

Onderwerp: Startnotitie aanpassing regionale huisvestingsverordening

Ons kenmerk: 14RV000110

Programma(speerpunt): Wonen

Nummer: 9

Elst, 13 januari 2015

AAN DE RAAD

1. Samenvatting

Op 1 januari 2013 is de huidige Regionale Huisvestingsverordening in werking getreden. De huisvestingsverordening regelt de verdeling van sociale huurwoningen in de stadsregio Arnhem Nijmegen. Op 1 januari 2015 treedt de Huisvestingswet 2014 in werking. Regio's en gemeenten krijgen tot 1 juli 2015 de tijd om hun huisvestingsverordening in lijn te brengen met deze nieuwe wetgeving. Daarnaast speelt de afschaffing van de Wgr-plus. Het opstellen en uitvoeren van een regionale huisvestingsverordening is op dit moment een wettelijke taak vanuit de Wgr-plus, voor ons uitgevoerd door de Stadsregio Arnhem Nijmegen. Met de afschaffing van de plusregio's valt deze bevoegdheid terug naar de gemeenten. Naast inhoudelijke keuzes over de nieuwe verordening dienen wij als gemeente daarom ook een standpunt in te nemen over de wijze waarop wij de nieuwe huisvestingsverordening willen vaststellen en uitvoeren. Het voorgestelde advies aan de stadsregio is om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de uitgangspunten van de bestaande verordeningen en voortzetting van regionale samenwerking op dit thema. Deze uitgangspunten bespreken we ook graag met u.

2. Waarom naar de raad

Aanleiding voor dit voorstel zijn twee wetswijzigingen: de inwerkingtreding van de Huisvestingswet 2014 per 1 januari 2015 en de afschaffing van de Wgr-plus. De stadsregio legt haar regiogemeenten een startnotitie voor om uitgangspunten te verzamelen voor de vormgeving van een aangepaste huisvestingsverordening per 1 juli 2015. Dit omdat de Huisvestingswet een aantal wijzigingen voorschrijft en er op basis van de afschaffing van de Wgr-plus naar een nieuwe samenwerkingsvorm rondom dit thema gezocht moet worden. De stadsregio vraagt alle regiogemeenten en haar raden om voor 30 januari 2015 te reageren op deze startnotitie, door een aantal uitgangspunten te formuleren. Wij stelden reeds een conceptbrief op met deze uitgangspunten en bieden u deze brief aan voor wensen en bedenkingen.

3. Doelstelling en beoogd meetbaar effect

Uitgangspunten meegeven voor voortzetting van een regionale huisvestingsverordening.

4. Argumenten en alternatieven

Voor een uitgebreide omschrijving van de veranderingen in de nieuwe Huisvestingswet 2014 en de gevolgen van de afschaffing van Wgr-plus voor de huisvestingsverordening, verwijzen we u naar de bijlage van bijgevoegde Startnotitie aanpassing huisvestingsverordening.

Uitgangspunten van de huidige verordening zijn de begrippen rechtvaardigheid, transparantie en keuzevrijheid. Deze begrippen vormen ook voor onze gemeente

vastgestelde uitgangspunten van beleid¹. Vanuit dat perspectief geeft de startnotitie ons aanleiding tot het plaatsen van de volgende reactie.

Aansluiten op uitgangspunten huidige verordening

We onderschrijven de uitgangspunten van de huidige verordening, zoals we dat ook bij vaststelling van deze verordening in 2012 deden. Zoals de stadsregio in haar startnotitie omschrijft, leert een recente evaluatie van die verordening ons dat er grote tevredenheid is over de werking ervan. Zowel door gemeenten, verhuurders als door woningzoekenden. De evaluatie geeft dus geen aanleiding om de huidige verordening te veranderen. Ons advies is dan ook om de huidige verordening zoveel mogelijk met de nieuwe huisvestingswet in overeenstemming te brengen. Dit betekent dat er verdelingsregels worden vastgesteld voor die categorieën woonruimte waar sprake is van onrechtvaardige en onevenwichtige effecten van schaarste. En dat er een urgentieregeling wordt vastgesteld.

