



BESLUIT

Onderwerp: Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2025 AW	Gemeenteraad: 23 juni 2025	Zaaknummer: 2025-023770

Het raad van de gemeente Albrandswaard;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 8 april 2025;

gelet op

Huisvestingswet 2014

BESLUIT:

1. De Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2025, inclusief de Toelichting Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2025, vast te stellen en per 01-07-2025 in werking te laten treden.

Voorstel

Onderwerp: Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2025 AW	College van burgemeester en wethouders 8 april 2025	Zaaknummer 2025-023770
Portefeuillehouder Richard Polder		Openbaar
E-mailadres opsteller: m.koene@albrandswaard.nl		

Geadviseerd besluit

1. De Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2025, inclusief de Toelichting Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2025, vast te stellen en per 01-07-2025 in werking te laten treden.

Raadsvoorstel

Inleiding

De Huisvestingswet 2014 biedt gemeenten de mogelijkheid om de verdeling van (huur)woningen te reguleren, namelijk via het vaststellen van een huisvestingsverordening. Hiervan mag gebruik worden gemaakt wanneer dit “noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte”. Om schaarste aan te tonen zijn in 2024 door advies- en onderzoeksbureau RIGO voor alle regiogemeenten schaarsteonderzoeken uitgevoerd (rapport ‘Schaarste in Albrandswaard’ is te vinden in bijlage 3). In alle regiogemeenten is schaarste aangetoond. Hieronder wordt de regionale samenwerking verder uitgelegd.

De gemeente Albrandswaard maakt onderdeel uit van het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam (hierna SvWrR). De elf gemeenten van het SvWrR werken o.a. samen aan het realiseren van voldoende woningen en het verdelen van de sociale huurvoorraad. Omdat de woningopgave zich niet tot de eigen gemeente beperkt en woningzoekenden vaak over gemeentegrenzen heen zoeken, is er met de regio een verordening woonruimtebemiddeling opgesteld. Het samen opstellen van zo’n verordening wordt sinds 2015 gedaan. Dit betekent voor woningzoekenden dat de woonruimteverdeling in regio Rotterdam op een eenduidige wijze is georganiseerd. Voor de uitvoerders van het woonruimteverdelingsbeleid (de corporaties) betekent deze insteek o.a. uniformiteit in het gezamenlijke verdeelsysteem en het gezamenlijke aanbodinstrument (Woonnet Rijnmond).

De Huisvestingswet 2014 bepaalt dat een huisvestingsverordening voor de maximale duur van vier jaar mag worden vastgesteld. De vorige verordening Woonruimtebemiddeling liep in juli 2024 af. Om tot een gedegen nieuwe verordening te komen is destijds besloten om de toen geldende verordening te verlengen tot eind 2025. Deze verlengde verordening is begin 2024 ter goedkeuring aangeboden aan de gemeenten, die deze vervolgens hebben vastgesteld. Nu echter is de nieuwe verordening gereed en hebben de regiogemeenten de ambitie om deze, allen tegelijk, op 1 juli 2025 in werking te laten treden. De voorliggende verordening is de definitieve versie voor de periode 2025-2029. Ook is er een toelichting op de verordening opgesteld (bijlage 2), om toe te voegen achter de daadwerkelijke verordeningstekst. Dit is gedaan vanuit het oogpunt van transparantie richting woningzoekenden. In de verordening worden o.a. regels gesteld over het in gebruik geven en nemen van woonruimte via een vergunningstelsel. Het biedt bijvoorbeeld de mogelijkheid om toelatingseisen, voorrangs- en urgentieregels en passendheidsnormen in te stellen. Nieuw in deze verordening zijn een aantal keuzemogelijkheden, waarvan per gemeente kan worden bepaald of deze wel of niet in de verordening worden opgenomen. De voorliggende tekst in bijlage 1 is de verordeningstekst zoals wordt voorgesteld om vast te stellen. In bijlage 4 zijn de verschillende keuzemogelijkheden zichtbaar gemaakt en is een toelichting gegeven bij de voorgestelde keuzes. Onder het kopje ‘kanttekeningen’ worden de voorgestelde keuzes kort samengevat. Wat in elk geval voor elke gemeente is geregeld, en waarin geen keuzes mogelijk zijn, zijn de sociale huurwoningen die onder de woningcorporaties vallen en de verdeling daarvan (woonruimtebemiddeling). Ook zaken rondom urgentieverklaringen zijn voor alle regiogemeenten op dezelfde manier geregeld.

