

VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Datum Raadsvergadering:	Bestuurlijk hoofdthema:	BBVnummer: 136884	Raadsvoorstel: 136933	Portefeuillehouder: Raymond van Praag
----------------------------	-------------------------	----------------------	--------------------------	--

Onderwerp

Zienswijze 'ontwerpverordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2014'

Geadviseerde beslissing:

Instemmen met de gezamenlijke concept-zienswijze van de BAR gemeenteraden op de 'ontwerpverordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2014 (136894);

De zienswijze uiterlijk 27 december 2013 zenden aan het algemeen bestuur van de Stadsregio Rotterdam.

INLEIDING/SAMENVATTING

Nieuwe huisvestingswet

Bij de Tweede Kamer ligt al geruime tijd een voorstel voor een nieuwe Huisvestingswet. De behandeling van deze nieuwe wet is al diverse malen uitgesteld en wordt op dit moment niet eerder dan begin 2014 verwacht. Vooruitlopend op de behandeling en vaststelling ervan is door het Dagelijks Bestuur van de Stadsregio Rotterdam (DB) en de directie van Maaskoepel begin 2013 een traject ingezet om de huidige regionale Huisvestingsverordening aan te passen. Volgens beide partijen kan een aanpassing van de wijze waarop sociale huurwoningen worden verdeeld namelijk niet wachten tot de nieuwe Huisvestingswet is aangenomen. Ook de naderende opheffing van de Stadsregio Rotterdam (Stadsregio) en de veranderde rol van de Provincie Zuid-Holland (Provincie) creëren volgens hen de noodzaak om de verordening nu aan te passen.

Zienswijze op de ontwerpverordening van 'verdelen naar bemiddelen'

De Stadsregio en Maaskoepel zijn van mening dat de huidige wijze van verdelen van woningen haar glans heeft verloren. Dit heeft geresulteerd in het opstellen van de 'Achtergrondnotitie Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2014'. In de achtergrondnotitie wordt een nieuwe werkwijze voorgesteld voor de verdeling van huurwoningen, namelijk die van 'verdelen' naar 'bemiddelen'. Het DB heeft op 9 oktober 2013 de 'ontwerpverordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2014' (ontwerpverordening) voorlopig vastgesteld. Conform artikel 23 van de 'Gemeenschappelijke Regeling Stadsregio Rotterdam' heeft uw raad de mogelijkheid uw zienswijze te geven op de ontwerpverordening en achtergrondnotitie.

Lokaal maatwerk

Op zich wordt het uitgangspunt voor een nieuw en klantvriendelijker woonruimtebemiddelingssysteem gedeeld maar in het voorstel worden enkele van de huidige uitgangspunten voor verdeling van woningen verlaten die waarschijnlijk nadelige gevolgen zullen hebben voor de lokale woningzoekende. In de nieuwe ontwerpverordening komt de mogelijkheid om lokaal maatwerk per individuele gemeente toe te passen te vervallen. Met name deze wijziging gaat voor de portefeuillehouders van de BAR-gemeenten een brug te ver.

Als 'compromis' biedt de verordening, onder zeer strikte voorwaarden, alleen de mogelijkheid om lokaal maatwerk per subregio toe te passen.

Aanleiding

Nadat in 2011 de huidige Huisvestingsverordening is vastgesteld, ligt er al weer een voorstel voor een nieuwe verordening. Op 10 oktober 2013 heeft het Dagelijks Bestuur van de Stadsregio Rotterdam namelijk de 'ontwerpverordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2014' naar alle gemeenteraden gestuurd met het verzoek om uiterlijk 27 december 2013 de beschouwing of reactie aan het Algemeen Bestuur van de Stadsregio Rotterdam toe te zenden.

Standpunt.

De BAR-wethouders Wonen hebben tijdens de portefeuillehoudersoverleggen Wonen aangegeven dat het tijdspad voor de nieuwe verordening niet optimaal is. De redenen hiervoor zijn als volgt:

- De nieuwe Huisvestingswet, die de basis vormt voor de Huisvestingsverordening, ligt na herhaaldelijk uitstellen nog steeds ter behandeling in de Tweede Kamer;
- Door de opheffing van de Stadsregio Rotterdam per 1 januari 2015 is de verordening wettelijk slechts tot 1 januari 2016 geldig. Dit betekent dat na de geplande inwerkingtreding van de verordening per 1 juli 2014 deze slechts maximaal anderhalf jaar kan worden toegepast;
- Ook de planning van dit belangrijke onderwerp zo vlak voor de gemeenteraadsverkiezingen is ongunstig te noemen.

