



Gemeente Renkum

Generaal Urquhartlaan 4
6861 GG Oosterbeek

Postbus 9100
6860 HA Oosterbeek
Telefoon (026) 33 48 111
Fax (026) 33 48 310

Internet www.renkum.nl

IBAN NL02BNGH0285007076
KvK 09215649

Aan de leden van de gemeenteraad Renkum

Datum 5 februari 2015
Onderwerp Startnotitie Regionale Huisvestingsverordening

Beste raadsleden,

In de raadsbrief van 2 december 2014 hebben wij aangegeven dat de nieuwe Huisvestingswet een aanpassing van de huidige regionale huisvestingsverordening noodzakelijk maakt. De stadsregio Arnhem Nijmegen heeft daarin het voortouw genomen. De startnotitie daarover is op 13 januari 2015 in de commissie leefomgeving besproken.

De "startnotitie aanpassing huisvestingsverordening" van de Stadsregio is ook naar de woningcorporaties binnen onze stadsregio verzonden. De grootste corporatie (Vivare) binnen onze gemeente heeft daarop gereageerd via een brief verzonden vanuit de Kr8 corporaties. Hierbij ontvangt u de brief van de Kr8 corporaties en onze reactie op "startnotitie aanpassing huisvestingsverordening" ter informatie.

Voor informatie kunt u contact opnemen met mevrouw L. Aries. Zij is bereikbaar op maandag, woensdag, donderdag op het nummer (026) 33 48 402.

Met vriendelijke groet,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN RENKUM
de secretaris, de burgemeester,


A.E.J. Steverink MBA


drs. J.P. Gebben

Uw brief van

Uw kenmerk

Behandeld door

E.W.G. (Liseth) Aries

Verzenddatum van deze brief

Ons kenmerk

(026) 33 48 402

Bijlage

VERZONDEN 10 FEB. 2015

134756

l.aries@renkum.nl

2



Gemeente Renkum

Generaal Urquhartlaan 4
6861 GG Oosterbeek

Postbus 9100
6860 HA Oosterbeek
Telefoon (026) 33 48 111
Fax (026) 33 48 310

Internet www.renkum.nl

IBAN NL02BNGH0285007076
KvK 09215649

College van Bestuur Stadsregio Arnhem Nijmegen
Postbus 6578
6503 GB Nijmegen

Datum 29 januari 2015
Onderwerp Regionale Huisvestingsverordening

Geacht college,

In uw brief van 13 november 2014 vraagt u ons om een reactie te geven op een 4-tal vragen. Wij hebben uw vragen met de raad besproken in de commissie leefomgeving van 13 januari 2015. Hieronder gaan wij in op de vier vragen die in de notitie worden gesteld.

Vraag 1:

In hoeverre onderschrijft u de uitgangspunten van de Huisvestingsverordening Stadsregio Arnhem Nijmegen 2013: keuzevrijheid, rechtvaardige en transparante systematiek van verdeling en makkelijke toegang tot het regionale aanbod?

Deze uitgangspunten sluiten in hoofdlijnen aan op ons coalitieakkoord waarin transparantie en eigen keuzes van onze inwoners centraal staan. Het standpunt van het college is om daarvan niet af te wijken. Daarnaast zijn wij van mening dat het systeem transparant en rechtvaardig moet blijven voor de inwoners en gebruikers.

Uit onderzoek blijkt dat twee derde deel van de sociale huurwoningen in de stadsregio wordt toegewezen aan inwoners uit de eigen gemeente, dat geeft dan ook geen aanleiding om het systeem voor toewijzing aan te passen.

Tevens heeft ons college besloten de regionale samenwerking op schaal van de Stadsregio voort te zetten, zij het op een beperkt aantal beleidsterreinen en in een 'lichtere' vorm, nl. door het instellen van een Gemeenschappelijke Orgaan. Onder de aantal beleidsterreinen behoort ook wonen, voor het opstellen van een huisvestingsverordening sluiten wij hierbij aan. Dit voorstel moet nog wel worden behandeld door de raad.

