

Aan de gemeenteraad

Datum	Onderwerp
21 december 2022	Informatie over de actualisatie van de huisvestingsverordening 2024

Beste raadsleden,

De huidige huisvestingsverordening loopt 31 december 2023 af. Op regionaal niveau wordt nu door een projectgroep gewerkt aan een actualisatie.

De evaluatie van de huidige Huisvestingsverordening is afgerond, en op 7 december gepresenteerd in het regionaal bestuurlijk overleg van de Groene Metropoolregio.

Een aantal wethouders uit de regio had daarvoor al aangegeven behoefte te hebben aan meer informatie, met name op het punt van het met voorrang toewijzen van woningen aan eigen inwoners. Dit is een door het kabinet voorgestelde wijziging van de Huisvestingswet die nog in de Tweede en Eerste Kamer moet worden behandeld, maar in de loop van 2023 van kracht kan worden. In een aantal gemeenten leeft de wens om meer sociale huurwoningen met voorrang aan eigen inwoners toe te wijzen. Dat verhoudt zich slecht met de huidige transparante en uniforme manier van woonruimteverdeling in de regio. Ten behoeve van de bestuurlijke afweging gaan we in deze brief nader in op dit thema. In de bijlage vindt u de evaluatie en informatie over proces en planning.

Deze brief gaat over de verdeling van de sociale *huurwoningen*. Daarnaast is het belangrijk dat er voldoende betaalbare *koopwoningen* in de gemeente zijn voor de eigen inwoners.

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.

Uw brief van

Uw kenmerk

Behandeld door

M.(Martijn) Kok

Verzenddatum van deze brief

Ons kenmerk

Bijlage

19 december 2022

96754

1

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 in de woningmarktregio gemiddeld ruim 300 woningzoekenden. De gestegen prijzen van koopwoningen zorgen er voor dat ook steeds meer middeninkomens aangewezen zijn op de (sociale) huurmarkt. Regels voor een goede verdeling van die schaarse woonruimte zijn dus belangrijk. Maar verdeling lost de schaarste niet op. Meer sociale huurwoningen helpen wél. 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.

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 teniet gedaan 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 uit gemeenten binnen de woningmarkt regio Arnhem Nijmegen 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, bijvoorbeeld voor werk, een studie of voor de liefde. Daar komt bij dat gemeenten erg verschillen in de hoeveelheid en het type sociale huurwoningen. Een paar voorbeelden:

- De gemeente Nijmegen heeft 39% sociale huurwoningen, in buurgemeente Heumen is dat 19%.
- Onze buurgemeente Arnhem heeft 35% sociale huurwoningen, in Renkum is dat 21%.
- Vaak staan in de stad meer betaalbare appartementen, in Arnhem is 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 vaak op zoek zijn naar een eengezinswoning in een randgemeente, zoals Renkum. 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 bij de resultaten van een enquête bij de evaluatie van de huidige huisvestingsverordening, waarbij 82% van 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.

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](#)

Onderwerp

Informatie over de actualisatie van de huisvestingsverordening 2024

Datum

Ons kenmerk

Pagina

19 december 2022

96754

2 van 4

In acht gemeenten binnen onze woningmarktregio 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 verkleinen we de kans voor anderen woningzoekenden, met name jongeren, die een ander woonmilieu zoeken. Dit gaat dan spelen voor bijvoorbeeld woningzoekenden uit Heumen die minder kans in Nijmegen krijgen omdat daar dan ook de grenzen deels sluiten. En het gaat op een zelfde wijze tussen Westervoort, Renkum en Arnhem.

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 bij de gemeenten die er nu niet is. En het heeft effect op de samenwerking met de corporatie(s) in die gemeente.

Discussie

In een aantal gemeenten klinkt de roep om meer voorrang te geven aan eigen inwoners. Een dergelijke keuze staat haaks op de transparantie en uniformiteit. Het is uiteindelijk niet in het belang van de woningzoekende en ook in strijd met de sterke voorkeur van woningzoekenden om zelf te kunnen kiezen waar ze willen wonen. En woningzoekenden zijn ook inwoners waarvan de belangen meetellen. Bovendien vindt ook nu gemiddeld meer dan 50% van de inwoners van onze regio een woning in de eigen gemeente. En zoals aangegeven, een grotere kans op een woning in de eigen gemeente wordt teniet gedaan door een kleinere kans op een woning in een andere gemeente omdat schotten om de ene gemeente zullen leiden tot schotten om andere gemeenten. Dat zou het einde betekenen van een transparant en uniform systeem dat al 20 jaar waardevol is gebleken. Invoering van extra voorrangsregels maakt de uitvoering complexer en daarmee duurder.

Verder proces en planning

Voor de planning van de actualisatie van de huisvestingsverordening wordt verwezen naar de bijlage. In grote lijnen zien de vervolgstappen er als volgt uit.

De komende maanden wordt een hoofdlijnennotitie opgesteld die wordt uitgewerkt in een geactualiseerde huisvestingsverordening. Omdat de huisvestingsverordening ook regels bevat over urgentie, wordt sociaal domein betrokken bij het bespreken van de voorgestelde wijzigingen van de verordening. De concept-huisvestingsverordening wordt in mei 2023 door de colleges vrijgegeven voor inspraak. Na het verwerken van de inspraakreacties wordt de concept-huisvestingsverordening in augustus 2023 besproken in de colleges, waarna de verordening voor vaststelling wordt aangeboden aan de gemeenteraden.

Onderwerp

Informatie over de actualisatie van de huisvestingsverordening 2024

Datum

19 december 2022

Ons kenmerk

96754

Pagina

3 van 4

De komende periode zullen wij u informeren over de voortgang.

Met vriendelijke groet,


BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN RENKUM

de secretaris,

de burgemeester,



P.U.L.M. (Karen) Coesmans



A.M.J. (Agnes) Schaap

Bijlage:

Evaluatie huisvestingsverordening 2020

Proces en planning

Onderwerp

Informatie over de actualisatie van de huisvestingsverordening 2024

Datum

19 december 2022

Ons kenmerk

96754

Pagina

4 van 4