

Toelichting bij de Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2020

Inhoudsopgave

Inleiding	2
1. Algemene toelichting	2
1.1 De aanleiding voor een verordening	2
1.2 Onderzoek naar schaarste en verdringingseffecten van schaarste	3
1.3 Goedkope woonruimte in de regio Rotterdam is nog steeds schaars	4
1.4 Werken aan schaarste	5
1.5 Regionale afstemming over een lokale verordening	6
1.6 De verordening is onderdeel van een samenhangend stelsel	7
1.7 Evaluatie van de Verordening Woonruimtebemiddeling 2015	10
1.8 Verantwoording over het proces	11
2. Artikelsgewijze toelichting	12
Bijlage A: Werkwijze verlening huisvestingsvergunning	26
Bijlage B: Stroomschema's voorrangsbepaling conform 2.3.6 t/m 2.3.10	28
Bijlage C: Werkwijze experimenten	29

Inleiding

De veertien gemeenten die deel uitmaken van het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam (SvWrR)¹ hanteren sinds 1 juli 2015 dezelfde Verordening Woonruimtebemiddeling, met een voorziene werkingsduur van vier jaar. Het was de afspraak om de verordening voor het einde van de werkingsduur te evalueren maar dat zou samenvallen met de voorbereiding op, en totstandkoming van, het Regioakkoord nieuwe Woningmarktafspraken regio Rotterdam 2018 – 2030. De evaluatie is om die reden doorgeschoven naar de tweede helft van 2019 en zo heeft iedere gemeente de werkingsduur van de verordening uit 2015 met een jaar verlengd, tot 1 juli 2020. Over die verlenging heeft contact plaatsgevonden met de provincie en daaruit is gevolgd dat verlenging mogelijk is wanneer de duur van de verlenging in verhouding staat tot de reden. Voor de evaluatie van de verordening uit 2015, voor de onderbouwing en wijzigingen voor een nieuwe verordening en voor het vaststellen ervan door veertien gemeenteraden is een periode van twaalf maanden ‘redelijk’ gebleken.

Om te (kunnen) komen tot een nieuwe verordeningstekst, is allereerst de Verordening woonruimtebemiddeling 2015 geëvalueerd. Hiertoe zijn o.a. woonruimteverdelingscijfers (bron: Maaskoepel, Explica) geanalyseerd en geduid, hebben groepsgesprekken plaatsgevonden met beleidsadviseurs van corporaties en urgentieverleners (gemeenten, SUWR) en is in een projectgroep met beleidsadviseurs van de veertien betrokken gemeenten in een aantal sessies de (werking van) de huidige verordening tegen het licht gehouden.

De Huisvestingswet 2014 biedt gemeenten de mogelijkheid om de toewijzing van woonruimten te reguleren in een verordening, mits aangetoond wordt dat er sprake is van schaarste en dat deze schaarste leidt tot ongewenste verdringing van doelgroepen. Daarom is parallel aan de evaluatie een schaarste-onderzoek uitgevoerd.

Uit het onderzoek dat is verricht, blijkt dat er nog altijd sprake is van schaarste van (goedkopere) huurwoningen op de regionale woningmarkt. Sterker, de meeste relevante indicatoren voor schaarste hebben zich sinds 2015 in negatieve zin ontwikkeld. Zonder regulering zou deze schaarste leiden tot ongewenste verdringing van doelgroepen op de woningmarkt: daarom is het wenselijk dit ook de komende jaren (middels een verordening) te doen. Verdeelregels opstellen lost uiteindelijk echter de schaarste niet op: het bouwen van (veel) extra betaalbare woningen wél. Daarom zijn hierover regionale afspraken gemaakt voor de langere termijn: het Regioakkoord nieuwe Woningmarktafspraken regio Rotterdam 2018 - 2030.

1. Algemene toelichting

1.1 De aanleiding voor een verordening

In de regio Rotterdam overschrijdt de vraag naar sociale huurwoningen in de corporatievoorraad het vrijkomende aanbod elk jaar in ruime mate. Dit heeft vooral te maken met het grote beroep dat woningzoekenden in deze regio doen op de sociale

¹ Albrandswaard, Barendrecht, Brielle, Capelle a/d IJssel, Hellevoetsluis, Krimpen a/d IJssel, Lansingerland, Maassluis, Nissewaard, Ridderkerk, Rotterdam, Schiedam, Vlaardingen en Westvoorne.

corporatievoorraad (mede als gevolg van de grote omvang van de EU-doelgroep), gecombineerd met een gemiddeld lagere mutatiegraad dan in bijvoorbeeld de particuliere woningvoorraad in het goedkope segment. De gemiddelde benodigde inschrijfduur is lang en de marktdruk hoog, waardoor diverse groepen woningzoekenden in de knel komen. Een doelmatige, rechtvaardige en evenwichtige verdeling van de woningvoorraad staat hiermee onder druk.

Dit is in het bijzonder ook het geval voor mensen die een urgente huisvestingsbehoefte hebben. Daarnaast zijn er specifieke groepen woningzoekenden die bijzondere aandacht vragen in de woonruimtebemiddeling: denk aan personen die uit een instelling weer in een zelfstandige woning gaan wonen. Hoewel binnen de regio Rotterdam vrijheid van vestiging van woningzoekenden en een open regionale woningmarkt hoog in het vaandel staan, legitimeert de aanwezigheid van groepen in de knel en van specifieke groepen woningzoekenden, dat er binnen de regio Rotterdam (tijdelijk) door de lokale overheden wordt (bij)gestuurd in het verhuurtraject van sociale huurwoningen van corporaties. Dit alles met het besef dat de meer structurele oplossing van het vraagstuk in de ontwikkeling van de woningvoorraad (zowel kwantitatief als kwalitatief) in brede zin ligt. Dit wordt geadresseerd in het Regioakkoord nieuwe Woningmarktafspraken regio Rotterdam 2018 – 2030.

De verordening is hét geëigende instrument om te dienen als kader voor het bovengenoemde gewenste overheidsingrijpen. Met de verordening kan geborgd worden dat het aanbieden en toewijzen van woningen op evenwichtige, rechtvaardige en transparante wijze gebeurt. Doordat de verordening een bestuursrechtelijke basis kent en bestuurlijk wordt vastgesteld, is bovendien geborgd dat de bepalingen omtrent het sturingsinstrumentarium democratisch gelegitimeerd zijn.

De Huisvestingswet 2014 stelt bepaalde eisen aan de mogelijkheden voor gemeenten om de verdeling van huurwoningen te reguleren. Pas als onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte kunnen worden aangetoond of aannemelijk gemaakt, kan er gereguleerd worden door gemeenten. Het invoeren van een verordening vereist dus een onderbouwing. Deze onderbouwing moet laten zien dat de regels voor woonruimteverdeling voor huurwoningen binnen een gemeente betrekking hebben op woningen die schaars zijn en dat een ongereguleerde verdeling daarvan leidt tot onwenselijke verdringing van bepaalde doelgroepen. Deze schaarste en onwenselijke verdringing door een ongereguleerde verdeling moet aangetoond worden, onder andere aan de hand van het in kaart brengen van vraag en aanbod en kwetsbare doelgroepen.

1.2 Onderzoek naar schaarste en verdringingseffecten van schaarste

In bijlage II van de Hoofdlijnennotitie d.d. 29 november 2019 (RIGO, in opdracht van het SvWrR) is de schaarste opnieuw onderbouwd. In deze toelichting wordt van de resultaten van dat onderzoek gebruik gemaakt en naar de bijlage van de Hoofdlijnennotitie verwezen voor nadere details. De conclusie van het onderzoek wordt overgenomen.

Er wordt gesproken van schaarste wanneer de vraag van woningzoekenden het aanbod aan woningen overtreft, waardoor de vraag niet volledig en direct bediend kan worden. Hieruit ontstaan wachttijden.

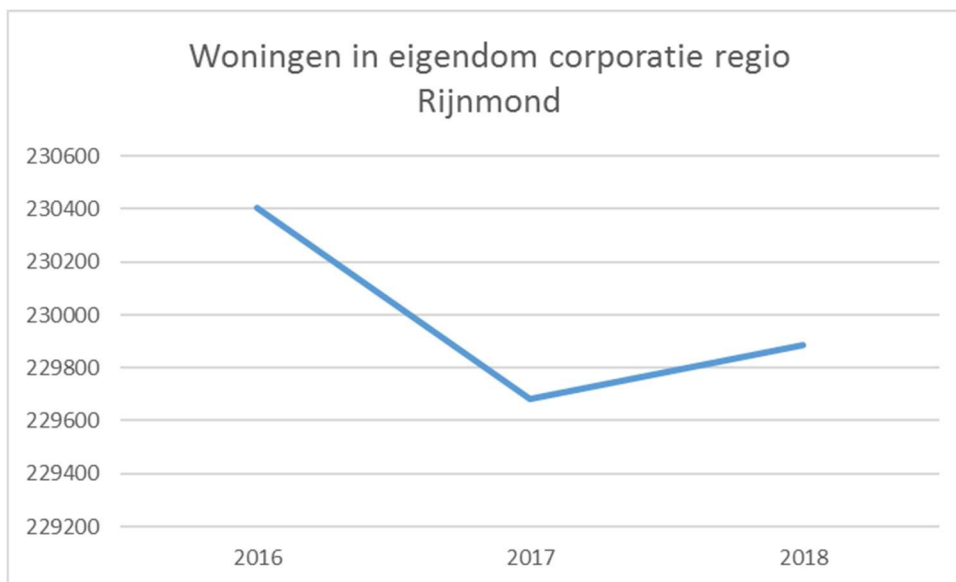
In het RIGO-rapport dat ten grondslag lag aan de verordening van 2015 is ervan uitgegaan dat niet elk type huurwoning schaars is, in veel woningmarktgebieden. Daarom worden typen woningen geclusterd geanalyseerd, op basis van woningtype, het aantal kamers en het doelgroep-label waarmee de woning is geadverteerd. De conclusie van het rapport uit 2015 was dat in de regio Rotterdam de belangstelling voor sociale huurwoningen per gemeente en cluster verschilt. Voor eengezinswoningen geldt dat woningzoekenden lang moeten wachten, in alle gemeenten. Woningen die gelabeld zijn krijgen doorgaans minder reacties, wat de wachttijd voor zo'n woning beperkt. Zonder labels zouden er zeer waarschijnlijk meer reacties volgen. Als de grens van de benodigde wachttijd hypothetisch op één jaar gelegd zou worden, zouden bijna alle clusters van woningen in de regio Rotterdam in alle gemeenten schaars genoemd kunnen worden.

Met inachtneming van deze conclusie uit 2015 is in 2019 door RIGO gekeken of de in 2015 aangetoonde schaarste in de regio Rotterdam aan goedkope huurwoningen nog steeds bestaat. Dit is gedaan door de vraag en het aanbod van 2016 tot en met 2018 te analyseren. Voor dit onderzoek is gebruik gemaakt van bestaande bronnen. De Jaarmonitors Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2016-2018 zijn daarbij de voornaamste bron geweest.

1.3 Goedkope woonruimte in de regio Rotterdam is nog steeds schaars

De analyse van de cijfers over 2016 tot en met 2018 laat zien dat de vraag naar goedkope huurwoningen (sociale huurwoningen) in de periode 2016 t/m 2018 is toegenomen in de regio Rotterdam (afgemeten aan de toename van het aantal actief woningzoekenden). Tegelijkertijd is het aanbod sociale huurwoningen afgenomen in de regio, wat aangetoond werd door een afname van het aantal aanbiedingen/verhuringen van sociale huurwoningen. Het aantal aanbiedingen van sociale huurwoningen lag in 2018 bijna 26% lager dan in 2016.