Vraag 2:

Welke doelgroepen (starters, gezinnen, ouderen, lage- midden- of hoge inkomens etc.) zijn volgens u kwetsbaar en komen er (als gevolg van schaarste) in de knel zonder toewijzingsregels? En welk deel van de woningen zou vergunningplichtig moeten zijn?

Uw brief van
13 november 2014

Uw kenmerk

Behandeld door
E.W.G. (Liseth) Aries

Verzenddatum van deze brief

Ons kenmerk

(026) 33 48 402

Bijlage

l.aries@renkum.nl

Wij zijn van mening dat de verordening in het leven moet worden geroepen voor een minimaal aantal doelgroepen om de transparantie te waarborgen. De schaarste in Renkum doet zich vooral voor in het goedkope segment, zowel in de huur als in de koop. Ouderen met een laag inkomen zijn een kwetsbare groep. Daarnaast zien we ook dat huishoudens boven de € 34.000 weinig aanbod hebben in onze gemeente. Een andere aandachtsgroep zijn de mensen met een zorgbehoefte. Geschikte woningen hiervoor moeten zoveel mogelijk voor de doelgroep beschikbaar zijn.

Vraag 3:

Kunnen we de woonruimteverdeling aan corporaties overlaten?

Wij hebben er geen bezwaar tegen om de reguliere toewijzing aan de corporatie(s) over te laten. Betreffende de urgentieregeling; voorlopig is er nog wel schaarste aan goedkope huurwoningen en woningen voor mensen met een zorgbehoefte. Zonder verordening kunnen wij geen afspraken maken met de corporatie over urgentie. De gemeente wil hierbij wel een sturingsinstrument in handen hebben. De gemeente Renkum pleit voor flexibiliteit: als de vraag bij verschillende doelgroepen de komende jaren verandert, moet de verordening makkelijk aanpasbaar zijn.

Vraag 4


Hoe ziet u de invulling van de verordening, regionaal, subregio of gemeente?

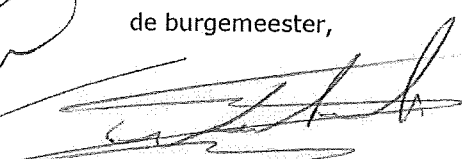
Een gemeentelijke verordening is niet gewenst. Onze belangrijkste corporatie werkt in meerdere gemeenten en een eigen verordening zou zeer inefficiënt, kostbaar en arbeidsintensief zijn. Op basis van het besluit de regionale samenwerking op schaal van de Stadsregio voort te zetten, ligt aansluiting met de grenzen van een nieuwe gemeentelijke samenwerkingsverband voor de hand. Zowel een voortzetting van de samenwerking in het huidige samenstelling als met de gemeente Arnhem en omliggende gemeenten (Subregio) lijkt ons werkbaar.

Kortom; wij pleiten voor gezamenlijke regionale huisvestingsverordening waarin wij regels voor urgentie willen opnemen voor een minimaal aantal doelgroepen. De reguliere toewijzing van de woningen kan worden overgelaten aan de woningcorporatie(s). Wij zijn dan ook content dat de stadsregio Arnhem Nijmegen het voortouw neemt voor het aanpassen van de verordening.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN RENKUM
de secretaris, de burgemeester,


A.E.J. Steverink MBA


drs. J.P. Gebben
b.e.

Een afschrift van deze brief is verzonden aan:
Wethouder Verstand

Onderwerp

Regionale Huisvestingsverordening

Datum

29 januari 2015

Ons kenmerk

134621

Pagina

2 van 2



Het College van Bestuur Stadsregio Arnhem Nijmegen
Postbus 6578
6503 GB NIJMEGEN

Datum: 15 december 2014

Betreft: Reactie op de startnotitie aanpassing huisvestingsverordening

Geachte College,

Op 14 november 2014 ontvingen de KR8-corporatie uw brief met bijlage "Startnotitie aanpassing huisvestingsverordening". Zoals u schetst is de aanleiding de aangepaste Huisvestingswet 2014, die vanaf 1 januari 2015 in werking treedt. Daarnaast brengt het wegvallen van de Stadsregio Arnhem Nijmegen per 1 januari 2015 nog extra risico's met zich mee.

