

Raadsvoorstel

Zaaknummer : 2021110285399

Aan	: Raad van Geertruidenberg
Raadsvergadering	: 27 januari 2022
Agendanummer	:
Onderwerp	: Huisvestingsverordening Geertruidenberg 2022

Voorstel

1. Kennis te nemen van de zienswijzen zoals opgenomen in de 'Reactienota zienswijzen Huisvestingsverordening' (bijlage 1);
2. De Huisvestingsverordening Geertruidenberg 2022 inclusief bijlagen (bijlage 2) vast te stellen;

Inleiding

Op 19 februari 2020 heeft uw gemeenteraad het College middels een motie verzocht te onderzoeken of er met het instellen van een Huisvestingsverordening in de gemeente Geertruidenberg kan worden geregeld dat via een bijzondere volgordebepaling sociale huurwoningen aangeboden c.q. toegewezen kunnen worden aan inwoners met een aantoonbare lokale, sociale en/of economische binding. Op 1 juli 2021 is door uw gemeenteraad het instrumentarium woonruimteverdeling met een pakket aan maatregelen om te sturen op de verdeling van de sociale huurwoningen binnen de gemeente vastgesteld. Eén maatregel uit dit instrumentarium is de huisvestingsverordening. Deze Huisvestingsverordening is in september 2021 ter inzage gegaan voor een periode van 6 weken. Er zijn twee zienswijzen binnengekomen, één van de subregio Wonen Breda e.o. en één van onze woningcorporatie Thuisvester. Beide zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen in de concept-Huisvestingsverordening.

Beoogd effect

Met de invoering van de huisvestingsverordening zal 25% van de jaarlijks vrijkomende sociale huurwoningen worden toegewezen aan inwoners met binding.

Argumenten

1.1 De ingediende zienswijze leiden niet tot aanpassing van de verordening

In de ingediende zienswijzen, zijn er een aantal thema's waar wordt verzocht om samenwerking. Hier gaan we graag in mee. Waar we worden aangesproken op schaarste en verdringing, zijn wij toch van mening dat de cijfers zoals deze naar voren komen uit Klik voor wonen en het woningbehoefteonderzoek (2021) voldoende aanleiding geven tot het invoeren van de Huisvestingsverordening. Daardoor leiden zienswijzen niet tot aanpassingen in de verordening.

2.1 Het geeft een deel van de inwoners met binding een kans om binnen de eigen gemeente te kunnen blijven wonen

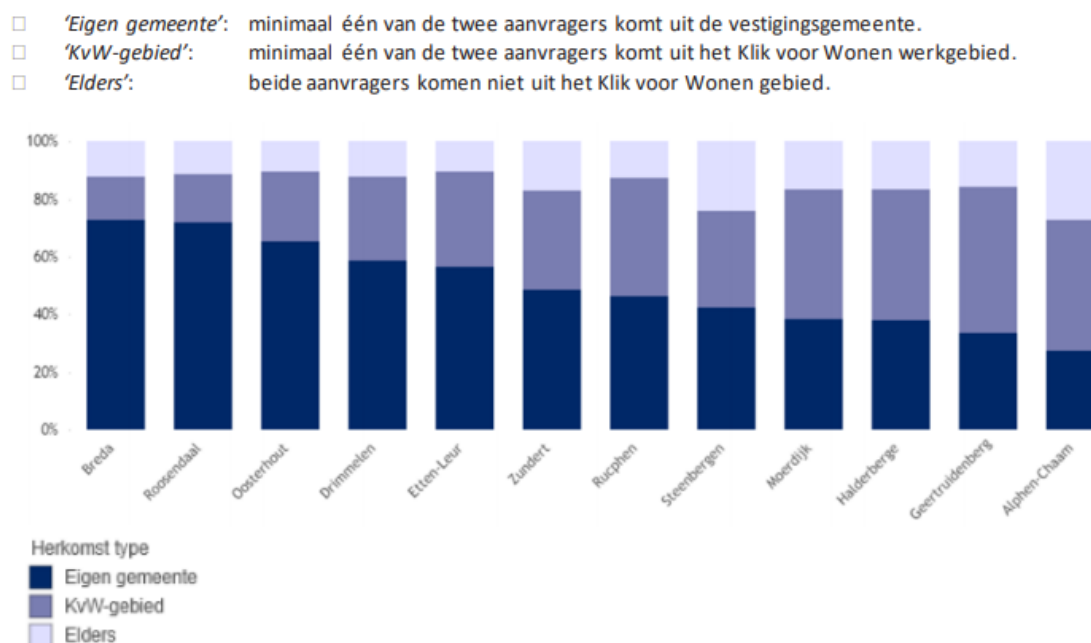
Met het instellen van een Huisvestingsverordening kan 25% van de sociale huurwoningen worden toegewezen aan inwoners met binding. Momenteel worden er meer sociale huurwoningen binnen onze gemeente verhuurd aan inwoners van een andere gemeente of zelfs buiten de regio.

