

**Aan** : Wethouders Wonen  
**Kopie aan** : Ambtelijke collega's Wonen  
**Van** : Hans Slagboom  
**Telefoon** : 06-13138450  
**E-mailadres** : h.slagboom@sr.rotterdam.nl  
**Datum** : 5-2-2015 **DIV nr** : 150787  
**Betreft** : Informatie verordening Woonruimtebemiddeling

---

### **Inleiding**

In dit memo wordt ingegaan op de uitkomsten van het portefeuillehoudersoverleg wonen van 28 januari 2015. Ook wordt ingegaan op een aantal terugkerende vragen die ons vanuit bestuurders en ambtenaren bereiken en die tijdens de eerste twee bijeenkomsten met raadscommissies en huurdersorganisaties zijn gesteld. Wellicht kan deze informatie nog worden gebruikt als voorbereiding voor de documenten voor college en raad(scommissie).

### **Portefeuillehoudersoverleg van 28 januari 2015.**

In het overleg van 28 januari hebben de wethouders zich unaniem uitgesproken voor de variant van de verordening waarin de gemeenteraden aan zet blijven en er geen overdracht van bevoegdheden aan een gemeenschappelijke regeling oid plaatsvindt.

### **Samengevat:**

- De wethouders constateren wederom dat er sprake is van een regionale woningmarkt, waarbij het voor de woningzoekenden onwenselijk zou zijn als de gemeenten verschillende verordeningen woonruimtebemiddeling zouden hanteren.
- De wethouders leggen allemaal dezelfde, identieke, verordening woonruimtebemiddeling ter vaststelling voor aan de gemeenteraden. Het hoofdstuk woonruimte voorraadbeheer, dat nu nog in de ontwerpverordening zit komt te vervallen.
- De gemeenten die behoefte hebben aan regels over woonruimte-voorraadbeheer (naar verwachting vooralsnog alleen Rotterdam en Schiedam) stellen voor dit onderdeel een eigen aparte verordening op en leggen die separaat voor aan de raad. Deze verordening wordt natuurlijk wel in de subregionale tafel afgestemd.
- Er wordt tussen de 14 gemeenten een bestuursovereenkomst gesloten waarin de afspraken over de samenwerking worden opgenomen. Hierin komen ook (proces- en financiële) afspraken over het onderhoud en actualisatie van de verordening, inclusief afspraken over de monitoring. Het ligt voor de hand om ook de afspraken die zijn gemaakt rondom de woningmarktafspraken in deze bestuursovereenkomst op te nemen. De bestuursovereenkomst wordt in mei gelijktijdig met de verordening woonruimtebemiddeling aan de raden aangeboden. De stadsregio maakt hiervoor een opzet.

### **Veel gestelde vragen**

#### **1. *Waarom zouden we de huisvestingsvergunning mandateren aan de corporatie. Wij kunnen dit toch als extra sturingsinstrument van de gemeente gebruiken?***

Er zijn twee redenen om de vergunningverlening aan de corporaties te mandateren een inhoudelijke en een praktisch/organisatorische. Inhoudelijk is het zo dat een huisvestingsvergunning alleen geweigerd mag worden op gronden die in de verordening staan voor het toewijzen van een woning. Dat zijn precies dezelfde redenen waar een corporatie dus aan moet toetsen bij het toewijzen van die woning. Als een corporatie de woning toewijst en hierbij de verordening goed toepast, heeft een gemeente dus **geen** weigeringsgrond voor de huisvestingsvergunning en heeft

het in eigen beheer verlenen van deze vergunning geen meerwaarde. De huisvestingsvergunning kan overigens ook pas worden versterkt wanneer er een contract voor een woning getekend zou kunnen worden. Immers in de vergunning moet een adres van de woning en van de persoon die de woning in gebruik gaat nemen vermeld worden. Dat zijn ook de gegevens die in ieder geval in de huurovereenkomst worden vastgelegd. Zonder mandatering zou proces worden: woningtoewijzing, akkoord huurder-verhuurder, dan naar de gemeente om een vergunning halen en daarna tekenen van de huurovereenkomst. Praktisch gezien kan een corporatie met het tekenen van de huurovereenkomst heel eenvoudig de vergunning afgeven, terwijl bij de gemeente hiervoor aparte werkprocessen moeten worden ingericht. Het spreekt hierbij voor zich dat gemeente en corporatie bij de jaarlijkse monitor ook goed kijken naar de invulling van deze gemandateerde rol.

**2. Wat is de meerwaarde van een gecombineerde publiek en privaat-rechtelijke regionale geschillencommissie?**

- a. Wanneer gemeenten gezamenlijk een verordening instellen is het voor de woningzoekenden die op grond van deze verordening worden geholpen logisch dat er één loket is om bezwaren in te dienen en er bij voorkeur één, deskundig college is dat deze bezwaren efficiënt en consistent afhandelt. Zeker in de situatie van deze verordening, waar publiek en privaatrecht door elkaar lopen is één loket voor alle woningzoekenden een service die past bij een gezamenlijke verordening. De corporaties waarborgen dat voor het privaatrechtelijke deel in de gezamenlijke spelregels.
- b. Voor woningen die met toepassing van de verordening worden toegewezen geldt dat het publiek recht op deze toewijzing van toepassing is. Bezwaren, ook van afgevallen woningzoekenden moeten volgens het publiekrecht worden afgewikkeld. Dat betekent in de meeste gevallen: via de gemeentelijke hoor- en adviescommissie en het college. Zelfs als bezwaarmakers gelijk krijgen is de situatie vaak niet meer terug te draaien omdat de woning aan een ander is toegewezen.  
In de privaatrechtelijke situatie, waarbij een woning zonder toepassing van de verordening is toegewezen, is door de corporaties afgesproken om de uitspraken van de commissie een bindend karakter te laten hebben en spoort de geschillencommissie rechtstreeks de corporatie aan om een adequate oplossing te bieden.  
Een gecombineerde commissie biedt alle woningzoekenden duidelijkheid over het loket waar zij met bezwaren en klachten terecht kunnen, ongeacht of een woning al dan niet met toepassing van de verordening is toegewezen.  
De corporaties zijn bereid afspraken te maken waardoor adviezen van een dergelijke commissie op dezelfde manier worden opgevolgd ongeacht of zij publiek- of privaatrechtelijk van aard waren.
- c. Tenslotte borgt bundelen van kennis op één plek ook de deskundigheid en zorgt voor een efficiënte en inhoudelijk consequente wijze van afhandelen van bezwaren en klachten.