



Raadsvoorstel

Portefeuillehouder
N. Olland

Begrotingsprogramma
2 Ruimtelijk Domein

b en w-vergadering
5 oktober 2015

agendapunt
5

bijlage(n) ter inzage
2

rol raad
Ter besluitvorming

soort document
Verordening

informatieavond
10 november 2015

agendapunt

raadsvergadering
24 november 2015

agendapunt

onderwerp
Huisvestingsverordening Rheden 2016.

INHOUD VOORSTEL

- 1 De Huisvestingsverordening Rheden 2016 vast te stellen.
- 2 Kennisnemen van de reactienota en de inspraaknotitie.

1 Waartoe is het voorstel gedaan?

Dit voorstel draagt bij aan een breed gedragen regionaal huisvestingsbeleid.

2 Wat is de aanleiding?

Op 1 januari 2015 is de nieuwe Huisvestingswet in werking getreden. De nu voor de gemeente Rheden geldende Huisvestingsverordening is vastgesteld door de Stadsregio Arnhem Nijmegen. Sinds 1 juli 2015 is de Stadsregio Arnhem Nijmegen opgehouden te bestaan. Vanwege de nieuwe Huisvestingswet is een inhoudelijke aanpassing noodzakelijk. Volgens de intrekkingwet WGR-plus is de huidige regionale Huisvestingsverordening nog geldig tot 1 januari 2016. Omdat sprake is van een woningmarkt die sterk regionaal is gericht, is voor de woonruimteverdeling een regionaal vervolg gewenst. Het voortzetten van het huidige model van regionale woonruimteverdeling kan op veel draagvlak bij gemeenten en corporaties in de regio rekenen. Er is geen nieuw regionaal orgaan met verordenende bevoegdheid ingesteld. De samenwerking wordt gevonden in intergemeentelijke afstemming en uniformiteit in beleid en uitvoering. Daarom wordt nu aan elke gemeenteraad afzonderlijk een nieuwe Huisvestingsverordening voorgelegd. Hiervoor is een gezamenlijk model opgesteld. Dit model is geënt op de oude regionale Huisvestingsverordening.

3 Wat is het bestaand beleid c.q. kader?

- Nieuwe Huisvestingswet per 1 januari 2015.
- Raadsbesluit 27 januari 2015, wensen en bedenkingen vormgeving nieuwe Huisvestingsverordening.
- Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Arnhem Nijmegen 2013.
- Wet afschaffing plusregio's.

4 Wat willen wij bereiken?

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. Het bestuur van de stadsregio bepaalde het beleid. De corporaties in de regio voeren het beleid uit én betalen de uitvoering. Op deze wijze is er al geruime tijd 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.

Het is efficiënt en de kosten voor gemeenten zijn laag. Voor deze aanpak bestaat zowel bij de corporaties als de deelnemende gemeenten in de regio veel draagvlak. Ook woningzoekenden zijn overwegend tevreden. De invoering van een nieuwe Huisvestingswet en het opheffen van de Stadsregio Arnhem Nijmegen maakt een inhoudelijke aanpassing echter noodzakelijk.

In de raadsvergadering van 27 januari 2015 heeft de gemeenteraad haar wensen en bedenkingen met betrekking tot de vormgeving van de nieuwe Huisvestingsverordening kenbaar gemaakt. De gemeenteraad heeft daarbij onder andere aangegeven de huidige situatie zoveel mogelijk te willen continueren.

5 Wat gaan wij ervoor doen?

Inhoudelijk zal de woonruimteverdeling met de nieuwe Huisvestingsverordening in grote lijnen ongewijzigd blijven. Het verdeelsysteem volgens het aanbodmodel en deels via het lotingmodel blijft hetzelfde. Ook de mogelijkheid om via maatwerk een deel van het woningbestand buiten het reguliere verdeelsysteem om toe te wijzen en het urgentie-beleid blijven hetzelfde.

Gevolgen Huisvestingswet 2014

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 er anno 2015 in principe nog steeds sprake van schaarste in het goedkope segment huurwoningen (tot de huurtoeslaggrens van € 710,00).

Nieuw in de Huisvestingswet is de verplichte huisvestingsvergunning, die wordt gemandateerd aan de corporaties. Voor het in gebruik nemen van een woning die tot de te verdelen voorraad behoort, is deze verplicht. Daarmee samenhangend is de afhandeling van bezwaren: dat moet op basis van de nieuwe wet publiekrechtelijk worden gedaan, via de Algemene wet bestuursrecht. Arnhem wordt via bestuursovereenkomst aangewezen als contactgemeente voor de Huisvestingsverordening en stelt een centrale urgentiecommissie in en een centrale Bezwaarcommissie. Privaatrechtelijke afspraken c.q. convenanten tussen gemeente en verhuurders over woningtoewijzing zijn verboden.

Lage middeninkomens

Op 27 januari 2015 heeft de gemeenteraad aandacht gevraagd voor de moeilijkheden die lage middeninkomens hebben op de woningmarkt omdat zij vanwege een te hoog inkomen niet in aanmerking komen voor een huurwoning. Inmiddels zijn de mogelijkheden voor de middeninkomens verruimd door middel van de Woningwet.

Woningcorporaties moeten ten minste 80% van haar sociale huurwoningen toewijzen aan huurders met een inkomen tot € 34.911,00 (prijsspeil 2015). Nieuw is dat 10% mag worden toegewezen aan huurders met een middeninkomen. De bestaande 10% vrije toewijzingsruimte blijft ongewijzigd. De effecten van de Huisvestingsverordening op de verschillende inkomensdoelgroepen, waaronder dus ook de lage middeninkomens, zullen door middel van een monitor gevolgd worden. Het gaat bij deze monitor echter wel om de doelgroepen van de woningcorporaties en niet over de kansen van huishoudens met een laag middeninkomen op de koopwoningmarkt.

