

Raadsvoorstel

Onderwerp: Verordening 'Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2015'	Gemeenteraad Ridderkerk: 26 maart 2015	Agendapunt:
Commissie: Samen wonen d.d. 12 maart 2015		e-mailadres opsteller: A.C.P.v.Kruijssen@ridderkerk.nl
Portefeuillehouder: Smit, V.A.		Openbaar
BBVKenmerk: 143741		

Onderwerp

Verordening 'Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2015'

Geadviseerde beslissing raad

Wij stellen u voor:

1. het dagelijks bestuur van de stadsregio Rotterdam bijgaande reactie te sturen op de ontwerpverordening 'Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2015';
2. deze reactie gezamenlijk te sturen met de gemeenten Barendrecht en Albrandswaard;

Inleiding

Vorig jaar, op 14 februari 2014, heeft het algemeen bestuur van de stadsregio Rotterdam de verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2014 vastgesteld. Als gevolg van de inwerkingtreding van de nieuwe Huisvestingswet op 1 januari 2015, is het echter nodig om deze verordening aan te passen. Op 11 juni 2014 heeft het algemeen bestuur van de stadsregio Rotterdam daarom besloten de inwerkingtreding van de verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2014 uit te stellen.

Vanaf juni 2014 is vervolgens gewerkt aan de ontwerpverordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2015. Het dagelijks bestuur van de stadsregio Rotterdam heeft deze op 10 december 2014 voorlopig vastgesteld. Zij heeft de regeling ter beschouwing en inspraak aan ons aangeboden. Zie ook de bijgevoegde aanbiedingsbrief van 16 december 2014.

Aan de gemeenteraden is daarnaast gevraagd om in de reactie ook drie vragen te beantwoorden, namelijk over de wijze van samenwerking na opheffing van de stadsregio Rotterdam, het mandaatbesluit van de huisvestingsvergunning en over deelname aan een regionale geschillencommissie.

Wij hebben tot 21 maart 2015 de tijd gekregen om op de ontwerpverordening te reageren.

In dat kader is op 28 januari 2015 een informatiebijeenkomst georganiseerd voor de BAR-gemeenteraden en de lokaal actieve woningcorporaties. Op deze avond hebben de stadsregio Rotterdam en Maaskoepel een toelichting gegeven op de ontwerpverordening. Maaskoepel is de overkoepelde organisatie van woningcorporaties in de stadsregio Rotterdam. Wethouder M. Goedknegt (voorzitter van de subregio Zuidrand), heeft namens de portefeuillehouders Wonen van de BAR-gemeenten een eerste aanzet gegeven tot een gezamenlijke zienswijze.

Beoogd effect

Een gezamenlijke reactie van de gemeenteraden van de BAR-gemeenten over de ontwerpverordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2015.

Relatie met beleidskaders

Structuurvisie Ridderkerk - Woningbouwstrategie Ridderkerk - Prestatieafspraken 2010-2015

Woonruimtebemiddeling gaat over het matchen van woningzoekenden aan vrijgekomen sociale huurwoningen. Het is een samenhangend stelsel bestaande uit verschillende onderdelen, namelijk: een verordening, prestatie-afspraken, spelregelnotitie en een monitor. Schaarste is daarin een centraal thema.

Verordening

Ingrijpen met behulp van een verordening mag alleen als er sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste (verdringing) of van woningzoekenden die dringend behoefte hebben aan woonruimte (urgentie).

Lokaal woonbeleid - prestatieafspraken

Een verordening geeft mogelijkheden om te sturen, het lost echter de schaarste niet op. In dat kader is het lokale woonbeleid van groot belang. In Ridderkerk is dat de woningbouwstrategie uit 2011, waarin het thema wonen uit de structuurvisie, verder is uitgewerkt.

