

Openbaar

Zaaknummer: 51435

Informatienota voor de Gemeenteraad

Antwoord op schriftelijke vragen van Kernachtig Druten over Huisvestingsverordening en toewijzing huurwoningen

Kernboodschap

De huisvestingsverordening biedt woningzoekenden maximaal de vrijheid om de voor hen passende woning te zoeken. De kansen voor Drutenaren op een woning in de eigen gemeente zijn relatief goed, in vergelijking met buurgemeenten. Er is geen aanleiding de huisvestingsverordening aan te passen, ook omdat de huidige verordening al de mogelijkheid biedt voor maatwerk.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)

Antwoord van het college

In navolgende tekst beantwoorden wij de gestelde vragen

1. Klopt het dat in Deest levensloopbestendige woningen alleen zijn toegewezen aan huurders van buiten Deest door het selectiesysteem van loting?

Nee. De levensloopbestendige woningen die bedoeld worden zitten in plan de Gaarden fase 3. Dit is een project met 14 koopwoningen, waaronder 6 levensloopbestendige woningen. Drie Deestenaren hebben ingetekend op een van de levensloopbestendige woningen, echter alledrie met eerste voorkeur op hetzelfde bouwnummer, waardoor slechts één Deestenaar is ingeloot. Daarnaast hebben nog twee Deestenaren een reguliere woning gekocht in fase 3. In totaal waren er slechts 5 belangstellenden uit Deest.

Ontwikkelaar Bouwfonds heeft Deestenaren geen voorrang gegeven bij de toewijzing. Als gemeente kunnen wij dat ook niet eisen van of overeenkomen met een ontwikkelaar of bouwer. De Huisvestingswet verbiedt gemeenten namelijk zich te bemoeien met de toewijzing van koopwoningen.

2. Klopt het dat bij Vlackers ook veel huurwoningen zijn toegewezen aan huurders van buiten de gemeente?

De sociale huurwoningen van Vlackers zijn/worden geadverteerd via Entree en verhuurd conform de regionale huisvestingsverordening, op basis van meettijd en loting. De gemeente waaruit woningzoekenden afkomstig zijn, is geen criterium. Uit de reacties op de advertenties van de eerste woningen bleek overigens slechts een minimale

belangstelling van woningzoekenden uit (de gemeente) Druten. Gemiddeld slechts 1 op de 9 reacties kwam van een woningzoekende uit de gemeente Druten.

3. Is het college het met Kernachtig Druten eens dat het belangrijk is dat inwoners in hun eigen vertrouwende omgeving kunnen blijven wonen en dat het huidige proces invloed heeft op de sociale samenhang, doordat Deestenaren gedwongen worden te verhuizen naar buiten de gemeente of in een ongeschikt huis te blijven wonen? En dat dit niet past binnen project langer zelfstandig wonen?

De huidige woonruimteverdeelmethode sluit aan op de Huisvestingswet en biedt huurders maximaal de vrijheid om zelf te kiezen wat voor hen passend wonen is. Woningen worden geadverteerd en toegewezen op woonduur/meettijd, dus bewoners met een lange woonduur (ouderen) maken goede kans als ze reageren op de woning van hun keuze. Wij zijn niet van mening en we zien ook geen tekenen dat het huidige woonruimteverdeelstelsel daar afbreuk aan doet. De slaagkans van woningzoekenden in de gemeente Druten is beter dan in de omliggende gemeenten, zie ook bij vraag 5. Wij onderschrijven het belang van een diverse bevolkingsopbouw in de kernen. Om ervoor te zorgen dat er voor alle levensfasen een passende woning in de buurt is, streven gemeente en de woningcorporaties Woonwaarts en De Kernen naar gemengde buurten met een variatie aan woningtypen. Mede daarom bespreken we nu met de corporaties de mogelijkheden om meer levensloopgeschikte woningen toe te voegen in de kernen van Druten.

4. Is het college het met onze fractie eens dat inwoners van kernen bij toekomstige bouw een voorkeurspositie verdienen om de kans te vergroten, bijvoorbeeld om jongeren in de gemeente te behouden?

Woningen specifiek voor jongeren reserveren betekent automatisch dat je kiest voor een korte verhuisketen waarmee alleen de jongeren/starters geholpen zijn. In alle andere gevallen kiezen we liever voor een oplossing die een langere verhuisketen op gang brengt, waardoor er meer huishoudens passend kunnen wonen. Dit vanuit de wetenschap dat aan het eind van elke verhuisketen een starter zit, die geen lege woonruimte achterlaat voor een volgende woningzoekende.

