



Reactienota Startnotitie Regionale Huisvestingsverordening

September 2015

1.1 Inleiding

Deze reactienota behoort bij de Startnotitie Regionale Huisvestingsverordening.

In november 2014 heeft het College van Bestuur van de Stadsregio Arnhem Nijmegen aan de stadsregiogemeenten en aan de in de stadsregio werkzame woningcorporaties een brief gestuurd waarin vermeld wordt dat de aanpassing van de Huisvestingswet een herziening van de Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Arnhem Nijmegen 2013 noodzakelijk maakt.

In de bij deze brief gevoegde "Startnotitie Regionale Huisvestingsverordening" wordt ingegaan op de achtergrond van de huidige verordening, op de evaluatie van de verordening en op de belangrijkste uitgangspunten van de Huisvestingswet 2014. De startnotitie sluit af met een aantal vragen waarop de reactie van gemeenten en corporaties gevraagd wordt.

Van 18 gemeenten is een brief ontvangen en vanuit de corporaties kwamen 5 reacties binnen. Deze reacties waren in een aantal gevallen kort en bondig terwijl ander inzenders juist een bredere reactie met meer aandachtspunten hebben gegeven. De 23 reacties zijn opgenomen in deze reactienota.

In de afgelopen periode waarin de Stadsregio Arnhem Nijmegen in een afbouwtraject terecht kwam is het voortouw van de voorbereiding van de nieuwe verordening door de gemeenten Arnhem en Nijmegen opgepakt, daarin nauw samenwerkend in de Werkgroep Huisvestingsverordening waarin de woningcorporaties een brede vertegenwoordiging hebben.

In deze reactienota, opgesteld door de Werkgroep Huisvestingsverordening, geven we aan of en op welke wijze de ontvangen reacties op de startnotitie verwerkt zijn in de Huisvestingsverordening 2016.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de vijf vragen uit de startnotitie weergegeven met daarbij op hoofdlijnen de reactie van de gemeenten en de reactie van de woningcorporaties. Onder 2.2 staan de conclusies die we uit deze reacties hebben getrokken.

In hoofdstuk 3 wordt per gemeente (3.1) en per corporatie (3.2) ingegaan op de ontvangen reacties.

Om de omvang van deze nota te beperken zijn de ingediende reacties niet opgenomen, maar deze zijn wel te raadplegen op de website van de stadsregio:
<http://www.destadsregio.nl/projecten/Huisvestingswet2014>

1.3 Verdere procedure

De reacties van gemeenten en corporaties en de daaruit getrokken conclusies zijn leidend geweest voor het opstellen van het model voor de Huisvestingsverordening 2016. Er is een duidelijk en breed draagvlak voor een huisvestingsverordening die past bij de schaal van de regionale woningmarkt waarbij het belang van de woningzoekende voorop staat. Dit betekent regionale uniformiteit, transparantie en een lage drempel voor woningzoekenden om te reageren op vrijkomend aanbod. De Huisvestingsverordening 2016 dient zo veel mogelijk aan te sluiten op de huidige verordening.

Deze reactienota wordt toegevoegd aan de stukken die aan de gemeenten worden aangeboden (model Huisvestingsverordening 2016, het Reglement aanvragen noodurgentie woonruimteverdeling, de Bestuursvereenkomst Woonruimteverdeling en Inspraaknotitie). Het streven is om in oktober 2015 de stukken door de gemeenteraden te laten vaststellen

Het is nu aan de gemeenteraden om met de vaststelling van de Huisvestingsverordening 2016 de hiervoor genoemde kwaliteiten op te nemen én de gewenste regionale uniformiteit te realiseren.

2.1 Vragen uit de startnotitie

Mate van gemeentelijke sturing?

Op basis van de Huisvestingswet 2014, tekenen zich een aantal mogelijke vormen van gemeentelijke sturing op de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woningvoorraad af. Deze variërend in de mate van gemeentelijke sturing en rol van de verhuurders en woningeigenaren. Als basis voor de verdere gedachtenvorming een aantal modellen (niet uitputtend):

- Geen gemeentelijke sturing; de verdeling van woonruimte is aan de verhuurders en de gemeente stuurt niet op de samenstelling van de woningvoorraad;
- De gemeente stelt alleen een urgentieregeling vast; verdere verdeling van woonruimte is aan de corporaties en de gemeente stuurt niet op de samenstelling van de woningvoorraad;
- De gemeente stelt de verdelingsregels vast voor die categorieën woonruimte waar sprake is van onrechtvaardige en onevenwichtige effecten van schaarste, stelt een urgentieregeling vast en stuurt op de samenstelling van de woningvoorraad.

Deze laatste variant sluit het meeste aan bij de huidige situatie, zij het dat alleen in de gemeente Arnhem en Nijmegen regels voor het wijzigen van de woonruimtevoorraad worden gesteld.

Reactie gemeenten

Gemeenten hebben in grote meerderheid aangegeven te kiezen voor het model waar in de gemeente de verdelingsregels vaststelt voor die categorieën woonruimte waar sprake is van onrechtvaardige en onevenwichtige effecten van schaarste, de gemeente een urgentieregeling vast stelt en stuurt op de samenstelling van de woningvoorraad.

Reactie corporaties

De corporaties hebben twee voorkeursmodellen. Het eerste betreft het model waar in de gemeenten alleen een urgentieregeling vaststellen en de verdere verdeling van woonruimte aan de corporaties overlaat.

Het tweede model betreft de totstandkoming van een integrale regionale huisvestingsverordening op basis van een door de provincie aangewezen woningmarktregio. Deze huisvestingsverordening dient dan met toepassing van de Wet gemeenschappelijke regelingen tot stand te komen.

Onderschrijven uitgangspunten van de huidige Regionale Huisvestingsverordening?

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?

Reactie gemeenten

De uitgangspunten van de huidige Regionale verordening; keuzevrijheid, rechtvaardige en transparante verdeelmethodiek en regionale toegang tot het aanbod worden door alle gemeenten onderschreven.

De evaluatie van de huidige Huisvestingsverordening waaruit blijkt dat zowel woningzoekenden als gemeenten en corporaties tevreden zijn over de huidige regionale huisvestingsverordening wordt door gemeenten meermaals benoemd als argument om de huidige verordening zoveel mogelijk met de nieuwe Huisvestingswet in overeenstemming te brengen, zonder dat daarbij aanleiding bestaat tot inhoudelijke aanpassingen.