De afname van het aanbod aan sociale huurwoningen in de regio heeft te maken met een aantal factoren, zoals ook beschreven in het RIGO-rapport 'Bewegen voor meer evenwicht' (2018). Op de eerste plaats heeft dit te maken met een negatieve balans als het gaat om de verhouding nieuwbouw/aankoop versus sloop/verkoop. Op de tweede plaats heeft ook de wettelijk verplichte scheiding DAEB/niet-DAEB die gestalte heeft gekregen in 2016/2017 ten gevolg gehad dat het aantal sociale huurwoningen dat bij mutatie is vrijgekomen, is gedaald. Van niet-DAEB-woningen wordt immers verwacht dat zij bij mutatie naar een 'marktconform' huurniveau worden gebracht. Ten slotte is de algehele toestand op de regionale woningmarkt (spanning met prijsstijgingen ten gevolg) van invloed geweest op de doorstroming en het vrijkomen van sociaal huuraanbod.



Figuur 1: Ontwikkeling omvang eigendom woningcorporaties in de woningmarktregio in de periode 2016 t/m 2018 (bron: CBS Statline). Er is hier geen onderscheid gemaakt tussen DAEB en niet-DAEB.

De analyse in bijlage II van de Hoofdpijnennotitie laat ook zien welke groepen een langere wachttijd en lagere slaagkans hebben als gevolg van de schaarste aan goedkope woonruimte. Met name gezinnen met kinderen, meerpersoonshuishoudens en starters lijken hiervan negatieve gevolgen te ondervinden, zoals ook al werd aangetoond in het RIGO-rapport van 2015. Voor deze groepen geldt dat zij behoren tot de groepen met de laagste slaagkans in 2018 en die slaagkans is door de jaren heen verder afgenomen.

1.4 Werken aan schaarste

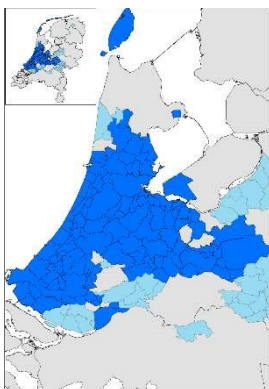
Uit de Memorie van Toelichting en de Memorie van Antwoord bij de behandeling van de Huisvestingswet 2014 kan worden opgemaakt dat de inzet van een huisvestingsverordening moet worden ingebed in een bredere beleidsvisie, waarin wordt gestreefd naar een structurele oplossing. Gemeenten wordt dus concreet gevraagd om inzichtelijk te maken op welke wijze zij denken te werken aan het verminderen van schaarste voor woningen waar zij nu regulering op toepassen.

De afgelopen jaren is er – op basis van de eerdere constatering dat de betaalbare voorraad fors in omvang afneemt – in de regio Rotterdam intensief gesproken over woningschaarste, onder andere landend in een regionaal akkoord tussen de veertien gemeenten, met de verenigde woningcorporaties, en positief gewaardeerd door de provincie Zuid-Holland. Dit Regioakkoord voorziet in de bouw van zo'n 54.000 woningen tot 2030, waarvan een substantieel deel in de betaalbare (sociale huur) voorraad. In dit akkoord zijn daarnaast ook uitgangspunten geformuleerd voor de evenwichtige(r) spreiding van de sociale huurvoorraad en de doelgroepen van beleid hierbij. Daarnaast zijn afspraken gemaakt over de betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen.

Het Regio-akkoord (januari 2019) is o.a. van onderbouwing voorzien door middel van een woningbehoefte-onderzoek van ABF (2018). Ook in dit rapport wordt geconcludeerd

dat uitbreiding van de regionale woningvoorraad – ook in de betaalbare sfeer – nodig is om te kunnen voorzien in de woningbehoefte. De vrij recent gesloten Woondeal voor Zuidelijke Randstad (juni 2019) beoogt min of meer dezelfde doelstellingen als hierboven benoemd, aangevuld met een aantal instrumenten om het bereiken van deze doelstellingen te vereenvoudigen.

1.5 Regionale afstemming over een lokale verordening



Het vaststellen van een huisvestingsverordening is op grond van de Huisvestingswet 2014 een gemeentelijke verantwoordelijkheid. Toch wordt er in Nederland – in gebieden met aantoonbare woningschaarste, zoals de Randstad – regelmatig regionaal samengewerkt bij de totstandkoming van verordeningsteksten. Waarom eigenlijk?

De perspectieven van de woningmarkt en de woningzoekende staan hierbij meestal voorop. Gemeenten redeneren enerzijds dat – voor de aanpak van problemen op de woningmarkt, waaronder schaarste – het wenselijk is om samen te werken om deze problemen te lijf te gaan. Anderzijds wordt vaak geredeneerd dat het in het belang is van de woningzoekende dat deze binnen een woningmarktregio zoveel mogelijk gelijk wordt behandeld: woonwensen laten zich immers moeilijk beperken door bestuurlijk-administratieve grenzen. Het zou derhalve onwenselijk zijn als – om de Rotterdamse regio als voorbeeld te nemen – een woningzoekende zich zou moeten inschrijven in ieder van de veertien regiogemeenten. Of in de ene gemeente op grond van een specifieke situatie wél een urgentieverklaring zou kunnen krijgen, en in de naastgelegen gemeente niet. Waarden als ‘transparantie’ en ‘rechtvaardigheid’ komen bij regionale samenwerking in de woonruimteverdeling dan ook al snel om de hoek kijken.

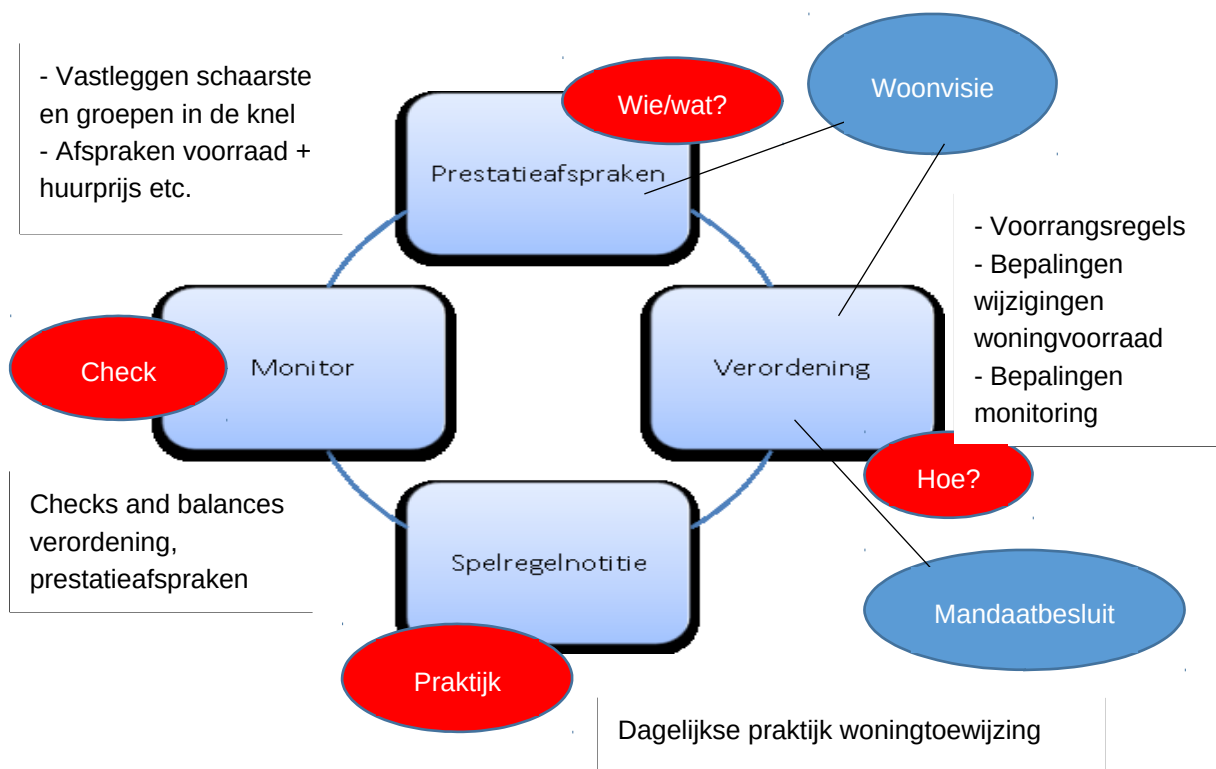
Op diverse momenten en plekken hebben de veertien gemeenten van het SvWrR met elkaar en met Maaskoepel vastgelegd dat elke gemeente dezelfde tekst voor de lokale Verordening Woonruimtebemiddeling 2020 zal hanteren. Dat staat in het Regioakkoord, en in achtereenvolgende Bestuursovereenkomsten. Het nakomen van die afspraak betekent dat de regionale woningmarkt zo transparant en open mogelijk is, om woningzoekenden in het sociale huursegment beter te kunnen helpen aan een geschikte, passende woning. Toch is deze identieke verordeningstekst geen strakzittend uniform.

De ene regio is de andere niet, en dat geldt ook voor de in de regio's vigerende huisvestingsverordeningen. De Verordening Woonruimtebemiddeling in de regio Rotterdam is te typeren als een verordening die een hoge mate van lokale beleidsvrijheid geeft aan de uitvoerders van de woonruimteverdeling (corporaties in overleg met gemeenten). Dit uit zich in een verordeningstekst op hoofdlijnen en bijvoorbeeld veel ‘kan’ bepalingen: lokale partijen kunnen een bepaalde mate van sturing inzetten, maar zijn hiertoe niet verplicht. Dit is een belangrijke constatering, omdat daarmee het effect van de regionale woonruimteverdeling in belangrijke mate een gevolg is van de lokale invulling van gemeenten en corporaties. De corporaties –

verenigd in Maaskoepel – hebben ter ondersteuning van de uitvoering van de woonruimteverdeling richtlijnen opgesteld die nader invulling geven aan de geschetste beleidsvrijheid. Een voorbeeld daarvan is dat is omschreven welke typen aanbodmodellen (zoals inschrijfduur, loting en direct kans) kunnen worden gehanteerd. Deze zijn door de corporaties vertaald naar het gezamenlijke systeem WoonnetRijnmond.

1.6 De verordening is onderdeel van een samenhangend stelsel

De verordening staat niet op zichzelf maar maakt nadrukkelijk onderdeel uit van een breder stelsel. De figuur hieronder visualiseert dit. Per onderdeel van dat stelsel wordt een toelichting gegeven op de inhoud en de functie.



Woonvisie

De basis voor de gemeentelijke invulling van zowel de verordening als de prestatieafspraken ligt in de lokale woonvisie. Hierin wordt uitgestippeld wat het lokale woonbeleid is voor de langere termijn en wordt benoemd of en waar het knelt op de woningmarkt en welke groepen onrechtvaardige en onevenwichtige effecten van schaarste ondervinden.

Prestatieafspraken

In de prestatieafspraken worden tussen de individuele gemeente en de relevante corporatie(s) afspraken gemaakt over de uitvoering van het woonbeleid. De prestatieafspraken zijn daarmee dé plek waar gemeente en corporatie(s) met elkaar vaststellen wie er specifiek tot de doelgroep van het woonbeleid behoort, welke groepen door schaarste in de knel komen en welke inspanningen gemeente en corporatie(s) leveren om dit aan te pakken.

