

Aan de gemeenteraad

26 november 2013  
Gemeentestukken: 2013-335/35764

Onderwerp: Reactie op ontwerpverordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2014

### 1. Voorstel

Wij stellen u voor:

- het dagelijks bestuur van de stadsregio Rotterdam bijgaande reactie te sturen;
- deze reactie gezamenlijk te sturen met de gemeenten Barendrecht en Albrandswaard;

### 2. Aanleiding

Op 9 oktober 2013 heeft het dagelijks bestuur (hierna DB) van de Stadsregio Rotterdam de ontwerpverordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2014 (bijlage 1) voorlopig vastgesteld. Alle regiogemeenten hebben tot 27 december 2013 de mogelijkheid gekregen om hier op te reageren.

De stadsregio Rotterdam werkt al enkele jaren aan aanpassing van de huisvestingsverordening. In afwachting van de nieuwe Huisvestingswet heeft dit nooit tot een concreet voorstel geleid. Begin dit jaar heeft de stadsregio besloten niet langer te willen wachten.

Aanleiding en noodzaak tot het aanpassen van de huidige regionale Huisvestingsverordening is enerzijds het belang van de woningzoekenden. Vrijheid van vestiging en een open regionale woningmarkt zijn daarbij belangrijke uitgangspunten.

De opheffing van de stadsregio en de veranderende rol en uitgangspunten van de provincie Zuid-Holland creëren daarnaast de noodzaak om dit nu te doen.

### Raadsinformatiebijeenkomst 13 november 2013

Op 13 november 2013 is er een informatiebijeenkomst geweest voor de BAR-gemeenteraden en de lokaal werkzame woningcorporaties. Op deze avond heeft de stadsregio Rotterdam een toelichting gegeven op de ontwerpverordening. Wethouder van Praag heeft, namens de portefeuillehouders Wonen van de BAR-gemeenten, het gezamenlijke standpunt gepresenteerd. De presentaties zijn bijgevoegd als bijlage 2 en 3.

### 3. Aspecten

Wij zijn van mening dat de nieuwe verordening een aantal goede elementen bevat. Bijvoorbeeld de omvorming van verdelen naar bemiddelen, waardoor de woningzoekende centraal staat. Dit geldt ook voor de verschillende bemiddelingsmodellen voor woningzoekenden.

Echter, op een aantal belangrijke punten voldoet de nieuwe verordening niet aan onze verwachtingen. Wij streven naar een goede balans tussen lokale en regionale woningzoekenden op de sociale huurwoningenmarkt.

Het kunnen bieden van lokaal maatwerk is in dat kader essentieel. Daarmee willen wij woningzoekenden uit onze eigen gemeente voorrang geven op de woningmarkt. Wij zijn van mening dat de nieuwe verordening ons daar niet de juiste instrumenten voor biedt.

De in de ontwerpverordening beschreven vorm van lokaal maatwerk heeft nadelige effecten met betrekking tot verdringing en doorstroming, wijkleefbaarheid, sociale cohesie. Aanpassing van de ontwerpverordening is daarom noodzakelijk.

#### Verdringing en doorstroming

Wij zijn van mening dat lokaal maatwerk toegepast moet kunnen worden per individuele gemeente en niet per subregio. De subregio Zuidrand bestaat uit Rotterdam-Zuid, Barendrecht, Albrandswaard en Ridderkerk. In de subregio hebben onze eigen inwoners minder kans van slagen gelet op de grote hoeveelheid inwoners in de Rotterdamse deelgemeenten (ongeveer 230.000).

Verder bevat de verordening veel regels en voorwaarden. Door al deze verplichtingen komt de bruikbaarheid daarvan in het geding. Wij vinden dat de stadsregio regels moet schrappen.

#### Wijkleefbaarheid

Wij verwachten, als gevolg van de nieuwe verordening, een grotere instroom van huishoudens met een laag inkomen. Woningcorporaties dienen op een eenvoudige manier te kunnen voorkomen, dat woningzoekenden een woning aangeboden krijgen die zij eigenlijk niet kunnen betalen. De verordening dient op dit punt te worden aangevuld.