Aanvullend argument dat hierbij aangevoerd wordt is dat de huidige verordening nog van zeer recente datum is (2013).

Reactie corporaties

Ook alle corporaties onderschrijven de uitgangspunten van de huidige verordening. Aangegeven wordt dat de huidige verordening in 2013 met een zorgvuldig doorlopen proces tot stand gekomen is. Dat dit geresulteerd heeft in aanpassingen ten aanzien van het behouden van opgebouwde meettijd en invoering van het lotingmodel. Op basis van evaluatie onderzoeken blijkt dat een ruime meerderheid van alle betrokken partijen (waaronder woningzoekenden) de huidige systematiek een hoge waardering geeft, inclusief de nieuwe elementen loting en behoud van meettijd na verhuizing. De corporaties stellen dat zoveel mogelijk aangesloten moet worden bij de bestaande situatie.

Doelgroepen en woningvoorraad?

Welke doelgroepen (starters, gezinnen, ouderen, lage-, midden- of hoge inkomens etc. etc.) zijn volgens u kwetsbaar en komen er (als gevolg van schaarste) in de knel zonder toewijzingsregels? En, welk deel van de woningvoorraad zou vergunning plichtig moeten zijn? Denk hierbij ook aan de huurprijs van de woonruimte, het woningtype en de ligging.

Reactie gemeenten

In de reacties worden door de gemeente de volgende doelgroepen genoemd: de minima, de lage en middeninkomens, ouderen, gezinnen, starters, mensen met een beperking of zorgbehoefte. Wat de vergunningplichtige woningvoorraad betreft wordt door nagenoeg alle gemeenten aangegeven dat aangesloten kan worden op de huidige praktijk van de Regionale Huisvestingsverordening en dus gericht moet zijn op de sociale huurvoorraad onder huurliberalisatiegrens. In dit deel van de woningmarkt komen de doelgroepen in de knel als er geen woonruimteverdelingsregels gelden. In dat geval zou er sprake zijn van onrechtvaardige en onevenwichtige effecten ten gevolge van schaarste.

Reactie corporaties

Als doelgroepen worden starters en de lage- en middeninkomens genoemd. De vergunningplichtige voorraad zou alle woningtypen tot de huurliberalisatiegrens moeten omvatten.

Overlaten aan corporaties?

Kunnen we de woonruimteverdeling aan corporaties overlaten?

Reactie gemeenten

Op de vraag of woonruimteverdeling aan de corporaties kan worden overgelaten werd door nagenoeg elke gemeente geantwoord dat dit niet gewenst is. Motieven die hierbij onder andere een rol spelen zijn het publiek belang van woonruimteverdeling in een schaarse woningmarkt, de democratische afweging en legitimatie. Ook geven gemeenten aan dat dit niet past in de filosofie van de Herzieningswet.

Gemeenten zijn wel allen van oordeel dat de uitvoering van de verordening aan de corporaties kan worden toevertrouwd, waarbij een transparante periodieke verantwoording over de resultaten als voorwaarde geldt.

Reactie corporaties

De corporaties zijn van mening dat de woonruimteverdeling wel aan hun overgelaten kan worden. Als voorwaarde geeft men aan dat hierbij sprake dient te zijn van één regionaal verdeelsysteem waar alle corporaties aan meewerken.

Invulling van de verordening?

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

Reactie gemeenten

Op de vraag of men meerwaarde ziet in de invulling van de verordening in regionaal verband, of bij voorkeur per gemeente of subregio, werd vooral aangegeven dat de regionale schaal de voorkeur heeft. Door enkele gemeenten werd ook de subregio als minimaal werkingsgebied genoemd.

Reactie corporaties

Ook de corporaties hebben een duidelijke voorkeur voor een huisvestingsverordening die aansluit op de regionale woningmarkt.

2.2 Conclusies

Op basis van de hiervoor weergegeven uitkomsten zijn een aantal richtlijnen gedistilleerd die als basis dienen voor de Huisvestingsverordening 2016. Het gaat hierbij om het volgende:

- Het belang van de woningzoekenden staat voorop. Deze mensen zijn gebaat bij transparantie, uniformiteit, keuzevrijheid, eenvoud en rechtszekerheid. Ook in de Huisvestingsverordening 2016 moeten deze principes leidend zijn.
- De Regionale Huisvestingsverordening 2013 is nog maar recent na een zorgvuldig doorlopen proces vastgesteld. Er zijn een aantal elementen toegevoegd (behouden van meettijd, loting) die het woonruimteverdeelsysteem ten goede kwamen.
- Uit evaluatieonderzoek blijkt dat een ruime meerderheid van alle betrokken partijen tevreden is over de huidige systematiek van woonruimteverdeling.
- De Huisvestingsverordening dient zo veel mogelijk aan te sluiten bij de huidige verordening waar het betreft de regionale woningmarkt, de urgentieregeling, de vergunningplichtige voorraad en doelgroepen.

Vanwege de keuze van de regiogemeenten om de regionale samenwerking op een andere voet dan voorheen voort te zetten is er geen sprake meer van een regionale huisvestingsverordening maar betreft het een afstemmingsverordening. De Huisvestingsverordening 2016 wordt door elke gemeente individueel vastgesteld maar draagt wel die kwaliteiten in zich die op voorhand door de gezamenlijke partijen gevraagd werden, zoals verwoord in voornoemde richtlijnen.

3.1 Reactie per gemeente

In aanvulling op het vorenstaande waarin de reacties op hoofdlijn zijn weergegeven volgen onderstaand per gemeente en corporatie de meer specifieke aandachtspunten en standpunten die juist onderscheidend zijn van de breed gedragen standpunten zoals die hiervoor zijn geschetst.