Dit zal o.m. gaan om afspraken over huurprijsbeleid en woningvoorraadontwikkeling, factoren die sterk bepalend zijn voor het ontstaan van schaarste. NB: dit is ook precies de reden waarom rijk en provincie veel waarde hechten aan het aanhaken bij de prestatieafspraken: het ondersteunt de gedachte van brede inzet van de instrumentenkoffer voor het oplossen van de schaarste-problematiek. Prestatieafspraken over woonruimtebemiddeling zijn echter niet toegestaan. Als een gemeente hierop wil sturen kan dit uitsluitend via een verordening. Door in de afspraken wel op te nemen welke doelgroepen centraal staan in het woonbeleid, welke groepen door schaarste in de knel komen en dat voor die groepen de bepalingen uit de Verordening Woonruimtebemiddeling worden toegepast ontstaat er voor zowel gemeente als corporatie(s) echter toch een duidelijk gemeenschappelijk handelingskader (zie voorbeelduitwerking in kader hieronder).

Voorbeelduitwerking prestatieafpraak: grote gezinnen

In het geval in een gemeente grote gezinnen in de knel zitten en de gemeente van mening is dat het wenselijk is hierop te sturen, dan kan de gemeente het volgende in de prestatieafpraak met de relevante corporatie opnemen:

- Corporatie X en gemeente Y onderschrijven dat grote gezinnen in de gemeente Y in de knel zitten.
- Dit als gevolg van schaarste in de voor hun specifiek bestemde of in het bijzonder geschikte voorraad woningen met meer dan vier kamers [N.B.: dit kan ook nader gespecificeerd worden, bijv. eengezinswoningen met meer dan vier kamers, grote appartementen met meer dan vier kamers, appartementen groter dan 85 m²].
- In navolging daarvan zorgt corporatie X voor voldoende passend aanbod voor deze groep woningzoekenden in de periode 2020 t/m 2024.
- Daartoe geeft corporatie X voor deze groep uitwerking aan het bepaalde in de Verordening Woonruimtebemiddeling.
- Corporaties en gemeente komen tevens het volgende overeen [N.B.: denk hierbij aan afspraken huurprijsbeleid, woningvoorraadontwikkeling etc.].

Verordening

De verordening bevat vervolgens uitsluitend een set regels en bepalingen, te weten:

- voorrangsregels bij woonruimtebemiddeling/verlening huisvestingsvergunning inclusief regionale urgentieregeling;
- bepalingen t.a.v. monitoring.

De huisvestingsvergunningplicht in de verordening geldt voor alle sociale huurwoningen van corporaties tot de liberalisatiegrens. Het is binnen dat deel van de voorraad dat zich binnen de regio de onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen van schaarste voordoen. De verordening stelt gemeenten in staat om ter bestrijding van specifieke gevolgen van schaarste, specifieke voorrangsregels in te zetten. Het kan daarbij gaan om voorrangsregels gelet op de aard, grootte en prijs van woonruimte, om regels t.a.v. maatschappelijke en/of economische binding, maar in ieder geval om voorrangsregels voor urgent woningzoekenden. De verordening stelt gemeenten daarnaast ook in staat ter bestrijding van de gevolgen van schaarste een vergunningstelsel voor wijzigingen in de voorraad in te zetten.

Mandaatbesluit huisvestingsvergunning

In principe is de gemeente – het college van B&W – de instantie die de huisvestingsvergunning afgeeft en daarbij de voorrangsregels toepast. Het verlenen van deze vergunning kan ook via een mandaatbesluit worden overgedragen aan corporaties. Dit is een apart besluit van de individuele colleges van B&W op grond

van de Awb (het mandaat is dus niet direct in de verordening geregeld). Het voordeel van dit mandaatbesluit is dat corporaties direct bij het aangaan van een huurovereenkomst de huisvestingsvergunning kunnen verlenen (zie Bijlage A voor de verdere uitwerking van deze werkwijze). Woningzoekenden hoeven zo geen twee loketten af om een woning te huren, de gemeente hoeft geen apart werkproces en loket in te richten en het kost corporaties geen extra bemiddelingsdagen.

Spelregels Woonruimtebemiddeling Maaskoepel

De Spelregels Woonruimtebemiddeling Maaskoepel bevatten het kader voor de feitelijke uitvoering van de woonruimtebemiddeling door de corporaties. Het betreft spelregels over inschrijven, adverteren, omgaan met reacties, aanbieden van woningen, registratie en klachtenafhandeling. Centraal staan a. de "één portaal"-gedachte die vorm krijgt via WoonnetRijnmond en b. het naast elkaar bestaan van verschillende bemiddelingsmodellen (loting, direct kans, wens & wacht en inschrijfduur).

Afhankelijk van de mate van schaarste en groepen in de knel binnen een gemeente (zoals vastgelegd in de prestatieafspraken en volgend uit het woonbeleid), zal bij de uitvoering naast de 'reguliere' spelregels ook rekening worden gehouden met de voorrangsregels volgend uit de verordening (zie voorbeelduitwerking in kader hieronder).

Voorbeelduitwerking gecombineerde sturing o.g.v. zowel verordening als spelregelnotitie

In gemeente X is geconstateerd dat grote gezinnen die tot de EU-doelgroep behoren in de knel zitten. Gemeente X wil daarom dat grote woningen in de sociale huurvoorraad door corporaties met voorrang worden toegewezen aan grote gezinnen. Gemeente X en corporatie Y hebben hierover prestatieafspraken gemaakt (zie kader hierboven). Tegelijkertijd bestaat bij de corporatie de wens om zoveel mogelijk 'passend' toe te wijzen uit het oogpunt van betaalbaarheid (conform de Woningwet). De corporatie geeft hier invulling aan door te werken met de huurinkomsttabel zoals opgenomen in de Spelregels Woonruimtebemiddeling.

Stel er komt in gemeente X vervolgens een grote woning vrij met een huurprijs net onder de hoogste aftoppingsgrens, dan zal deze door corporatie Y, gezien het bovenstaande, met de volgende twee labels geadverteerd worden op WoonnetRijnmond:

1. Voorrang voor grote gezinnen -> sturing op grond van de verordening
2. Voorrang voor woningzoekenden met een inkomen tot maximaal toetsingsinkomen meerpersoonshuishoudens in het kader van de wet op de huurtoeslag -> sturing op grond van de Spelregels Woonruimtebemiddeling Maaskoepel.

Monitor

Een goede monitor is tot slot van groot belang om te kijken of de gestelde beleidsdoelen zijn behaald, of het systeem goed functioneert en om -indien nodig- te kunnen (bij)sturen. Jaarlijks vinden op basis van de monitor gesprekken plaats, in ieder geval op lokaal niveau tussen de gemeente en de betreffende lokale corporatie(s) en op regionaal niveau aan de Regiotafel Wonen en binnen Maaskoepelverband (tussen corporaties onderling):

- In het gesprek tussen corporatie en gemeente op lokaal niveau wordt bepaald of de gestelde beleidsdoelen zijn gehaald en of aanpassing van de doelen/doelgroepen in de prestatieafspraken wenselijk of noodzakelijk is.
- Gemeenten bespreken met elkaar en met Maaskoepel op regionaal niveau of aanpassing van de verordening noodzakelijk is.
- Corporaties bespreken met elkaar en met de gemeenten (via Maaskoepel) op regionaal niveau of aanpassing van de Spelregels Woonruimtebemiddeling Maaskoepel wenselijk of noodzakelijk is.

Samengevat: eenvoudig en flexibel

Het geschetste model leidt tot een eenvoudige en eenduidige wijze van woonruimtebemiddeling. Gemeenten bespreken met de eigen corporatie(s) welke groepen extra aandacht nodig hebben en waar sturing op schaarste nodig is. Deze afspraken zijn door een goede monitoring jaarlijks eenvoudig aan te passen. Daar waar er geen extra sturing noodzakelijk is functioneert de woonruimtebemiddeling volledig conform de Spelregels Woonruimtebemiddeling Maaskoepel en is het enige verschil dat er bij het tekenen van de huurovereenkomst een geautomatiseerde huisvestingsvergunning wordt afgegeven.

1.7 Evaluatie van de Verordening Woonruimtebemiddeling 2015

In hoofdstuk 2 en in bijlage I van de Hoofdlijnennotitie d.d. 29 november 2019 (RIGO, in opdracht van het SvWrR) is verslag gedaan van de evaluatie van de verordening die vanaf 1 juli 2015 in werking was. Uit de evaluatie is gebleken dat de tekst van de Verordening Woonruimtebemiddeling 2015 grotendeels voldoet/voordeed aan de wensen en vereisten. Op enkele terreinen zijn relatief kleine wijzigingen gewenst, zoals het vaker delen van relevante woonruimteverdelingscijfers tussen gemeenten en corporaties en het verlichten van de experimentenprocedure. Het nieuwe beleidskader voor gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid van Binnenlandse Zaken – o.a. gericht op gelijke behandeling en het afschaffen van het uitsterfbeleid – was de concrete aanleiding om woonwagens(standplaatsen) niet langer uit te sluiten als vergunningplichtige wooneenheid. Dat betekent dat woningzoekenden die zo'n woonruimte zoeken, zich vanaf 1 juli in dienen te schrijven bij WoonnetRijnmond en dat er een register van woningzoekenden wordt bijgehouden. Gemeenten blijven zelf verantwoordelijk voor de te hanteren toewijzingsregels bij woonwagens en standplaatsen.

Op een aantal punten was de urgentieregeling (bijlage 1 bij de verordeningstekst) aan verfijning toe. Het gaat daarbij om:

- aanvullende eisen aan urgent woningzoekenden (bijvoorbeeld 1x per week reageren in fase 1 i.p.v. 1x per maand);
- verduidelijking van de tekst (met name het toevoegen van een aantal definities);
- verruiming van enkele regelingen op basis van de praktijkervaringen van de afgelopen jaren (urgenten zonder medische indicatie mogen reageren op gestapelde woningen met lift, inwonende kinderen mogen bij onevenredig hoge woonlasten 23 jaar zijn i.p.v. 18, herhuisvestingskandidaten 'moeten' niet naar een gelijkwaardige woning als dit voor zowel de woningzoekende als de woningcorporatie niet gewenst is, etc.).

Al deze evaluatiepunten zijn in de verordeningstekst voor 2020 verwerkt.

Tijdens de evaluatie is -zoals gemeld- ook geconstateerd dat er behoefte was aan een soepeler manier om een experiment te starten; de procedure werd als zwaar en daardoor als een hindernis ervaren. Hierop is een versoepeling in de tekst verwerkt. Tevens werd gesignaleerd dat de monitoring meer aandacht behoeft; dat heeft geleid tot een expliciete verplichting om het thema woonruimtebemiddeling aan de Regiotafel Wonen te bespreken en tot frequenter rapporteren over het toepassen van lokale bindingseisen. Vaker -en tijdens het lopende jaar- rapporteren maakt bijsturen mogelijk

wanneer de wettelijke normen worden overschreden. In hoofdstuk 2 van de Hoofdpijnennotitie worden alle wijzigingen, en de redenen ervoor, nader toegelicht.

1.8 Verantwoording over het proces

De Regiotafel Wonen heeft als bestuurlijke trekker voor evaluatie en actualisatie van de verordening wethouder Kuiper van Maassluis benoemd. Er is een externe projectleider van RIGO aangetrokken, Wouter Schepers, en juridisch advies gevraagd aan Robert van 't Hof, die ook betrokken was bij het traject naar de verordening 2015. Vanuit gemeenten en Maaskoepel is een projectgroep geformeerd.