Huisvestingswet en gevolgen

Op dit moment is in de Stadsregio Arnhem Nijmegen de Regionale Huisvestingsverordening 2013 van kracht. Deze verordening is met een zorgvuldig doorlopen proces tot stand gekomen. Dit heeft geresulteerd in aanpassingen ten aanzien van het niet verliezen van opgebouwde meettijd en invoering van het lotingsmodel. Beide elementen zorgen voor een grotere keuzevrijheid voor de woningzoekenden in de regio.

Voor de Kr8 corporaties staat het belang van onze huurders en woningzoekenden voorop. Naar onze overtuiging zijn zij gebaat bij een open woningmarkt waarbij transparantie, uniformiteit, keuzevrijheid en eenvoud de leidende principes zijn. De corporaties onderschrijven dan ook van harte de uitgangspunten van de huidige huisvestingsverordening en constateren dat deze ook in de Startnotitie Regionale Huisvestingsverordening van het College van Bestuur van de Stadsregio Arnhem Nijmegen een centrale rol spelen.

Ook vinden wij het belangrijk hoe onze klanten (de woningzoekenden) het huidige systeem waarderen. Op basis van de evaluatie onderzoeken van 2013 en 2014 blijkt dat een ruime meerderheid van alle betrokkenen (woningzoekenden en andere partijen) de huidige systematiek een hoge waardering geeft, inclusief de nieuwe elementen van loting en behoud van meettijd na verhuizing.

Op basis van bovenstaande opvattingen en constatering is de conclusie van de KR8 corporaties dat de huidige systematiek voldoet aan essentiële uitgangspunten en een groot draagvlak heeft bij betrokken partijen. Dat betekent dat de corporaties van mening zijn dat binnen de kaders van de nieuwe huisvestingswet gezocht moet worden naar een mogelijkheid om bestaande verworvenheden te continueren.

Regionale samenwerking

De huidige verordening werkt voor de hele Stadsregio Arnhem Nijmegen en is daarmee een zeer transparant systeem voor onze klanten. We betreuren het ernstig als door het ontbreken van een stevige regionale samenwerking de regionale woningmarkt uiteen valt. Voor woningzoekenden ontstaat hierdoor erg veel onduidelijkheid. Elke gemeente zal dan immers met de afzonderlijke corporaties eigen afspraken maken, waarbij de eigen agenda van een gemeente bepalend kan worden boven de behoeftes van de woningzoekenden.

Startnotitie

De aangeboden Startnotitie is een prima vertrekpunt om gemeenten en corporaties goed te informeren over de wijzigingen die voortkomen uit de nieuwe Huisvestingswet 2014 en de impact op de Huisvestingsverordening 2013. Bovendien geeft het een goed inzicht in het belang dat woningzoekenden hebben bij de regionale samenwerking. Ook geeft het inzicht en duidelijkheid inzake de tijd die resteert. Immers uiterlijk 1 juli 2015 dient een aangepaste verordening in werking te treden.

Onderstaand geven wij graag antwoorden op de door u gestelde vragen.

In hoeverre onderschrijft u de uitgangspunten van de huisvestingsverordening Stadsregio Arnhem Nijmegen 2013: keuzevrijheid, rechtvaardige en transparante systematiek van verdeling en makkelijke toegang tot het regionale aanbod?

De Regionale Huisvestingsverordening 2013 een uitstekende basis die in de toekomst gehandhaafd moet blijven en alleen voorzien moet worden van de noodzakelijke aanpassingen om te voldoen aan de Huisvestingswet 2014. Keuzevrijheid en een rechtvaardige en transparante wijze van woonruimte verdelen zijn voor de KR8 corporaties uitermate belangrijk. De huidige systematiek is werkbaar voor ons als corporaties alsmede goed uitlegbaar richting woningzoekenden.

Welke doelgroepen zijn volgens u kwetsbaar en komen er (als gevolg van schaarste) in de knel zonder toewijzingsregels?

