

GEMEENTE
NISSEWAARD



SvWrR

**Samenwerkingsverband
Wonen regio Rotterdam**

p/a gemeente Nissewaard
Postbus 25
3200 AA Spijkenisse

Alle colleges van burgemeester en wethouders
van de gemeenten in de Rotterdamse regio

| | | | |
|-------------|-------------|-----------------|--|
| datum | pagina | aantal bijlagen | betreft |
| 13-dec-2019 | 1 van 5 | | Aanbieding concept-verordening WRB 2020 |
| uw kenmerk | ons kenmerk | afdeling | behandelaar |
| | | | P. Groeneweg |

Geacht college van burgemeester en wethouders,

Op vrijdag 29 november 2019 is door de Regiotafel Wonen van het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam (SvWrR) het voorstel besproken en vastgesteld voor een vernieuwde tekst voor de huisvestingsverordening, de concept-Verordening Woonruimtebemiddeling 2020. Met deze brief bied ik u hierbij deze concepttekst aan, met diverse bijlagen, en verzoek ik u de gemeenteraad het voorstel te doen bijgaande documenten vóór 1 maart 2020 in een eerste ronde te bespreken en vóór 1 maart 2020 naar het (stafbureau van het) SvWrR te reageren met het resultaat van deze (eerste) lezing en bespreking. In onderstaande tabel is te zien welk tijdpad en welke processtappen tot 1 juli 2020 doorlopen zouden moeten worden.

PROCEDUREEL

Tijdpad en proces

| | |
|--|---|
| Januari en februari 2020 | Eerste bespreking van concept-verordening en bijlagen door gemeenteraden en/of raadscommissies |
| 1 maart 2020 | Reactietermijn voor vragen en suggesties naar aanleiding van de bespreking door de gemeenteraad |
| 26 maart 2020 (uiterlijk half april 2020) | Vaststelling door Regiotafel Wonen van "Nota ter beantwoording van reacties", en eventueel bespreking en vaststelling van een aangepaste concepttekst van de Verordening Woonruimtebemiddeling 2020 |
| Vanaf eind maart/half april tot en met juni 2020 | Gelegenheid voor gemeenteraden voor tweede bespreking en vaststelling van de Verordening Woonruimtebemiddeling 2020 |
| 1 juli 2020 | Datum van inwerkingtreding Verordening Woonruimtebemiddeling 2020 |

Voorgeschiedenis

Het wegvallen van de stadsregio Rotterdam, die bevoegd was om een regionale huisvestingsverordening vast te stellen voor alle inliggende gemeenten, is opgevangen door in elk van deelnemende gemeenten van het regionaal samenwerkingsverband een gelijklopende lokale verordeningstekst vast te stellen, de Verordening Woonruimtebemiddeling 2015, met 1 juli 2015 als datum van inwerkingtreding. Voor woningzoekenden en voor corporaties werd daarmee een eenduidige, transparante 'sociale woningmarkt' op regionale schaal gecontinueerd. Overigens met veel beleidsvrijheid om lokaal inkleuring te geven.

Een huisvestingsverordening is vier jaar geldig, dus eigenlijk van 1 juli 2015 tot 1 juli 2019. De werkingsduur van de verordening uit 2015 is met een jaar verlengd, om twee redenen:

1. om niet dwars door het proces richting nieuwe woningmarktafspraken (het Regioakkoord nWMA 2018-2030) heen te gaan, en
2. om meer tijd te scheppen voor een goede evaluatie van de verordening uit 2015, voor een hernieuwde onderbouwing van de noodzaak een huisvestingsverordening te hanteren en voor een actualisatie van de tekst van de huisvestingsverordening.

De provincie is geïnformeerd over de redenen voor verlenging en verzocht hieraan mee te werken. Voorwaarde was dat de periode van verlenging in verhouding zou staan tot het doel ervan. Een verlenging met een jaar, van 1 juli 2019 tot 1 juli 2020, staat in redelijke verhouding tot de tijd die nodig is voor a. evaluatie, b. hernieuwde onderbouwing, c. actualisatie van de tekst en d. bespreking en besluitvorming door veertien gemeenteraden.