In prestatieafspraken maken gemeenten met corporaties afspraken over de uitvoering van dit woonbeleid. De prestatieafspraken zijn daarmee dé plek waar gemeente en corporatie(s) met elkaar vaststellen wie er specifiek tot de doelgroep van het woonbeleid behoort, welke groepen door schaarste in de knel komen en welke inspanningen gemeente en corporatie(s) leveren om dit aan te pakken. Dit zal o.m. gaan om afspraken over huurprijsbeleid en woningvoorraadontwikkeling, factoren die sterk bepalend zijn voor het ontstaan van schaarste. De prestatieafspraken met woningbouwvereniging Woonvisie worden in 2015 herijkt.

Spelregelnotitie

De spelregelnotitie (vastgesteld door het bestuur van Maaskoepel) bevat het kader voor de feitelijke uitvoering van de woonruimtebemiddeling door de corporaties. Hierin staan spelregels over inschrijvingen, adverteren, omgaan met reacties, aanbieden van woningen, registratie en klachtenafhandeling.

Woonnet Rijnmond is het bemiddelingsinstrument van de corporaties en speelt daarin dan ook een belangrijke rol. Daarnaast beschrijven de spelregels verschillende bemiddelingsmodellen van woningen (loting, direct kans, wens&wacht en inschrijfduur).

Afhankelijk van de mate van schaarste en groepen in de knel binnen een gemeente (zoals vastgelegd in de prestatieafspraken en volgend uit het woonbeleid), zal bij de uitvoering ook rekening worden gehouden met de voorrangregels volgend uit de verordening.

Monitor

Een goede monitor is tot slot van groot belang om te kijken of de gestelde beleidsdoelen zijn behaald, of het systeem goed functioneert en om indien nodig te kunnen (bij-)sturen.

Argumenten

1.1 In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat de ontwerpverordening een goede verbetering is ten opzichte van de eerder vastgestelde verordening. De ontwerpverordening 'Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2015' komt aan het belangrijkste bezwaar uit onze reactie van 2014, tegemoet. Met name door artikel 2.3.10 'Voorrang voor woningzoekenden met regionale of lokale binding' hebben gemeenten nu wel mogelijkheden gekregen om lokaal maatwerk te kunnen leveren. Voor een uitgebreide toelichting verwijzen wij u naar bijgevoegde concept-reactie (bijlage 2).

Helaas is het niet langer mogelijk om in het kader van leefbaarheid te sturen met de verordening. De nieuwe Huisvestingswet verwijst deze mogelijkheid namelijk exclusief naar de 'Rotterdamwet'. Het preventief toepassen van maatregelen is hiermee echter niet mogelijk. Om die reden overwegen de gemeenten van de stadsregio Rotterdam een lobby te houden die erop is gericht om met een 'Rotterdamwet-light' ook preventief maatregelen te kunnen treffen als dat nodig is.

1.2 Samenwerking rondom verordening via bestuursovereenkomst

Vanaf 1 januari 2015 heeft de stadsregio Rotterdam niet langer de status van WGR-plus waardoor de ontwerpverordening niet door het Algemeen Bestuur van de stadsregio kan worden vastgesteld. In het regionaal portefeuillehoudersoverleg Wonen is een voorkeur uitgesproken voor een gezamenlijke verordening en een formeel samenwerkingsverband. Voorstel is dit te doen door een bestuursovereenkomst aan te gaan.

Overigens zou de provincie ook door één van de gemeenten gevraagd kunnen worden om formeel een regio aan te wijzen. Honoreert de provincie dit verzoek? Dan zijn gemeenten verplicht een gezamenlijke verordening te maken en een formeel samenwerkingsverband aan te gaan.

1.3 Bereidheid college mandateren huisvestingsvergunning aan corporatie

In de nieuwe wet is een prominente rol voor de huisvestingsvergunning weggelegd. De woningzoekende die door een woningcorporatie een sociale huurwoning krijgt aangeboden, moet voor

het betrekken ervan eerst een huisvestingsvergunning bij de gemeente aanvragen. Het college van B&W heeft er mee ingestemd in de BAR-reactie de bereidheid uit te spreken om het verlenen van de huisvestingsvergunningen aan corporaties te mandateren.

