

Stadsregio Rotterdam
t.a.v. het Algemeen Bestuur
Postbus 21051
3001 AB ROTTERDAM

Uw brief van	Uw kenmerk	Ons kenmerk	Datum
Contact	Telefoon	E-mail	Bijlage(n)
10 oktober 2013	131877	34905	
			-

Betreft: Gezamenlijke reactie BAR-gemeenten op de ontwerpverordening
Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2014

Geacht bestuur,

Op 10 oktober 2013 ontvingen wij uw brief over de ontwerpverordening
Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2014. U heeft ons de regeling ter beschouwing en
inspraak aangeboden.

In Ridderkerk is het stuk besproken in de gemeenteraadsvergadering van 12 december
2013. In Albrandswaard is het stuk besproken in de gemeenteraadsvergadering van 16
december 2013. En in Barendrecht is het stuk besproken in de gemeenteraadsvergadering
van 17 december 2013. In deze brief leest u onze gezamenlijke reactie.

Onze reactie

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. Het kunnen bieden van lokaal maatwerk is in dat kader essentieel. 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
ten aanzien van:

- verdringing en doorstroming;
- wijkleefbaarheid;
- sociale cohesie.

Verdringing en doorstroming

Gelet op de verhuisstromen in de subregio Zuidrand, vormt zich op dit schaalniveau op zich
een logisch woningmarktgebied. Daar staat tegenover dat wij ook een lokaal belang dienen.
En in dat kader willen wij iets kunnen betekenen voor de woningzoekenden uit de eigen
gemeente.

In Rotterdam-Zuid wonen ruim 230.000 personen. Daar staan 47.000 inwoners uit Barendrecht, 25.000 inwoners uit Albrandswaard en 45.000 inwoners uit Ridderkerk tegenover. De verhuisstromen van Rotterdam-Zuid richting onze gemeenten is daarbij duidelijk groter dan andersom. In de huidige situatie komen lokale woningzoekenden al moeizaam voor een woning in aanmerking en stagneert de doorstroming. Wij willen voorkomen dat de balans tussen lokale en regionale woningzoekenden nog verder wordt verstoord. Daarom is het voor ons belangrijk om lokaal maatwerk in te kunnen zetten op het niveau van de gemeente.

Daar komt nog bij, dat de hoeveelheid vrijkomende woningen in onze gemeenten vele malen kleiner is dan in Rotterdam-Zuid. Dit heeft tot gevolg dat woningzoekenden voor een woning in onze gemeenten aanzienlijk langer moeten wachten.

De nieuwe verordening biedt enkel de mogelijkheid om lokaal maatwerk in te zetten op het niveau van de subregio. Dit blijkt uit artikel 2.5.1, lid 6 van de nieuwe verordening. Tijdens de informatiebijeenkomst op 13 november 2013 heeft u aangegeven dat de genoemde 15% wél per individuele gemeente geldt.

Ons inziens zit er ruis tussen deze mondelinge uitleg en dat wat in de verordening staat. Wij vragen u daarom artikel 2.5.1, lid 6 zodanig te herschrijven, dat voor iedereen helder is dat 15% lokaal maatwerk per individuele gemeente ingezet kan worden.

Verder bevat de verordening veel regels en voorwaarden, bijvoorbeeld voor het mogen toepassen van lokaal maatwerk.

Wij moeten schaarste vooraf aantonen, en dat terwijl het begrip schaarste niet is gedefinieerd. Wij vragen ons dan ook af in hoeverre schaarste voor lokale woningzoekenden ooit kan worden aangetoond. Er geldt een meldingsplicht aan de provincie, aan Maaskoepel en aan u. En schaarste moet binnen vier jaar worden opgeheven door aanpassingen in de woningvoorraad. Dit laatste zal in de praktijk bijzonder lastig zijn. Enerzijds omdat nauwelijks sociale nieuwbouwwoningen worden opgeleverd. Anderzijds omdat de bestaande sociale huurwoningen aan de voorraad worden onttrokken als gevolg van verkoop door de woningcorporaties.