Na het raadplegen van gemeentelijke beleidsadviseurs, Maaskoepel en urgentieverleners, en na de schaarste-analyse en hernieuwde onderbouwing van de noodzaak voor een vervolgverordening, zijn de resultaten van analyse en evaluatie voorgelegd aan de wethouders Wonen, toegelicht tijdens gecombineerde raadsinformatiebijeenkomsten voor gemeenteraden en vervolgens omgezet in een concepttekst voor de nieuwe verordening. Aan elk van de veertien gemeenteraden is gevraagd om een zienswijze te formuleren, mede op basis van de Hoofdpijnennotitie van RIGO.

In de periode tussen 1 januari en 9 maart 2020 zijn de zienswijzen aan het SvWrR toegezonden en verwerkt in een Nota van beantwoording, met per element uit een zienswijze een reactie en eventueel een voorstel. Door middel van een consultatieronde tussen 20 en 26 maart 2020 is overeenstemming bereikt over een definitieve tekst voor de Verordening Woonruimtebemiddeling 2020 die slechts op minimale punten veranderd is ten opzichte van de conceptversie van december 2019. De definitieve verordeningstekst is door het SvWrR voorgelegd aan de veertien gemeenteraden, met het verzoek om de nieuwe Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2020 vóór 1 juli 2020 vast te stellen inclusief deze toelichting daarop, en daarbij tevens de onderliggende documentatie zoals de Hoofdpijnennotitie en de beknopte Toelichting vast te stellen.

2. Artikelsgewijze toelichting

In dit hoofdstuk wordt voor een goed begrip van de verordening waar nodig voor de afzonderlijke artikelen een toelichting gegeven van de in dat betreffende artikel opgenomen bepalingen.

Considerans

Toelichting:

In de considerans van de verordening is aangegeven waarom het binnen de regio Rotterdam, door de veertien gemeenten van het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam (SvWrR) wenselijk wordt geacht op grond van artikel 2 van de Huisvestingswet 2014 regels te stellen met betrekking tot het in gebruik nemen of geven van woonruimte of met betrekking tot wijzigingen van de woonruimtevoorraad.

Hoofdstuk 1. Algemeen

Artikel 1.1. Definities

Toelichting:

In dit hoofdstuk zijn de definities opgenomen van veelvoorkomende begrippen in de verordening. Begrippen die uitsluitend in de urgentieregeling gebruikt worden, zijn gedefinieerd in het eerste artikel van Bijlage I bij de verordening.

Hoofdstuk 2. Woonruimtebemiddeling

Paragraaf 2.1. Algemeen

Artikel 2.1.1. Reikwijdte

Artikel 2.1.2. Eisen aan de woningzoekende

Toelichting:

Hoofdstuk 2 van de verordening gaat uitsluitend over de verdeling van corporatiewoningen in de sociale huursector (met in paragraaf 2.6 een toevoeging met betrekking tot standplaatsen voor woonwagens). Dat wil zeggen: zelfstandige sociale huurwoningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens (€ 737,14 per 1 januari 2020). Dit hoofdstuk heeft dus geen betrekking op corporatiewoningen in het geliberaliseerde segment, de particuliere huurvoorraad of koopwoningen, noch op onzelfstandige woonruimte verhuurd door corporaties.

Binnen deze regio constateren de regiogemeenten vooral schaarste met onevenwichtige en onrechtvaardige effecten in de sociale woningvoorraad van corporaties. Dit heeft te maken met het grote beroep dat woningzoekenden in deze regio doen op de sociale corporatievoorraad (mede als gevolg van de grote omvang van de EU-doelgroep), gecombineerd met een gemiddeld lagere mutatiegraad dan in de particuliere woningvoorraad. Een doelmatige, rechtvaardige en evenwichtige verdeling van de woningvoorraad staat hiermee onder druk en overheidsingrijpen – via de huisvestingsvergunningplicht – is vereist.

Overigens wordt een deel van de sociale woningvoorraad van corporaties in dit hoofdstuk specifiek uitgesloten van de verordening. Het betreft onder meer woonschepen en studentenwoningen. Voor woonschepen geldt dat deze onlosmakelijk verbonden zijn aan de ligplaats. Echter de verhuur van ligplaatsen is niet langer gekoppeld aan de Huisvestingswet. Vanuit het oogpunt van transparantie voor de woningzoekenden en eenduidigheid voor de corporaties, hebben de gemeenten waar dit speelt besloten de woonschepen niet onder de werking van de verordening te laten vallen en de toewijzing direct te koppelen aan de toewijzing van de ligplaats.

Zelfstandige studentenwoningen zijn tevens uitgesloten. Hier geldt dat, in tegenstelling tot andere woningcategorieën in de regio, ook zonder overheidsingrijpen al sprake is van een doelmatige verdeling: de woningen worden in principe al evenwichtig en rechtvaardig verdeeld over de woningzoekenden voor wie deze woonruimten ook in het bijzonder geschikt zijn.

Ook woonruimtes die tijdelijk verhuurd worden in het kader van de Leegstandwet of vanwege een aanstaande sloop of ingrijpende renovatie zijn uitgesloten van de werking van de verordening. De vraag naar deze woningen is vaak heel specifiek en zeker niet overmatig aanwezig. Vanwege de tijdelijke aard van de huisvesting heeft deze ook nauwelijks effect op de schaarste op de woningmarkt.

In de Verordening Woonruimtebemiddeling wordt niet verwezen naar de gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Wet Bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek ("Rotterdamwet"), omdat de Huisvestingswet daartoe geen bepalingen bevat. Andersom biedt de Rotterdamwet overigens wel de mogelijkheid om in de verordening voor de Rotterdamwetgebieden naar de Verordening Woonruimtebemiddeling te verwijzen en kunnen de bepalingen uit de Verordening Woonruimtebemiddeling van overeenkomstige toepassing worden verklaard in de gemeentelijke verordening. In de praktijk is het dus niet zo dat in de Rotterdamwetgebieden de bepalingen uit de Verordening Woonruimtebemiddeling automatisch van toepassing zijn.

In artikel 2.1.2. is toegelicht aan welke eisen een woningzoekende dient te voldoen om überhaupt in aanmerking te komen voor een huisvestingsvergunning. De voorwaarden genoemd onder b. volgen uit artikel 10 van de Huisvestingswet 2014. Uit de voorwaarde genoemd onder a. volgt dat tenminste één lid van het huishouden meerderjarig moet zijn. Het artikel uit het Burgerlijk Wetboek waarnaar verwezen wordt, bevat een regeling die het onder bepaalde omstandigheden mogelijk maakt een minderjarige moeder die de zorg heeft voor een kind, als meerderjarig te beschouwen.

Deze voorwaarden komen overigens overeen met de basisvoorwaarden voor inschrijving bij WoonnetRijnmond. Overige voorwaarden of bepalingen voor inschrijving bij Woonnet Rijnmond zijn niet opgenomen in de verordening, want kennen geen publiekrechtelijke, maar slechts een privaatrechtelijke basis. De corporaties hebben afspraken hieromtrent met elkaar vastgelegd in de Spelregels Woonruimtebemiddeling Maaskoepel.

Paragraaf 2.2. Aanbieden en bemiddelen van woonruimte

Artikel 2.2.1.	Het aanbieden van woonruimte
Artikel 2.2.2.	Openbaar aanbod en het aanbodinstrument
Artikel 2.2.3.	Directe aanbieding
Artikel 2.2.4.	Bemiddelingsmodellen

Toelichting:

Artikel 2.2.1. geeft invulling aan artikel 20 van de Huisvestingswet 2014, waarin wordt gesteld dat in de verordening ook regels opgenomen kunnen worden met betrekking tot de wijze waarop de bekendmaking van het aanbod plaatsvindt. In de verordening is bepaald dat er voor de gehele regio één regionaal aanbodinstrument dient te worden ingesteld/in stand gehouden. Een transparante en toegankelijke woningmarkt is immers in bijzondere mate gebaat bij het zoveel mogelijk op één plek, op een uniforme manier aanbieden van woningen. Aan het regionaal aanbodinstrument is vervolgens in artikel 2.2.2, derde lid ook nog een aantal meer specifieke eisen gesteld. Dit omdat de karakteristiek van het regionale aanbodinstrument bepaalt in welke mate daadwerkelijk sprake is van een transparante en toegankelijke woningmarkt.

In het tweede lid van artikel 2.2.2. is opgenomen dat elke voor verhuur vrijkomende of beschikbare woonruimte in principe dient te worden aangeboden via het regionale aanbodinstrument. Hierop zijn twee uitzonderingen:

- Een corporatie kan ervoor kiezen om een referentiewoning te adverteren, waarbij de geadverteerde woning symbool staat voor de woningen die in de (vaak nabije) toekomst vrij zullen komen c.q. verwacht worden vrij te komen. Deze manier kan bij verschillende woonruimtebemiddelingsmodellen worden ingezet.
- Een corporatie kan ervoor kiezen om een woning niet via het regionale aanbodinstrument aan te bieden, maar via de zogeheten directe aanbieding te huur aan te bieden.

In artikel 2.2.3. is vervolgens opgenomen onder welke omstandigheden het aanbieden van een woning via directe aanbieding is toegestaan. Hieronder volgt een nadere toelichting bij een aantal onderdelen van dit artikel:

- Bepaling onder a: dit betreft de urgent woningzoekenden of woningzoekenden die een herhuisvestingsverklaring hebben, die direct een woning aangeboden krijgen. Het gaat daarbij zowel om de woningzoekenden die in de zogeheten tweede fase zijn aangekomen nadat het in de eerste fase van zelf zoeken niet gelukt is een woning te vinden, als om de woningzoekenden die direct in de twee fase zijn geplaatst.
- Bepaling onder c: dit betreft woningzoekenden die gezien hun specifieke zorgvraag weliswaar geen recht hebben op urgentie (op medische gronden), maar van wie het wel wenselijk is dat zij kunnen doorstromen naar een andere woning. Denk bijvoorbeeld aan mensen met lichte vormen van dementie. Hiermee worden tevens de ervaringen die zijn opgedaan met de experimenten gericht op het stimuleren van doorstroming van ouderen naar een meer passende woning in de verordening geformaliseerd.
- Bepaling onder d: dit betreft vooral woningzoekenden die uitstromen uit een instelling en voor het eerst (sinds de opname) weer een zelfstandige woning gaan bewonen, maar waarvan het wenselijk is grip te houden op de precieze

locatie en omgeving waarin deze persoon gehuisvest wordt. Bijvoorbeeld omdat het wenselijk is dat deze persoon direct naast een instelling woont of niet bij een concentratie van een bepaald type huishoudens. Ook kan het gaan om personen die weliswaar uitstromen naar een zelfstandige woning, maar deze woning van een corporatie bewonen met tussenkomst van de gemeente of een zorginstelling.

- Bepaling onder e: het kan hierbij gaan om verschillende typen woningzoekenden waarbij doorstroming speelt. Bijvoorbeeld:
 - Woningzoekende stroomt binnen een complex door naar een meer bij het huishouden of de specifieke persoonlijke omstandigheden passende woonruimte;
 - Woningzoekende woont in een woning die voor zijn/haar huishouden of specifieke persoonlijke omstandigheden niet bijzonder geschikt is en de corporatie is voornemens om toepassing te geven aan het dringend eigen gebruik van die woonruimte, maar wil de huidige bewoner begeleiden naar een andere woning;
 - De woningzoekende woont in een complex dat bestaat uit meerdere, gelijksoortige zelfstandige woonruimten, welke aanvankelijk gebruikt werden voor de huisvesting van een doelgroep waartoe ook de woningzoekende behoort, maar inmiddels gebruikt wordt voor een andere doelgroep.