In deze regio is nog altijd sprake van krapte. Een wachttijd van gemiddeld 10 jaar voor woningzoekenden, voordat je in aanmerking komt voor een nieuwe woning, is niet ongewoon. Toewijzingsregels zijn nodig om op een transparante en eerlijke wijze deze schaarste te verdelen. Het gaat dan om de huurwoningen in de sociale sector, voor mensen met een inkomen tot 34K. Daarnaast constateren we een tekort aan geschikte woningen voor mensen met een middeninkomen (€ 34K tot € 43K). Binnen de categorie woningzoekenden zijn er doelgroepen te onderscheiden voor wie het moeilijker is om aan een geschikte woning te komen. De huidige Huisvestingsverordening 2013 voorziet in de behoeftes om de diverse doelgroepen te huisvesten.

In de Huisvestingsverordening 2013 is geregeld hoe omgegaan dient te worden met inschrijfsysteem, bekendmaking en beschikbaarheid en verdeelmodel en rangordecriteria (zie artikel 4) en in artikel 7 zijn de regels rondom weigering en acceptatie van woningen opgenomen. In de Huisvestingsverordening 2013 zijn daarnaast regels opgenomen over het toewijzen van woningen via 'lokaal maatwerk'. Dit maatwerk wordt vooral ingevuld door zorgpartijen die cliënten niet meer intramuraal kunnen huisvesten. Deze cliënten hebben geen meettijd opgebouwd en komen via het reguliere model moeilijk aan een woning. De Huisvestingsverordening 2013 gaat over alle goedkope huurwoningen, waarbij de logische grens is en blijft de bovenkant van de huurtoeslaggrens.

Kunnen we de woonruimteverdeling aan de corporaties overlaten?

Het is mogelijk om de woonruimteverdeling over te laten aan de corporaties, echter dan wel met één regionaal verdeelsysteem. Als elke corporatie zijn eigen regels opstelt, kan dit leiden tot verwarring en onduidelijkheid voor de woningzoekenden.

Hoe ziet u de invulling van deze verordening? Ziet u de meerwaarde van regionaal verband, of wilt u dit bij voorkeur per gemeente of subregio oppakken?

Voor de gewenste continuering van de huisvestingsverordening zijn twee zaken van belang. Ten eerste de eisen die de nieuwe huisvestingswet stelt aan een huisvestingsverordening. Ten tweede het gegeven dat de regering voorgesteld heeft de WGR+ regio's (zoals de Stadsregio Arnhem Nijmegen) die tot nu toe de huisvestingsverordening vast stelde, op te heffen. Ten aanzien van de nieuwe huisvestingswet is de essentiële vraag op welke wijze regionale uniformiteit gehandhaafd kan worden. Daarvoor zijn drie scenario's denkbaar.

Scenario 1: Identieke lokale huisvestingsverordeningen

Gemeenten zouden ervoor kunnen kiezen te streven naar identieke lokale verordeningen. Gelet op de eisen die door de nieuwe huisvestingswet worden gesteld betekent dit dat aangetoond zou moeten worden dat in alle gemeenten identieke schaarste, die leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten, bestaat. Gelet op de grote verschillen tussen gemeenten lijkt dit een onbegaanbaar pad. Er zullen eerder grote verschillen ontstaan tussen de verordeningen van de gemeenten die de corporaties, gelet op de eerder genoemde uitgangspunten, niet in het belang van hun huurders en woningzoekenden achten. Bovendien zou een dergelijke versnippering leiden tot extra kosten bijvoorbeeld ten aanzien van automatisering. In een situatie waarin corporaties stevig moeten bezuinigen op hun bedrijfslasten is dit ongewenst.

Scenario 2: Alleen een regionale urgentieverordening

Een tweede mogelijkheid voor het behoud van de huidige uitgangspunten is de ruimte die de huisvestingswet biedt om de huisvestingsverordening te beperken tot de regeling voor de diverse categorieën urgenten die de wet onderscheidt, eventueel aangevuld met andere (groepen) urgenten. Op basis van de artikelen 2.2, 12 en 13 van de huisvestingswet kan hier voor gekozen worden ook al is er geen sprake van schaarste (zie ook paragraaf 3.3 in de bijlage van de Startnotitie). Binnen dit scenario heeft een gemeente in ieder geval de sturingsmogelijkheden om de taakstelling t.a.v. de huisvesting te realiseren. In dit scenario kan de rest van de woonruimteverdelingsregels aan de corporaties overgelaten worden.

