

Raadsvoorstel

Raadsnummer:	2024-007	Zaaknummer:	1670114
Onderwerp:	Wijziging Huisvestingsverordening Nijkerk 2024 - 2028		
Korte inhoud:	Op 14 december 2023 heeft de raad de Huisvestingsverordening Nijkerk 2024 - 2028 vastgesteld. Op 12 december 2023 heeft de Eerste Kamer ingestemd met de wijzigingen Huisvestingswet 2014. Voorgesteld wordt om de Huisvestingsverordening te wijzigen en daarin de mogelijkheid op te nemen om bij het met voorrang toewijzen aan lokale woningzoekenden een hoger percentage te hanteren.		

Datum B&W:	9 januari 2024	Portefeuillehouder:	Heutink - Wenderich
-----------------------	-----------------------	----------------------------	----------------------------

Voorstel

1. De Huisvestingsverordening Nijkerk 2024-2028 gewijzigd vast te stellen overeenkomstig ontwerpbesluit 2024-007

Inleiding

Tijdens de behandeling van de Huisvestingsverordening Nijkerk 2024 - 2028 in de raadscommissie van 7 december 2023 is toegezegd om zo spoedig mogelijk nadat de nieuwe Huisvestingswet is vastgesteld een voorstel voor wijziging van de Huisvestingsverordening aan de raad voor te leggen, waarin onder andere de mogelijkheid om meer woningen toe te wijzen aan eigen inwoners wordt opgenomen. Het betreft hier de verhoging van het maximale percentage van het totaal aantal verhuurde woningen op jaarbasis dat met voorrang aan lokaal woningzoekenden kan worden toegewezen, te weten van 25 procent naar 50 procent. In artikel 14 van de huisvestingsverordening is deze wijziging opgenomen.

Daarnaast is in genoemde raadscommissie toegezegd om een toelichting te geven op de noodzaak per urgentiecategorie. Hieronder treft u deze toelichting aan.

- Urgentie in verband met uitstroom uit een voorziening voor tijdelijke opvang van personen, wettelijk verplicht;
- Urgentie in verband met mantelzorg, wettelijk verplicht;
- Urgentie Vergunninghouders. Nijkerk moet zoals alle gemeenten voldoen aan de jaarlijkse taakstelling van het huisvesten van vergunninghouders (= statushouders). Als uitgegaan zou worden van inschrijfduur zou de taakstelling nooit gehaald kunnen worden, vandaar dat vergunninghouders met een urgentie woonruimte krijgen toegewezen via directe bemiddeling;
- Urgentie Uitstroom uit een maatschappelijke instelling. Om twee redenen wordt hier een urgentie verleend, ten eerste is een langer verblijf in een maatschappelijke instelling niet meer noodzakelijk of zelfs schadelijk voor het welbevinden van betreffende personen en ten tweede wordt hiermee weer ruimte gecreëerd in de maatschappelijke instellingen waar bijna altijd wachttijden voor gelden;
- Urgentie in verband met medische problematiek. Hier gaat het om mensen die vanwege een medische reden niet meer in de huidige woning kunnen blijven en waarbij aanpassing van de huidige woning niet afdoende of niet mogelijk is.
- Urgentie in verband met sociale problematiek. Hier gaat het meestal om een dreigende dakloosheid die door middel van urgentie voorkomen wordt.

- Urgentie in verband met relatiebeëindiging. De urgentie wordt hier alleen afgegeven als er minderjarige kinderen bij betrokken zijn. Het is beleid om geen minderjarige kinderen op straat te laten belanden;
- Urgentie in verband met stadsvernieuwing. Hier gaat het om het gegeven dat het moeten vinden van een andere woning geen eigen keuze is van de betreffende woningzoekende. Vandaar ook dat de urgentie collectief voor het hele project door de woningcorporatie wordt aangevraagd in plaats van door de woningzoekenden zelf;
- Urgentie in verband met uitstroom uit aangepaste woonruimte. Hier is de gewenste doorstroming het motief, om zodoende aangepaste woonruimte, die erg schaars is, vrij te krijgen.

Beoogd effect

Door het maximale percentage op te nemen van 50 procent van het aantal verhuurde woningen dat met voorrang aan lokaal woningzoekenden kan worden toegewezen, in plaats van de huidige 25 procent, kunnen meer Nijkerkse woningzoekenden sneller een sociale huurwoning in Nijkerk verkrijgen.