Beoogd effect

Het delen in de woningnood (schaarste) met de regio, het verdelen van het schaarse aantal vrijkomende en nieuwe (sociale huur)woningen onder woningzoekenden in de regio en het daarbij zorgen dat bepaalde doelgroepen niet worden buitengesloten.

Argumenten

1.1 Het vaststellen van de verordening zorgt voor een wettelijk kader voor het verdelen van vrijkomende en nieuwe woningen binnen bepaalde woningmarktsegmenten, afgestemd op de regio. Met het instellen van een huisvestingsverordening worden regels gesteld over het in gebruik geven en nemen van woonruimte via een vergunningstelsel. De verordening bevat een gezamenlijke basis voor urgentieverlening en de verhuur van sociale huurwoningen van woningcorporaties, waarvoor regionaal identieke regels wenselijk zijn. Bij het opstellen van de verordening is rekening gehouden met recent gewijzigde en aanstaande wetgeving.

1.2 De verordening bevat meer mogelijkheden voor lokaal maatwerk.

Er zijn in de verordening meer mogelijkheden opgenomen voor lokaal maatwerk, waardoor er per gemeente meer kan worden gestuurd. Zo is het mogelijk om flexwoningen aan woningzoekenden toe te wijzen via directe bemiddeling. Ook zijn de voorrangsregels aangepast voor woningzoekenden met economische en maatschappelijke binding. Ten hoogste 50% van de woonruimten mag met voorrang aan woningzoekenden met lokale binding worden toegewezen. In de verordening die in 2024 afliep mocht maximaal de helft van deze 50% worden gebruikt voor een tot de gemeente behorende kern, maar in de nu vast te stellen verordening is deze beperking komen te vervallen, waardoor de volledige 50% gebruikt kan worden ten behoeve van de gemeente. Tenslotte is er een bepaling opgenomen die het mogelijk maakt om voorrang te geven aan vitale beroepsgroepen.

1.3 Het vaststellen van de verordening is conform de afspraken die zijn vastgelegd in de bestuursovereenkomst SvWrR 2025.

In de Bestuursovereenkomst, die ten grondslag ligt aan het SvWrR, wordt o.a. het volgende gesteld: “dat de hiervoor genoemde gemeenten samen één aaneengesloten woningmarktregio vormen; [en] dat het daarom van belang is dat in deze woningmarktregio door gemeenten regels gesteld worden aan het in gebruik geven en nemen van woonruimte, waarvan de categorieën woonruimte nader worden bepaald in de Verordening Woonruimtebemiddeling, en dat het, omdat sprake is van één woningmarktregio, wenselijk is dat deze regels gelijkluidend zijn”.

1.4 Het vaststellen van de toelichting zorgt voor transparantie en verduidelijking.

De toelichting op de verordening (bijlage 2) geeft uitleg en onderbouwing bij de artikelen in de daadwerkelijke verordening. Door deze toelichting achter de verordening bij te voegen zorgen we voor een stukje transparantie, toegankelijkheid en begrijpelijkheid richting woningzoekenden.

Overleg gevoerd met

- Het SvWrR: Het proces naar een nieuwe verordeningstekst is gestart met een aantrekken van externe adviseurs, met RIGO als projectleider en Robert van 't Hof als juridisch specialist. Vanuit de regio werd een brede projectgroep samengesteld, waarin gemeenten, de corporatiesector en uitvoerders zijn vertegenwoordigd.
- De Gedeputeerde Staten (GS): Op grond van artikel 6 van de Huisvestingswet zijn colleges van B&W verplicht om, bij een voornemen tot het vaststellen van een huisvestingsverordening, GS om advies over deze tekst te vragen. De colleges van de elf regiogemeenten hebben besloten om één gebundelde adviesaanvraag te doen via het SvWrR bij GS. Op 12 november 2024 hebben GS hun advies toegestuurd aan de voorzitter van het SvWrR, in afschrift aan de colleges van B&W van de elf gemeenten. Het college van Gedeputeerde Staten heeft positief geadviseerd op de aanvraag.
- In de maanden mei en juni 2024 heeft een vijftal radenbijeenkomsten plaatsgevonden met als doel discussie over en verduidelijking van de ontwikkelingen van de nieuwe huisvestingsverordening. De aanwezige raadsleden is de mogelijkheid gegeven om vragen te stellen en voor hen belangrijke punten mee te geven. De resultaten van deze bijeenkomsten zijn meegenomen bij het verder opstellen van de verordening.

