

GEMEENTE ALBRANDSWAARD

VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Datum raadsvergadering:	Voorstelnummer:	Carrousel:	Agendanummer:
versie 1 (H/RvP)	79595		

Paraaf Controller	
Datum paraaf	

INGEKOMEN 31 MAART 2010 /225

Onderwerp:

Reactie op nota "Van woonruimteverdeling naar woonruimtebemiddeling" aan de Stadsregio Rotterdam (SRR)

Geadviseerde beslissing:

- Instemmen met de concept antwoordbrief inzake de nota "Van woonruimteverdeling naar woonruimtebemiddeling" aan de Stadsregio Rotterdam (SRR);
- In overleg met de BAR-gemeenten de noodzaak bezien om nader onderzoek te (laten) doen naar de slaagkans van lokale woningzoekenden.

Samenvatting:

De Tweede kamer buigt zich momenteel over het voorstel voor een nieuwe Huisvestingswet. De vaststelling van deze nieuwe wet wordt begin 2011 verwacht.

Vooruitlopend hierop hebben de Stadsregio en Maaskoepel begin 2009 een traject ingezet om te komen tot een nieuwe regionale Huisvestingsverordening en een nieuwe wijze van woonruimteverdeling.

Maaskoepel en Stadsregio zijn van mening dat de huidige wijze van verdelen van woningen haar glans heeft verloren. Dit heeft geresulteerd in het opstellen van de 'Nota van uitgangspunten Woonruimtebemiddeling 2010'

In de nota wordt een nieuwe werkwijze voorgesteld voor de verdeling van bereikbare huurwoningen. Een aantal van de huidige verdelingsafspraken, waar onder lokaal maatwerk, komen door de nieuwe werkwijze te vervallen. Voor een aantal gemeenten in de regio, waar onder Albrandswaard, is dit een brug te ver.

Op 16 december 2009 heeft de regioraad besloten kennis te nemen van de nota en deze door te zenden aan de regiogemeenten voor interne bespreking met uw raad en andere betrokken partijen op het gebied van de woonruimteverdeling. Er is tot 1 juni 2010 de tijd om te reageren op de 'Nota van uitgangspunten Woonruimtebemiddeling 2010'.

Om uw raad vooraf goed te informeren over (de gevolgen van) deze nota wordt op 6 april 2010 samen met de raden van de gemeenten Barendrecht en Ridderkerk een conferentie belegd waar vertegenwoordigers van Maaskoepel en Stadsregio nadere informatie verstrekken over de betreffende nota.

Aanleiding

De minister van Wonen, Wijken en Integratie (WWI) kondigde in 2008 aan dat er een nieuwe Huisvestingswet komt. Op basis van deze wet kunnen gemeenten (in ons geval de SRR) een huisvestingsverordening instellen als zij het nodig vinden om de verdeling van schaarse woonruimte (tot een wettelijk vastgestelde prijsgrens) te structureren. Vervolgens kunnen gemeenten over de woonruimteverdeling overeenkomsten afsluiten met woningcorporaties.

Het DB van de Stadsregio en het bestuur van de Maaskoepel zien in het opstellen van een nieuwe Huisvestingswet een goede aanleiding om de huidige regionale huisvestingsverordening en het huidige regionale woonruimteverdelingssysteem binnen de Stadsregio tegen het licht te houden. Begin 2009 hebben de Stadsregio en Maaskoepel een traject ingezet om te komen tot een nieuwe wijze van woonruimteverdeling. Maaskoepel en Stadsregio zijn van mening dat de huidige wijze van verdelen van woningen haar glans heeft verloren.

Om input te vergaren voor de uitgangspunten van de nota zijn in de maanden april en mei 2009 verschillende malen bijeenkomsten georganiseerd met de politiek, bestuurders, corporaties en vakambtenaren.

Dit heeft geresulteerd in de door de Stadsregio opgestelde nota "Van woonruimteverdeling naar woonruimtebemiddeling". Het faciliteren van de woningzoekende naar de woning en het woonmilieu, dat het beste bij hem/haar past, staat centraal in de nieuwe werkwijze. Woningzoekenden worden verdeeld in 3 categorieën t.w. de oriënterende zoeker, de gerichte zoeker en de spoedzoeker.

Andere, tijdens de bijeenkomsten, geopperde uitgangspunten voor een nieuwe woonruimteverdeling, zoals het door de wethouder voorgestelde mixmodel (50% toewijzing regio en 50% gemeente) of het onderscheiden binnen de regio van kleinstedelijke woningmarkten, komen in het huidige voorstel niet meer aan de orde.

Lokaal maatwerk en volkshuisvestelijk labelen

Op zichzelf wordt het uitgangspunt voor een nieuw en klantvriendelijker woonruimtebemiddelingssysteem door ons college gedeeld, doch met de voorgenomen invoering van dit nieuwe systeem wordt een aantal van de huidige uitgangspunten voor verdeling van woningen verlaten, die (mogelijk) nadelige gevolgen heeft voor de lokale woningzoekende.