Van 'verdelen naar bemiddelen'.

De omvorming van verdelen naar bemiddeling, het centraal stellen van de woningzoekende door middel van de inzet van z.g. 'woonruimteverdelingsmodellen' ondersteunen wij. Echter op een aantal belangrijke punten vormt de inhoud van de voorliggende verordening een duidelijke verslechtering ten opzichte van de huidige verordening:

- De door de Provincie Zuid-Holland vereiste vrijheid van vestiging van alle woningzoekenden gaat namelijk ten koste van de 'vestigingsvrijheid/slaagkans' van de lokale woningzoekende. Specifieke verdelingsregels, zoals lokaal maatwerk, mogen voortaan slechts onder zeer strikte voorwaarden worden toegepast.
Lokaal maatwerk mag bovendien slechts op het niveau van de subregio worden toegepast in plaats van, zoals nu het geval is, per individuele gemeente.
Door lokaal maatwerk op dit schaalniveau toe te passen, moeten de woningzoekenden van de BAR-gemeenten de concurrentie aangaan met de vele malen grotere aantallen woningzoekenden uit Rotterdam-Zuid.
De mogelijkheid om in te spelen op de lokale situatie wordt hierdoor verder beperkt met als gevolg dat de balans bij de verdeling van de sociale huurwoningvoorraad nog verder wordt verstoord dan nu al het geval is. Het uitvoering geven aan beleidsvoornemens uit de lokale woonvisie, bijvoorbeeld ten aanzien van de huisvesting van starters of ouderen, wordt hierdoor ernstig bemoeilijkt.
- Het voorstel bevat zoveel regelgeving en voorwaarden, bijvoorbeeld voor het toepassen van lokaal maatwerk, dat de bruikbaarheid in het geding is.
Om gebruik te mogen maken van 'lokaal maatwerk' moet schaarste worden aangetoond en gemeld aan de Provincie, de Stadsregio en Maaskoepel;
Dit begrip is naar onze mening onvoldoende gedefinieerd waardoor het lastig is in te schatten in hoeverre de schaarste voor lokale woningzoekenden ooit kan worden aangetoond;
- Tot slot wordt in de verordening een link gemaakt met de woningmarktafspraken die momenteel worden opgesteld. De aangetoonde schaarste moet namelijk worden opgeheven door aanpassingen in de woningvoorraad. Dit zal in de praktijk bijzonder lastig zijn omdat er momenteel

enerzijds nauwelijks sociale nieuwbouwwoningen worden opgeleverd en anderzijds de bestaande sociale huurwoningen aan de voorraad worden onttrokken als gevolg van verkoop door de woningcorporaties.

Wat willen we bereiken

Beoogd doel of maatschappelijk effect

- Uitstel van de invoering van de ontwerpverordening totdat de nieuwe Huisvestingswet door de Tweede Kamer is aangenomen waardoor het mogelijk wordt om een krachtig pleidooi richting de fracties van de Tweede Kamer te houden om binnen het vaststellingstraject van de nieuwe Huisvestingswet weer lokaal maatwerk per individuele gemeente in plaats van per subregio op te nemen;
- Als het niet mogelijk is om de ontwerpverordening Woonruimtebemiddeling uit te stellen tot de nieuwe Huisvestingswet is aangenomen, inzetten op behoud van minimaal de huidige 15% lokaal maatwerk per individuele gemeente om te voorkomen dat de woningzoekenden uit de BAR-gemeenten niet worden verdrongen door grote aantallen woningzoekenden uit met name Rotterdam-Zuid.
- Alleen dan is het mogelijk de doorstroming binnen de kernen op gang te brengen en wordt een betere balans verkregen tussen het lokale en regionale niveau bij de verdeling van sociale huurwoningen met positieve gevolgen voor de sociale cohesie en wijkleefbaarheid.
- Toestaan van van lokaal maatwerk per individuele gemeente door de Provincie, gelijk aan de in 2012 vastgestelde verordening van de Regio Haaglanden; in deze verordening is er naast maximaal 15% lokaal maatwerk per individuele gemeente ook de mogelijkheid om bij de eerste verhuur van nieuwbouw- en herstructureringscomplexen maximaal 50% aan de lokale woningzoekenden toe te wijzen.
- **Centrale doel:** het verkrijgen van balans tussen lokale- en regionale woningzoekenden bij de verdeling van woningen op de sociale huurwoningmarkt, zodat doelstellingen uit de woonvisie en de samenwerkingafspraken met de woningcorporaties kunnen worden uitgevoerd. Nu al komen lokale woningzoekenden nog nauwelijks voor een woning in aanmerking, laat staan bij de invoering van de ontwerpverordening Woonruimtebemiddeling.