Kanttekeningen

Kanttekeningen algemeen

1. Bij dit voorstel is geen was-woordt lijst bijgevoegd, omdat de tekst zodanig is veranderd dat zo'n lijst geen meerwaarde heeft. De meeste wijzigingen hebben betrekking op bestaande bepalingen en zijn aanvullingen of verduidelijkingen. Ook zijn er wijzigingen aangebracht in de structureren van de tekst. De belangrijkste inhoudelijke wijzigingen bestaan uit de in argument 1.2 benoemde bepalingen en de keuzemogelijkheden.
2. De status van vergunninghouders (statushouders) is op dit moment ongewijzigd, wat betekent dat zij gelijk worden gesteld met houders van een urgentieverklaring. Indien er op dit gebied wetswijzigingen plaatsvinden, zal op dat moment worden beoordeeld wat daarvan de gevolgen zijn voor deze doelgroep op het gebied van woonruimtebemiddeling.
3. De verordening bevat regels voor het verdelen van een schaars aantal woningen, maar lost de schaarste niet op. Hiervoor is het nodig dat we de komende jaren veel woningen bouwen, daar zijn ook volop plannen voor.

4. De verordening bevat geen regels over wijzigingen in de woonruimtevoorraad (zoals splitsen, samenvoegen en onttrekken) en regelt geen zaken zoals opkoopbescherming en zelfbewoningsplicht.
5. Als de verordening niet wordt vastgesteld, moeten alle zaken die nu regionaal geregeld zijn, lokaal geregeld worden. Dit is bijna onuitvoerbaar.
6. De verordening kent een maximale looptijd van vier jaar. Mogelijke tussentijdse wetswijzigingen kunnen een eerdere herziening wellicht noodzakelijk maken.

Kanttekeningen keuzemogelijkheden

Zoals genoemd in de inleiding, bevat de verordening naast de tekst die voor elke regiogemeente gelijk is, ook een aantal keuzemogelijkheden en zelf in of aan te vullen gedeeltes. Er is gekeken naar de keuzemogelijkheden en afgewogen wat het beste past bij de gemeente Albrandswaard op dit moment. Deze afwegingen hebben geleid tot een aantal keuzes, die reeds zijn verwerkt in de vast te stellen verordening, die te vinden is in bijlage 1. Het advies aan de raad is om de voorgestelde verordeningstekst vast te stellen en hierin de lijn van het college te volgen. Echter, het blijft uiteraard mogelijk om een andere mening te vormen en (een) wijziging(en) voor te stellen. Om hierin een goede afweging te kunnen maken zijn alle keuzemogelijkheden, inclusief een toelichting en een onderbouwing van de voorgestelde keuze(s), zichtbaar gemaakt in bijlage 4. Ze zijn hieronder bovendien samengevat.

Beknopte omschrijving van de afwegingen:

a. Het wel of niet verordenen van andere woningmarktsegmenten dan de sociale huurwoningen die onder de woningcorporaties vallen.

Het voorstel is om dit niet te doen, maar eerst verder te onderzoeken of de kosten opwegen tegen de baten. Er kan later nog worden besloten om andere woningmarktsegmenten toch te verordenen, middels een wijzigingsbesluit.

b. Het wel of niet laten doorlopen van de wachtlijstinschrijvingen voor standplaatsen.

Het voorstel is om dit wel te doen, om mensen niet onnodig te benadelen.

c. Het toevoegen van aanvullende eisen voor het verlenen van een huisvestingsvergunning voor standplaatsen.

Het voorstel is om hier twee aanvullende eisen toe te voegen, die met name zorgen voor een eerlijke verdeling en een bepaalde mate van leefbaarheid.

d. Het vaststellen van de hoogte van de bestuurlijke boetes.

Het voorstel is om hier de boetebedragen over te nemen die in de tekst door het SvWrR zijn voorgesteld, om een zo eenduidig mogelijke situatie te creëren in de regio.