5. In uw reactie op het advies van de adviesraad Sociaal Domein van december 2019 heeft het college aangegeven dat de positie van de woningzoekenden binnen de gemeente Druten relatief goed is. Kan het college dit verder onderbouwen met cijfers?

De Rapportage woonruimteverdeling Entree 2019 geeft hier inzicht in. Het slagingspercentage¹ voor een woning in de eigen woongemeente is in Druten 12,46%. Dus 1 van de 8 actief woningzoekende Drutenaren vond in 2019 een woning in Druten. Ter vergelijking: Beuningen 8,74%, Wijchen 9,73% Nijmegen 12,38%). Verder blijkt uit het jaarverslag van Woonwaarts over 2019 dat de gemiddelde zoektijd² in Druten, Beuningen en Nijmegen, respectievelijk 1,22, 1,65 en 1,60 jaar is.

¹ Het slagingspercentage wordt gevormd door het aantal verhuringen te delen door het aantal actief woningzoekenden (minimaal 1 keer op een woning gereageerd in 2019). Het slagingspercentage of slaagkans is een maat voor het aandeel actief woningzoekenden dat in de gevraagde periode een woning heeft gevonden.

² De zoektijd is het verschil in jaren tussen de datum van het ondertekenen van het huurcontract en de datum van de oudste reactie van de woningzoekende. Het gaat dan alleen om de jaren waarin minimaal 1 keer op een woning is gereageerd.

Specifiek met de betrekking tot de positie van ouderen in Druten blijkt uit cijfers van Entree dat ongeveer 75% van de verhuisde 65-plussers uit Druten zelf komt (22 van de 29 in 2019).

6. Is het bekend wat de kansen voor inwoners van een kern zijn om een woning in de eigen kern te vinden? Zo ja, wat zijn deze kansen?

Nee, deze cijfers worden niet op het niveau van kernen bijgehouden, wel op gemeenteniveau, zie vraag 5.

7. Klopt het dat op basis van artikel 14 van de Huisvestingswet een dergelijke voorkeurspositie mogelijk is als de raad dit wenselijk vindt?

Artikel 14 van de Huisvestingswet biedt de mogelijkheid om een deel (maximaal 25%) van de vrijkomende woningen bij voorrang toe te wijzen aan inwoners die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan een kern. Zo'n voorrangspostie moet je dan vastleggen in de huisvestingsverordening. Druten maakt onderdeel uit van de regio Arnhem-Nijmegen waar een gezamenlijke huisvestingsverordening geldt. Op verzoek van Druten zijn in het ambtelijk regio-overleg de mogelijkheden voor aanpassing van de huisvestingsverordening besproken. De huisvestingsverordening is regionaal uniform om zowel de kansen als de mogelijkheden in de gehele woningmarktregio Arnhem-Nijmegen voor alle woningzoekenden gelijkwaardig te houden in een transparant en laagdrempelig systeem. Dat werkt al jaren naar tevredenheid van gemeenten, woningcorporaties én een meerderheid van de woningzoekenden. Een specifieke aanpassing zou dat met voeten treden. Daar moeten gegronde redenen voor zijn. De cijfers (zie vraag 5) geven op dit moment voor de regiogemeenten geen aanleiding om te kijken naar wijzigingen in de regionale huisvestingsverordening.

8. Zo ja, is het college bereid om de huisvestingsverordening gemeente Druten 2020 aan te passen en opnieuw aan de raad voor te leggen? Zo nee, waarom niet?

Nee, zie het antwoord op vraag 7.

Daarnaast biedt de huidige huisvestingsverordening Druten al de mogelijkheid om voor een deel van de vrijkomende woningen af te wijken van de standaard toewijzingsregels. Conform artikel 9 (Maatwerk) kunnen de woningcorporaties en gemeente afspraken maken over bijvoorbeeld toewijzingsexperimenten en labelling. Een voorbeeld hiervan is het project Van Groot naar Beter: Corporaties kunnen levensloopgeschikte woningen inzetten om senioren te verleiden hun eengezinswoning te verruilen voor een appartement. In de prestatieafspraken 2020 met Woonwaarts is onder andere afgesproken dat Woonwaarts nieuwbouwprojecten in kan zetten voor van Groot naar Beter. Wij zullen in overleg treden met Woonwaarts om dit instrument in te zetten indien dit aan de orde is.

Daarnaast zullen we met Woonwaarts en De Kernen in overleg treden als de cijfers aanleiding geven om meer maatwerktoewijzing toe te passen.

9. Is het mogelijk om dit vóór de toewijzing van woningen bij de toekomstige projecten De Dijk en Hemelrijk te regelen? Zo niet, waarom niet?

Zie antwoord vraag 8.