Bespreking in twee ronden

In de eerste helft van 2020 is er hopelijk voor elk van de veertien gemeenteraden voldoende tijd voor de lokale behandeling van de Verordening Woonruimtebemiddeling 2020 in twee fasen (zie ook het tijdspad hierboven):

- een eerste lezing/bespreking met het verzoek vóór 1 maart 2020 te reageren met vragen en/of suggesties, en vervolgens
- een tweede bespreking, in de periode vanaf eind maart/half april tot en met juni, aan de hand van een "Nota ter beantwoording van reacties" en mogelijk een aangepaste concepttekst van de verordening; deze bespreking zou dan in elk van de veertien gemeenteraden van de regio Rotterdam vóór 1 juli 2020 moeten leiden tot vaststelling van een gelijklopende Verordening Woonruimtebemiddeling 2020.

De wethouders Wonen van het SvWrR hechten zeer aan deze bespreking in twee ronden omdat dit een goede mogelijkheid is om gehoor te geven aan de (hernieuwde) afspraak die begin 2019 in het Regioakkoord nieuwe Woningmarktafspraken 2018-2030 is gemaakt, om tijdig veertien gelijklopende huisvestingsverordeningen in de regiogemeenten vast te (doen) stellen. Indien uit de eerste bespreking suggesties volgen ter aanpassing van de verordeningstekst, dan biedt de "Nota ter beantwoording van reacties" een gelegenheid om deze suggesties op regioniveau te bespreken, en te bezien of er draagvlak in de regio is voor het verwerken van deze suggesties.

Het is mogelijk dat de concepttekst van de verordening, naar aanleiding van suggesties bij de eerste lezing en/of als gevolg van nieuwe inzichten of ontwikkelingen, via bespreking en vaststelling van de "Nota ter beantwoording van reacties", wordt aangepast. Daarom is het van belang om te wachten met de vaststelling van de nieuwe verordening tot de tweede ronde. Dan beschikken alle gemeenteraden over dezelfde informatie en over de definitieve concepttekst van de Verordening Woonruimtebemiddeling 2020.

PROJECTMATIG

Traject tot aan de Regiotafel Wonen van 29 november 2019

Onder leiding van een bestuurlijke trekker, de heer Kuiper, wethouder Wonen van de gemeente Maassluis, en met een externe projectleider van RIGO, de heer Schepers, is in de afgelopen maanden een intensief traject doorlopen. Een brede projectgroep, bestaande uit beleidsadviseurs van meerdere regiogemeenten en uit een afvaardiging namens Maaskoepel, heeft in vrijwel wekelijkse sessies gewerkt aan de evaluatie van de verordening, aan de onderbouwing van de noodzaak voor een nieuwe huisvestingsverordening en aan verbeteringen in de tekst van de verordening, aan de hand van praktijkervaringen, nieuwe inzichten en gewijzigde wetsartikelen. In dat proces is er ook gebruik gemaakt van de opbrengst van sessies met urgentiemedewerkers van/namens diverse gemeenten. Ook de provincie is tijdens het traject naar een nieuwe huisvestingsverordening gevraagd om een ambtelijke reactie te geven op mogelijke aanpassingen.

Aan elke gemeenteraad is het aanbod gedaan om, liefst in combinatie met twee of meer buurgemeenten, kennis op te doen over de huisvestingsverordening tijdens een informatieve bijeenkomst met de bestuurlijke trekker, de externe projectleider en de directeur van Maaskoepel. In de maand november zijn er in twee weken tijd vier van dergelijke raadsinformatiebijeenkomsten gehouden. te Maassluis, Barendrecht, Nissewaard en Krimpen aan den IJssel. Deze bijeenkomsten waren bedoeld om kennis te delen, werden goed bezocht en leverden natuurlijk ook impressies van actuele kwesties en lokale vraagstukken op.

Tijdens de vier raadsinformatiebijeenkomsten is geconstateerd dat het niet gaat om een compleet andere invulling van de woonruimteverdeling; het is meer een onderhoudsbeurt met hier en daar wat verbeteringen in het ontwerp. Hoewel elke bijeenkomst eigen accenten had, waren er ook vergelijkbare vragen, over de aanpak van de schaarste aan sociale woningen en over het schrappen van urgentie voor vergunninghouders:

- schaarste wordt niet bestreden met een huisvestingsverordening: zo'n verordening is bedoeld om de schaarste eerlijker te verdelen en verdringing van kwetsbare groepen te voorkomen of verminderen; de schaarste wordt aangepakt met het Regioakkoord, de meerjarige afspraken over de woningbouwopgave,
- in de wet is de urgentiegrond 'vergunninghouder' facultatief gemaakt en dus niet meer een automatische verplichting, in de verordening -zowel de oude als de nieuwe tekst- was/is geen aparte urgentiegrond/-categorie 'vergunninghouders' opgenomen; indien een gemeente ervoor kiest om de verplichte taakstelling, om vergunninghouders te huisvesten, op een andere manier dan via aanbod van corporaties in te vullen, dan is dat mogelijk indien er lokaal aanvullend en alternatief beleid wordt doorgevoerd want de taakstelling blijft, indien een gemeente kiest voor een alternatief voor de huisvesting van vergunninghouders in corporatiewoningen, dan is het daarvoor niet nodig om de verordeningstekst over vergunninghouders te schrappen of aan te passen; het is in regionaal perspectief zelfs onwenselijk omdat er hierdoor tekstuele verschillen ontstaan tussen de veertien huisvestingsverordeningen waarover juist is afgesproken één gelijkkluidende tekst te hanteren.

Besluitvorming tijdens de Regiotafel Wonen op 29 november 2019: verordeningstekst

De opbrengst van alle sessies, van de projectgroep, van urgentiemedewerkers, van wethouders Wonen en van de raadsinformatiebijeenkomsten, is zo goed als dat mogelijk is verwerkt in een concepttekst voor de Verordening Woonruimtebemiddeling 2020. Over de wijzigingen in de verordeningstekst is de jurist geconsulteerd die ook al in 2014/2015 bij de formulering van de verordening betrokken was

De Regiotafel heeft deze tekst vastgesteld en vrijgegeven voor eerste bespreking door de gemeenteraden. Die tekst treft u aan als één van de bijlagen bij deze brief (bijlage 1). Er is ook een beknopte toelichting op de wijzigingen in de tekst geschreven (bijlage 2). Om makkelijker te zien waar in de tekst welke wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van 2015 is ook het vergelijkingsdocument toegevoegd zoals dat is gebruikt tijdens de genoemde vergadering van de Regiotafel (bijlage 3). Een (artikelsgewijze) toelichting op de verordening wordt pas geleverd in een later stadium maar zal vermoedelijk niet veel verschillen van de huidige toelichting op de Verordening WRB 2015

BELEIDSMATIG & BESTUURLIJK

Nog uit te werken wijzigingen als gevolg van de besluitvorming door de Regiotafel Wonen
Tijdens de Regiotafel is expliciet aandacht gevraagd voor twee inhoudelijke kwesties:

1. er is behoefte aan een duidelijker/uitgebreider toelichting op de verhouding tussen de verordeningstekst over vergunninghouders en directe bemiddeling, urgentieregels en alternatieven voor urgentieregels; → dit leidt tot een aanscherping in de (nog aan te passen) Toelichting op de verordening;
2. in enkele gemeenten is er behoefte aan, of wordt overwogen om, het segment middenhuur te reguleren; deze optie is niet voor alle gemeenten relevant en daarom is voorgesteld om nader te onderzoeken of er mogelijkheden zijn om een Aan-/Uitknop "MIDDENHUUR" in de verordening op te nemen; de achterliggende gedachte daarbij is dat een gemeente, ook na inwerkingtreding van de nieuwe verordening per 1 juli 2020, kan besluiten om de schaarste aan woningen in het segment middenhuur aan te tonen, en verdringingseffecten als gevolg daarvan aannemelijk te maken, om vervolgens het artikel/hoofdstuk "MIDDENHUUR" te activeren; dit artikel/hoofdstuk treft u nog niet aan omdat hiervoor eerst nader onderzoek moet worden verricht, ook naar de juridische haalbaarheid van een dergelijke optie. Het is de bedoeling om in de "Nota ter beantwoording van reacties" van eind maart/half april te onderbouwen of deze optie mogelijk is, en zo ja, daarvoor een tekstvoorstel in de verordeningstekst voor te leggen.

