



Raadsvoorstel

Onderwerp: Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2024	College van burgemeester en wethouders 23 april 2024	Zaaknummer 2024-029357
Portefeuillehouder C.A. van der Duijn Schouten	Commissie Samen wonen 15 mei 2024	Openbaar
E-mailadres opsteller: j.w.steeman@ridderkerk.nl	Gemeenteraad 23 mei 2024	

Geadviseerd besluit

1. De verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2024 vast te stellen.
-

Raadsvoorstel

Inleiding

De verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2020 (huisvestingsverordening) loopt op 1 juli 2024 af. De Huisvestingswet 2014 bepaalt dat een huisvestingsverordening voor de maximale duur van vier jaar mag worden vastgesteld. Daarom moet er een nieuwe verordening worden vastgesteld. Zonder verordening ontbreekt de juridische grondslag voor de toewijzing van sociale huurwoningen aan inwoners die voor sociale huurwoningen in aanmerking komen. Ook ontbreekt dan een juridische basis voor het verlenen van woonurgenties aan inwoners die daar recht op hebben. Daarom ligt nu een verordening voor die slechts beperkte wijzigingen bevat ten opzichte van de huidige verordening. De nieuwe verordening kent daarom ook een beperkte tijdshorizon en is geldig tot uiterlijk 1 januari 2026.

De gemeenten in de regio Rotterdam werken samen aan een beter functionerende regionale woningmarkt, onder andere door afspraken te maken over het toevoegen van veel woningen om de tekorten op de woningmarkt te lijf te gaan. Om te komen tot een evenwichtige verdeling van de schaarse woonruimte in de regio hebben de gemeenten in de regio Rotterdam sinds 2015 de afspraak om te komen tot een gezamenlijk afgestemde tekst voor de huisvestingsverordening met betrekking tot de toewijzing van sociale huurwoningen van woningcorporaties.

Voorgestelde wijzigingen

De aangebrachte wijzigingen zijn overwegend tekstueel: punten, komma's, een ontbrekend woord of een verwijzing naar een (ander / gewijzigd) wetsartikel.

Inhoudelijk zijn de volgende wijzigingen het meest relevant:

- Sinds 1 januari 2024 kan op grond van de Huisvestingswet vaker (tot 50%, was 25%) met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden met lokale binding. In de nieuwe verordening (art. 2.3.10) wordt verwezen naar deze nieuwe (extra) ruimte;
- Voor de urgentiecategorie 'Uitstromers uit instellingen' (categorie 5.7) is een aantal verbeteringen doorgevoerd. Verhelderd is dat woningzoekenden alleen voor urgentie in aanmerking komen als ze in een instelling verblijven. Daarnaast is mogelijk gemaakt dat deze groep woningzoekenden altijd direct bemiddeld kan worden door woningcorporaties; zelf zoeken is voor deze groep niet altijd gewenst of mogelijk.

Schaarsteonderbouwing

In de rapportage "Schaarste in de sociale huursector in Ridderkerk" (bijlage 3) is onderbouwd dat in de sociale woningvoorraad in de gemeente Ridderkerk sprake is van schaarste. Het onderzoek naar schaarste dient als onderbouwing van de huisvestingsverordening die sturing mogelijk maakt in de woonruimteverdeling. De indicatoren die de stand van zaken in de woonruimteverdeling meten, laten zien dat er schaarste is in het sociale segment. Ondanks dat het aantal toewijzingen ongeveer gelijk is gebleven tussen 2019 en 2022, laten de andere indicatoren zien dat er sprake is van een toenemende druk:

- Het aantal actief woningzoekenden is tussen 2019 en 2022 gestegen.
- Het gemiddeld aantal reacties per woning is meer dan verdubbeld.
- De mediane inschrijftijd van de nieuwe huurders is gestegen.
- De slaagkansen in de gemeente Ridderkerk zijn in de onderzochte periode afgenomen.

Inschrijftijd

De inschrijfduur geeft aan hoe lang woningzoekenden ingeschreven hebben gestaan bij Woonnet Rijnmond op het moment van de toewijzing van een woning. Verhuringen aan urgenten, herhuisvestingskandidaten en vergunninghouders zijn buiten beschouwing gelaten omdat deze verhuringen meestal via directe bemiddeling gaan. Bij directe bemiddeling is inschrijfduur niet van belang.

Slaagkansen

De slaagkans geeft voornamelijk de verhouding weer tussen vraag en aanbod en geeft daarmee een goede indicatie van de ontwikkeling van de druk op de sociale sector. Over de periode van 2019 tot en met 2022 zijn de slaagkansen afgenomen voor alle leeftijdsgroepen. De slaagkansen nemen toe met

de leeftijd. Dat komt doordat ouderen vaak pas reageren wanneer zij al veel inschrijfduur hebben opgebouwd. Jongeren hebben doorgaans nog geen mogelijkheid gehad inschrijfduur op te bouwen, dus ligt hun slaagkans ook veel lager.

Advies provincie

Op grond van artikel 6 van de Huisvestingswet zijn colleges van B&W verplicht om bij een voornemen tot het vaststellen van een huisvestingsverordening, Gedeputeerde Staten om advies over deze tekst te vragen. Dit advies is opgenomen in de bijlage. In haar advies over de Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2024 gaat de provincie in op het verlenen van voorrang aan woningzoekenden met een lokale of regionale binding. De verordening sluit aan op de mogelijkheid die de Huisvestingswet biedt om 50% van de woningen die beschikbaar komen voor verhuur toe te wijzen aan woningzoekenden met een regionale of lokale binding. De provincie vraagt in haar advies aandacht voor de huisvesting van aandachtsgroepen zoals urgent woningzoekenden en vergunninghouders.