In de praktijk betekent dit het volgende: na invoering van de verordening, kunnen inwoners die voldoen aan de eis van binding een uittreksel aanvragen bij de Gemeentewinkel. Dit uittreksel kunnen zij vervolgens bij Thuisvester indienen, waarmee zij bij woningen die aangewezen worden binnen de 25% die vallen in de verordening bovenaan de lijst komen te staan. Bij woningen die worden aangewezen voor inwoners met maatschappelijke binding wordt dit duidelijk aangegeven bij de advertentie in Klikvoorwonen.nl. Hierdoor is duidelijk dat inwoners met het uittreksel voorrang krijgen op inwoners zonder uittreksel.

In de verordening is gekozen voor binding met de volgende definitie: *'Op het moment van inschrijven ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is; of gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest.'*

Er is gekozen voor deze definitie, omdat dit een goed werkbaar definitie is en omdat het iets zegt over de duur waarop iemand verbonden is (geweest) aan de gemeente. Het voorkomt dat mensen zich een korte periode inschrijven om vervolgens over te kunnen gaan tot het aanvragen van een uittreksel.

2.2 Twee-derde van de huurwoningen gaat nu naar inwoners buiten de gemeente – dat is behoorlijk fors
 Momenteel blijkt uit cijfers van Klik voor Wonen dat meer dan 2/3^e van ons sociale huurwoningaanbod wordt verhuurd aan inwoners die niet woonachtig zijn in onze gemeente. Dit is ook terug te zien in figuur 1. Zeker vergeleken met de andere, grotere gemeenten hebben wij behoorlijk wat instroom. Het instellen van een huisvestingsverordening kan onze eigen inwoners helpen bij het verkrijgen van een sociale huurwoning in de gemeente.



Figuur 1. Overzicht van de verdeling herkomst huurders. (Bron: jaarverslag Thuisvester, 2020).

2.3 Gemeenschappen moeten in stand worden gehouden

Een belangrijke reden om inwoners met binding te behouden, is vanwege het feit dat gemeenschappen in stand moeten worden gehouden. Dit is een belangrijke factor in het behouden van leefbaarheid in buurten en wijken, en het draagt bij aan de vorming van sociale cohesie. Tevens kan het overleiden van een gemeenschap een positief effect hebben op de zorgvraag, deze kan namelijk afnemen, doordat gemeenschappen meer geneigd zijn voor elkaar te zorgen. Buurten of wijken zonder sociale cohesie en met een groot individualisme, zullen eerder een beroep doen op zorg, omdat zij niemand anders kennen die hen helpt.

Kanttekeningen

1.1 Het instellen van een huisvestingsverordening kan de samenwerking in de regio schaden

De problematiek op de sociale woningmarkt is niet alleen een lokaal probleem. De druk op de sociale huurwoningen in andere gemeenten neemt ook toe. Dat maakt dat een structurele oplossing voor dit probleem ook enkel regionaal gevonden kan worden. Samenwerking met onze regiogemeenten is dan essentieel. De subregio Wonen Breda e.o. vraagt ons in hun zienswijze te wachten met het instellen van een huisvestingsverordening, zodat allereerst in regionaal verband oplossingsmaatregelen kunnen worden opgesteld en uitgevoerd. Wij menen echter dat beide zaken parallel aan elkaar kunnen worden opgepakt en de huidige situatie in onze gemeente het rechtvaardigt nu een huisvestingsverordening in te stellen. Deze keuze kan ertoe leiden dat de bereidheid bij andere gemeente om een bijdrage aan de oplossing van 'ons' probleem te leveren afneemt en de samenwerking onder druk komt te staan.