Evaluatie van de 'oude' en onderbouwing van de 'nieuwe' verordening

De Regiotafel Wonen heeft niet alleen de concept-verordeningstekst vastgesteld maar ook de zogenaamde Hoofdlijnennotitie (bijlage 4). In deze notitie worden de belangrijkste wijzigingen in de verordening (uitgebreider) toegelicht. Het positieve besluit over de Hoofdlijnennotitie betekent meer dan alleen steun voor de voorgestelde wijzigingen; het betekent ook -en dat is cruciaal voor het vervolg-

- dat de evaluatie van de Verordening Woonruimtebemiddeling 2015 daarmee is afgerond en vastgesteld;
- dat er opnieuw is onderbouwd dat er voldoende redenen (noodzaak & geschiktheid) zijn om een huisvestingsverordening toe te passen: er is sprake van schaarste aan woonruimte in de regionale sociale woningvoorraad en het is aannemelijk dat hierdoor onrechtvaardige en onevenwichtige effecten optreden (verdringing van kwetsbare groepen huishoudens).

Met dit laatste element wordt voldaan aan artikel 2, lid 1 van de Huisvestingswet 2014.

"De gemeenteraad maakt van zijn bevoegdheden op grond van deze wet slechts gebruik indien dat noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte."

Het is voor het mogen toepassen van de Verordening Woonruimtebemiddeling 2020 van belang dat de gemeenteraden eveneens de Hoofdlijnennotitie bespreken en de relevante passages gebruiken voor de evaluatie van de huidige verordening en voor de argumentatie om opnieuw gebruik te maken van de bevoegdheden uit artikel 2, lid 1 van de Huisvestingswet (zie citaat hierboven). Het verzoek luidt om de Hoofdlijnennotitie zowel voor de toelichting op de wijzigingen

datum
13-dec-2019

ons kenmerk

pagina
5 van 5

betreft
Aanbieding concept-
verordening WRB 2020

in de verordening als voor evaluatie en hernieuwde onderbouwing, in de eerste ronde ter bespreking voor te leggen aan uw gemeenteraad.

Het staat uw college daarbij vrij om de twee elementen, "evaluatie van de verordening" (blz. 13 t/m 26 van de Hoofdlijnennotitie) en "hernieuwde onderbouwing voor de toepassing van de bevoegdheden uit de Huisvestingswet 2014" (blz. 27 t/m 40 van de Hoofdlijnennotitie), al tijdens de eerste besprekronde door de gemeenteraad, ter formele vaststelling aan de gemeenteraad aan te bieden. U kunt er ook voor kiezen de formele vaststelling van deze twee elementen pas in de tweede besprekronde mee te nemen, zodat de vaststelling van evaluatie en van de hernieuwde onderbouwing van schaarste wordt gekoppeld aan de vaststelling van de definitieve verordeningstekst. Het is niet de bedoeling om de Hoofdlijnennotitie tussen nu en 1 juli 2020 nog te wijzigen dus in die zin is er geen verschil of de twee genoemde elementen al in de eerste ronde of pas in de tweede ronde ter vaststelling worden voorgelegd aan de gemeenteraad. Zo lang bij de vaststelling van de verordening maar wordt verwezen naar beide genoemde elementen: de evaluatie van de verordening uit 2015 en de hernieuwde onderbouwing voor de toepassing van de bevoegdheden uit de Hvw 2014 (schaarste en verdringingseffecten) (= de bijlagen 1 en 2 van de Hoofdlijnennotitie).

Passages voor lokale besluitvormingsdocumenten

De Regiotafel Wonen heeft het SvWrR-stafbureau i.o. verzocht om in/bij deze aanbiedingsbrief suggesties te geven voor de formulering van de documenten voor de lokale besluitvorming. Omdat er grote verschillen zijn tussen de formats van de verschillende gemeenten is ervoor gekozen diverse passages, deels ontleend aan deze aanbiedingsbrief, aan te reiken in een WORD-document (bijlage 5) waarvan door uw medewerkers naar keuze en relevantie gebruik kan worden gemaakt.

Ik wens u veel succes toe bij de bespreking van bijgaande documenten.

Namens het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam,
Met vriendelijke groet,



J.W. Mijns, Voorzitter

Bijlagen:

1. concepttekst Verordening Woonruimtebemiddeling 2020
2. toelichting bij nieuwe verordeningstekst (RIGO; 21 november 2019)
3. vergelijkingsdocument Verordening WRB 2015 – WRB 2020
4. Hoofdlijnennotitie (RIGO; 21 november 2019)
5. WORD-document met tekstuele suggesties voor college-/raadsvoorstellen