#### Sociale cohesie

Wij vinden het belangrijk dat mensen in hun eigen buurt wooncarrière kunnen maken of (mantel)zorg kunnen ontvangen. Dit is van groot belang voor behoud van de sociale cohesie. De verordening biedt ons niet voldoende mogelijkheden om daarin te kunnen sturen, vooral vanwege de beperkingen die zijn opgenomen in paragraaf 2.5.

Voor een uitgebreidere toelichting verwijzen wij u naar bijgevoegde concept-reactie (bijlage 4). Het belang van lokaal maatwerk is daarin benadrukt. Ook wordt in deze reactie verwezen naar de verordening van de regio Haaglanden. In deze verordening is wel meer ruimte geboden voor lokaal maatwerk.

### **4. Aanpak/Uitvoering**

#### Gezamenlijke reactie BAR-gemeenten

Onze bezwaren tegen de ontwerpverordening komen erg overeen met die van de gemeenten Barendrecht en Albrandswaard. Daarom is voorgesteld gezamenlijk te reageren.

#### Planning besluitvorming

- Wij sturen onze gezamenlijke reactie voor 27 december 2013 naar het algemeen bestuur van de stadsregio Rotterdam (hierna AB).
- Het DB verzamelt alle reacties en neemt deze op in een nota van beantwoording en toelichting bij de verordening. Het DB heeft de mogelijkheid om de ontwerpverordening aan te passen. Vervolgens behandelt het DB de verordening opnieuw op 15 januari 2014.
- Op 29 januari 2014 staat dit onderwerp ter bespreking op de agenda van het regionale portefeuillehoudersoverleg Wonen.
- Het DB streeft naar vaststelling van de verordening in de vergadering van het AB op 12 februari 2014. Dit is de laatste vergadering van het AB voor de gemeenteraadsverkiezingen. De afzonderlijke gemeenteraden krijgen het besluit ter kennisgeving toegestuurd.
- De uiteindelijke inwerkingtreding van de verordening is naar verwachting op 1 juli 2014.

#### Huisvestingswet

De nieuwe Huisvestingswet ligt, na herhaaldelijk uitstellen, nog steeds ter behandeling in de Tweede Kamer. Deze wet vormt de basis voor de Huisvestingsverordening. Wij vinden dat de discussie over de vorm van lokaal maatwerk op die plek gevoerd moet worden. Daarom heeft het onze voorkeur om de invoering van de nieuwe verordening uit te stellen zolang de Tweede Kamer de nieuwe Huisvestingswet nog niet heeft aangenomen.

Gelet op die behandeling zullen de BAR-portefeuillehouders het standpunt omtrent lokaal maatwerk krachtig bepleiten richting de fracties van de Tweede Kamer. Het streven is om in de Huisvestingswet te laten opnemen dat lokaal maatwerk per individuele gemeente ingezet mag worden, in plaats van per subregio.

#### Relatie met woningmarktafspraken

Nieuw is dat de ontwerpverordening een directe link heeft met de woningmarktafspraken. Aangetoonde schaarste moet worden opgeheven door het aanpassen van de woningvoorraad. Dit kan bijvoorbeeld door huurprijsbeleid of nieuwbouw. Dit laatste zal in de praktijk bijzonder lastig zijn. Enerzijds omdat momenteel nauwelijks sociale nieuwbouwwoningen worden opgeleverd. Anderzijds omdat de bestaande sociale huurwoningen aan de voorraad worden onttrokken als gevolg van verkoop door de woningcorporaties. 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.

#### **5. Kosten/Opbrengsten/Dekking**

Niet van toepassing

#### **Bijlagen**

Bijlage 1	ontwerpverordening Woonruimtebemiddeling
Bijlage 2	presentatie stadsregio Rotterdam bijeenkomst 13 november 2013
Bijlage 3	presentatie BAR-portefeuillehouders Wonen bijeenkomst 13 november 2013
Bijlage 4	reactie op ontwerpverordening Woonruimtebemiddeling

Het college van burgemeester en wethouders van Ridderkerk,  
de secretaris, de burgemeester,

dhr. H.W.J. Klaucke

mw. A. Attema

Behandeld in de commissie Samen wonen d.d. 3 december 2013  
Behandeld in de raad d.d. 12 december 2013  
a.c.p.v.kruijssen@ridderkerk.nl/222/H