Gemeente Arnhem

1. De gemeente Arnhem stelt vanwege de betaalbaarheid voor om lagere inkomens voorrang te verlenen voor de goedkopere woningen.
2. Onder de nieuwe verordening moet het mogelijk blijven om woningen te verhuren aan instellingen met een maatschappelijke functie ten behoeve van de huisvesting van hun cliënten. En ook de uitstroom uit diverse vormen van maatschappelijke opvang gecontinueerd kan worden.
3. Woonvormen met specifieke kenmerken op basis waarvan deze geschikt en bedoeld zijn voor een specifieke doelgroep moeten kunnen toegewezen aan de betreffende doelgroep Als voorbeeld: (geclusterde) woningen voor gehandicapten, ouderen met zorg, beschutte woonvormen, gezinshuizen (in het kader van de jeugdhulp) etc.
4. Bij het verhuren van levensloop- en rolstoelgeschikte woningen blijft voorrang aan geïndiceerde woningzoekenden van belang.
5. WMO aangepaste woningen dienen beschikbaar te blijven voor mensen met een beperking.
6. Met betrekking tot de beleidsregels woningsplitsing wordt voorgesteld om een ander definitie te hanteren.
7. De gemeente geeft in overweging om woningzoekenden die niet reageren op een uitnodiging tot bezichtiging van een woning dan wel de woning accepteert en er alsnog van afziet, een vorm van sanctie op te leggen.
8. En als laatste wordt onder de aandacht gebracht dat bewoners die langere tijd in een betaalbare huurwoning wonen veelal niet geneigd zijn om naar een andere huurwoning te verhuizen vanwege de huursprong waarmee ze dan geconfronteerd worden. Dit is een gevolg van het huurbeleid waarbij enerzijds zittende huurder de jaarlijkse huurverhogingen ondergaan en anderzijds de woningen die (meerdere malen) muteren, bovenop de jaarlijkse huurverhogingen ook nog eens de huurharmonisatie ondergaan. Verhuizen wordt daardoor bijzonder onaantrekkelijk en de doorstroming in het kwalitatief goede en betaalbare segment wordt hierdoor ernstig belemmerd. Dit komt de beschikbaarheid van deze woningen voor de primaire doelgroep niet ten goede. Ten aanzien van deze passage merkt de gemeente Arnhem zelf al op dat deze problematiek niet direct d.m.v. een huisvestingsverordening op te lossen is.

Commentaar

1. In de Huisvestingsverordening 2016 is niet voorzien in het voorrang verlenen aan lagere inkomens voor de goedkopere woningen. Inmiddels is bij wet bepaald dat de corporaties met ingang van 2016 verplicht zijn tot het passend huisvesten van de lagere inkomens; wat tot dezelfde uitkomst leidt.
2. De nieuwe verordening staat het verhuren van woningen aan maatschappelijke instellingen en de uitstroom van cliënten niet in de weg.
3. Ook specifieke woonvormen kunnen toegewezen worden aan de daartoe aangewezen doelgroep.
4. Levensloop- en rolstoelgeschikte woningen worden bij voorrang toegewezen aan mensen die daarvoor een indicatie hebben.
5. De verordening voorziet niet in het beschikbaar houden van WMO aangepaste woningen voor mensen met een beperking. Dit kan in het lokale maatwerk op basis van afspraken met de betreffende woningcorporaties een plek krijgen. Arnhem kan dit als uitvloeisel van de nieuwe woonvisie met de corporaties in de prestatieafspraken opnemen.
6. De beleidsregels woningsplitsing zijn een bevoegdheid van het college van B&W van Arnhem; de gewenste aanpassing van de beleidsregels heeft inmiddels plaatsgevonden.
7. Het opleggen van sancties is ook bij een eerdere aanpassing van de huisvestingsverordening aan de orde geweest. Omdat dit de vrije keus van woningzoekenden te veel beperkt is daar van afgezien. Bovendien geven de corporaties aan niet te veel hinder te ondervinden van het niet reageren of alsnog afzien van een aangeboden woning.
8. Over dit laatste wordt door Arnhem zelf al duidelijk gemaakt dat dit probleem niet met de huisvestingsverordening is op te lossen.

Gemeente Beuningen

1. Ten aanzien van de doelgroepen geeft de gemeente Beuningen aan dat starters in het huidige systeem goed aan bod komen en daar dus geen extra maatregelen meer voor nodig zijn. Grote gezinnen alleen als mocht blijken als zij moeilijker aan een woning kunnen komen dan andere gezinnen.

Commentaar

1. In de Huisvestingsverordening 2016 verandert er voor de starters niets. De slaagkans van grote gezinnen (meer dan 5 personen) wordt zowel onder de huidige als de nieuwe verordening gemonitord.

Gemeente Doesburg

De gemeente Doesburg heeft geen aanvullende aandachtspunten.

Gemeente Druten

1. De gemeente Druten geeft aan dat binnen de groep met lage inkomens ouderen en mensen met een beperking extra kwetsbaar zijn. Vervolgens stelt de gemeente dat het in de rede ligt om in het kader van het opstellen van toewijzingscriteria schaarste van woningtypen en kwetsbaarheid van doelgroepen te onderzoeken.
2. Ook wordt gevraagd te onderzoeken of er mogelijkheden zijn om inwoners bij woningtoewijzing voorrang te verlenen indien deze inwoners een mantelzorgrelatie (zowel als mantelzorgverlener als -ontvanger) onderhouden en deze relatie door woningtoewijzing vergemakkelijkt wordt.
3. Een blijvende monitoring en periodieke evaluatie van de verordening vindt Druten van belang.

Commentaar

1. In de toekomst, onder de Huisvestingsverordening 2016, zal ook de gemeente Druten in de monitor worden meegenomen waardoor informatie beschikbaar komt over de slaagkans van de doelgroepen.
2. In de wet is bepaald dat mantelzorgverleners en -ontvangers aangemerkt worden als urgenten. Daarmee kunnen zij voorrang krijgen bij het zoeken naar een woning. De regeling hiervoor is opgenomen in de Huisvestingsverordening 2016.
3. In artikel 20 van de verordening is de monitoring, verantwoording en evaluatie vastgelegd.

Gemeente Duiven

1. De gemeente Duiven schrijft dat een regionale verordening efficiënt is, de kosten laag zijn en is de noodzakelijke inzet van ambtelijke capaciteit beperkt.
2. Het lotingmodel is gewenst omdat door middel hiervan onder meer starters een kans wordt geboden om sneller aan een woning te komen.

Commentaar

1. Deze argumenten vormen een aanvullende onderbouwing om te komen tot een afgestemde Huisvestingsverordening 2016.
2. Het lotingmodel maakt onderdeel uit van de Huisvestingsverordening 2016.

Gemeente Groesbeek

1. De gemeente Groesbeek beziet of er noodzaak en draagvlak is voor het voeren van lokaal maatwerk bij woningtoewijzing. *De gemeente doelt hierbij op het geven van voorrang aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente (art. 14 Huisvestingswet 2014).*
2. Groesbeek pleit er voor om zo min mogelijk aparte doelgroepen te onderscheiden. Elke apart gedefinieerde doelgroep met een voorrangsregel leidt automatisch tot verdringing van andere groepen en tot een verkleining van de voorraad aan beschikbare huurwoningen in het algemene aanbod systeem.
3. Levensloopgeschikte woningen moeten beschikbaar blijven voor mindervaliden en senioren.
4. Groesbeek stemt in met het toekennen van urgentie aan woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen en bepleit een niet te strikte uitleg van deze categorie woningzoekenden.