Wat gaan we daar voor doen.

Voorgestelde acties, randvoorwaarden en alternatieven

We zenden een BAR-zienswijze van de gemeenteraden aan het AB waarin het belang van lokaal maatwerk per gemeente wordt onderstreept.

Uitvoeringsaspecten (kwaliteitsniveau, tijdpad)

Het belangrijkste onderdeel van de ontwerpverordening staat in paragraaf 2.5

"Lokaal maatwerk: passendheidsvoorwaarden en directe bemiddeling".

Onder artikel 2.5.1 lid 6 staat namelijk het volgende: **"Het totaal van het aantal woonruimten per subregio dat met toepassing van lokaal maatwerk wordt verhuurd, bedraagt per kalenderjaar maximaal 15% van de in die subregio in dat kalenderjaar met toepassing van het bepaalde in hoofdstuk 2 te verhuren woonruimten."**

De Stadsregio heeft tijdens de informatiebijeenkomst op 13 november 2013 aangegeven dat genoemde 15% per **individuele gemeente** geldt maar in de ontwerpverordening staat duidelijk dat dit **voor de subregio** geldt.

Verder heeft de Stadsregio aangegeven dat specifieke verdelingsregels voor woningen in het kader van 'schaarste' niet aan een maximum zijn gebonden maar wel aan het schaalniveau van de subregio.

Nadelige effecten

De in de ontwerpverordening beschreven vorm van lokaal maatwerk per subregio heeft nadelige effecten ten aanzien van:

1. Verdringing en doorstroming;
2. Leefbaarheid;
3. Sociale cohesie.

Ad 1. Verdringing en doorstroming

De Provincie heeft aangegeven dat er in verband met de vrijheid van vestiging van de woningzoekende geen sprake mag zijn van allerlei aanvullende voorwaarden. Op deze manier worden echter de lokale woningzoekenden uit hun eigen gemeenten verdrongen.

De verhuisbewegingen vinden merendeels plaats binnen de subregio. Op zich vormt dit schaalniveau daarom een logisch woningmarktgebied.

De verhuisstromen van Rotterdam-Zuid richting de BAR-gemeenten is daarbij duidelijk groter dan andersom.

Verdringing van de lokale woningzoekenden is met name het gevolg van de wet van de grote getallen: Binnen de sub regio heeft Rotterdam-Zuid ruim 230.000 inwoners tegenover 47.000 in Barendrecht, 25.000 in Albrandswaard en 46.000 in Ridderkerk. Daarbij komt ook nog dat de hoeveelheid vrijkomende woningen in de BAR-gemeenten vele malen kleiner is dan in Rotterdam-Zuid.

Dit heeft tot gevolg dat woningzoekenden die voor een woning in Barendrecht of Albrandswaard in aanmerking willen komen een inschrijfduur nodig hebben die anderhalf keer langer is dan om voor een woning in bijvoorbeeld Rotterdam-Zuid in aanmerking te komen.

Voor Ridderkerk geldt dit (nog) niet maar zodra de daar vrijkomende woningen ook via het regionale aanbodsysteem van Woonnet-Rijnmond worden aangeboden, zal dit zeker zichtbaar worden in de cijfers.

Het toepassen van lokaal maatwerk per subregio betekent dat als bijvoorbeeld een voor jongeren geschikte woning in één van de BAR-gemeenten via lokaal maatwerk wordt aangeboden deze, op basis van de wet van de grote getallen, zeer waarschijnlijk niet aan een lokale jongere wordt toegewezen.

Daarnaast geldt als voorwaarde om lokaal maatwerk te mogen toepassen dat de schaarste moet worden aangetoond en moet worden gemeld aan de Provincie, Stadsregio en Maaskoepel. Bovendien moet de schaarste binnen vier jaar worden opgeheven door aanpassingen in de woningvoorraad.