Uitvoering/vervolgstappen

- Indien de verordening door alle regiogemeenten wordt vastgesteld en in werking treedt per 1 juli 2025, zal de uitvoering vervolgens voornamelijk bij de woningcorporaties komen te liggen. Zij zijn gemandateerd om huisvestingsvergunningen te verlenen, moeten het aanbod- en inschrijfplatform beheren (Woonnet Rijnmond) en zijn verantwoordelijk voor het in lijn brengen van de onderliggende spelregels.
- Urgentieverleners zullen hun procedures moeten aanpassen n.a.v. deze verordening.
- Als de verordening zoals voorgesteld wordt vastgesteld, en daarmee de adviezen worden overgenomen, zal de komende tijd worden onderzocht wat het vergunnen van de verschillende optionele woningmarktsegmenten kost en oplevert voor woningzoekenden en voor de gemeente Albrandswaard. Als er echter toch voor wordt gekozen om op dit moment al bepaalde woningmarktsegmenten, meer dan de verplichte onderdelen in de verordening, vergunningsplichtig te stellen, zal de komende tijd moeten worden gewerkt aan het uitvoeringsproces van de vergunningverlening.
- Naast het vaststellen van deze huisvestingsverordening over woonruimtebemiddeling is het ook mogelijk om een aanvullende (huisvestings)verordening op te stellen waarin zaken kunnen worden geregeld zoals woningsplitsing, zelfbewoningsplicht en maximaal aantal bewoners per woonruimte. Het college wil de mogelijkheden voor zo'n aanvullende verordening onderzoeken en de bevindingen voor het einde van 2025 aan de raad voorleggen.

Financiën

Het vaststellen van de verordening heeft op zichzelf geen financiële consequenties. Wel kunnen er financiële consequenties zitten aan het kiezen voor (een deel van) de eerder genoemde keuzemogelijkheden. Als binnen een gemeente niet-corporatie segmenten worden verordend moeten bijvoorbeeld communicatie, vergunningverlening en handhaving/toezicht worden georganiseerd en bekostigd. Het innen van leges zou echter (een deel van) de kosten kunnen dekken.

Inclusiviteitstoets

n.v.t.

Communicatie/participatie na besluitvorming

De verordening (incl. de toelichting) zal, indien deze wordt vastgesteld, via de vaste (verplichte) procedure gepubliceerd worden. Dit betekent dat de verordening samen met de toelichting zal worden gepubliceerd op overheid.nl.

Voorstel

Inleiding

De Huisvestingswet 2014 biedt gemeenten de mogelijkheid om de verdeling van (huur)woningen te reguleren, namelijk via het vaststellen van een huisvestingsverordening. Hiervan mag gebruik worden gemaakt wanneer dit “noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte”. Om schaarste aan te tonen zijn in 2024 door advies- en onderzoeksbureau RIGO voor alle regiogemeenten schaarsteonderzoeken uitgevoerd (rapport ‘Schaarste in Albrandswaard’ is te vinden in bijlage 3). In alle regiogemeenten is schaarste aangetoond. Hieronder wordt de regionale samenwerking verder uitgelegd.

De gemeente Albrandswaard maakt onderdeel uit van het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam (hierna SvWrR). De elf gemeenten van het SvWrR werken o.a. samen aan het realiseren van voldoende woningen en het verdelen van de sociale huurvoorraad. Omdat de woningopgave zich niet tot de eigen gemeente beperkt en woningzoekenden vaak over gemeentegrenzen heen zoeken, is er met de regio een verordening woonruimtebemiddeling opgesteld. Het samen opstellen van zo’n verordening wordt sinds 2015 gedaan. Dit betekent voor woningzoekenden dat de woonruimteverdeling in regio Rotterdam op een eenduidige wijze is georganiseerd. Voor de uitvoerders van het woonruimteverdelingsbeleid (de corporaties) betekent deze insteek o.a. uniformiteit in het gezamenlijke verdeelsysteem en het gezamenlijke aanbodinstrument (Woonnet Rijnmond).