Artikel 2.2.4. bevat tot slot bepalingen omtrent het toepassen van bemiddelingsmodellen. De bemiddelingsmodellen zelf zijn niet opgenomen in de verordening, maar behoren tot de beleidsvrijheid van de corporaties: het is aan corporaties – als verhuurders – om te bepalen hoe zij potentiële huurders vinden. De corporaties hebben hierover met elkaar afspraken gemaakt in de Spelregels Woonruimtebemiddeling Maaskoepel. Wel zijn in de verordening een aantal randvoorwaarden opgenomen omtrent de karakteristiek en werking van de modellen. Dit vanuit het oogpunt van transparantie, rechtmatigheid en eenduidigheid voor de woningzoekenden. Belangrijkste randvoorwaarde is dat de bemiddelingsmodellen in principe voor elke woningzoekende toegankelijk moeten zijn.

Paragraaf 2.3. De huisvestingsvergunning

Artikel 2.3.1. Vergunningvereiste

Artikel 2.3.2. De bevoegdheid tot verlening, weigering, wijziging en intrekking van de huisvestingsvergunning

Artikel 2.3.3. De aanvraag om een huisvestingsvergunning

Artikel 2.3.4. De inhoud van de huisvestingsvergunning

Artikel 2.3.5. Beoordeling van de aanvraag om huisvestingsvergunning

Artikel 2.3.6. Groepen woningzoekenden

Artikel 2.3.7. Rangorde en het regionaal aanbodinstrument

Artikel 2.3.8. Voorrang voor bezitters van een urgentie- of herhuisvestingsverklaring

Artikel 2.3.9. Voorrang voor woningzoekenden in verband met de passendheid van de woonruimte

Artikel 2.3.10. Voorrang voor woningzoekenden met regionale of lokale binding

Toelichting

In deze artikelen zijn belangrijke procedurele bepalingen opgenomen voor het al dan niet verkrijgen van een huisvestingsvergunning. Artikel 2.3.1. verdient op twee punten een nadere toelichting:

- Uit het eerste lid volgt dat feitelijk voor alle corporatiewoningen in het sociale segment een huisvestingsvergunningsplicht geldt. Ook wanneer er geen specifieke voorrangsbepalingen gelden, dient dus een huisvestingsvergunning te worden afgegeven. Dit hoeft in het laatste geval overigens niet meer dan een korte administratieve handeling te zijn.
- In het tweede lid zit impliciet een belangrijke koppeling met de huurovereenkomst: het is verboden om woonruimte in gebruik te geven – dus ook: aan een huurder ter beschikking te stellen – zonder vergunning. Deze bepaling zorgt ervoor dat er geen woonruimte wordt verhuurd zonder huisvestingsvergunning

Ook artikel 2.3.2. behoeft een toelichting. In dit artikel is immers aangeduid dat in principe het college van B&W het bevoegd gezag is voor de procedure rond de huisvestingsvergunning. Op grond van de Awb kan het college echter met een apart mandaatbesluit bij de inwerkingtreding van deze verordening de uitoefening van de in artikel 2.3.2. opgenomen bevoegdheden mandateren aan de in hun gemeente werkzame corporaties. Zie hiervoor ook paragraaf 1.2 en bijlage A van deze Toelichting.

Artikel 2.3.5. eerste lid onder c heeft tot doel te zorgen dat iemand die in principe wel voldoet aan de vereisten voor een huisvestingsvergunning, deze toch geweigerd kan worden als de aanvrager niet ook zicht heeft op een huurovereenkomst (eigenlijk de tegenhanger van artikel 2.3.1., tweede lid). Dit kan bijvoorbeeld spelen bij een aanvrager waarbij sprake is van eerder (aangetoond en geregistreerd) slecht huurdersgedrag.

In de artikelen 2.3.6. t/m 2.3.10 wordt een toelichting gegeven op de volgordebepaling (de volgorde waarin woningzoekenden in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning) wanneer er meerdere woningzoekenden reageren op een woning. Als eerste stap daarin worden de woningzoekenden in artikel 2.3.6 in drie groepen verdeeld:

1. Urgenten die voldoen aan alle bij de aanbidding gestelde voorrangsprincipes en met passend zoekprofiel.
2. Reguliere woningzoekenden die voldoen aan alle bij de aanbidding gestelde voorrangsprincipes.
3. Overige woningzoekenden (inclusief urgenten die niet voldoen aan voorrangsprincipes en met niet passend zoekprofiel).

In artikel 2.3.6., derde lid is ten aanzien van eventueel gestelde bindingseisen een uitzonderingsregel opgenomen voor urgenten zijnde houders van een verblijfsvergunning of personen die uitstromen uit een tijdelijke opvangvoorziening (waarin zij verbleven omdat zij in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben moeten verlaten). Hiermee wordt invulling gegeven aan artikel 16 van de Huisvestingswet 2014. Voor deze groepen urgent woningzoekenden is het

ofwel niet mogelijk om aan een bindingseis te voldoen (men komt immers uit een asielzoekerscentrum) ofwel niet wenselijk (bijv. omdat een verleden van bedreiging het zeer onwenselijk maakt dat iemand terugkeert naar de gemeente van herkomst). Zie bijlage B van deze Toelichting voor een aantal stroomschema's over hoe de voorrangsbepaling op grond van de artikelen 2.3.6 t/m 2.3.10 praktisch vorm krijgt.

Uit bovenstaande lijst wordt tevens duidelijk dat (herhuisvestings-)urgenten geen absolute voorrang hebben. Dit volgt uit het belang dat tevens wordt gehecht aan een doelmatige verdeling van de woningvoorraad. Een urgent die niet voldoet aan alle gestelde labels, verliest zo voor de specifieke woning zijn/haar voorrangspositie. Daarnaast is een belangrijke bepaling dat bij woonruimte die wordt aangeboden via een bepaald woonruimtebemiddelingsmodel, het kan zijn dat een herhuisvestings- of urgentieverklaring niet geldig is, denk bijvoorbeeld aan een direct kansmodel waarbij als rangorde geldt "wie het eerst komt, die het eerst maalt" ongeacht of je een (herhuisvestings-)urgent bent of niet. Zie in dit verband ook artikel 4.4 van Bijlage I.

In artikel 2.3.7 wordt vervolgens beschreven hoe de groepen zich in de rangordebepaling tot elkaar verhouden. Hier is ook nog eens nadrukkelijk benoemd dat wanneer er sprake is van meerdere personen in de tweede c.q. derde groep, in dat geval degene die op basis van het toegepaste bemiddelingsmodel als eerste uit de "bus" komt, als eerste in aanmerking komt voor de huisvestingsvergunning. Zie hiervoor Bijlage B van deze Toelichting.

In artikel 2.3.8 is alleen op hoofdlijnen toegelicht wie in aanmerking kan komen voor een urgentieverklaring en wordt verder verwezen naar een aparte bijlage, namelijk Bijlage I. Dit ter bevordering van de leesbaarheid van de verordening. De urgentiebijlage maakt wel onlosmakelijk deel uit van de verordening en wordt ook door de gemeenteraad vastgesteld.

Artikel 2.3.9 vormt dé instrumentenkoffer in het geval de lokale overheid wil ingrijpen in de verdeling van schaarse woonruimte. In artikel 2.3.9 is daartoe een zogeheten passendheidstabel opgenomen waarin categorieën woonruimte gekoppeld zijn aan categorieën woningzoekenden. De koppeling heeft altijd betrekking op de aard, grootte of prijs van de woonruimte. Met de toevoeging van deze tabel wordt toepassing gegeven aan artikel 11 van de Huisvestingswet 2014. Belangrijke toelichting is dat deze tabel alleen van toepassing is als er in het gemeentelijke woonbeleid c.q. de gemeentelijke woonvisie en daaraan gekoppeld de lokale prestatieafspraken, is opgenomen dat de hier opgesomde categorieën woningzoekenden ook daadwerkelijk in de knel zitten door schaarste (zie ook paragraaf 1.2 van deze Toelichting). Wanneer dit zo is zullen corporaties bij de voorrangsbepaling voor de betreffende categorie woonruimte deze tabel moeten hanteren en dus bij de woningtoewijzing voorrang moeten geven aan de betreffende categorie woningzoekenden.

NB. Alleen op de hier genoemde categorieën kan dus gestuurd worden, overheidssturing op hier niet genoemde categorieën is dus niet mogelijk. Wanneer het wenselijk is op een aanvullende categorie te sturen, dient de verordening hiertoe aangepast te worden.

Aanvullend op de voorrangsbepalingen op grond van artikel 2.3.9. kunnen corporaties overigens ook nog voorwaarden stellen op grond van de Spelregels Woonruimtebemiddeling Maaskoepel, echter deze mogen nooit in strijd zijn met de van toepassing zijnde bepalingen in de tabel.

Met artikel 2.3.10 wordt het mogelijk gemaakt bindingseisen te stellen. Net als bij artikel 2.3.9 geldt dat dit artikel alleen van toepassing is als er in gemeentelijke woonbeleid c.q. de gemeentelijke woonvisie en daaraan gekoppeld de lokale prestatieafspraken, is opgenomen dat woningzoekenden met een regionale of lokale binding ook daadwerkelijk in de knel zitten door schaarste.

Let op: de toepassing van artikel 2.3.10 kan ook zonder dat er voorrangsbepalingen op grond van artikel 2.3.9 worden gesteld. Het percentage wordt berekend over alle verleende huisvestingsvergunningen (zie voorbeeld berekenwijze in kader hieronder: "Aan de slag met...").

Aan de slag met artikel 2.3.10 in de praktijk

Voorbeeldberekening percentage

In gemeente Y zitten woningzoekenden met een economische of maatschappelijke binding aan die gemeente in de knel. De betreffende gemeente vindt het wenselijk om daartoe bindingseisen te stellen en heeft hiertoe afspraken gemaakt met de lokale corporatie(s). Nu komen op jaarbasis in deze gemeente 100 woningen vrij:

- Bij 50 van deze woningen mag het dan zo zijn dat deze én geadverteerd én toegewezen zijn aan woningzoekenden met een economische of maatschappelijke binding aan de regio Rotterdam.
- Bij maximaal 25 van deze 50 woningen mag het dan zo zijn dat deze én geadverteerd én toegewezen zijn aan woningzoekenden met een economische of maatschappelijke binding aan gemeente Y.
- Bij minimaal 25 van deze 50 woningen moet het dan zo zijn dat deze én geadverteerd én toegewezen zijn aan woningzoekenden met een economische of maatschappelijke binding aan een andere gemeente binnen de regio Rotterdam.

Uitgangspunten berekening percentage:

Vervolgens is het zaak dat de percentages zoals genoemd in artikel 2.3.10 in de woonruimtebemiddelingspraktijk niet overschreden worden. Belangrijk besef daarbij is dat alleen die verleende huisvestingsvergunningen (lees: woningtoewijzingen) worden meegerekend waarbij én de woning met voorrang in het kader van binding is geadverteerd én deze woning vervolgens ook aan een woningzoekende met binding aan de regio c.q. gemeente is toegewezen.

