

raadsvoorstel

portefeuillehouder Nico Jonker
opgesteld door Lucius Wytema / 150
kenmerk/datum 08.0000000 / 3 september 2008
vergaderdatum raad 18 december 2008
jaar/nummer 2008/0110

onderwerp Wijziging convenant regionale woonruimteverdeling

Het college van burgemeester & wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:

1. In te stemmen met het 'Convenant woonruimteverdeling Rijnstreek 2009'
2. In te stemmen met de 'Uitvoeringsafspraken lokale beleidsruimte 2009-2012'
3. Te besluiten tot de 1^e wijziging van de Huisvestingsverordening 2008

burgemeester en wethouders van Nieuwoop

mr. G.G.G. Slooters
secretarises

F. Buijserd
Burgemeester

Toelichting

Inleiding

Het Convenant woonruimteverdeling Rijnstreek bevat de regels met betrekking tot de verdeling van sociale huurwoningen tot de huurprijsgrens. De huurwoningenvoorraad in de gemeenten Jacobswoude, Nieuwoop en Rijnwoude, evenals in de kernen Aarlanderveen en Zwammerdam van de gemeente Alphen aan den Rijn, was tot voor enkele jaren geleden volledig afgesloten voor woningzoekenden uit andere gemeenten (kernen). Middels een experiment is in 2007 – met een voortzetting in 2008 – een beperkte openstelling voor regionale woningzoekenden gerealiseerd. Het ging – en gaat – daarbij om circa 15% van de vrijkomende woningen in een bepaald segment, te weten eengezinswoningen.

De woningcorporaties (verenigd in de Stichting Woonmarkt Rijnstreek SWR) en de colleges van B en W van de Rijnstreekgemeenten zijn tot de conclusie gekomen dat het verder regionaliseren gewenst is. Voor bepaalde categorieën woningen is het minder bezwaarlijk als deze geheel of gedeeltelijk worden vrijgegeven voor regionale aanbidding.

De primair lokaal gerichte benadering maakt daarbij plaats voor een regionaal gerichte benadering. Alle vrijkomende huurwoningen in gemeenten worden in deze benadering in principe regionaal aangeboden. Tenzij ze van lokaal strategisch belang worden geacht. In dat geval vallen ze onder lokaal maatwerk en worden ze – in eerste instantie – exclusief lokaal aangeboden. Binnen deze lokale beleidsruimte kunnen gemeenten en corporaties lokale doelstellingen en lokale volkshuisvestingsopgaven verwezenlijken.

Is bij het regionale aanbod registratieduur hét toewijzingscriterium, bij lokaal maatwerk kunnen andere toewijzingscriteria worden toegepast (bijvoorbeeld woonduur, loting, economische of maatschappelijke binding). Hoe de lokale beleidsruimte wordt ingevuld, wordt in overleg tussen corporatie en gemeente ingevuld. Er is geen regionaal overleg of toestemming voor nodig. De lokale beleidsruimte is de opvolger van de experimentruimte in het huidige convenant.

Voor het vastleggen van deze regionaal gerichte benadering is een nieuw convenant woonruimteverdeling opgesteld. Het nieuwe convenant benoemt de mogelijkheid van lokale beleidsruimte, maar legt niet vast welk percentage van de vrijkomende huurwoningen voor lokale beleidsruimte mag worden aangewend. Daarvoor zijn separate uitvoeringsafspraken opgesteld.

Voor de periode 2009 t/m 2011 is het percentage lokale beleidsruimte gesteld op 30% van de vrijkomende woningen. 70% van de vrijkomende woningen wordt dus onmiddellijk beschikbaar gesteld voor regionale aanbidding. In de uitvoeringsafspraken is berekend wat de lokale beleidsruimte in absolute aantallen woningen per gemeente is. Ook worden categorieën woningen benoemd. Als lokaal wordt vastgesteld dat vrijkomende levensloopbestendige woningen / 55+ woningen van strategisch belang zijn, dan worden ze lokaal aangeboden en vallen ze onder de 30% lokale beleidsruimte. Nieuwbouw sociale huurwoningen mogen eveneens met lokale voorrang worden aangeboden maar tellen daarentegen niet mee in de lokale beleidsruimte. Lokale voorrang is te verdedigen omdat nieuwbouw zowel van de betreffende corporatie als van de gemeente omvangrijke (onrendabele) investeringen vraagt. De plaatselijke gemeenschap mag hiervan de vruchten plukken. Met de nieuwbouw kan verder de stagnerende doorstroming lokaal enigszins vlot worden getrokken.

Dat nieuwbouw niet meetelt voor de 30% lokale beleidsruimte is te verdedigen uit het feit dat in kleinere gemeenten de oplevering van een nieuwbouwproject vrijwel in één keer de gehele lokale beleidsruimte opsoupeert. De oplevering van nieuwbouw vergroot sowieso het woningaanbod. De vruchten van de doorstroming komen dus ook ten goede aan het regionale aanbod.

Ook statushouders, urgenten en stadsvernieuwingsurgenten komen niet ten laste van de lokale beleidsruimte.