De Huisvestingswet 2014 bepaalt dat een huisvestingsverordening voor de maximale duur van vier jaar mag worden vastgesteld. De vorige verordening Woonruimtebemiddeling liep in juli 2024 af. Om tot een gedegen nieuwe verordening te komen is destijds besloten om de toen geldende verordening te verlengen tot eind 2025. Deze verlengde verordening is begin 2024 ter goedkeuring aangeboden aan de gemeenten, die deze vervolgens hebben vastgesteld. Nu echter is de nieuwe verordening gereed en hebben de regiogemeenten de ambitie om deze, allen tegelijk, op 1 juli 2025 in werking te laten treden. De voorliggende verordening is de definitieve versie voor de periode 2025-2029. Ook is er een toelichting op de verordening opgesteld (bijlage 2), om toe te voegen achter de daadwerkelijke verordeningstekst. Dit is gedaan vanuit het oogpunt van transparantie richting woningzoekenden. In de verordening worden o.a. regels gesteld over het in gebruik geven en nemen van woonruimte via een vergunningstelsel. Het biedt bijvoorbeeld de mogelijkheid om toelatingseisen, voorrangs- en urgentieregels en passendheidsnormen in te stellen. Nieuw in deze verordening zijn een aantal keuzemogelijkheden, waarvan per gemeente kan worden bepaald of deze wel of niet in de verordening worden opgenomen. De voorliggende tekst in bijlage 1 is de verordeningstekst zoals wordt voorgesteld om vast te stellen. In bijlage 4 zijn de verschillende keuzemogelijkheden zichtbaar gemaakt en is een toelichting gegeven bij de voorgestelde keuzes. Onder het kopje ‘kanttekeningen’ worden de voorgestelde keuzes kort samengevat. Wat in elk geval voor elke gemeente is geregeld, en waarin geen keuzes mogelijk zijn, zijn de sociale huurwoningen die onder de woningcorporaties vallen en de verdeling daarvan (woonruimtebemiddeling). Ook zaken rondom urgentieverklaringen zijn voor alle regiogemeenten op dezelfde manier geregeld.

Beoogd effect

Het delen in de woningnood (schaarste) met de regio, het verdelen van het schaarse aantal vrijkomende en nieuwe (sociale huur)woningen onder woningzoekenden in de regio en het daarbij zorgen dat bepaalde doelgroepen niet worden buitengesloten.

Argumenten

1.1 Het vaststellen van de verordening zorgt voor een wettelijk kader voor het verdelen van vrijkomende en nieuwe woningen binnen bepaalde woningmarktsegmenten, afgestemd op de regio.

Met het instellen van een huisvestingsverordening worden regels gesteld over het in gebruik geven en nemen van woonruimte via een vergunningstelsel. De verordening bevat een gezamenlijke basis voor urgentieverlening en de verhuur van sociale huurwoningen van woningcorporaties, waarvoor regionaal identieke regels wenselijk zijn. Bij het opstellen van de verordening is rekening gehouden met recent gewijzigde en aanstaande wetgeving.

1.2 De verordening bevat meer mogelijkheden voor lokaal maatwerk.

Er zijn in de verordening meer mogelijkheden opgenomen voor lokaal maatwerk, waardoor er per gemeente meer kan worden gestuurd. Zo is het mogelijk om flexwoningen aan woningzoekenden toe te wijzen via directe bemiddeling. Ook zijn de voorrangsregels aangepast voor woningzoekenden met economische en maatschappelijke binding. Ten hoogste 50% van de woonruimten mag met voorrang aan woningzoekenden met lokale binding worden toegewezen. In de verordening die in 2024 afliep mocht maximaal de helft van deze 50% worden gebruikt voor een tot de gemeente behorende kern, maar in de nu vast te stellen verordening is deze beperking komen te vervallen, waardoor de volledige 50% gebruikt kan worden ten behoeve van de gemeente. Tenslotte is er een bepaling opgenomen die het mogelijk maakt om voorrang te geven aan vitale beroepsgroepen.

1.3 Het vaststellen van de verordening is conform de afspraken die zijn vastgelegd in de bestuursovereenkomst SvWrR 2025.

In de Bestuursovereenkomst, die ten grondslag ligt aan het SvWrR, wordt o.a. het volgende gesteld: "dat de hiervoor genoemde gemeenten samen één aaneengesloten woningmarktregio vormen; [en] dat het daarom van belang is dat in deze woningmarktregio door gemeenten regels gesteld worden aan het in gebruik geven en nemen van woonruimte, waarvan de categorieën woonruimte nader worden bepaald in de Verordening Woonruimtebemiddeling, en dat het, omdat sprake is van één woningmarktregio, wenselijk is dat deze regels gelijkluidend zijn".