Argumenten

Met het vaststellen van de gewijzigde Huisvestingsverordening Nijkerk 2024 - 2028:

1.1 Kunnen meer Nijkerkse woningzoekenden met voorrang een sociale huurwoning in Nijkerk verkrijgen.

Doordat lokaal woningzoekenden in Nijkerk voorrang kunnen krijgen op een sociale huurwoning in Nijkerk ten opzichte van woningzoekenden uit andere gemeenten in de woningmarktregio zullen ze sneller een woning kunnen krijgen. Aangezien het percentage van het totaal aantal verhuurde woningen waarvoor deze voorrang geldt verhoogd wordt van 25 naar 50 procent kunnen meer lokaal woningzoekenden hiervan gebruik maken.

1.2 Kunnen meer Nijkerkse woningzoekenden met voorrang een sociale nieuwbouwwoning in Nijkerk verkrijgen.

De gemeente en de in Nijkerk opererende woningcorporaties kunnen afspraken maken over het aandeel van de woningen in een nieuwbouwproject dat naar woningzoekenden uit Nijkerk gaat. Doordat het percentage verhoogd is kan de voorrang voor meer woningen worden ingezet. De enige voorwaarde is dat op jaarbasis het aandeel verhuurde woningen dat met voorrang aan Nijkerkse woningzoekenden is toegewezen de 50 procent niet overschrijdt.

Kanttekeningen

1.1 Twee mogelijkheden uit de gewijzigde Huisvestingswet 2014 kunnen niet direct geïmplementeerd worden in de huisvestingsverordening.

Het gaat hierbij om de mogelijkheid om bij de betaalbare koop in de nieuwbouw toe te kunnen wijzen aan lokaal woningzoekenden en de mogelijkheid om met voorrang toe te kunnen wijzen aan woningzoekenden met een bijzondere beroepsgroep (bijvoorbeeld leraren en zorgmedewerkers). Beide mogelijkheden vragen om een degelijke onderbouwing. Duidelijk zal gemaakt moeten worden waarom deze sturing gewenst is vanuit het oogpunt van schaarste en verdringing. Dit vraagt om onderzoek. Bij het sturen op toewijzing in de koop zal ook het bereik van de verordening moeten worden verruimd. De Food Valley gemeenten zullen gezamenlijk onder begeleiding van bureau Rigo deze mogelijkheden onderzoeken en uitwerken in het eerste kwartaal van 2024 zodat beide mogelijkheden als dat aan de orde is in het tweede kwartaal van 2024 in de huisvestingsverordening geïmplementeerd kunnen worden.

Financiën

N.v.t.

Communicatie

De inwerkingtreding van de gewijzigde Huisvestingsverordening Nijkerk 2024 - 2028 wordt gemeld in het gemeenteblad en zal vanaf de datum van inwerkingtreding digitaal beschikbaar zijn.

Vervolg

De gewijzigde Huisvestingsverordening Nijkerk 2024 – 2028 zal in werking treden met ingang van de dag na bekendmaking in het Gemeenteblad.

Bijlagen

N.v.t.

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,
de secretaris, de loco-burgemeester,

de heer drs. J.G. de Jager

mevrouw mr. M. Broekman – van der Pers

RAADSBESLUIT

Nummer: 2024-007

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 9 januari 2024;

gelet op de Huisvestingswet 2014

b e s l u i t :

Artikel I

de Huisvestingsverordening 2024 – 2028 Nijkerk als volgt te wijzigen:

- Artikel 14, eerste lid, komt als volgt te luiden:

Artikel 14. Economische en maatschappelijke binding

1. *Bij ten hoogste 50 % van de verleende huisvestingsvergunningen wordt voorrang gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio of de gemeente als bedoeld in artikel 14 van de wet.*

- Artikel 14, tweede lid, vervalt.

Artikel II

Dit besluit treedt in werking de dag na bekendmaking in het Gemeenteblad.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Nijkerk d.d. 29 februari 2024,

de griffier,

de voorzitter,

mevrouw A.G. VERHOEF-FRANKEN

de heer mr. drs. G.D. RENKEMA