Hoewel middels het experiment in 2007 informatie is verkregen over de potentiële verhuiscapaciteit tussen gemeenten, kan niet exact voorspeld worden wat de gevolgen zijn van een verruiming van het regionaal aanbod. Het experiment beperkte zich

immers tot 15% van de woningen en ook tot het woningtype eengezinswoningen. Daarom is het goed de omwenteling van een lokaal gerichte benadering naar een regionaal gerichte benadering goed te monitoren en instrumenten voor bijsturing in te bouwen.

Door de corporaties is het voorstel gedaan om een veiligheidsklep in te bouwen. Deze klep houdt in dat het percentage woningen dat wordt toegewezen aan woningzoekenden van buiten de eigen gemeente maximaal 30% is. Wordt in een kalenderjaar meer dan 30% toegewezen aan regionaal woningzoekenden, dan wordt het aantal woningen waarmee de 30% wordt overstegen toegevoegd aan de lokale beleidsruimte van het volgende jaar. Met deze veiligheidsklep introduceren de corporaties een maat voor de mate van *toewijzing* aan eigen inwoners, terwijl het bij de hierboven beschreven lokale beleidsruimte gaat om een maat voor de mate van *aanbieden* aan eigen inwoners.

De colleges nemen, na aanvankelijke aarzeling, dit voorstel van de corporaties nu over. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de wens, die geuit werd in de meningsvormende raadsvergadering van 23 oktober jongstleden. Het voorstel is niettemin een inbreuk op de aanbod-benadering en vraagt om een administratie die de transparantie van het woonruimteverdelings- systeem niet ten goede komt. Wij zullen met de SWR afspraken maken waardoor een nauwkeurige monitoring en (eventueel) tijdige bijsturing mogelijk wordt. De uitvoeringsafspraken geven hiervoor reeds een aanzet.

Het percentage lokale beleidsruimte is vastgelegd in de uitvoeringsafspraken. Indien er bij partijen behoefte ontstaat om het percentage te wijzigen, kan dit zonder dat het convenant moet worden aangepast.

De corporaties hebben inmiddels hun steun aan het voorstel gegeven. Het convenant behoeft de goedkeuring van de provincie Zuid-Holland.

Tegelijk met het besluit tot het regionaal aanbieden van huurwoningen moet ook tot een wijziging van de huisvestingsverordening besloten worden. In de verordening staan de voorrangregels beschreven. Een nieuwe versie van dit artikel, de eerste wijziging van de huisvestingsverordening, moet als volgt luiden:

Artikel 21 a

1. Bij de toepassing van artikel 8 hanteren burgemeester en wethouders voorrangregels.
2. De woning wordt in eerste instantie aangeboden aan woningzoekenden die ingezetenen zijn van de regio Rijnstreek of een economische of maatschappelijke binding hebben aan deze streek.
3. Indien de woning binnen vier weken na de datum van eerste aanbieding niet is verhuurd aan een persoon uit de onder lid 2 genoemde doelgroepen kan ook aanbieding plaatsvinden aan woningzoekenden die geen binding hebben aan de regio Rijnstreek.

Beoogd effect

Met het nieuwe convenant wordt met meer keuze een vrijere huurwoningmarkt bereikt, waardoor een grotere doorstroming ontstaat en waarbij voldoende aandacht is voor de belangen van onze eigen inwoners.

Argumenten

1.1 Een huisvestingsmarkt zonder hekjes biedt weliswaar meer concurrentie, maar ook meer keuzemogelijkheden en keuzevrijheid. Vergroting van het aanbod biedt ook meer gradatie en kleinere stappen.

2.1 De bestaande regeling biedt weliswaar bescherming voor eigen inwoners maar heeft een verstarrende werking door de vele schotten.

De mogelijkheid ontstaat om alle nieuwbouw strategisch in te zetten om daarmee een zo groot mogelijke doorstroming te krijgen.

Doelgroepen met kleine een slaagkans worden met maatwerk geholpen

3.1 Minder populaire woningen moeten soms meermalen worden aangeboden. Verouderde woningen, die niet meer (helemaal) voldoen aan de wensen/eisen voor de doelgroep, kunnen anders en beter worden verhuurd. Bijvoorbeeld een seniorenwoning met een krappe doucheruimte of een te kleine Hatwoning. Veel hangt af hoe woningen "gelabeld" worden.

Kanttekeningen

1.1 De vrees kan bestaan dat de eigen inwoners van de markt verdrongen worden. Uit het nu gehouden experiment van 30% regionale aanbidding bleek dat dit niet tot meer toewijzingen van buiten de gemeente heeft geleid. In 2006 werd 9% toegewezen aan inwoners van buiten de gemeenten. Volgens het jaarverslag van SWR nam dit in 2007 af tot 6%.

2.1 30% maatwerk kan bij een laag aanbod over drie jaar weinig zijn. Een rapportage over het eerste halfjaar wordt daarom in oktober 2009 verwacht.

3.1 De verdeling is uitsluitend bedoeld voor sociale huurwoningen, die verhuurd worden beneden de huurprijsgrens.

Communicatie

De voorlichting zal verzorgd worden door de Stichting Woonmarkt Rijnstreek en het Rijnstreekberaad.

Achterliggende stukken die ter inzage liggen

- Convenant Woonruimteverdeling Rijnstreek
- Uitvoeringsafspraken lokale beleidsruimte 2009-2012

Advies meningsvormende raad 4 december 2008:

Mag als discussiestuk door naar de besluitvormende raadsvergadering 18 december 2008.