1.4 Afzien van deelname aan een gecombineerde privaatspubliekrechtelijke regionale geschillencommissie

De behandeling van publiekrechtelijke bezwaren gaan de BAR-gemeenten (voorlopig) zelf doen. Op dit moment zien wij geen aanleiding om aan te sluiten bij een regionale geschillencommissie. De stadsregio Rotterdam heeft op dit punt extra informatie nagezonden. Deze voegen wij toe als bijlage 3.

2.1 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. Besluitvorming in de drie gemeenteraden over dezelfde BAR-reactie is alleen mogelijk als deze niet in de raadsvergaderingen wordt gewijzigd. In overleg met de griffie nodigen wij de commissies uit tekstaanpassingen door te geven voorafgaand aan of tijdens de commissievergadering. Neemt de gemeenteraad in zijn vergadering toch aan ander besluit? Dan wordt de reactie enkel vanuit de gemeente zelf gestuurd.

2.2 Het lukt niet om de reactie voor 21 maart 2015 door de drie gemeenteraden te laten vaststellen. Dit komt door de relatief korte reactieperiode in combinatie met de vergaderdata van de drie gemeenteraden en de aanlevertermijnen. In overleg met de stadsregio Rotterdam is daarom afgesproken om voor 21 maart 2015 een concept-reactie te sturen. Na de laatste raadsvergadering, op 7 april in Albrandswaard, zal dan de definitieve BAR-reactie worden verzonden.

De planning ziet er dan als volgt uit:

17-02-2015: behandeling in colleges van Barendrecht, Albrandswaard en Ridderkerk
18-02-2015: aanpassen concept-reactie naar aanleiding van behandeling in de colleges
10-03-2015: bespreking in de commissie Ruimte van Barendrecht
12-03-2015: bespreking in de commissie Samen Wonen van Ridderkerk
17-03-2015: bespreking in Beraad & Advies Ruimte van Albrandswaard
20-03-2015: BAR-commissies
21-03-2015: verzenden concept-reactie aan de stadsregio Rotterdam
24-03-2015: besluitvorming in de gemeenteraad van Barendrecht
26-03-2015: besluitvorming in de gemeenteraad van Ridderkerk
07-04-2015: besluitvorming in de gemeenteraad van Albrandswaard
08-04-2015: verzenden definitieve reactie aan de stadsregio Rotterdam

Overleg gevoerd met

Er is overleg gevoerd tussen de medewerkers Wonen en portefeuillehouders Wonen van de BAR-gemeenten.

Kanttekeningen

Niet van toepassing

Uitvoering/vervolgstappen

Na akkoord van de drie gemeenteraden wordt de BAR-reactie verzonden aan het algemeen bestuur van de stadsregio Rotterdam. Of, als één van de drie gemeenteraden afwijkend besluit, worden afzonderlijke reacties gestuurd.

Op 8 of 9 april 2015 worden alle ingekomen reacties besproken tijdens het regionale portefeuillehoudersoverleg Wonen. Daarnaast staat dan ook een voorstel tot aanpassing van de ontwerpverordening op de agenda. Gepland is de aangepaste ontwerpverordening door de 14 gemeenteraden te laten vaststellen in mei/juni 2015. De verordening 'Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2015' zou dan op 1 juli 2015 in werking kunnen treden.

Evaluatie/monitoring

Niet van toepassing

Financiën

Niet van toepassing

Juridische zaken

Niet van toepassing

Communicatie/participatie na besluitvorming

Niet van toepassing

Bijlagen/ter inzage liggende stukken

Bijlage	Raadsbesluit
Bijlage 1	ontwerpverordening Woonruimtebemiddeling
Bijlage 2	reactie op ontwerpverordening 'Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2015'
Bijlage 3	memo stadsregio Rotterdam

Burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris,

dhr. H.W.J. Klaucke

de burgemeester,

mw. A. Attema