Niet meegerekend worden dus:

- Huisvestingsvergunningen verleend bij woningen die WEL met voorrang in het kader van binding zijn geadverteerd, maar NIET aan een woningzoekende met binding aan regio c.q. gemeente zijn toegewezen (want sturing is niet geëffectueerd).
- Huisvestingsvergunningen verleend bij woningen die NIET met voorrang in het kader van binding zijn geadverteerd, maar WEL aan een woningzoekende met binding aan regio c.q. gemeente zijn toegewezen (want geen actieve sturing).

deze verordening wordt voor de definitie van binding verwezen naar artikel 14, derde lid van de Huisvestingswet 2014. In dat artikel is opgenomen wat de wetgever precies onder een woningzoekende met economische of maatschappelijke binding verstaat. Het betreft een woningzoekende die:

- a. economisch gebonden is aan de woningmarktregio, de gemeente of de kern indien hij met het oog op de voorziening in het bestaan een redelijk belang heeft zich in die woningmarktregio, die gemeente of die kern te vestigen, en
- b. maatschappelijk gebonden is aan de woningmarktregio, de gemeente of de kern indien hij:

- een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in die woningmarktregio, die gemeente of die kern te vestigen, of
- ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest van die woningmarktregio, die gemeente of die kern.

Beide definities laten dus nog enige ruimte voor een lokale afweging van wat “een redelijk belang is”.

Paragraaf. 2.4. Experimenten

Artikel 2.4.1. Experimenten

Toelichting:

Al vóór 2015 is/wordt er via de toepassing van zogeheten experimenten verspreid over de regio Rotterdam ervaring opgedaan met nieuwe manieren van woonruimtebemiddeling. Doel is steeds te verkennen of er een aanpassing van de bepalingen in de verordening noodzakelijk is. Een groot deel van de eerder opgestarte experimenten is geformaliseerd in bepalingen verspreid over de voorliggende verordening en tevens de Spelregels Woonruimtebemiddeling Maaskoepel.

In artikel 2.4.1 is de mogelijkheid doorgezet om opnieuw experimenten uit te voeren. Zo blijven gemeenten en corporaties tezamen kritisch op de doeltreffendheid en reikwijdte van de verordening en biedt het ruimte voor innovatie in het faciliteren van de woningzoekenden. Om te voorkomen dat er onvoldoende tijd is experimenten uit te voeren in de tweede helft van de werkingsduur is ten opzichte van de Verordening Woonruimtebemiddeling 2015 geschrapt dat een experiment moet eindigen zodra de werkingsduur van de verordening eindigt.

Door het opnemen van een experimentenregeling wordt geborgd dat de toepassing regiobreed op uniforme wijze plaatsvindt, resultaten worden gedeeld (de regeling biedt immers belangrijke input voor de evaluatie van de verordening zoals beschreven in artikel 3.2, vierde lid) en de toepassing plaatsvindt binnen de doelstellingen van de Huisvestingswet 2014. Met het oog op dat laatste aspect is in lid 1 de randvoorwaarde gesteld dat experimenten alleen vormen van woonruimtebemiddeling kunnen betreffen, die eventueel geregeld zouden kunnen worden in een op grond van de Huisvestingswet vast te stellen verordening. Het experiment moet dus te allen tijde passen binnen de bepalingen van de Huisvestingswet 2014. Zie ook Bijlage C. Werkwijze experimenten.

Paragraaf 2.5. Monitoring

Artikel 2.5.1. Registratie en monitoring

Artikel 2.5.2. Overleg naar aanleiding van monitoring

Artikel 2.5.3. Overleg inzake de woonruimtebemiddeling

Toelichting:

Voor een goed begrip van de werking van de regionale woningmarkt en de invloed van de inzet van sturingsinstrumentarium op grond van deze verordening is een goede registratie en monitoring van de vraag naar en aanbod van vrijkomende huurwoningen

essentieel. De registratie is een verantwoordelijkheid van de corporaties, de monitoring is daarentegen een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de corporaties en gemeenten uit de regio Rotterdam.

De artikelen bevatten bepalingen omtrent registratie en monitoring van vraag en aanbod. In tegenstelling tot verordeningen van vóór 2015 wordt hier niet vastgelegd welke doelgroepen precies centraal dienen te staan, dan wel welke indicatoren toegepast dienen te worden. Dit wordt bepaald in een apart jaarlijks overleg tussen (vertegenwoordigers van) de corporaties en gemeenten uit de regio Rotterdam. De provincie ontvangt ook een uitnodiging om zich bij dit overleg te laten vertegenwoordigen. Hiermee wordt het mogelijk om gedurende de looptijd van de verordening op diverse actualiteiten in te spelen. Daarnaast geldt dat corporaties op grond van andere regelgeving sowieso verplicht zijn om de ontwikkeling van de woningvoorraad en/of de huisvesting van diverse doelgroepen) te monitoren. De bepalingen zoals opgenomen in deze artikelen maken het overigens mogelijk dat zowel corporaties als gemeenten zich laten vertegenwoordigen, bijvoorbeeld door elkaar of in geval van de corporaties door een orgaan als de Maaskoepel.

Met artikel 2.5.3 is eveneens beoogd tijdens het kalenderjaar de toepassing van bindingseisen te agenderen om tijdig (= tijdens het kalenderjaar en niet na afloop ervan) bijsturingsmaatregelen te kunnen treffen.

Paragraaf 2.6 Standplaatsen en woonwagens

- Artikel 2.6.1. Werkingsgebied**
- Artikel 2.6.2. Wachtlijst van standplaatszoekenden**
- Artikel 2.6.3. Inschrijving**
- Artikel 2.6.4. Vervallen van de inschrijving**
- Artikel 2.6.5. Toewijzing van standplaatsen**
- Artikel 2.6.6. Verbodsbepaling**
- Artikel 2.6.7. Overgangsbepaling**

Toelichting:

Het nieuwe beleidskader voor gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid van Binnenlandse Zaken – o.a. gericht op gelijke behandeling en het afschaffen van het uitsterfbeleid – is de concrete aanleiding om woonwagens(standplaatsen) niet langer uit te sluiten als vergunningplichtige wooneenheid. Dat betekent dat woningzoekenden die zo'n woonruimte zoeken, zich vanaf 1 juli 2020 in dienen te schrijven bij WoonnetRijnmond (artikel 2.6.7, onder a); het is aan elke gemeente om woningzoekenden die bij het ingaan van deze verordening al op een gemeentelijke wachtlijst staan, op het inschrijven bij WoonnetRijnmond te attenderen binnen twee maanden na inwerkingtreding van de verordening.

Gemeenten blijven zelf verantwoordelijk voor de te hanteren toewijzingsregels bij woonwagens en standplaatsen.

Hoofdstuk 3. Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 3.1. Overgangsrecht urgentie- en herhuisvestingsverklaringen

Artikel 3.2. Evaluatie van de verordening

Artikel 3.3. Citeertitel

Artikel 3.4. Inwerkingtreding en vervallen van de verordening

Toelichting:

Geen nadere toelichting.

Bijlage 1: Urgentie- en herhuisvestingssysteem

Paragraaf 1. Algemeen

Paragraaf 2. Procedure urgentieverklaring

Paragraaf 3. Inhoud van een urgentieverklaring

Paragraaf 4. Zoeken door en bemiddeling van de houder van een urgentieverklaring

Paragraaf 5. De urgentiegronden

Paragraaf 6. De herhuisvestingsverklaring

Toelichting:

Voor een meer gedetailleerde toelichting op het urgentie- en herhuisvestingssysteem wordt doorverwezen naar het separaat opgestelde Handboek Urgentie.

De urgentieregeling is nadrukkelijk bedoeld als het laatste vangnet om een huishouden met een huisvestingsprobleem snel aan een (andere) woning te helpen. Dit komt in diverse onderdelen van de urgentieregeling tot uitdrukking, niet in de laatste plaats door de opgenomen weigeringsgrond: een urgentieverklaring wordt geweigerd als de aanvrager het huisvestingsprobleem redelijkerwijs op een andere wijze kan oplossen. De urgentie-verlenende bestuursorganen kunnen daar in hun uitvoeringsbeleid nadere invulling aan geven. De inkomenseis (voor een reguliere urgentie niet zijnde herhuisvestingsurgentie moet men tot de EU-doelgroep behoren) en de bepalingen dat urgentie niet kan worden toegekend als er een voorliggende voorziening is, beperken het beroep op deze regeling.

Zoals bij de beschrijving van de rangordebepaling reeds aangegeven, hebben urgenten geen absolute urgentie. Zij kunnen voor bepaalde bemiddelingsmodellen uitgesloten worden. Het is immers denkbaar dat de absolute voorrang van houders van urgentieverklaringen voor bepaalde woonruimtebemiddelingsmodellen verstoring werkt. Ook is het denkbaar dat bepaalde woonruimtebemiddelingsmodellen niet geschikt zijn om een urgente woningzoekende snel aan woonruimte te helpen. Is dat het geval, dan kan de urgentieverlener bepalen dat de urgentieverklaring niet van toepassing is bij woonruimte die via zo'n model te huur wordt aangeboden. Dit wordt op de urgentieverklaring vermeld. Het volgende is van belang:

- de uitsluiting moet voldoende duidelijk zijn: de houder van de urgentieverklaring moet eenvoudig kunnen bepalen voor welke woonruimtebemiddelingsmodellen zijn urgentieverklaring niet gebruikt kan worden;
- de uitsluiting moet gemotiveerd worden: het moet de houder van de urgentieverklaring duidelijk zijn waarom zijn urgentieverklaring niet gebruikt kan worden bij bepaalde woonruimtebemiddelingsmodellen;
- urgentieverleners dienen te streven naar een uniforme uitvoering van dit artikel.

In de urgentieregeling is in artikel 4.4 geregeld dat een vergunninghouder wordt gelijkgesteld met de houder van een urgentieverklaring vanaf het moment waarop de vergunninghouder ingevolge de in artikel 28 van de Huisvestingswet 2014 bedoelde taakstelling gehuisvest dient te worden door een regiogemeente. Indien een gemeente op een andere wijze de wettelijke taakstelling kan nakomen, bijvoorbeeld door woningen

of een woonvoorziening buiten de corporatievoorraad voor vergunninghouders beschikbaar te stellen, dan is dat te zien als een voorliggende voorziening. Het is niet nodig om hiervoor artikel 4.4 te schrappen, en tevens onwenselijk omdat hierdoor verschillen tussen gelijkkluidend bedoelde lokale verordeningen ontstaan.

Het zoekgebied van de urgent woningzoekende is in principe de hele regio. Daarop zijn de volgende uitzonderingen van toepassing:

- wanneer iemand een specifieke afhankelijkheid heeft van een bepaalde kern of gemeente en het vanuit maatschappelijk en/of sociaal economisch oogpunt niet wenselijk is dat deze persoon naar een andere kern of gemeente verhuist, kan deze binding specifiek in het zoekprofiel worden opgenomen;
- wanneer het een vergunninghouder betreft die in het kader van een taakstelling in een specifieke gemeente gehuisvest dient te worden, geldt als zoekgebied de regiogemeente die de taakstelling heeft gekregen.

In het kader van de regelgeving voor 'passend toewijzen' (onderdeel van de Woningwet) is in de urgentieregeling bij de bepalingen over het zoekprofiel vermeld dat in de omschrijving van het woonruimtetype ook de maximale huurprijs zal worden opgenomen, waarbij de woonruimte passend wordt geacht voor het huishoudinkomen van de aanvrager van de urgentie.