Levensloopgeschikte woningen

Het aantal indicaties voor levensloopgeschikte- en rolstoelwoningen is in de nieuwe Huisvestingsverordening teruggebracht van 3 naar 2. Dit sluit beter aan bij de praktijk van indicatiestelling. Aan de door de gemeenteraad kenbaar gemaakte wens om levensloopgeschikte woningen primair toe te wijzen aan personen met een Wmo-indicatie en secundair toe te wijzen aan 55-plussers, kan binnen de nieuwe Huisvestingsverordening uitvoering gegeven worden. Indien er zich voor de levensloopgeschikte woningen geen kandidaten melden kunnen deze woningen aan niet geïndiceerden worden verhuurd, waarbij senioren op basis van de opgebouwde meettijd een relatief grote slaagkans hebben. Bovendien kan binnen het lokaal maatwerk van de Huisvestingsverordening 2016, 20% van de toewijzingen afwijkend van de hoofdregels toegewezen worden. Dit maakt voor bepaalde complexen het secundair toewijzen op leeftijd mogelijk. Dit zal een aandachtspunt zijn bij het maken van de prestatieafspraken tussen de Huurdersvereniging, Vivare en de gemeente Rheden.

Laag-Soeren

De gemeente Rheden heeft bij de inspraak over de nieuwe Huisvestingsverordening aandacht gevraagd voor de positie van Laag-Soeren. Op dit moment wordt daar gewerkt met voorrang voor woningzoekenden met een lokale binding en daarom worden de vrijkomende woningen aangeboden in een plaatselijke krant. Sprengenland wonen wil deze werkwijze niet continueren, omdat het te lang duurt om kandidaten te vinden voor deze woningen. Sprengenland wonen wil graag aansluiten bij een regionaal woonruimteverdeelsysteem. Bij voorkeur wil men aansluiten bij het woonruimteverdeelsysteem van de Stedendriehoek, gezien de oriëntatie van de kern op dit gebied. De voorliggende Huisvestingsverordening vormt hiervoor geen beletsel. Vrijkomende woningen kunnen zowel worden aangeboden in de Stedendriehoek als in de Stadsregio Arnhem Nijmegen. Bij beide woonruimteverdeelsystemen gelden dan de criteria van de Huisvestingsverordening van de gemeente Rheden.

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 Huisvestingsverordening wordt hier geen invulling aan gegeven omdat de noodzaak daartoe ontbreekt. Het merendeel van de woningen wordt immers al toegewezen aan woningzoekenden uit de eigen gemeenten.

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 enigen 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. In de gemeente Rheden is dit beleid dus niet van toepassing.

Mandateren aan corporaties

De Huisvestingswet maakt het mogelijk om de uitvoering te mandateren aan de woningcorporaties. Dat is belangrijk om de huidige systematiek van woonruimteverdeling te handhaven. Zonder deze mogelijkheid zou iedere gemeente de uitvoeringstaak immers zelf moeten organiseren. 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 woningcorporaties gedragen. De contactgemeente Arnhem sluit hierover een overeenkomst met de woningcorporaties. 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 wordt de bestaande praktijk van een regionaal eenduidig en uniform beleid bij de behandeling van aanvragen voor urgentie gehandhaafd. 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. € 211.000,00 per jaar).

6 Wat gaat het kosten?

De uitvoering van de woonruimteverdeling wordt, behalve de Bezwarencommissie, bekostigd door de woningcorporaties. Belangrijke voorwaarde voor bekostiging is dat alle regio gemeenten dezelfde criteria voor woonruimteverdeling hanteren en dus dezelfde Huisvestingsverordening vaststellen.

Volgens de nieuwe Huisvestingswet is het verplicht de afhandeling van bezwaar conform de Awb te regelen. De afhandeling van bezwaarschriften zal worden uitgevoerd door de gemeente Arnhem. De kosten hiervan worden verdeeld over de regiogemeenten naar rato van inwonertal. Naar verwachting zal dit ongeveer € 9.000,00 per jaar kosten. Deze kosten zijn meegenomen in de bestuursrapportage.

7 Wat zijn de risico's?

Aangezien het nieuw op te richten gemeenschappelijk orgaan geen verordenende bevoegdheid heeft, dient elke gemeente afzonderlijk de nieuwe Huisvestingsverordening vast te stellen. Het vraagt van iedere gemeenteraad een zorgvuldige afweging om te kiezen voor een regionale vorm van samenwerking die veel voordelen biedt en daardoor wellicht af te zien van lokaal gevoelde belangen om bepaalde groepen in de gemeente voorrang te geven. De woningcorporaties hebben aangegeven 'couleur lokale' in de woonruimteverdeling niet wenselijk te vinden en hebben een eenvormige wijze van aanbieden als voorwaarde gesteld voor de bekostiging.

8 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?

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 zijn met een reactie daarop zijn opgenomen in een Zienswijzennota.

9 Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?

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

10 Wordt er een evaluatie uitgevoerd?

De Huisvestingswet regelt dat een verordening een looptijd heeft van maximaal 4 jaar. Na die periode moet er opnieuw sprake zijn van schaarste om het instellen van een Huisvestingsverordening te rechtvaardigen. Een evaluatie zal uiterlijk 3 jaar na inwerkingtreding van deze verordening worden uitgevoerd.

De Steeg, 5 oktober 2015

Burgemeester en wethouders van Rheden,

P.M. van Wingerden-Boers,
burgemeester.

J.W. Kettelerij,
secretaris.