2.1 Een huisvestingsverordening brengt juridische risico's en uitdagingen met zich mee

In Nederland is wettelijk bepaald dat men zich vrij kan vestigen waar hij wil. Als er aan woningzoekenden bepaalde bindingseisen worden gesteld, kan de toekomstige vrijheid van vestiging ongerechtvaardigd worden beperkt, zo blijkt uit jurisprudentie. Het is dan ook de vraag of een huisvestingsverordening juridisch stand houdt en of de door ons gebruikte onderzoeksgegevens voldoende de daarvoor vereiste 'schaarste' en 'verdringing' aantonen. Dit kan zelfs leiden tot een onrechtmatige overheidsdaad met een mogelijke schadeclaim tot gevolg. Het juridisch risico treedt echter pas op op het moment er daadwerkelijk een rechtszaak wordt aangespannen

2.2 De Huisvestingsverordening op zichzelf is een beperkt middel

De Huisvestingsverordening op zich is beperkt in zijn mogelijkheden. Maximaal 25% van de huurwoningen mogen voor lokaal gebonden huurders worden aangewezen. De verordening is dus niet zaligmakend en zeker ook niet het instrument dat het huidige probleem van een te grote druk op de woningmarkt ineens kan

oplossen. Belangrijk is daarom om een pakket aan maatregelen in te zetten, zoals in juli door u is vastgesteld.

Financiën

N.v.t

Communicatie

Na invoering van de Huisvestingsverordening zal communicatie verlopen via de gemeentelijke kanalen en de kanalen van Thuisvester. Ook zal er worden gepubliceerd in de Langstraat en bij bekendmakingen via de overheid. In 2022 zal er nog een campagne worden gelanceerd die inwoners erop wijst zich tijdig in te schrijven bij Klik voor wonen. Hierin kan ook worden gewezen op de Huisvestingsverordening en de manieren waarop men daar aanspraak op kan maken.

Uitvoering

Na vaststelling van de Huisvestingsverordening in januari 2022, is het per 1 februari 2022 mogelijk om een uittreksel aan te vragen bij de Gemeentewinkel. Met het uittreksel kan men zich melden bij woningcorporatie Thuisvester. Zij zetten in het profiel van Klikvoorwonen dan voor deze persoon een 'vinkje' aan, waarmee deze persoon bij woningen die worden aangewezen binnen de Huisvestingsverordening voorrang krijgt. Na vaststelling van de verordening moeten Thuisvester en gemeente gezamenlijk bepalen welke woningen worden aangewezen binnen de Huisvestingsverordening.

Bijlagen

Bijlage 1 – Nota Zienswijzen Huisvestingsverordening

Bijlage 2 – Huisvestingsverordening Geertruidenberg 2022 (inclusief bijlagen 2.1 t/m 2.4)

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij vaststelling aan.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Geertruidenberg,
de secretaris, de burgemeester,

R.C.J. Nagtzaam

M. Witte

De raad van de gemeente Geertruidenberg;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Geertruidenberg.

Gelet op:

- De druk op de huidige woningmarkt
- De onevenredige verdeling van instroom van buiten de gemeente naar onze gemeente ten opzichte van de regio

Besluit:

De raad besluit:

1. Kennis te nemen van de zienswijzen zoals opgenomen in de 'Reactienota zienswijzen Huisvestingsverordening' (bijlage 1);
2. De Huisvestingsverordening Geertruidenberg 2022 inclusief bijlagen (bijlage 2) vast te stellen;

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 27 januari 2022,

Geertruidenberg,

de raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

drs. K.M.C. Millenaar-Rammelaere

M. Witte