1.4 Het vaststellen van de toelichting zorgt voor transparantie en verduidelijking.

De toelichting op de verordening (bijlage 2) geeft uitleg en onderbouwing bij de artikelen in de daadwerkelijke verordening. Door deze toelichting achter de verordening bij te voegen zorgen we voor een stukje transparantie, toegankelijkheid en begrijpelijkheid richting woningzoekenden.

Overleg gevoerd met

- Het SvWrR: Het proces naar een nieuwe verordeningstekst is gestart met een aantrekken van externe adviseurs, met RIGO als projectleider en Robert van 't Hof als juridisch specialist. Vanuit de regio werd een brede projectgroep samengesteld, waarin gemeenten, de corporatiesector en uitvoerders zijn vertegenwoordigd.
- De Gedeputeerde Staten (GS): Op grond van artikel 6 van de Huisvestingswet zijn colleges van B&W verplicht om, bij een voornemen tot het vaststellen van een huisvestingsverordening, GS om advies over deze tekst te vragen. De colleges van de elf regiogemeenten hebben besloten om één gebundelde adviesaanvraag te doen via het SvWrR bij GS. Op 12 november 2024 hebben GS hun advies toegestuurd aan de voorzitter van het SvWrR, in afschrift aan de colleges van B&W van de elf gemeenten. Het college van Gedeputeerde Staten heeft positief geadviseerd op de aanvraag.
- In de maanden mei en juni 2024 heeft een vijftal radenbijeenkomsten plaatsgevonden met als doel discussie over en verduidelijking van de ontwikkelingen van de nieuwe huisvestingsverordening. De aanwezige raadsleden is de mogelijkheid gegeven om vragen te stellen en voor hen belangrijke punten mee te geven. De resultaten van deze bijeenkomsten zijn meegenomen bij het verder opstellen van de verordening.

Kanttekeningen

Kanttekeningen algemeen

1. Bij dit voorstel is geen was-woordt lijst bijgevoegd, omdat de tekst zodanig is veranderd dat zo'n lijst geen meerwaarde heeft. De meeste wijzigingen hebben betrekking op bestaande bepalingen en zijn aanvullingen of verduidelijkingen. Ook zijn er wijzigingen aangebracht in de structurering van de tekst. De belangrijkste inhoudelijke wijzigingen bestaan uit de in argument 1.2 benoemde bepalingen en de keuzemogelijkheden.
2. De status van vergunninghouders (statushouders) is op dit moment ongewijzigd, wat betekent dat zij gelijk worden gesteld met houders van een urgentieverklaring. Indien er op dit gebied wetswijzigingen plaatsvinden, zal op dat moment worden beoordeeld wat daarvan de gevolgen zijn voor deze doelgroep op het gebied van woonruimtebemiddeling.
3. De verordening bevat regels voor het verdelen van een schaars aantal woningen, maar lost de schaarste niet op. Hiervoor is het nodig dat we de komende jaren veel woningen bouwen, daar zijn ook volop plannen voor.
4. De verordening bevat geen regels over wijzigingen in de woonruimtevoorraad (zoals splitsen, samenvoegen en onttrekken) en regelt geen zaken zoals opkoopbescherming en zelfbewoningsplicht.
5. Als de verordening niet wordt vastgesteld, moeten alle zaken die nu regionaal geregeld zijn, lokaal geregeld worden. Dit is bijna onuitvoerbaar.
6. De verordening kent een maximale looptijd van vier jaar. Mogelijke tussentijdse wetswijzigingen kunnen een eerdere herziening wellicht noodzakelijk maken.

Kanttekeningen keuzemogelijkheden

Zoals genoemd in de inleiding, bevat de verordening naast de tekst die voor elke regiogemeente gelijk is, ook een aantal keuzemogelijkheden en zelf in of aan te vullen gedeeltes. Er is gekeken naar de keuzemogelijkheden en afgewogen wat het beste past bij de gemeente Albrandswaard op dit moment. Deze afwegingen hebben geleid tot een aantal keuzes, die reeds zijn verwerkt in de vast te stellen verordening, die te vinden is in bijlage 1. Het advies is om hierin dezelfde lijn te volgen. Echter, het blijft uiteraard mogelijk om een andere mening te vormen en (een) wijziging(en) voor te stellen. Om hierin een goede afweging te kunnen maken zijn alle keuzemogelijkheden, inclusief een toelichting en een onderbouwing van de voorgestelde keuze(s), zichtbaar gemaakt in bijlage 4. Ze zijn hieronder bovendien samengevat.