Commentaar

1. 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. Uit het overzicht blijkt dat dit voor een groot deel van de gemeenten binnen onze regionale woningmarkt het geval is. Deze percentages laten zien dat er ook voldoende ruimte is voor instromende maatschappelijk en economisch gebonden woningzoekenden. Voor de hele regio is 63% van de woningtoewijzingen aan inwoners uit de eigen gemeente, 27% is afkomstig uit de overige gemeenten in de regio en 10% komt van buiten de regio.

In Groesbeek blijkt 54% van de woningtoewijzingen aan inwoners uit de eigen gemeente plaats te vinden.

2. In de Huisvestingsverordening 2016 zijn, naast de bij wet genoemde urgenten (vergunninghouders, mantelzorgers en ontvangers, personen die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten) alleen woningzoekenden die vanwege sloop of ingrijpende renovatie hun woonruimte moeten verlaten en daar niet terugkeren toegevoegd als herstructureringsurgenten.
3. De Huisvestingsverordening 2016 voorziet in (art 8) dat levensloop- en rolstoelgeschikte woningen bij voorrang worden toegewezen aan mensen die daarvoor een indicatie hebben. Indien zich hiervoor geen kandidaten melden kunnen deze woningen aan niet geïndiceerden worden toegewezen. Senioren hebben daarbij, op basis van de opgebouwde meettijd, een relatief grote slaagkans. Een leeftijdseis is daarom niet nodig.
4. Het verlenen van urgentie is geen lichtzinnige maatregel. Ten behoeve van de uniformiteit en rechtszekerheid is van belang om in de Huisvestingsverordening een definitie op te nemen van mantelzorgverleners en -ontvangers.

Gemeente Heumen

1. De gemeente Heumen vraagt om handhaving van de bijzondere positie van herstructureringsurgenten.
2. Voorgesteld wordt om de bijzondere doelgroepen die vanuit een instelling worden bemiddeld naar woonruimte op te nemen in de urgentieregeling.
3. Ook wordt aandacht gevraagd voor woningzoekenden met lokale binding.

Commentaar

1. Herstructureringsurgenten zijn expliciet opgenomen in artikel 10a en 10b van de Huisvestingsverordening 2016.
2. Deze doelgroepen kunnen op basis van het maatwerk worden bemiddeld naar woonruimte. Zie artikel 9 van de Huisvestingsverordening 2016.
3. 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. Uit het overzicht blijkt dat dit voor een groot deel van de gemeenten binnen onze regionale woningmarkt het geval is. Deze percentages laten zien dat er ook voldoende ruimte is voor instromende maatschappelijk en economisch gebonden woningzoekenden. Voor de hele regio is 63% van de woningtoewijzingen aan inwoners uit de eigen gemeente, 27% is afkomstig uit de overige gemeenten in de regio en 10% komt van buiten de regio.
In Heumen blijkt 44% van de woningtoewijzingen aan inwoners uit de eigen gemeente plaats te vinden.

Gemeente Lingewaard

1. De gemeente Lingewaard vindt de urgentieregeling en lokaal maatwerk van groot belang en dienen in de nieuwe verordening weer een plek te krijgen.
2. Aandacht wordt gevraagd voor een herziening van de procedure voor toewijzing van levensloopgeschikte woningen. Dit bijvoorbeeld door het invoeren van een leeftijdseis om senioren zonder indicatie beter te kunnen voorzien.
3. Ook de afstemming binnen de gemeente met de Wmo afdelingen dient beter geborgd te worden zodat er meer duidelijkheid komt voor woningzoekenden met indicatie.
4. Ten slotte vraagt Lingewaard om de problematiek van de opvang van verblijfsgerechtigden, waarvan de toewijzing van een woning één aspect is, regionaal op te pakken.

Commentaar

1. De Huisvestingsverordening 2016 voorziet in een urgentieregeling (art 10, 10b en 11). Maatwerk heeft een plek gekregen in artikel 9 van de Huisvestingsverordening 2016.

2. De Huisvestingsverordening 2016 voorziet er in (art 8) dat levensloop- en rolstoelgeschikte woningen bij voorrang worden toegewezen aan mensen die daarvoor een indicatie hebben. Indien zich hiervoor geen kandidaten melden kunnen deze woningen aan niet geïndiceerden worden verhuurd. Senioren hebben daarbij, op basis van de opgebouwde meettijd, een relatief grote slaagkans. Een leeftijdseis is daarom niet nodig.
3. Deze opmerking heeft geen directe relatie met de inhoud van de Huisvestingsverordening 2016. Het betreft een oproep tot ambtelijke afstemming waaraan invulling gegeven kan worden.
4. Verblijfsgerechtigden zijn op basis van de Huisvestingswet 2014 als urgent woningzoekenden in de Huisvestingsverordening 2016 opgenomen. Eventuele regionale afstemming van de huisvesting van deze groep valt buiten deze huisvestingsverordening.

Gemeente Montferland

1. De gemeente Montferland kent een ontspannen woningmarkt. Men ziet wel voordelen om het vraagstuk van de woonruimteverdeling (op vrijwillige basis) regionaal op te pakken.
2. Ook is het een mogelijkheid om de woonruimteverdeling aan corporaties over te laten maar dan wel met een regionale urgentie en beroepscommissie.
3. De voorkeur gaat wel uit naar een (sub)regionale schaal.

Commentaar

1. De nu aangeboden Huisvestingsverordening 2016 betreft een afstemmingsverordening die door elke gemeenteraad individueel vastgesteld kan worden. In die zin is het een vrije keuze van de gemeente.
2. De urgentiecommissie en bezwaarschriftencommissie zijn ook onder de Huisvestingsverordening 2016 weer op de schaal van de woningmarktregio geënt.
3. De urgentieregeling is zo ingericht dat de toegekende noodurgentieverklaringen geldig zijn in de gehele woningmarktregio.

Gemeente Nijmegen

1. De gemeente Nijmegen heeft een sterke voorkeur voor het aansluiten bij de bestaande huisvestingsverordening; inclusief de in 2013 ingevoerde elementen loting en behoud van meettijd.