Door al deze verplichtingen komt de bruikbaarheid van de regelgeving in het geding. Wij zien graag dat u deze verplichtingen schrapt.

Wijkleefbaarheid

Wij verwachten, als gevolg van de nieuwe verordening, een grotere instroom van huishoudens met een laag inkomen. Dit heeft gevolgen voor de wijkleefbaarheid in onze gemeenten. Daarom vinden wij dat het mogelijk moet zijn om voorwaarden te kunnen stellen ten aanzien van minimum inkomen. De ontwerpverordening voorziet daar niet in. Woningcorporaties dienen op een eenvoudige manier te kunnen voorkomen, dat woningzoekenden een woning aangeboden krijgen die zij eigenlijk niet kunnen betalen. Wij zouden graag zien dat u de verordening op dit punt aanvult.

Tijdens de informatiebijeenkomst op 13 november 2013 liet u ons weten dat er wel degelijk gestuurd mag worden op een minimum inkomen. Op dit punt is daarom meer duidelijkheid noodzakelijk.

Een grotere instroom van huishoudens met een laag inkomen kan ook leiden tot hogere kosten voor onze gemeenten (WWB). Wij vinden het daarom gepast als hier, naast de verordening, ook financiële afspraken over gemaakt worden.

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.

Op de informatieavond heeft u laten weten dat er juist een uitgebreidere urgentieregeling is opgenomen vanwege het belang van (mantel)zorg. Ons inziens gaat dat echter niet ver genoeg.

Wij willen lokale bewoners namelijk al van dienst kunnen zijn voordat er sprake is van urgentie. Op het moment dat iemand urgent is, ben je al te laat. Wij zien daarom graag dat de verordening daar mogelijkheden voor biedt.

Alternatief

In de regio Haaglanden geldt een verordening die wél meer mogelijkheden biedt. In deze verordening is er naast maximaal 15% lokaal maatwerk per individuele gemeente, ook de mogelijkheid om bij de eerste verhuring van nieuwbouwcomplexen maximaal 50% aan de lokale woningzoekenden toe te wijzen.

Op deze manier is het ook mogelijk om met nieuwbouw een deel van de schaarste op te lossen. En kunnen bestuurlijk belangrijke uitgangspunten uit de woonvisies worden gerealiseerd.

Relatie met 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. In deze periode moet de schaarste worden opgeheven door het aanpassen van de woningvoorraad. Dit kan met name worden gerealiseerd door huurprijsbeleid of nieuwbouw.

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 daarna wordt vastgesteld, leidt dit tot onduidelijkheid bij het verdere proces van de woningmarktafspraken.

Huisvestingswet

Het is erg vervelend dat de nieuwe Huisvestingswet, na herhaaldelijk uitstellen, nog steeds ter behandeling in de Tweede Kamer ligt. Uiteindelijk vormt deze wet wel de basis voor de Huisvestingsverordening. Wij vinden dat de discussie voor meer lokaal maatwerk per individuele gemeente op die plek gevoerd moet worden. Daarom heeft het onze voorkeur om vaststelling van de nieuwe verordening uit te stellen zolang de Tweede Kamer de nieuwe Huisvestingswet nog niet heeft aangenomen.

Tot slot

Om een betere balans tussen lokale en regionale woningzoekenden te kunnen bewerkstelligen, is aanpassing van de ontwerpverordening noodzakelijk. Met name met betrekking tot lokaal maatwerk. In deze brief hebben wij u uitgelegd waarom. Wij zien uw antwoord op onze reactie graag tegemoet.

Hoogachtend,

De gemeenteraad van Ridderkerk,
de griffier, de voorzitter,

mr. J.G. van Straalen mw. A. Attema

De gemeenteraad van Albrandswaard,
de griffier, de voorzitter,

mr. Renske van der Tempel drs. Hans-Christoph Wagner

De gemeenteraad van Barendrecht,
de griffier, de voorzitter,

mevrouw mr. G.E. Figge drs. J. van Belzen