Bij de bepalingen over het zoekprofiel is daarnaast de mogelijkheid vermeld om in het zoekprofiel een tweede woonruimtetype op te nemen. Dit dient specifiek voor gemeenten met een sterk eenzijdig woningaanbod, bestaande uit juist de woningtypen die in principe zijn uitgesloten van het "standaard woonruimtetype", te weten eengezinswoningen en benedenwoningen. Het zou voor urgenten immers anders zeer lastig worden om snel in de betreffende gemeente in de urgente huisvestingsbehoefte te kunnen voorzien. Het tweede woonruimtetype is overigens alleen van toepassing in de tweede fase van de urgentie en bovendien op woonruimte gelegen in de gemeente van het college van burgemeester en wethouders dat de urgentieverklaring verleend heeft.

Er zijn mogelijkheden om een urgent woningzoekende direct in de 2^e fase op te nemen dan wel in de 1^e fase al een directe aanbieding te doen, ofwel vanuit (na)zorg-overwegingen ofwel omdat iemand strikt aan een woonplaats gebonden is en zelfzoeken niet snel genoeg tot een woning zou leiden in die woonplaats. Naar verwachting zal o.m. voor de huisvesting van vergunninghouders in de praktijk vaak ervoor gekozen worden om het huishouden in kwestie niet eerst zelf te laten zoeken, maar gelijk een directe aanbieding te doen.

De urgent woningzoekende wordt aan het einde van de eerste fase "afgerekend" op zijn/haar reacties op aangeboden woonruimten die voldoen aan het geldende slaapkamertal, het woonruimtetype en de urgentieregio van de urgentieverklaring. Van de urgent woningzoekende wordt actief en serieus zoekgedrag gevraagd, juist omdat er sprake is van een urgent huisvestingsprobleem. Het minimale aantal reacties is verhoogd, van eenmaal per maand naar eenmaal per week (dus minstens twaalf reacties in drie maanden tijd). Dat heeft te maken met het vaker en sneller wisselend aanbod dan in het

verleden (de veertiendaagse advertentiekrant) en de digitale reactiemogelijkheden. Indien er in de eerste fase minder dan 12 woonruimten zijn geadverteerd die voldoen aan de punten uit de urgentieverklaring, dan kan een urgent woningzoekende niet verantwoordelijk gehouden worden voor het minder dan twaalf keer reageren. Het is ook mogelijk dat er meer dan twaalf geschikte woonruimten werden aangeboden maar dat een urgent woningzoekende door bijzondere omstandigheden niet in de gelegenheid was om te reageren, en er ook niet namens hem of haar gereageerd kon worden; dergelijke omstandigheden worden beoordeeld en meegewogen bij het overgaan naar de 2^e fase, in het contact tussen urgent woningzoekende en urgentieverlener.

De procedure rond de herhuisvestingsverklaring is opgenomen in een aparte paragraaf aangezien deze afwijkt van de procedure rond de “reguliere” urgentieverklaring. De procedure is aangepast. Daarnaast is in artikel 2.2 van Bijlage I nadrukkelijk bepaald dat alleen huurders van corporaties in aanmerking komen voor een herhuisvestingsverklaring. Huurders van particuliere verhuurders kunnen bij herhuisvesting terecht bij de eigen verhuurder, welke op grond van het Burgerlijk Wetboek/Huurrecht de plicht heeft tot herhuisvesting bij bijvoorbeeld sloop.

Vanuit de praktijk zijn voorbeelden aangedragen van herhuisvesting die wordt bemoeilijkt door de regel dat een gelijkwaardig woonruimtetype in het zoekprofiel moet worden opgenomen, ongeacht of dat leidt tot een passende oplossing voor de herhuisvestingskandidaat. In het tweede lid van artikel 6.2 is om die reden een mogelijkheid gecreëerd om ook een niet gelijkwaardig woonruimtetype in het zoekprofiel op te nemen omdat het tot een passender oplossing vanuit het gezichtspunt van de woningzoekende kan leiden. Te denken valt aan het oudere huishouden dat woonachtig is in een kleine eengezinswoning waar de trap naar de slaapverdieping een probleem wordt, en dat meer gebaat is bij een gelijkvloers appartement. Of het huishouden waar de meeste kinderen het grote huis uit zijn, en de ouders liever een kleine, moderne woning prefereren.

Een aantal onderdelen van paragraaf 5.5 verdient nog nadere toelichting:

- De bepalingen bij de urgentiegronden woonlasten (artikel 5.3) en mantelzorg (artikel 5.6) bieden ruimte voor nadere uitwerking in beleid. Dit is gebeurd in het Handboek Urgentie.
- Opvanginstellingen zoals bedoeld in artikel 5.7 zijn niet nader gedefinieerd in de verordening. Het kan hier gaan om diverse typen instellingen waar onzelfstandig wordt gewoond, waaronder penitentiaire inrichtingen, psychiatrische instellingen, doorstroomhuizen etc. en om diverse soorten regelingen en wetten op grond waarvan opvang of uitstroom uit de opvang plaats vindt.
- Duidelijker dan voorheen wordt de rol van de herkomstgemeente geformuleerd om een voormalige inwoner die in een andere gemeente in een opvanginstelling is opgenomen en vandaaruit mag verhuizen naar een zelfstandige woning, weer op te nemen, tenzij dit niet goede komt aan zijn/haar toekomst.

Tot slot verdient ook de hardheidsclausule nog een nadere toelichting. Met het opnemen van hardheidsclausules in regelgeving moet zeer grote terughoudendheid worden

betracht. Om op grond van de hardheidsclausule een urgentieverklaring te kunnen toewijzen, moet aan de volgende voorwaarden worden voldaan:

- a) weigering moet leiden tot een schrijnende situatie; en
- b) er is sprake van bijzondere, bij het vaststellen van de verordening onvoorziene, omstandigheden die gelet op het doel van de verordening redelijkerwijs toch een grond voor de verlening van een urgentieverklaring zouden kunnen zijn.

Verder moet de urgentieverlener jaarlijks verslag doen van de gevallen waarin hij de hardheidsclausule heeft toegepast. Dit is van belang, omdat de toepassing van de hardheidsclausule een indicatie geeft van de mate waarin de verordening adequaat is.

Bijlage II: Urgentieregio's

Toelichting:

De hier genoemde urgentieregio's zijn ruimer geformuleerd dan in de Verordening Woonruimtebemiddeling 2015 door delen van Rotterdam in twee urgentieregio's op te nemen. De nieuwe indeling stelt Rotterdam in staat urgenten eenvoudiger binnen de eigen gemeente te bemiddelen én houdt tegelijk de logische (op basis van verhuisbewegingen te constateren) relaties in de regio voor de woningzoekende in stand.

Bijlage A.: Werkwijze verlening huisvestingsvergunning onder Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2020

Paragraaf 2.3 van de verordening beschrijft de vereisten, bevoegdheden, aanvraag, inhoud en beoordelingsgronden van de vergunning. Een vergunning kan alleen efficiënt verleend worden als dit gebeurt door de corporatie. Gelijktijdig met het aangaan van de huurovereenkomst, wordt de vergunning dan verleend. Gemeente hoeft dan geen aparte werkprocessen en loket in te richten. Woningzoekenden hoeven geen twee loketten af om een woning te huren. En het kost corporaties geen extra bemiddelingsdagen. De onderstaande stappen moeten hiervoor doorlopen worden.

Stap 1: mandaatverlening

- a. College van B&W verleent mandaat aan de directie van de corporatie, met de mogelijkheid om ondermandaat te verlenen. (Actie gemeenten)
- b. De directie van de corporatie verleent ondermandaat (generiek, bijvoorbeeld op functie van de medewerkers die de huurovereenkomsten ondertekenen). Voor het verlenen van het ondermandaat is een besluit nodig. Dit kan bijvoorbeeld in het procuratiedocument van een corporatie worden opgenomen. (Actie corporaties)

Stap 2: aanvraag vergunning

- a. De woningzoekende overlegt voor de aanvraag dezelfde stukken die voor het reguliere verhuurproces nodig zijn. Dit zijn:
 - IBRI formulier;
 - uittreksel Basis Registratie Persoonsgegevens (BRP) als de aanvrager buiten betreffende gemeente woont. Of controle als er online toegang tot BRP is bij aanvrager van binnen gemeente;
 - geldig identiteitsbewijs.

Stap 3: verlening van de vergunning

In de huurovereenkomst wordt een artikel over de huisvestingsvergunning opgenomen.

Tekstvoorstel:

Artikel (NUMMER) Huisvestingsvergunning

1. Voor het in gebruik nemen en geven van deze woning is op grond van de huisvestingsverordening een huisvestingsvergunning nodig. Huurder vraagt de huisvestingsvergunning door ondertekening van de huurovereenkomst.
2. Gezien de aanvraag namens huurder ingediend en gelet op de Huisvestingswet 2014 en de huisvestingsverordening komt huurder als eerste in aanmerking voor de benodigde huisvestingsvergunning. Er zijn geen redenen bekend waarom de huisvestingsvergunning in dit geval geweigerd moet worden.
3. Bij ondertekening van deze huurovereenkomst namens de corporatie wordt de huisvestingsvergunning geacht te zijn verleend namens het college van burgemeester en wethouders.
4. Een belanghebbende kan bezwaar maken tegen dit besluit. Het bezwaarschrift moet binnen zes weken na de dag van bekendmaking ingediend zijn bij de Bezwarencommissie Huisvesting regio Rotterdam of college van burgemeester en wethouders.

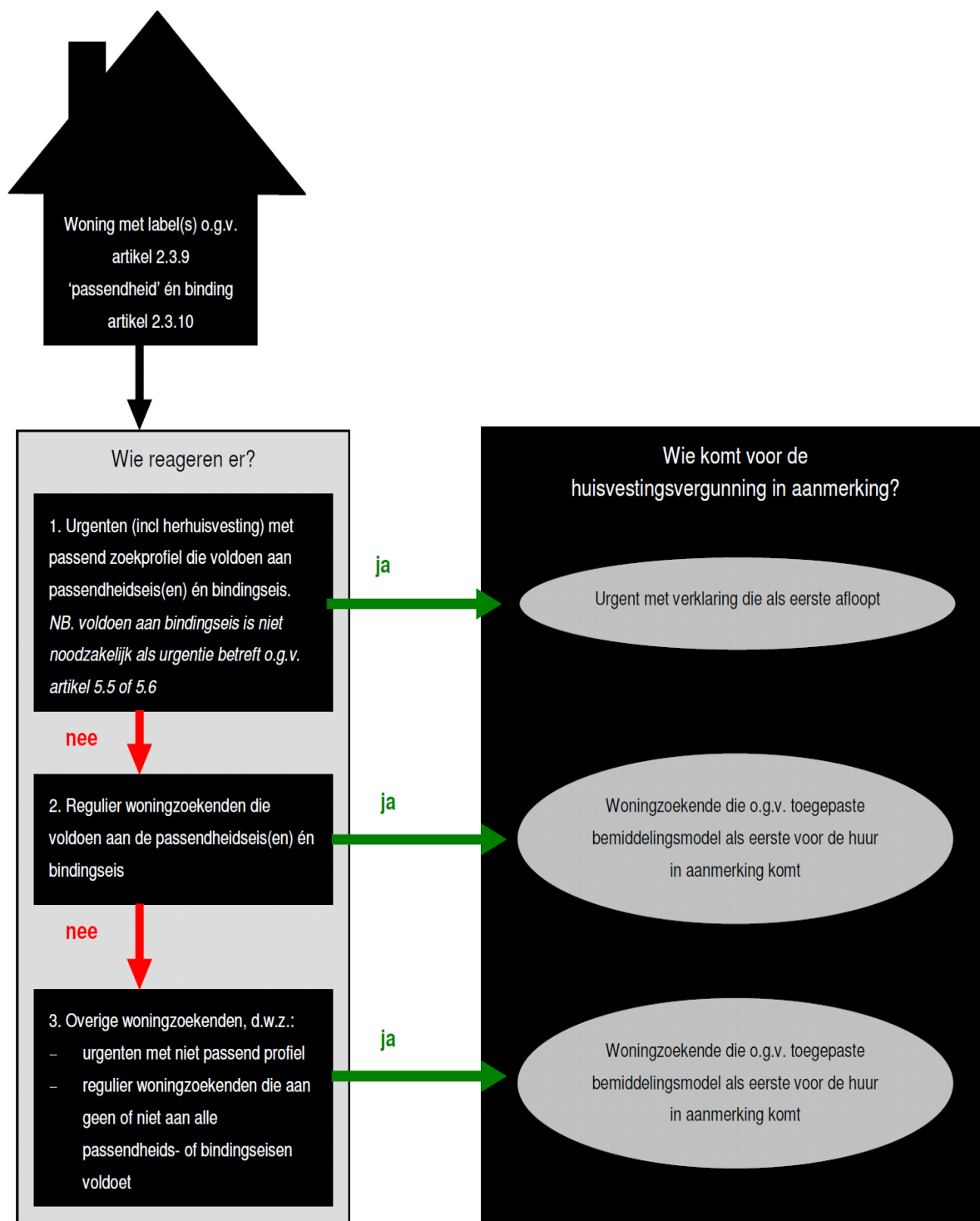
Eventueel kan de corporatie de bovenstaande tekst niet in de huurovereenkomst zelf opnemen, maar in een bijlage daarbij. De bijlage moet dan wel ondertekend worden namens het college van burgemeester en wethouders, door de daartoe bevoegde corporatiemedewerker.