Ad 2. Leefbaarheid

Door niet langer op de huidige manier van lokaal maatwerk gebruik te kunnen maken, is de kans groot dat de instroom van huishoudens met een laag inkomen nog groter wordt. Behalve mogelijke gevolge voor de leefbaarheid moet er ook rekening worden gehouden met hogere kosten voor de BAR-gemeenten (WWB).

Ook het stellen van inkomenseisen is volgens de Provincie een beperking van de vrijheid van vestiging. Een maximum inkomen is geregeld door de EU-wetgeving maar een minimale inkomenseis lijkt op basis van de ontwerpverordening niet meer te mogen worden gesteld. Tijdens de informatiebijeenkomst op 13 november 2013 suggereerde de Stadsregio dat er wel degelijk een minimum inkomen mag worden gesteld maar tijdens deze avond is gebleken dat hierover onduidelijkheid bestaat bij de woningcorporaties. Het niet mogen stellen van een minimum inkomen

zal voor huishoudens die op basis van hun inkomen in een te dure woning gaan wonen tot onwenselijke situaties leiden. Deze huishoudens hebben een zeer grote kans om betalingsachterstanden op te lopen en zullen uiteindelijk met huisuitzettingen te maken te krijgen.

Ad 3. Sociale cohesie

Als huishoudens niet binnen de eigen buurt kunnen doorstromen, zal dit negatieve effecten hebben voor de sociale cohesie. Met name ouderen willen over het algemeen het liefst binnen de eigen buurt verhuizen. Een goede (urgentie)regeling voor mantelzorgers is hierbij van groot belang.

Woningmarktafspraken

Nieuw is dat de woningmarktafspraken een directe link hebben met de ontwerpverordening. De toepassing van lokaal maatwerk (na aangetoonde schaarste) is namelijk gebonden aan een maximale termijn van vier jaar en in deze periode moet de schaarste worden opgeheven door het aanpassen van de woningvoorraad. Dit kan met name worden gerealiseerd door huurprijsbeleid of nieuwbouw maar zal in de praktijk uiterst lastig zijn. Als van de gerealiseerde nieuwbouw het grootste deel aan inwoners uit de regio wordt toegewezen, lost dit de schaarste voor de lokale woningzoekenden niet op.

Zoals het er nu naar uitziet, bestaan de woningmarktafspraken hoofdzakelijk uit procesafspraken en niet uit gedetailleerde woningbouwprogramma's. Volgens de huidige planning worden de woningmarktafspraken in januari 2014 bekrachtigd.

Omdat de Huisvestingsverordening pas in februari 2014 wordt vastgesteld, kan dit tot onduidelijkheid leiden bij het verdere proces van te maken woningmarktafspraken.

FINANCIËN

Er zijn momenteel geen juridische aspecten aan dit voorstel verbonden.

COMMUNICATIE/BURGERPARTICIPATIE

De gezamenlijke zienswijze van de BAR-gemeenteraden wordt voor 27 december aan het DB kenbaar gemaakt.

Met de woningcorporaties vindt op 5 december 2013 bestuurlijk overleg plaats over dit onderwerp.

UITVOERING

- Na de gehouden informatieavond op 13 november 2013 voor de BAR-gemeenteraden en de lokaal werkzame woningcorporaties is een gezamenlijke zienswijze van de BAR-gemeenteraden aan het AB opgesteld. Deze moet uiterlijk 27 december 2013 aan het AB worden gezonden;
- Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen heeft het DB de mogelijkheid om voorliggende ontwerpverordening aan te passen;
- Op 29 januari 2014 staat dit onderwerp ter bespreking op de agenda van het portefeuillehoudersoverleg Wonen;
- Vervolgens stelt het AB op 12 februari 2014 de verordening vast en wordt dit besluit ter kennisname naar de afzonderlijke gemeenteraden gestuurd;
- De uiteindelijke inwerkingtreding van de verordening vindt plaats op 1 juli 2014.

BIJLAGEN

- 135543: Ontwerpverordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2014
- 136894: Zienswijze ontwerpverordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2014

Poortugaal, 19 november 2013

Het college van de gemeente Albrandswaard,

De secretaris,



Hans Cats

De burgemeester,



drs. Hans-Christoph Wagner