Commentaar

1. Met Huisvestingsverordening 2016 is zoveel mogelijk aansluiting gezocht op de huidige verordening. De elementen loting en het behouden van meettijd zijn ongewijzigd in de nieuwe verordening overgenomen.

Gemeente Overbetuwe

1. De gemeente Overbetuwe pleit voor één regionale verordening in plaats van een afgestemde verordening voor elke regiogemeente. Dit vraagt om een passende vorm van regionale samenwerking, om dat mogelijk te maken. Bij voorkeur in de vorm van een Openbaar Lichaam.

Commentaar

1. De regiogemeenten hebben gekozen voor een nieuwe vorm van regionale samenwerking. Op basis van dit gegeven wordt er nu aan elke gemeente een afstemmingsverordening aangeboden waarin de huidige vorm van woonruimteverdeling zo veel als mogelijk voortgezet wordt.

Gemeente Renkum

1. De gemeente Renkum pleit voor flexibiliteit; als de vraag bij verschillende doelgroepen de komende jaren verandert, moet de verordening makkelijk aanpasbaar zijn.

Commentaar

1. In artikel 20 van de Huisvestingsverordening 2016 is de monitoring, verantwoording en evaluatie vastgelegd. Hierin staat dat de werking van de verordening uiterlijk 3 jaar na inwerkingtreding integraal zal worden geëvalueerd. Indien op enig moment daartoe aanleiding bestaat, kan aanpassing van de verordening worden geagendeerd.

Gemeente Rheden

1. De gemeente Rheden stelt voor om de lage middeninkomens (tussen € 34.000 en €43.000) als doelgroep op de woningmarkt nauwlettend te volgen. De lage midden inkomens komen niet in aanmerking voor een sociale huurwoning, terwijl gelijker tijd een koopwoning vaak niet

tot de mogelijkheden behoort vanwege de strenge eisen die hypotheekverstrekkers stellen. Wanneer blijkt dat deze doelgroep op de woningmarkt tussen wal en schip valt, moet een herziening van de Huisvestingsverordening op dit punt mogelijk zijn.

2. De gemeente Rheden stelt dat op dit moment levensloopgeschikte woningen met voorrang worden toegewezen aan personen met een Wmo-indicatie. De gemeente Rheden is er voorstander van om deze voorrangsgroep uit te breiden met ouderen; primair dienen de levensloopgeschikte woningen gereserveerd te worden voor mensen met een Wmo-indicatie, secundair voor 55-plussers. Alleen bij uitzondering worden levensloopbestendige woningen toegewezen aan overige doelgroepen.
3. Voor starters en gezinnen zijn geen aparte voorrangregels nodig; het loting model biedt hier kansen om op korte termijn een passende woning te vinden.
4. Ook pleit Rheden voor het handhaven van de bijzondere positie van herstructureringsurgente en de mogelijkheid tot bemiddeling van bijzonder doelgroepen.
5. Enige jaren na inwerkingtreding van de nieuwe regionale Huisvestingsverordening 2016 zal deze worden geëvalueerd.
6. "Wij vragen bij de uitwerking van een nieuwe regionale Huisvestingsverordening aandacht voor kernen dicht bij de grens van de Stadsregio. Deze kernen hebben soms een sterkere oriëntatie op een ander woningmarktgebied dan de Stadsregio. Wellicht biedt de afschaffing van de WGR-plus de mogelijkheid om bepaalde kernen binnen de gemeente te laten aansluiten bij andere woonruimteverdeelsystemen. Dit speelt in de gemeente Rheden concreet bij de kern Laag-Soeren".

Commentaar

1. In de nieuwe Woningwet is opgenomen dat corporaties ten minste 80% van haar sociale huurwoningen moeten toewijzen aan huurders met een inkomen tot € 34.911 (prijspeil 2015). Nieuw is dat 10% mag worden toegewezen aan huurders met een middeninkomen. De bestaande 10% vrije toewijzingsruimte blijft ongewijzigd. De monitor die op basis van artikel 20 van de huisvestingverordening plaatsvindt, richt zich op die inkomensgrenzen die voor het meten van de effecten van de verordening van belang zijn en de monitor sluit derhalve aan bij de inkomensgrenzen van de doelgroepen van de corporaties. Het voorstel om in brede zin de positie van lage middeninkomens op de woningmarkt (dit betreft dan zowel op koopmarkt, als de sociale huur en duurdere huur) nauwlettend te volgen valt buiten de reikwijdte van de Huisvestingsverordening 2016.
2. De Huisvestingsverordening 2016 voorziet er in (art 8) dat levensloop- en rolstoelgeschikte woningen bij voorrang worden toegewezen aan mensen die daarvoor een indicatie hebben. Indien zich hiervoor geen kandidaten melden kunnen deze woningen aan niet geïndiceerden worden verhuurd. Senioren hebben daarbij, op basis van de opgebouwde meettijd, een relatief grote slaagkans. Een leeftijdseis is daarom niet nodig.
3. Voor starters en gezinnen is niet voorzien in voorrangregels. In de Huisvestingsverordening 2016 is wel het lotingmodel ongewijzigd opgenomen.
4. Herstructureringsurgente zijn opgenomen in artikel 10a en 10b van de Huisvestingsverordening 2016. De mogelijkheid tot bemiddeling van bijzondere doelgroepen blijft mogelijk en valt onder het maatwerk (art 9).
5. Monitoring en de evaluatie van de verordening is vastgelegd in artikel 20. De verordening zal uiterlijk 3 jaar na inwerkingtreding integraal worden geëvalueerd.
6. Dat kernen aan de rand van de woningmarktregio liggen en een sterkere oriëntatie op een ander woningmarktgebied hebben hoeft geen beletsel te zijn om deze kernen onder de Huisvestingsverordening 2016 te brengen. Deze verordening kent immers geen beletsel voor de in- en uitstroom naar overige woningmarktgebieden die al dan niet onder een andere verordening vallen.

Gemeente Rijnwaarden

1. De gemeente Rijnwaarden stelt dat nader onderzoek gewenst is naar de groep lage inkomens, ouderen en mensen met een beperking in relatie tot de daarvoor geschikte woningvoorraad. Mogelijk zijn voorrangregels voor deze groep gewenst.
2. De gemeente vraagt zich af in welke mate schaarste aantoonbaar is en of er sprake is van een onevenwichtige en onrechtvaardige verdeling van woonruimte.
3. Goede afstemming met de woningcorporaties en draagvlak wordt door Rijnwaarden benadrukt.