Beknopte omschrijving van de afwegingen:

a. Het wel of niet verordenen van andere woningmarktsegmenten dan de sociale huurwoningen die onder de woningcorporaties vallen.

Het voorstel is om dit niet te doen, maar eerst verder te onderzoeken of de kosten opwegen tegen de baten. Er kan later nog worden besloten om andere woningmarktsegmenten toch te verordenen, middels een wijzigingsbesluit.

b. Het wel of niet laten doorlopen van de wachtlijstinschrijvingen voor standplaatsen.

Het voorstel is om dit wel te doen, om mensen niet onnodig te benadelen.

c. Het toevoegen van aanvullende eisen voor het verlenen van een huisvestingsvergunning voor standplaatsen.

Het voorstel is om hier twee aanvullende eisen toe te voegen, die met name zorgen voor een eerlijke verdeling en een bepaalde mate van leefbaarheid.

d. Het vaststellen van de hoogte van de bestuurlijke boetes.

Het voorstel is om hier de boetebedragen over te nemen die in de tekst door het SvWrR zijn voorgesteld, om een zo eenduidig mogelijke situatie te creëren in de regio.

Uitvoering/vervolgstappen

- Indien de verordening door alle regiogemeenten wordt vastgesteld en in werking treedt per 1 juli 2025, zal de uitvoering vervolgens voornamelijk bij de woningcorporaties komen te liggen. Zij zijn gemandateerd om huisvestingsvergunningen te verlenen, moeten het aanbod- en inschrijfplatform beheren (Woonnet Rijnmond) en zijn verantwoordelijk voor het in lijn brengen van de onderliggende spelregels.
- Urgentieverleners zullen hun procedures moeten aanpassen n.a.v. deze verordening.

- Als de verordening zoals voorgesteld wordt vastgesteld, en daarmee de adviezen worden overgenomen, zal de komende tijd worden onderzocht wat het vergunnen van de verschillende optionele woningmarktsegmenten kost en oplevert voor woningzoekenden en voor de gemeente Albrandswaard. Als er echter toch voor wordt gekozen om op dit moment al bepaalde woningmarktsegmenten, meer dan de verplichte onderdelen in de verordening, vergunningsplichtig te stellen, zal de komende tijd moeten worden gewerkt aan het uitvoeringsproces van de vergunningverlening.
- Naast het vaststellen van deze huisvestingsverordening over woonruimtebemiddeling is het ook mogelijk om een aanvullende (huisvestings)verordening op te stellen waarin zaken kunnen worden geregeld zoals woningsplitsing, zelfbewoningsplicht en maximaal aantal bewoners per woonruimte. Het college wil de mogelijkheden voor zo'n aanvullende verordening onderzoeken en de bevindingen voor het einde van 2025 aan de raad voorleggen.

Financiële informatie

Het vaststellen van de verordening heeft op zichzelf geen financiële consequenties. Wel kunnen er financiële consequenties zitten aan het kiezen voor (een deel van) de eerder genoemde keuzemogelijkheden. Als binnen een gemeente niet-corporatie segmenten worden verordend moeten bijvoorbeeld communicatie, vergunningverlening en handhaving/toezicht worden georganiseerd en bekostigd. Het innen van leges zou echter (een deel van) de kosten kunnen dekken.

Juridische zaken

Tegen een verordening kan geen bezwaar of beroep worden ingesteld.
Deze verordening is juridisch getoetst.

Duurzaamheid

n.v.t.

Inclusiviteitstoets

n.v.t.

Communicatie/participatie na besluitvorming

De verordening (incl. de toelichting) zal, indien deze wordt vastgesteld, via de vaste (verplichte) procedure gepubliceerd worden. Dit betekent dat de verordening samen met de toelichting zal worden gepubliceerd op overheid.nl.

Bijlagen

1. Bijlage 1_Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2025
2. Bijlage 2_Toelichting Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2025
3. Bijlage 3_Schaarsteonderbouwing Albrandswaard
4. Bijlage 4_Keuzemogelijkheden Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2025