Daarbij gaat het dan om zaken uit de huidige verordening als de volgorde bepaling met een deel loten en een deel meettijd etc. Gelet op hier boven genoemde uitgangspunten van de corporaties bij de woonruimteverdeling, de conclusies uit de evaluatie en hun betrokkenheid bij de totstandkoming van de huidige verordening, zullen de samenwerkende corporaties in een onderlinge overeenkomst de bestaande systematiek continueren. Ook in de Startnotitie wordt deze mogelijkheid aangedragen waarbij in paragraaf 1.5 ook gewezen wordt op de algemene regels waaraan corporaties zich dienen te houden. Tot slot kan worden opgemerkt dat bij de evaluatie van de oude huisvestingswet in 2003 bleek dat ongeveer 40% van de gemeenten geen gebruik maakte van een huisvestingsverordening.

Scenario 3: Eén woningmarktregio

De derde mogelijkheid is gebaseerd op de regionale woningmarkt in de regio Arnhem Nijmegen. In de nieuwe huisvestingswet staat onder artikel 1.3 (begripsbepalingen): "Een plusregio als bedoeld in artikel 104 van de Wet gemeenschappelijke regelingen wordt in ieder geval aangemerkt als een woningmarkt regio." Ook na opheffing van de WGR+ regio's kan op basis van de "Wijziging van de Wet gemeenschappelijke regelingen en enkele andere wetten in verband met de afschaffing van de plusregio's" aan de provincie gevraagd worden het proces van samenwerking te ondersteunen op basis van artikel 5 van die wet. Bij aanneming van deze wet, die de opheffing van de WGR+ regio's regelt, wordt de nieuwe huisvestingswet gewijzigd. Artikel 3 van die wet wordt dan vervangen door een nieuw artikel, waarbij lid 1 luidt: "Op verzoek van burgemeester en wethouders van een of meer gemeenten kunnen gedeputeerde staten, indien een evenwichtige regionale verdeling van woonruimte dat naar hun oordeel vereist, een woningmarktregio aanwijzen waarin de in artikel 4 gegeven bevoegdheid uitsluitend met toepassing van de Wet gemeenschappelijke regelingen kan worden uitgeoefend." In dit geval kan er opnieuw een integrale regionale huisvestingsverordening gerealiseerd worden die recht doet aan de door de samenwerkende corporaties geformuleerde uitgangspunten.

Tot slot

De samenwerkende corporaties in de Stadsregio Arnhem Nijmegen onderschrijven in het belang van woningzoekenden en huurders de uitgangspunten van een open, transparante, uniforme, eenvoudige systematiek van woonruimteverdeling waarbij keuzevrijheid voor woningzoekenden van grote waarde is. Op basis van de evaluaties van de huidige systematiek concluderen zij dat alle betrokken partijen daarover in grote mate hun tevredenheid hebben uitgesproken. Voor de corporaties is het dan ook essentieel dat deze systematiek gehandhaafd blijft. Om dat te realiseren zijn bovengenoemde drie scenario's denkbaar. Het eerst beschreven scenario achten wij niet realistisch. Ten aanzien van het tweede en derde scenario bestaat geen duidelijke voorkeur omdat beiden recht doen aan de door de corporaties gehanteerde uitgangspunten.

We vertrouwen erop dat u door middel van bovenstaande antwoorden meer inzicht heeft verkregen in het standpunt van de KR8 corporaties.

Met vriendelijke groet,

Namens: Laris, Portaal Arnhem Nijmegen, Oosterpoort, Standvast Wonen, Talis, Vivare,
Volkshuisvesting, Waardwonen en Woonservice Ijsseland

Dhr. G. Breeman
voorzitter