Commentaar

1. In de Huisvestingsverordening 2016 is niet voorzien in het voorrang verlenen aan lagere inkomens voor de goedkopere woningen. Inmiddels is bij wet bepaald dat de corporaties verplicht zijn tot het passend huisvesten van de lagere inkomens; wat tot dezelfde uitkomst leidt.
De Huisvestingsverordening 2016 voorziet er in (art 8) dat levensloop- en rolstoelgeschikte woningen bij voorrang worden toegewezen aan mensen die daarvoor een indicatie hebben. Indien zich hiervoor geen kandidaten melden kunnen deze woningen aan niet geïndiceerden worden verhuurd. Senioren hebben daarbij, op basis van de opgebouwde meettijd, een relatief grote slaagkans. Een leeftijdseis is daarom niet nodig.
2. De gemeente Rijnwaarden heeft binnen de woningmarktregio de laagste aanbiedingscoëfficiënt (1) en de laagste marktindex (2,42). Van schaarste is daarmee amper sprake. Daarmee ontvalt de wettelijke voorwaarde om een huisvestingsverordening vast te stellen. Echter - uitzoomend naar de schaal van de woningmarkt regio waar Rijnwaarden deel van uitmaakt - dan kan worden gesteld dat er sprake is van schaarste aan goedkope huurwoningen (marktindex van 28). Dit laatste legitimeert het vaststellen van een afstemmingsverordening voor deze woningmarktregio.
3. De woningcorporaties zijn net als de gemeenten door de Stadsregio Arnhem Nijmegen uitgenodigd om te reageren op de startnotitie van november 2014. Op de ontvangen brieven van de corporaties wordt in deze reactienota commentaar gegeven. Daarnaast zijn de woningcorporaties in de werkgroep huisvestingsverordening breed vertegenwoordigd.

Gemeente Rozendaal

1. De gemeente Rozendaal spreekt de voorkeur uit voor het op vrijwillige basis opstellen van een regionale huisvestingsverordening.
2. Binnen de groep lage inkomens zijn voorrangregels gewenst voor de ouderen en mensen met een beperking.

Commentaar

1. De nu aangeboden Huisvestingsverordening 2016 betreft een afstemmingsverordening die door elke gemeenteraad individueel vastgesteld kan worden. In die zin is het een vrije keuze van de gemeente.
2. De Huisvestingsverordening 2016 voorziet er in (art 8) dat levensloop- en rolstoelgeschikte woningen bij voorrang worden toegewezen aan mensen die daarvoor een indicatie hebben. Indien zich hiervoor geen kandidaten melden kunnen deze woningen aan niet geïndiceerden worden toegewezen. Senioren hebben daarbij, op basis van de opgebouwde meettijd, een relatief grote slaagkans. Een leeftijdseis is daarom niet nodig.

Gemeente Westervoort

1. De gemeente Westervoort wil een hoger percentage loting om starters meer kans te bieden om sneller aan een woning te komen.

Commentaar

1. In de Huisvestingsverordening 2016 is het percentage loting net als in de huidige verordening vastgesteld op 15% (met een bandbreedte van 13 tot 17%). Dit percentage is zorgvuldig gekozen om een evenwichtige verhouding aan te brengen in woningaanbod op basis van meettijd, op basis van loting en op basis van urgentieverklaringen. Met een hoger percentage loting zouden wellicht meer starters geholpen kunnen worden, maar dit betekent dat er dan ook minder doorstroming zal plaatsvinden. Per saldo komen er dan minder woningen beschikbaar.
Tevens ligt het in lijn met het breed gedragen uitgangspunt om geen inhoudelijke wijzigingen in de verordening aan te brengen als de Huisvestingswet dat niet vereist.

Gemeente Wijchen

1. Met betrekking tot de schaarste aan betaalbare sociale huurwoningen wijst de gemeente Wijchen er op dat dit niet alleen wordt veroorzaakt door een absoluut tekort aan huurwoningen, maar ook door een verdelingsprobleem i.c. goedkope scheefgroei in het woningbestand van de woningcorporaties. In Wijchen werd in 2012 25% van de corporatiewoningen verhuurd aan inkomens boven de EU-grens.
2. De gemeente Wijchen geeft aan dat op dit moment levensloopgeschikte woningen met voorrang toegewezen worden aan personen met een Wmo indicatie. De gemeente geeft in

overweging om deze groep uit te breiden met ouderen. Omdat blijkt dat er weinig kandidaten reageren op de levensloopgeschikte woningen.

3. Ten aanzien van starters en gezinnen is het voorstel om voor deze doelgroepen geen aparte voorrangregels te hanteren.
4. Ook pleit Wijchen voor het handhaven van de bijzondere positie van herstructureringsurgente en de mogelijkheid tot bemiddeling van bijzondere doelgroepen.

Commentaar

1. Woningcorporaties zijn met ingang van 2016 verplicht om 95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag toe te wijzen in woningen onder de aftoppingsgrenzen in de wet op de Huurtoeslag. Deze verplichting staat niet in de Huisvestingsverordening 2016, maar wel in de nader uitwerking van de nieuwe Woningwet. Ongewenst goedkoop scheidt toewijzen wordt daarmee ook tegengegaan. Op het tegengaan van de scheefgroei tussen huur en inkomen die plaatsvindt in de loop van de tijd dat een huurwoning wordt bewoond wordt door de huisvestingsverordening niet gestuurd.
2. De Huisvestingsverordening 2016 voorziet er in (art 8) dat levensloop- en rolstoelgeschikte woningen bij voorrang worden toegewezen aan mensen die daarvoor een indicatie hebben. Indien zich hiervoor geen kandidaten melden kunnen deze woningen aan niet geïndiceerden worden toegewezen. Senioren hebben daarbij, op basis van de opgebouwde meettijd, een relatief grote slaagkans. Een leeftijdseis is daarom niet nodig.
3. De Huisvestingsverordening 2016 voorziet niet in voorrangregels voor deze doelgroepen.
4. Herstructureringsurgente zijn in artikel 10a en 10b van de Huisvestingsverordening 2016 opgenomen als urgentwoningzoekenden. De bemiddeling van bijzondere doelgroepen kan plaatsvinden op basis van het maatwerk genoemd in artikel 9.

