

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering d.d.: 20 oktober 2015

Voorstelnummer: RB2015-10

Portefeuillehouder: G.H. van Gorkum

Voorstel tot: vaststellen Huisvestingsverordening Rozendaal 2016

Datum behandeling in B&W: 6 oktober 2015

Aan de Raad

Voorstel

De Huisvestingsverordening Rozendaal 2016 vast te stellen

Inleiding

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 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, wij hebben uw raad hierover geïnformeerd in de decembervergadering van 2014.

Het voortzetten van het huidige model van regionale woonruimteverdeling kan op veel draagvlak bij gemeenten, corporaties en woningzoekenden in de regio rekenen. Er is voor gekozen geen nieuw orgaan met verordenende bevoegdheid in te stellen. De samenwerking wordt gevonden in intergemeentelijke afstemming en uniformiteit in beleid en uitvoering. Daarom wordt nu aan elke gemeenteraad in de regio afzonderlijk een ontwerpverordening voorgelegd. Hiervoor is een gezamenlijk model opgesteld. Dit model is geënt op de oude regionale huisvestingsverordening. Er worden alleen die zaken gewijzigd die het gevolg zijn van de Huisvestingswet 2014 en de nieuwe bestuurlijke constellatie in de regio.

Argumenten

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 onomwonden dat er alleen regels mogen worden gesteld 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 "ja" zegt). 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 zowel uitschieters naar boven (hoge marktdruk), als naar beneden (lagere marktdruk). Maar samenvattend kan worden gesteld dat in de hele woningmarktregio sprake is van marktdruk en schaarste aan goedkope huurwoningen. Dat legitimeert het vaststellen van een Huisvestingsverordening. Bij het raadsvoorstel ligt de lijst met aanbiedingscoëfficiënt en marktindex per gemeente ter inzage. De marktindex in Rozendaal is 61,71, de hoogste in de regio gebaseerd op twee advertenties.

Woonruimteverdeling op regionale schaal werkt goed

Sinds 2002 wordt de woonruimte regionaal op uniforme wijze verdeeld. Het vrijkomende aanbod wordt op transparante wijze in de hele regio aangeboden aan woningzoekenden.

Urgentieaanvragen worden door een regionale urgentiecommissie behandeld.

De corporaties in de regio 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.

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.

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

Economische en maatschappelijke binding

De Huisvestingswet 2014 biedt de mogelijkheid om een substantieel 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. Er is een overzicht opgesteld waaruit blijkt dat in alle gemeenten nu al meer dan 25% van

de woningen aan huishoudens uit de eigen gemeente wordt toegewezen. Dit overzicht ligt bij de stukken ter inzage. Deze percentages laten ook zien dat er ook voldoende ruimte is voor instromende maatschappelijk en economisch gebonden woningzoekenden.

Starters

De kansen van starters zijn afhankelijk van hun concurrentiepositie ten opzichte van anderen. Dat zijn niet de doorstromers, aan het einde van iedere verhuisketen komt immers altijd een woning vrij voor een starter. Starters concurreren met mensen uit andere regio's die nog geen sociale huurwoning bewonen. Omdat starters en doorstromers geen concurrenten zijn heeft het weinig zin om een percentage woningen voor starters te labelen om zo hun kansen te vergroten. Dat zit dus ook niet in het voorstel. Want als een doorstromer verhuist komt ook altijd een starter aan de bak. Bovendien is er dan sprake van een verhuisketen en dus van meer mensen die geholpen zijn. In de regio gaat gemiddeld zo'n 35% van de vrijkomende woningen naar starters. Bedacht moet worden dat woonruimteverdeling geen schaarste oplost, dat kan alleen met de bouw van meer woningen.

Passend toewijzen

In de verordening zijn geen criteria opgenomen op het gebied van passend toewijzen naar huur en inkomen. Toch gaat hier per 1 januari 2016 sturing op plaatsvinden. Dan wordt namelijk een wettelijke regeling van kracht voor het passend toewijzen van sociale huurwoningen. Woningcorporaties moeten dan tenminste 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. Deze maatregel staat in de nadere uitwerking van de nieuwe Woningwet.

Urgent woningzoekenden

De 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 alsmede aan vergunninghouders (asielzoekers met een verblijfsstatus) 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).

Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

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

Uitvoering

Mandateren aan corporaties

De Huisvestingswet maakt het wel mogelijk om de uitvoering te mandateren aan de corporaties. Dat is belangrijk als we de huidige systematiek willen handhaven. Zonder deze mogelijkheid zou iedere gemeente de uitvoeringstaak immers zelf moeten organiseren. Dit leidt tot veel hogere kosten. Voorstel is dan ook om de uitvoering van de woonruimteverdeling te mandateren naar de woningcorporaties. Daarbij gaat het om het registreren van woningzoekenden, het publiceren van het aanbod, het toewijzen van de woningen en het verstrekken van een huisvestingsvergunning.

Urgentiecommissie en 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.

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 de urgentiecommissie worden door de corporaties gedragen. De contactgemeente Arnhem sluit hierover een overeenkomst met de corporaties. De contactgemeente Arnhem stelt tevens een bezwaarschriftencommissie in. De kosten van deze commissie worden verdeeld over de deelnemende gemeenten.

Om aan het vorenstaande vorm te geven is het nodig dat de deelnemende gemeenten een bestuursovereenkomst sluiten.

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. Voor de corporaties is de instelling van één centrale urgentiecommissie voorwaarde om de kosten van de uitvoering te blijven dragen (ca. € 211.000 per jaar).

Participatie en Communicatie

Bij de totstandkoming van de modelverordening zijn de corporaties betrokken geweest en het resultaat kan rekenen op hun draagvlak. Met huurdersorganisaties is op 18 augustus 2015 overlegd. Hun zienswijzen met een reactie van de werkgroep Huisvestingsverordening zijn opgenomen in de Inspraaknotitie. De Inspraaknotitie ligt bij de stukken ter inzage.

Uitvoering en evaluatie

De uitvoering wordt aan de woningcorporaties gemandateerd. De corporaties wijzen woningen toe binnen de kaders van de verordening en verstrekken de huisvestingsvergunning.

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

Daarnaast wordt er op basis van een bestuursovereenkomst één urgentiecommissie gevormd die de aanvragen voor urgentie behandelt en noodurgentieverklaringen afgeeft. Ook wordt er één bezwaarschriftencommissie gevormd voor de advisering over de afhandeling van bezwaren op noodurgentiebesluiten.

Financiële gevolgen

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 en op declaratiebasis te doen. Op basis van ervaringscijfers worden de totale kosten voor de gemeenten op ca.€ 150.000 geraamd. Bij het raadsvoorstel ligt een lijst ter inzage met de bijdrage per gemeente, voor Rozendaal gaat het om een bedrag van € 300,-.

Dekkingsplan

De kosten worden gedekt uit de post Bouw en woningtoezicht uitbesteed werk.

Burgemeester en wethouders van Rozendaal,
de secretaris
W.G. Pieterse-Pook

de burgemeester
drs. J.H. Klein Molekamp