Stap 4: monitoring gemeente

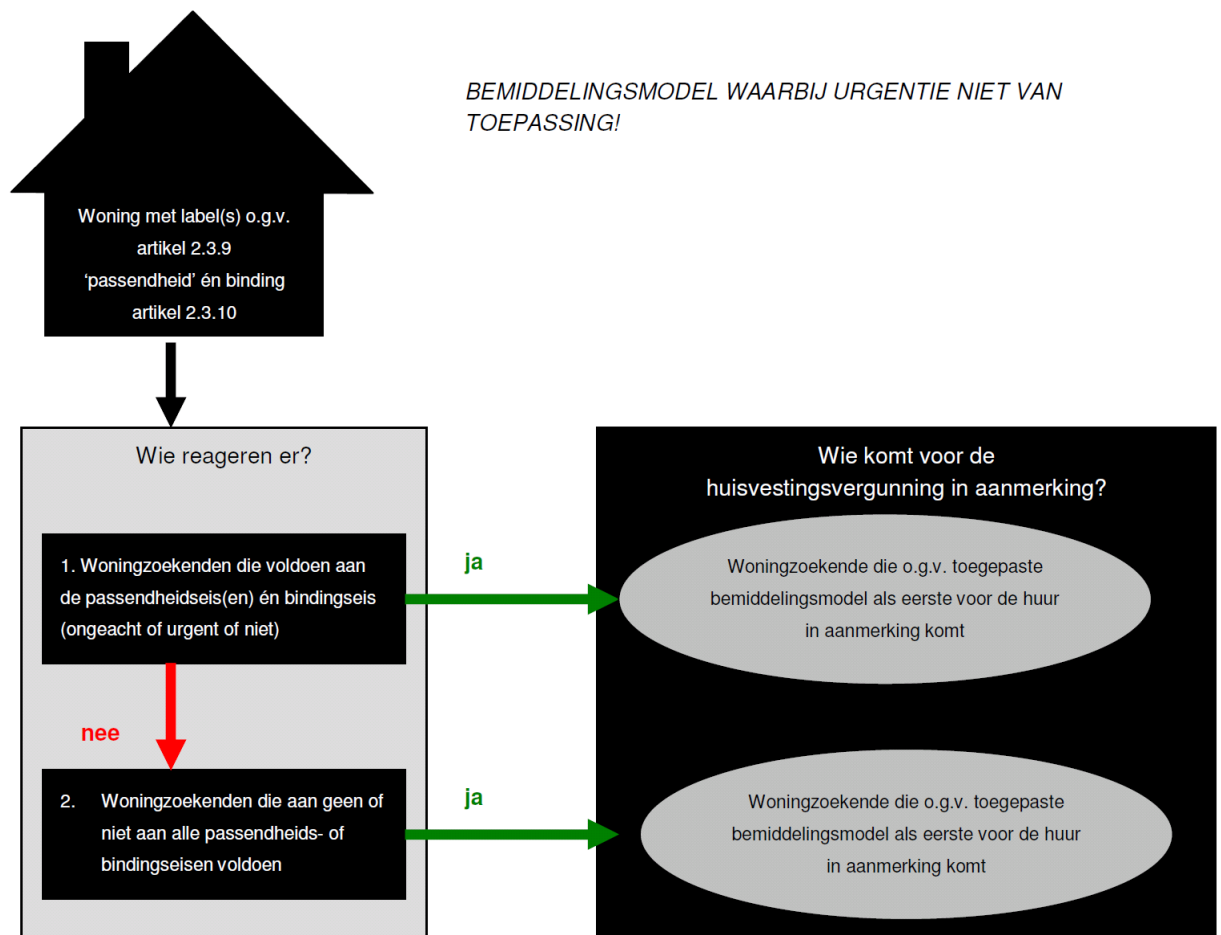
De gemeente volgt de verlening van de huisvestingsvergunningen via de reguliere monitor woonruimtebemiddeling. Uit de monitor blijkt of de afspraken uit de prestatieafspraken zijn nagekomen en of bijstelling nodig is.

Bijlage B. Stroomschema's voorrangsbepaling o.g.v. artikel 2.3.6 t/m 2.3.10

BEMIDDELINGSMODEL WAARBIJ URGENTIE WEL VAN TOEPASSING IS



BEMIDDELINGSMODEL WAARBIJ URGENTIE NIET VAN TOEPASSING IS



Bijlage C. Werkwijze experimenten

Deze bijlage beschrijft de werkwijze voor de toepassing van artikel 2.4.1. inzake de experimentenregeling.

Stap 1: Opstellen van een experimentenovereenkomst

Nadat de betrokken gemeente(n) en corporatie(s) zich een beeld hebben gevormd van het uit te voeren experiment, stellen zij een experimentenovereenkomst op. Daarin worden de volgende vragen beantwoord:

Vragen over het doel en de opzet van het experiment:

Vraag 1: Welke nieuwe ideeën over woonruimtebemiddeling willen partijen onderzoeken op effectiviteit (resultaat) en haalbaarheid (uitvoeringsaspecten)?

Vraag 2: Hoe gaan partijen dat doen? Vorm een beeld van de globale werking van de woonruimtebemiddeling door het experiment (of wel: ga na hoe tijdens een experiment de “match” tussen woningzoekende en woning tot stand komt).

Vraag 3: Op welk deel van de woningmarkt heeft het experiment betrekking? “Deel” kan zowel slaan op een geografisch deel als op een categoriaal deel van de woningmarkt.

Vraag 4: Hoelang gaat het experiment duren (let wel: de verordening stelt de werkingsduur op maximaal 2 jaar)? En waarom wordt voor die duur gekozen?

Vraag 5: Wanneer kan het experiment starten? Plan de voorbereiding van het experiment. Hou rekening met de diverse overleggen en de goedkeuringsprocedure.

Vragen over de werking van het experiment:

Vraag 6: Welke onderdelen van de Verordening woonruimtebemiddeling vormen waarschijnlijk een belemmering voor het experiment? Van welke regels wil men afwijken? Omschrijf daarbij de tijdens het experiment geldende woonruimtebemiddelingsregels.

Vraag 7: Welke groepen woningzoekenden worden waarschijnlijk benadeeld door de tijdens het experiment geldende woonruimtebemiddelingsregels? Hoe ernstig is die benadeling?

Vragen over de verantwoordelijkheid voor en de begeleiding en evaluatie van het experiment

Vraag 8: Wie is verantwoordelijk voor en belast met de uitvoering van het experiment?

Vraag 9: Wanneer is het experiment “geslaagd”? Sluiten de criteria voor een “geslaagd experiment” goed aan bij de te onderzoeken nieuwe ideeën? NB. Ook het evalueren van de voorbereiding van een experiment kan leerzaam zijn: hebben de betrokken partijen op “handige” momenten goede afspraken gemaakt (bijvoorbeeld over het indieningsmoment) en op welke wijze zijn deze afspraken nagekomen?

Vraag 10: Hoe, wanneer en door wie wordt het experiment geëvalueerd? Vindt evaluatie ook tussentijds plaats? Hoe wordt tijdens het experiment de informatie, nodig voor de evaluatie, verzameld?

Stap 2: Leg de concept-experimentovereenkomst ter afstemming voor aan de Subregiotafel Wonen en aan de voorzitter van het SvWrR.

Omdat het experiment een breder effect kan hebben dan alleen op de lokale woningmarkt van de betrokken gemeente(n), is het in de Verordening

Woonruimtebemiddeling verplicht gesteld om ook met de andere gemeente(n) in de betreffende subregio('s) de inhoud van de concept-experimentenovereenkomst af te stemmen. Dit gebeurt op de betreffende Subregiotafel Wonen of, bij overschrijding van de subregio-grenzen, op de Regiotafel.

Omdat het een afwijking van de standaardregels van de Verordening Woonruimtebemiddeling betreft is het vervolgens ook wenselijk de concept-experimentenovereenkomst voor te leggen aan de voorzitter van het SvWrR. Deze kan zo immers het totaalzicht houden op alle tijdelijke afwijkingen van de standaardregels en beoordelen of een goede toepassing is gegeven aan het gestelde in artikel 2.4.1 van de Verordening woonruimtebemiddeling.

Stap 3: Vaststellen van de experimentenovereenkomst en ondertekening

Na afstemming van de concept-experimentenovereenkomst aan de Subregiotafel Wonen en vervolgens met de SvWrR-voorzitter kunnen de betrokken corporaties en gemeenten de experimentenovereenkomst vaststellen en ondertekenen.

Het vaststellen en ondertekenen van de experimentenovereenkomst is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders van de betrokken gemeente(n) omdat het gaat over de uitvoering van het gestelde in de Verordening woonruimtebemiddeling.

Stap 4: Evaluatie en eventueel vervolg op experiment

Een experiment wordt in ieder geval na afloop geëvalueerd, soms ook tussentijds. De experimentenovereenkomst beschrijft hoe, wanneer en door wie de evaluatie plaatsvindt. De evaluatie van een experiment is het belangrijkste instrument om na te gaan of de toegepaste nieuwe ideeën over woonruimtebemiddeling daadwerkelijk resultaat hebben en uitvoerbaar zijn. Daarnaast biedt een evaluatie andere gemeenten en corporaties inzicht in kansen en knelpunten bij het houden van experimenten. Het breder delen van de evaluatie in de overige delen van de regio is dan ook zeker aan te raden.

Na afloop van het experiment zal op grond van de evaluatie bepaald moeten worden of het wenselijk is hetgeen in het experiment onderzocht is meer gangbare praktijk te maken en daarom de regels Verordening Woonruimtebemiddeling aan te passen. Wanneer aanpassing van de Verordening Woonruimtebemiddeling gewenst is, zijn de gemeenten gehouden aan hetgeen daarover is afgesproken in de bestuursovereenkomst Samenwerkingsverband Wonen Regio Rotterdam.

20200325PG