Gemeente Zevenaar

1. De gemeente Zevenaar onderstreept het belang aan van monitoring van de resultaten van de Huisvestingsverordening.
2. Uit monitorcijfers 2014 blijkt dat de doelgroepen grote huishoudens, starters, doorstarters en herstarters een erg lage slaagkans hebben en dus in de knel komen zonder toewijzingsregels. Dit zou aanleiding kunnen zijn om alle sociale huurwoningen tot de huurtoeslaggrens vergunningplichtig te houden,
3. Zevenaar heeft behoefte aan de mogelijkheid om tussentijds (o.b.v. de op te stellen gemeentelijke Woonvisie) meer sturing te geven in de woningtoewijzing. Onder meer door de mogelijkheid om woningen te labelen voor specifieke doelgroepen.
4. Zevenaar gaat er vanuit dat voor starters in de huisvestingsverordening direct al toewijzingsregels worden opgenomen waardoor de slaagkans van deze groep toe neemt.

Commentaar

1. De monitoring en verantwoording van de resultaten van de Huisvestingsverordening 2016 is geregeld in artikel 20.
2. De vergunningplicht geldt voor corporatie huurwoningen met een huurprijs onder huurtoeslaggrens. Dit is geregeld in artikel 2 van de Huisvestingsverordening 2016.
3. Het labelen van woningen voor specifieke doelgroepen behoort ook onder de werking van de Huisvestingsverordening 2016 tot de mogelijkheden. Het maatwerk (artikel 9) geeft hier de ruimte voor.
4. Er zijn geen toewijzingsregels in de Huisvestingsverordening 2016 opgenomen ter verbetering van de slaagkans van starters. Dit is in 2013 gebeurd door de introductie van het lotingmodel en het behoud van meettijd na verhuizing. Deze maatregelen zijn goed voor starters. Uit de monitorcijfers 2014 blijkt dat in de gemeente Zevenaar 32% van de woningtoewijzingen naar de doelgroep starters ging.

3.2 Reactie per corporatie

Van de woningcorporaties zijn 6 brieven ontvangen. Vijf individuele corporaties hebben gereageerd en KR8 namens Laris, Portaal Arnhem Nijmegen, Oosterpoort, Standvast Wonen, Talis, Vivare, Volkshuisvesting, Waardwonen en Woonservice IJsselland.

KR8

1. KR8 concludeert dat de huidige huisvestingsverordening voldoet aan de essentiële uitgangspunten en een groot draagvlak heeft bij betrokken partijen. De huidige Huisvestingsverordening is 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.
2. Volgens KR8 kan de woonruimteverdeling aan de woningcorporaties worden overgelaten, echter dan wel met één regionaal verdeelsysteem. Als elke corporatie zijn eigen regels opstelt, kan dit leiden tot verwarring en onduidelijkheid voor de woningzoekenden.
3. Ten aanzien van het handhaven van de regionale uniformiteit geeft KR8 aan dat hiervoor drie scenario's denkbaar zijn:
 - identieke lokale huisvestingsverordeningen waarbij elke gemeente een eigen verordening vaststelt;
 - een regionale urgentieverordening die zich beperkt tot urgent woningzoekenden en de rest overlaat aan de woningcorporaties;
 - een regionale huisvestingsverordening (met toepassing van de Wet gemeenschappelijke regelingen) op basis van een door Gedeputeerde Staten aangewezen woningmarktregio

KR8 acht het eerste scenario onrealistisch en heeft geen duidelijke voorkeur voor het tweede of derde scenario.

Commentaar

1. De Huisvestingsverordening 2016 sluit zo veel mogelijk aan op de huidige verordening. De aanpassingen zijn vooral ingegeven door de Huisvestingswet 2014 en de door de regiogemeenten gekozen vorm van samenwerking.
2. De gemeenten zijn in grote meerderheid van mening dat woonruimteverdeling wat uitvoering betreft aan de woningcorporaties overgelaten kan worden. Dit op basis van het model waarbij de gemeente de verdelingsregels vaststelt voor die categorieën woonruimte waar sprake is van onrechtvaardige en onevenwichtige effecten van schaarste, de gemeente een urgentieregeling vast stelt en stuurt op de samenstelling van de voorraad. Ook hiermee wordt zo veel mogelijk aangesloten op de huidige situatie.
3. De gemeenten hebben gekozen voor een vorm van samenwerking zonder verordenende bevoegdheid. Dat sluit een regionale verordening als optie uit. Om toch regionale uniformiteit te garanderen wordt aan elke gemeente de Huisvestingsverordening 2016 aangeboden. Het betreft dus een afstemmingsverordening die, naar wij aanbevelen, met zo min mogelijk eigen aanpassingen door de gemeenteraden worden vastgesteld.

Woonstichting Vryleve

1. Woonstichting Vryleve vindt dat de huidige verordening gecontinueerd mag worden, voor zover als mogelijk binnen de kaders van de nieuwe huisvestingswet.
2. De regelgeving moet dusdanig zijn dat de betrokken partijen zelfstandig de verordening uit kunnen voeren en niet behoeven over te gaan tot "gedwongen winkelnering".
3. Woonstichting Vryleve heeft een werkgebied dat zich beperkt tot de gemeente Rijnwaarden. Hier is sprake van een ontspannen huurmarkt. Met de beschikbare instrumenten in de huidige huisvestingsverordening is men goed in staat om werkelijke huisvestingsproblemen op individueel niveau op te lossen.
4. De woningstichting geeft aan dat men zeer tevreden is over de werking van de huidige verordening en de rol van de gemeente hierin. Indien de gemeentelijke regie rol mogelijk wordt uitgebreid heeft dat alleen zin als er sprake is van een duidelijke meerwaarde. Een extra bureaucratische laag moet vermeden worden.
5. De woonstichting is van mening dat de mate van sturing past in optie 2, waarbij de gemeente alleen een urgentieregeling vast stelt en de verdere verdeling van woonruimte aan de corporaties over laat.