Sturing via een verordening gewenst

Een verordening voor de verdeling van betaalbare huurwoningen is wat ons betreft gewenst omdat er nog steeds sprake is van schaarste binnen deze categorie. Dat blijkt uit de lange wachttijden voor sociale huurwoningen. Met name starters met een nog relatief korte meettijd en ouderen met behoefte aan een aangepaste woning, zien wij als kwetsbare groepen. Voor het definiëren van deze schaarste stellen we opnieuw voor om aan te sluiten bij de huidige verordening. Dit betekent dat de verordening zich richt op de sociale huurvoorraad tot de liberalisatiegrens.

Rol van de corporaties

Het nieuwe vergunningensysteem op basis van de Huisvestingswet 2014 kan voor het administratieve deel worden gemandateerd aan de corporaties. We pleiten er niet voor om de gehele woonruimteverdeling aan corporaties over te laten, zoals dat nu ook niet het geval is. Dit zou ook niet passen binnen de filosofie van de ontwerp Herzieningswet toegelaten instellingen om de regierol van de gemeente op het gebied van sociale huurwoningen te versterken. Bovendien kunnen er dan binnen de regio of zelfs binnen onze gemeente verschillende verdeelsystemen ontstaan. Dit past niet bij de uitgangspunten rechtvaardigheid, transparantie en keuzevrijheid.

Huisvestingsverordening in relatie tot afschaffing Wgr-plus

Naast de noodzakelijke aanpassing van de huidige verordening als gevolg van de Huisvestingswet 2014 speelt er ook nog een ander traject, namelijk de afschaffing van de Wgr-plus. De bevoegdheid voor het opstellen en uitvoeren van de regionale huisvestingsverordening valt hierdoor terug van de stadsregio naar de gemeenten. Wij pleiten ervoor om de huidige werkwijze te behouden door afspraken te maken met de regiegemeenten. Bij voorkeur in hetzelfde verband als nu het geval is (met alle regiegemeenten), omdat dit aansluit bij onze regionale woningmarkt en dit voor woningzoekenden het meest duidelijk is. Alle woningen in de hele regio worden zo op eenzelfde transparante en eerlijke manier verdeeld. Keuzevrijheid is bovendien in de hele regio essentieel voor mensen die een sociale huurwoning zoeken. Deze kan worden beperkt bij een gemeentelijke of subregionale aanpak. Regionale samenwerking op dit thema achten wij dan ook noodzakelijk. Bij voorkeur in de vorm van een Openbaar Lichaam.

¹ De lokale woonvisie 'Wonen is meer dan alleen stenen, 2010-2015' – vastgesteld op 24 november 2009

Samenvattend

We pleiten ervoor om waar mogelijk aansluiting te zoeken bij de huidige regionale huisvestingsverordening, zowel inhoudelijk als procesmatig. Hieraan ten grondslag ligt onze regionale woningmarkt, maar ook de door ons allen onderschreven uitgangspunten keuzevrijheid, transparantie en rechtvaardigheid. Bovendien is de huidige verordening in 2012 vastgesteld en wordt de werking van deze systematiek door zowel gemeenten, corporaties als door woningzoekenden als positief ervaren. Er zijn geen actuele ontwikkelingen die tot gewijzigde inzichten leiden.

5. Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?

De door u vastgestelde uitgangspunten worden aan de stadsregio voorgelegd en kunnen gebruikt worden als input voor aanpassing van de regionale huisvestingsverordening.

6. Communicatie

Eventuele wensen en bedenkingen van de gemeenteraad worden meegenomen in een collegevoorstel met brief waarover besluitvorming zal plaatsvinden (vast te stellen in de raadsvergadering van 3 februari). De gemeentelijke reactie wordt vervolgens per brief verzonden aan de stadsregio.

7. Kosten, baten en dekking

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

Th. Hoex MMO

drs A.S.F. van Asseldonk

8. Relevante stukken

1. Brief Stadsregio Arnhem Nijmegen met Startnotitie aanpassing huisvestingsverordening, inclusief bijlage (14ink19796).
2. Concept reactiebrief Overbetuwe (14RV000110).
3. Concept Raadsbesluit (14rb000186).

Portefeuillehouder: J.A.M. van Baal

Behandelend teammanager voor technische vragen: G.B. Gnodde, tel.: (0481) 362 300,
email: info@overbetuwe.nl