Onderzoek lokaal woonruimtebemiddelingssysteem

Conform het collegeprogramma wordt de haalbaarheid van een lokaal woonruimtebemiddelingssysteem onderzocht. De verwachting is dit onderzoek voor de zomer af te kunnen ronden.

Nieuwe verordening

Momenteel wordt in regionaal verband gewerkt aan een *nieuwe* tekst voor de huisvestingsverordening, die aansluit bij *nieuwe* wet- en regelgeving en bij de wensen van o.a. uw gemeenteraad en die van andere gemeenteraden in de regio. Hiertoe wordt op 12 juni a.s. een sessie georganiseerd met de gemeenteraden van de gemeenten Barendrecht, Albrandswaard en Ridderkerk. Om deze nieuwe tekst goed te laten aansluiten bij alle (beleids)wensen en (nieuwe) wet- en regelgeving én om te zorgen voor het juiste draagvlak hiervoor, is meer tijd nodig dan de looptijd van de huidige verordening toestaat.

Daarom wordt gevraagd allereerst de huidige verordening 2020 (met enkele kleine aanpassingen, vooral om beter juridisch houdbaar te zijn) te “verlengen” tot - voorzichtigheidshalve - 1 januari 2026, om toe te werken naar een nieuwe huisvestingsverordening 2025. Vanwege de beperkte verschillen tussen de huidige en nieuwe versie van de huisvestingsverordening is afgezien van een artikelsgewijze toelichting. Het evaluatierapport van de huidige verordening is vooral input voor het traject naar de huisvestingsverordening 2025.

Dit biedt de mogelijkheid om beleidswijzigingen die mogelijk volgen uit de wet Versterking regie volkshuisvesting en de uitkomsten van het onderzoek naar de haalbaarheid van een lokaal woonruimtebemiddelingssysteem te verwerken in een nieuwe verordening die later kan worden vastgesteld.

De regionale ambitie is om vóór 1 januari 2025 twaalf nieuwe huisvestingsverordeningen te laten vaststellen, met 1 januari 2025 als datum van inwerkingtreding. In regionaal verband wordt alles op alles gezet om per 1-1-2025 alle twaalf besluitvormingstrajecten afgerond te hebben maar om zeker te zijn en elk risico uit te sluiten wordt voor de nieuwe verordening een looptijd voorgesteld tot 1 januari 2026.

Beoogd effect

Het reguleren van de woonruimtetoewijzing om daarmee verdringing van doelgroepen te voorkomen.

Relatie met beleidskaders

- Bestuursovereenkomst Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam 2020.
- Geactualiseerd Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2022 - 2030.
- Woonvisie gemeente Ridderkerk 2021 - 2026.

Argumenten

1.1 Zonder verordening is er geen wettelijke grondslag om sociale huurwoningen toe te wijzen.

Op 11 juni 2020 heeft uw gemeenteraad de verordening Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2020 vastgesteld. Deze verordening loopt af op 1 juli 2024. Wanneer de nieuwe verordening niet wordt vastgesteld is er per 1 juli 2024 geen grondslag meer voor besluiten ten

aanzien van aanbidding en toewijzing van woningen in het sociale segment van woningcorporaties in de regio Rotterdam. Dit betekent dat er hierover geen besluiten genomen kunnen worden.

Overleg gevoerd met

Het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam (SvWrR).

Kanttekeningen

1.1 Verdeelregels lossen de schaarste niet op.

In 2022 zijn nieuwe regionale woningmarktafspraken gemaakt om de schaarste te verminderen. Deze afspraken staan in het Geactualiseerde Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2022 - 2030. Het regioakkoord bevat afspraken over het bouwen van meer sociale huurwoningen.

Uitvoering/vervolgstappen

Na besluitvorming wordt de verordening gepubliceerd en treedt deze per 1 juli 2024 in werking.

Evaluatie/monitoring

Monitoring vindt plaats via het SvWrR.

Financiën

Niet van toepassing.

Juridische zaken

De nieuwe verordening is juridisch getoetst door juristen van de bij het SvWrR aangesloten gemeenten en een externe jurist.

Duurzaamheid en Ecologie

Niet van toepassing.

Inclusiviteitstoets

Niet van toepassing.

Communicatie/participatie na besluitvorming

Niet van toepassing.

Burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris,

mw. M. Kitselar

de burgemeester,

dhr. C.A. Oosterwijk

Bijlagen

1. Verordening Woonruimtebemiddeling Regio Rotterdam 2024 Ridderkerk.docx
2. 20240322 Was Wordt tabel 2020 naar 2024
3. 20240215 Sociale huur Schaarsteonderbouwing Ridderkerk
4. GS advies Verlengingsverordening WRB 2024.pdf

CONCEPT RAADSBSLUIT

Onderwerp: Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2024	Gemeenteraad: 23 mei 2024	Zaaknummer:
	Commissie samen wonen 15 mei 2024	

De raad van de gemeente Ridderkerk,
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 23 april 2024,

BESLUIT:

1. De verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2024 vast te stellen.
-