Commentaar

1. De Huisvestingsverordening 2016 sluit zo veel mogelijk aan op de huidige verordening. De aanpassingen zijn vooral ingegeven door de Huisvestingswet 2014 en de door de regiogemeenten gekozen vorm van samenwerking.
2. Van gedwongen winkelnering is geen sprake; corporaties zijn wat registratie van woningzoekenden, het aanbieden van woonruimte en het monitoren niet gebonden aan bijvoorbeeld Enserve.
3. Zoals hiervoor al aangegeven sluit de Huisvestingsverordening 2016 aan op de huidige verordening en daarmee op de "beschikbare instrumenten" zoals u dat noemt.
4. De rol van de gemeente wordt als de rol van de Stadsregio onder de huidige verordening. De gemeente stelt de verordening vast, draagt de uitvoering over aan de corporaties en is belast met de handhaving van de verordening.
5. De gemeenten zijn in grote meerderheid van mening dat woonruimteverdeling wat uitvoering betreft aan de woningcorporaties overgelaten kan worden. Dit op basis van het model waarbij de gemeente de verdelingsregels vaststelt voor die categorieën woonruimte waar sprake is van onrechtvaardige en onevenwichtige effecten van schaarste, de gemeente een urgentieregeling vast stelt en stuurt op de samenstelling van de voorraad. Ook hiermee wordt zo veel mogelijk aangesloten op de huidige situatie.

Woningstichting Heteren

1. Woningstichting Heteren is van mening dat lokaal maatwerk voor bepaalde complexen mogelijk moet blijven.
2. Woonruimteverdeling kan aan corporaties worden overgelaten. Uitgangspunt is dan wel dat deze verdeling moet voldoen aan uitgangspunten "rechtvaardig, transparant, uniform een eenvoudig" En er moet sprake zijn van een eenduidig systeem (zoals Entree) waaraan alle corporaties meewerken.

Commentaar

1. In artikel 9 van de Huisvestingsverordening 2016 is het maatwerk mogelijk gemaakt.
2. De gemeenten zijn in grote meerderheid van mening dat woonruimteverdeling wat uitvoering betreft aan de woningcorporaties overgelaten kan worden. Dit op basis van het model waarbij de gemeente de verdelingsregels vaststelt voor die categorieën woonruimte waar sprake is van onrechtvaardige en onevenwichtige effecten van schaarste, de gemeente een urgentieregeling vast stelt en stuurt op de samenstelling van de voorraad. Ook hiermee wordt zo veel mogelijk aangesloten op de huidige situatie

Mooiland

1. Ook Mooiland geeft aan dat woonruimteverdeling aan de corporaties overgelaten kan worden. Met de inzet van Enserve als uitvoeringsorgaan van Entree, hebben de deelnemende corporaties bewezen woonruimteverdeling verantwoord en transparant vorm te geven.

Commentaar

1. De gemeenten zijn in grote meerderheid van mening dat woonruimteverdeling wat uitvoering betreft aan de woningcorporaties overgelaten kan worden. Dit op basis van het model waarbij de gemeente de verdelingsregels vaststelt voor die categorieën woonruimte waar sprake is van onrechtvaardige en onevenwichtige effecten van schaarste, de gemeente een urgentieregeling vast stelt en stuurt op de samenstelling van de voorraad. Ook hiermee wordt zo veel mogelijk aangesloten op de huidige situatie

Woningstichting Valburg

1. Woningstichting Valburg stelt dat de huidige verordening gecontinueerd mag worden, voor zover als mogelijk binnen de kaders van de nieuwe huisvestingswet, maar de regelgeving moet dusdanig zijn dat betrokken partijen zelfstandig de verordening uit kunnen voeren en niet behoeven over te gaan tot "gedwongen winkelnering" zoals nu feitelijk optreedt naar Enserve(Entree) en de urgentie en klachtencommissie.
2. Aan de huidige verordening ligt een doorstroomdoelstelling ten grondslag. Woningstichting Valburg heeft vraagtekens of die doelstelling nog moet gelden in een tijd dat wij koersen op "Langer Zelfstandig Thuis wonen". Bovendien lijkt die doelstelling haaks te staan op de nagestreefde vrijheid van keuze. Woningstichting Valburg kan echter leven met deze achterliggende doelstelling bij behoud van de huidige verordening.
3. De woningstichting geeft aan dat men zeer tevreden is over de werking van de huidige verordening en de rol van de gemeente hierin. Indien de gemeentelijke regie rol mogelijk

wordt uitgebreid heeft dat alleen zin als er sprake is van een duidelijke meerwaarde. Een extra bureaucratische laag moet vermeden worden.

4. De woningstichting is van mening dat de mate van sturing past in optie 2, waarbij de gemeente alleen een urgentieregeling vast stelt en de verdere verdeling van woonruimte aan de corporaties over laat.

Commentaar

1. De Huisvestingsverordening 2016 sluit zo veel mogelijk aan op de huidige verordening. De aanpassingen zijn vooral ingegeven door de Huisvestingswet 2014 en de door de regiogemeenten gekozen vorm van samenwerking.
Van gedwongen winkelnering is geen sprake; corporaties zijn wat registratie van woningzoekenden, het aanbieden van woonruimte en het monitoren niet gebonden aan bijvoorbeeld Enserve.
De Huisvestingsverordening 2016 is leidend waar het gaat om urgentewoningzoekenden. Deze zijn benoemd in artikel 10a en 10b van de Huisvestingsverordening 2016. Op basis van een bestuursovereenkomsten tussen de gemeenten worden de noodurgentieverklaringen verleend door de gemeente Arnhem. Ook de bezwaren met betrekking tot de afhandeling van noodurgentieverklaringen worden afgedaan door de gemeente Arnhem.
Corporaties kunnen, met uitzondering van de herstructureringsurgentieverklaring, niet eigenstandig (nood)urgentieverklaringen verlenen.
2. "Langer Zelfstandig Thuis Wonen" levert naar ons oordeel geen strijdigheid op met het beginsel van vrijheid van keuze en het realiseren van doorstroming. In tegendeel; indien huurders op tijd anticiperen op hun volgende levensfase en daarbij op tijd op zoek gaan naar de woning die daarbij past, vergroot dat juist de mogelijkheden om langer zelfstandig thuis te kunnen blijven wonen.
3. De rol van de gemeente wordt als de rol van de Stadsregio onder de huidige verordening. De gemeente stelt de verordening vast, draagt de uitvoering over aan de corporaties en is belast met de handhaving van de verordening.
4. De gemeenten zijn in grote meerderheid van mening dat woonruimteverdeling wat uitvoering betreft aan de woningcorporaties overgelaten kan worden. Dit op basis van het model waarbij de gemeente de verdelingsregels vaststelt voor die categorieën woonruimte waar sprake is van onrechtvaardige en onevenwichtige effecten van schaarste, de gemeente een urgentieregeling vast stelt en stuurt op de samenstelling van de voorraad. Ook hiermee wordt zo veel mogelijk aangesloten op de huidige situatie