle woningcorporaties, neemt dit onderdeel veel tijd in beslag. Onlangs is een evaluatie afgerond die op 7 december is gepresenteerd in het regionale bestuurlijke overleg van de Groene Metropoolregio. Deze evaluatie is bij de brief gevoegd. Vanuit een aantal gemeenten in de regio is aangegeven dat er behoefte is aan meer informatie over de huisvestingsverordening, met name op het punt van het met voorrang toewijzen van woningen aan 'eigen' inwoners. In de regio hebben we daarom met elkaar afgesproken dat naar alle gemeenteraden een brief wordt verstuurd met onderstaande informatie.

Op dit moment is het via de wet mogelijk dat gemeenten 25% van de woningen reserveren voor eigen inwoners. Het lijkt erop dat in de loop van 2023 een wetswijziging van kracht zal worden die dit maximale percentage verruimt naar 50%. In een aantal gemeenten leeft de wens om meer woningen met voorrang aan eigen inwoners toe te wijzen. Met 'eigen inwoners' worden hier bewoners uit de eigen gemeenten bedoeld. Wij zijn van oordeel dat dit zich echter slecht verhoudt met de huidige transparante en uniforme manier van woonruimteverdeling in de regio. Ten behoeve van de afweging van besturen en gemeenteraden in de regio, gaan we in deze brief in op dit thema. In de bijlage vindt u de evaluatie en informatie over proces en planning.

We gaan nader op het thema in aan de hand van de volgende vijf punten:

1. Verdeling lost de schaarste niet op;
2. De woningmarkt wordt steeds meer regionaal;
3. Grote verschillen tussen gemeenten vragen om een regionale aanpak;
4. De woningzoekende heeft belang bij transparantie en uniformiteit;
5. Uitvoerbaarheid en kosten.

1. Verdeling lost de schaarste niet op

Dat er steeds meer behoefte is aan sociale huurwoningen staat vast. Op elke via www.entree.nu geadverteerde woning reageerden in 2021 gemiddeld ruim 300 woningzoekenden. De gestegen prijzen van koopwoningen zorgen ervoor dat ook steeds meer mensen met middeninkomens aangewezen zijn op de (sociale) huurmarkt. Hoewel deze cijfers de noodzaak aantonen om regels vast te stellen over een rechtvaardige manier van toewijzing van deze woningen, benadrukken we dat verdelingsbeleid de schaarste niet oplost. De oplossing voor het verminderen van de schaarste ligt daarmee niet in de huisvestingsverordening, maar enkel in het bijbouwen van voldoende sociale huurwoningen. Niet voor niets is de ambitie van de rijksoverheid om corporaties tot 2030 in totaal 250.000 sociale huurwoningen bij te laten bouwen. In onze regio gaat het om ca. 11.000 sociale huurwoningen.