Een erg ingrijpende wijziging is dat lokaal maatwerk (de toewijzing van woningen aan eigen inwoners) en volkshuisvestelijk labelen komen te vervallen. De nota baseert zich hierbij op de nieuwe huisvestingswet, welke uitgaat van de vrijheid van vestiging van ieder individu. Slechts in het geval er aantoonbaar sprake is van 'schaarste' of knelpunten op het gebied van wijkleefbaarheid kan er voortaan nog sprake zijn van aanvullende specifieke verdelingsregels.

Met het verdwijnen van 'lokaal maatwerk' is de kans groot dat met name in kleine gemeenten zoals Albrandswaard de lokale woningzoekende wordt 'verdrongen' door de regionale woningzoekende. Immers staan er binnen het woningzoekendensysteem van Woonnet-Rijnmond veel meer regionale – dan lokale woningzoekenden ingeschreven.

Alhoewel in zijn algemeenheid kan worden gesteld dat twee woningzoekenden, die op hetzelfde moment inschrijven, gelijke kansen hebben op de toewijzing van een woning blijkt in de praktijk dat er altijd wel een regionale woningzoekende is met een langere inschrijfduur. De 'wet van de grote getallen' speelt hierin een belangrijke rol.

De toewijzing van woningen aan de lokale woningzoekende bevestigt dit vermoeden. De afgelopen twee jaar zijn meer woningen toegewezen aan woningzoekenden van buiten Albrandswaard. Dit beeld wordt bevestigd door de woningbouwverenigingen. Op de uiteindelijke plaatsingslijsten voor de toewijzing van een huurwoning eindigen steeds minder woningzoekenden uit Albrandswaard als nummer 1.

Wanneer lokaal maatwerk komt te vervallen, bestaat er geen enkel sturingselement meer om bij de toewijzing van schaarse woningtypen een goede balans te behouden tussen lokale en regionale

woningzoekenden. Daardoor is het nog nauwelijks mogelijk om de in de woonvisie Albrandswaard geformuleerde doelen te behalen.

Monitor woonruimteverdeling, 'marktdruk' en 'slaagkans'.

In de Monitor woonruimteverdeling Stadsregio Rotterdam worden 'marktdruk' en 'slaagkans' van de woningzoekende op de huurwoningenmarkt bijgehouden.

Marktdruk

'Marktdruk' is een indicator voor de populariteit van woningen. In 2006 en 2008 was de marktdruk in Albrandswaard de hoogste van de regio. Respectievelijk 57 en 56 woningzoekenden per woning stonden toen in de rij om een huurwoning in de gemeente te mogen betrekken. Deze aantallen geven aan dat grondgebonden woningen (eengezinswoningen) in Albrandswaard populair zijn bij woningzoekenden uit de regio.

Slaagkans

De 'slaagkans' geeft weer welk aandeel van de woningzoekenden met succes heeft deelgenomen aan het aanbodmodel en een huurwoning heeft gevonden. Het percentage slaagkans is gelijk aan het aantal geslaagde woningzoekenden gedeeld door het aantal actief woningzoekenden per sub groep.

Geen sprake van verdringing van lokale woningzoekenden

Uit de door de SRR berekende "slaagkans" (uitgedrukt in een percentage) over 2008 en 2009 blijkt totaal niet dat er in Albrandswaard sprake is van verdringing van de lokale woningzoekende. Sterker nog, de monitor woonruimteverdeling geeft zelfs aan dat woningzoekenden uit Albrandswaard een grotere kans hebben op een woning in de eigen gemeente dan woningzoekenden uit de regio. Naar mijn mening heeft dit te maken met de wijze van berekening van het percentage slaagkans per subgroep.

Gerekend in absolute aantallen is m.i. wel sprake van (een zekere mate van) verdringing van de lokale woningzoekende.

Dit wordt onder andere bevestigd door de herkomst van de woningzoekenden. Zowel in 2007 als in 2008 zijn in Albrandswaard meer woningen toegewezen aan regionale- dan aan lokale woningzoekenden, hetgeen ook naar voren komt in de monitor woonruimteverdeling.

Wijze van berekening herzien

De wijze van berekening van de slaagkans schetst dus in mijn visie een vertekend beeld en belemmert dat gemeenten bij verdeling van 'schaarse woonruimte' specifieke verdelingsregels mogen toepassen. Immers in de slaagkans zijn ook de lokaal maatwerk-woningen opgenomen. Het spreekt voor zich dat hier een slaagkans voor een eigen inwoner 100% is. Daarbij komt dat de slaagkans niet per subgroep bezien zou moeten worden, maar zou moeten worden berekend over het totaal van alle actief woningzoekenden die in de betreffende periode op een woning hebben gereageerd. Van belang is de Stadsregio te overtuigen dat de uitgangspunten voor berekening van de slaagkans moeten worden herzien.