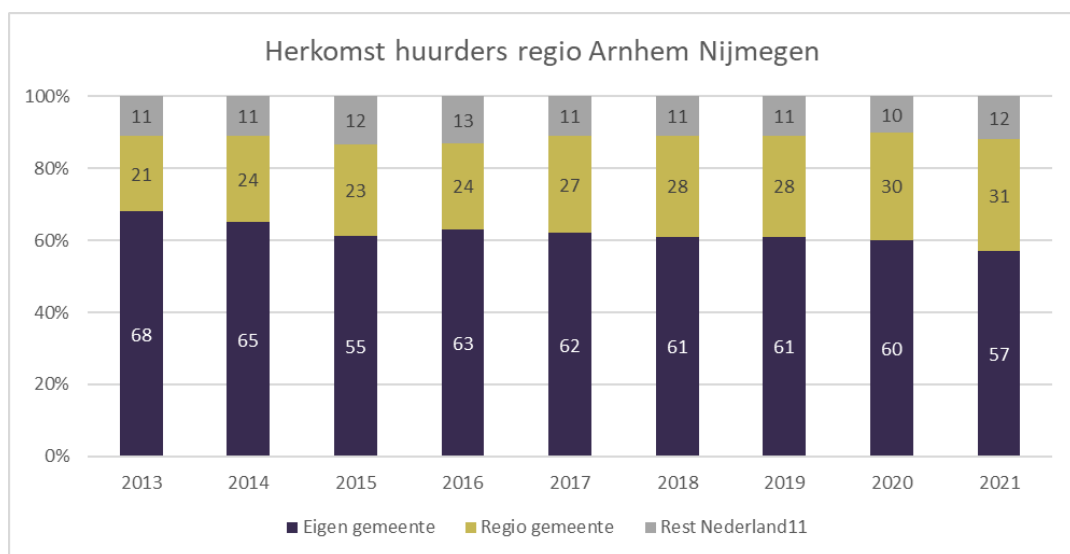


Datum : 17 januari 2023
Zaaknummer : 719319
Pagina : 3

2. De woningmarkt wordt steeds meer regionaal

Onder de nieuwe Huisvestingswet¹ wordt het waarschijnlijk mogelijk een groter deel van de woningen (van 25% naar 50%) te verhuren aan eigen inwoners van de gemeente. De regionale projectgroep stelt echter dat de grotere kans op een woning in de eigen gemeente tenietgedaan wordt door een kleinere kans op een woning in een andere gemeente. Er komen namelijk niet meer woningen beschikbaar.

Voorrang geven aan de eigen inwoners staat ook haaks op ontwikkelingen die Enserve constateert. Zo nam het aandeel verhuisde woningzoekenden afkomstig van gemeenten in de regio naar andere gemeenten in de regio tussen 2013 en 2022 toe van 21% naar 31%. De instroom van buiten de regio bleef vrijwel gelijk; 11% in 2013 en 12% in 2021. Deze cijfers betekenen ook dat nu al meer dan 50% van de sociale huurwoningen in deze regio verhuurd wordt aan inwoners van de eigen gemeente².



3. Grote verschillen tussen gemeenten vragen om een regionale aanpak

Veel mensen willen juist graag in een andere gemeente wonen dan de gemeente waarin ze nu wonen, bijvoorbeeld voor werk, een studie of voor de liefde. Daar komt bij dat gemeenten erg verschillen in de hoeveelheid en het type sociale huurwoningen die binnen gemeenten beschikbaar zijn. Een paar voorbeelden: de woningvoorraad van gemeente Nijmegen bestaat voor 39% uit sociale huurwoningen, in buurgemeente Heumen is dat 19%. Gelet op woningtypes, constateren we dat in steden vaker betaalbare appartementen staan. In Arnhem is bijvoorbeeld 64% van de sociale huurwoningen een appartement, terwijl in buurgemeente Westervoort 77% van de sociale huurwoningen een, vaak duurdere, eengezinswoning is. Logisch dat naar Arnhem veel jongeren uit de regio komen, terwijl gezinnen op zoek zijn naar een eengezinswoning in een randgemeente.

Juist deze verschillen maken het wenselijk de woonruimteverdeling regionaal te regelen. Het biedt de verschillende groepen woningzoekenden meer keuze te wonen waar en hoe ze willen. Dat sluit ook aan

¹ De herziening van de huisvestingswet moet nog behandeld worden in beide kamers. Het advies van de Raad van State was kritisch op het punt van de onderbouwing van de noodzaak, de aantasting van het principe van vrije vestiging en de beperking van het eigendomsrecht (bij koopwoningen). Het kabinet koerst op invoering in juli 2023.