Behandeling van de nota in de Regioraad

In december heeft het DB van de Stadsregio de regioraad gevraagd de nota vast te stellen.

Op 16 december 2009 heeft de regioraad echter besloten kennis te nemen van de nota en deze eerst door te zenden aan de regiogemeenten voor interne bespreking met de gemeenteraad en andere betrokken partijen op het gebied van de woonruimteverdeling.

Wat willen Stadsregio en Maaskoepel bereiken

Met het voorgestelde nieuwe woonruimteverdeelsysteem wil de Stadsregio/Maaskoepel door bemiddeling een betere match realiseren tussen de woningzoekenden en de beschikbare woningen. Dit is een positieve ontwikkeling. Daarnaast blijft het echter met name voor de kleinstedelijke gemeenten belangrijk om het kleine beetje sturing dat er nog op schaarste en leefbaarheid is ook te behouden.

Conferentie woonruimteverdeling

Om in BAR-verband tot een eensluidende reactie aan de Stadsregio te komen en om uw raad vooraf goed te informeren over (de gevolgen van) deze nota wordt op 6 april 2010 samen met de raden van de gemeenten Barendrecht en Ridderkerk een conferentie belegd.

De griffies van Barendrecht en Ridderkerk hebben de aanwezigheid van (een afvaardiging van) hun raden inmiddels toegezegd.

Vertegenwoordigers van de Stadsregio en Maaskoepel lichten het onderwerp tijdens die conferentie vanuit hun optiek toe. De Stadsregio gaf eerder al aan dat zowel de bestaande als de nieuwe Huisvestingswet specifieke verdelingsregels zoals lokaal maatwerk "ten principale uitsluiten" en houdt hier zeer waarschijnlijk ook tijdens de conferentie aan vast. Over dit standpunt zal zeker discussie ontstaan. Het gevoel dat gemeentebesturen in staat moeten worden gesteld om 'lokaal maatwerk' te kunnen leveren leeft inmiddels regiobreed.

Het wetsvoorstel voor de nieuwe huisvestingswet is nu openbaar en ter behandeling toegezonden aan de Tweede Kamer. Wellicht is het nog niet te laat om politiek munitie aan te dragen om het huidige wetsontwerp op onderdelen te amenderen. Verwacht wordt dat de nieuwe wet op 1 januari 2011 in werking treedt. Het traject hier naar toe kan mogelijk nog worden doorkruist door de komende verkiezingen in juni.

Proces:

Conferentie woonruimteverdeling 6 april 2010;

Na 6 april 2010 opstellen van de gezamenlijke reactie richting Stadsregio;

Bespreken van de gezamenlijke reactie in de carroussel van 10 mei 2010;

Vaststellen van de reactie in de raadsvergadering van 31 mei 2010

Mogelijke bijstelling van de nota door het DB van de Stadsregio naar aanleiding van de ingezonden reacties door de gemeenten;

Behandeling van het uiteindelijke voorstel in de regioraad;

Uitwerking van de nota in verordeningen en convenanten en implementatie van het systeem bij de woningcorporaties.

Bijlagen:

- Conceptraadsbesluit (79596);
- conceptbrief aan de Stadsregio Rotterdam (79597).

Doel:

Aanpassing op onderdelen van de 'Nota van woonruimteverdeling naar woonruimtebemiddeling'.

Betrokken belangen:

Tegengaan van een verdere beperking van de mogelijkheden voor Albrandswaard om te sturen op de lokale woningmarkt. Voorkomen dat beleidsvoornemens uit de woonvisie, ten aanzien van starters en ouderen, mogelijk niet kunnen worden gehaald.

Ingeschreven woningzoekenden uit Rhoon en Poortugaal beschermen tegen mogelijk nadelige gevolgen bij de toewijzing van woonruimte. in overweging hiermee niet akkoord te gaan.

Belangenafweging:

Zie onder betrokken belangen

Scenario's:

1. Besluiten om niet akkoord te gaan met het in de huidige nota voorgestelde woonruimteverdelingssysteem en hiervan, voor 1 juni 2010 in een gezamenlijke schriftelijk reactie met de gemeenten Barendrecht en Ridderkerk, mededeling te doen aan het DB van de Stadsregio;
2. Besluiten om geen reactie te verzenden en verdere besluitvorming rond de betreffende nota af te wachten.

Scenariokeuze en resultaat:

U wordt voorgesteld te kiezen voor scenario 1

Kosten:

Aan dit voorstel zijn geen kosten verbonden

Evaluatie en controle:

Aan de hand van de monitor woonruimteverdeling en mogelijk eigen onderzoek kan de slaagkans van woningzoekenden uit Albrandswaard worden gevolgd.

Poortugaal, 30 maart 2010

Het college van de gemeente Albrandswaard,
de secretaris,

de burgemeester,



Hans Cats



mr. Harald M. Bergmann