² Voor meer informatie per gemeente; Jaarrapportage woonruimteverdeling 2021 Entree.
[1-4-jaarrapportage-entree-2021](#)



Datum : 17 januari 2023
Zaaknummer : 719319
Pagina : 4

bij de resultaten van een enquête waarbij 82% van de ondervraagde woningzoekenden in de regio aangeeft het (geheel) eens te zijn met de stelling: "Een woningzoekende moet zelf kunnen kiezen in welke plaats of gemeente hij/zij wil wonen". Niet voor niets is de vrijheid van vestiging een Europees grondrecht, én uitgangspunt van de Huisvestingswet.

In een achttal gemeenten leeft de gedachte dat vooral in de kleine kernen meer voorrang voor eigen inwoners nodig is. Als alle gemeenten zouden besluiten tot meer voorrang voor eigen inwoners, worden binnen veel gemeenten de huisvestingskansen van veel woningzoekenden verkleind. Oorzaak daarvan is het veelal lage aandeel sociale huurwoningen in deze gemeenten, maar ook dat veel woningzoekenden juist specifiek een ander woonmilieu zoeken. Dit kan dan gaan spelen voor bijvoorbeeld woningzoekenden uit Heumen die minder kans in Nijmegen krijgen omdat daar dan ook de grenzen deels sluiten. En het geldt op eenzelfde wijze voor woningzoekenden uit Rheden en Westervoort die minder kansen in Arnhem krijgen.

4. De woningzoekende heeft belang bij transparantie en uniformiteit

Het is in het belang van de woningzoekenden dat de sociale huurwoningen in de hele regio op dezelfde manier verdeeld worden en op één website www.entree.nu te vinden zijn. Geen woningzoekende heeft er belang bij terug te gaan naar een systeem waar lokaal weer verschillende regels gelden. Het verdient daarom aanbeveling de huidige transparante en eenduidige verdeling zoveel mogelijk te continueren.

5. Kosten en uitvoerbaarheid

Het huidige systeem is goed geworteld in de samenwerking tussen gemeenten, woningcorporaties en Enserve. Transparantie en uniformiteit van regelgeving gaan samen met kostenefficiëntie. Dat verandert als gemeenten gaan kiezen voor eigen varianten met meer voorrang voor eigen inwoners. Buiten het regionale systeem woonruimte verdelen kan alleen als gemeenten een eigen verordening vaststellen, uitvoeren en handhaven. Dat is veel duurder dan de huidige werkwijze. Het vraagt extra capaciteit die er nu niet is. En het heeft effect op de samenwerking met de corporatie(s) in die gemeente.

Conclusie

In een aantal gemeenten klinkt de roep om meer voorrang te geven aan eigen inwoners. Wij zijn van oordeel dat dit uiteindelijk niet in het belang is van de woningzoekende en ook in strijd is met de sterke voorkeur van woningzoekenden om zelf te kunnen kiezen waar ze willen wonen. Bovendien vindt ook nu gemiddeld meer dan 50% van de inwoners een woning in de eigen gemeente: in Arnhem ligt dat percentage op 67%. Een grotere kans op een woning in de eigen gemeente wordt tenietgedaan door een kleinere kans op een woning in een andere gemeente. Schotten om de ene gemeente zullen namelijk leiden tot schotten om andere gemeenten. Als dat zou gebeuren, zou dat het einde betekenen van een transparant en uniform systeem dat al 20 jaar waardevol is gebleken. Tot slot maakt de invoering van extra voorrangsregels de uitvoering complexer en daarmee ook duurder.

De inzet van het college is dan ook de huidige, uniforme aanpak zoveel mogelijk te continueren. Onze voorkeur gaat er naar uit om woningzoekenden keuzevrijheid binnen de regio te geven. Dit vinden we in het belang van de woningzoekenden, is kostenefficiënt en het kan rekenen op draagvlak bij veel woningzoekenden.



Datum : 17 januari 2023
Zaaknummer : 719319
Pagina : 5

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Arnhem,
de secretaris, de burgemeester,

J.H. de Baas

A. Marcouch

Bijlagen

- Evaluatie huisvestingsverordening 2020
- Proces en planning