

Hoofdpijnennotitie

Datum: 21 november 2019

Project: Actualisatie Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam

Auteurs: Roos Hoeve, Lotte Bloemendaal, Wouter Schepers (RIGO)

1 Inleiding

De 14 gemeenten die deel uitmaken van het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam (SvWrR)¹ hanteren sinds 1 juli 2015 dezelfde Verordening woonruimtebemiddeling, met een voorziene werkingsduur van vier jaar. De deelnemende gemeenten hebben afgesproken deze Verordening te evalueren en samen te werken aan een nieuwe Verordening die in alle gemeenten zal worden vastgesteld. Anticiperend daarop heeft iedere gemeente de werkingsduur van de lopende Verordening verlengd, tot 1 juli 2020.

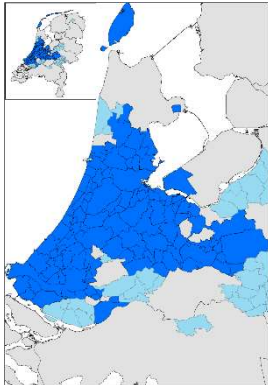
Vanwege de tijd die nodig is voor het lokale besluitvormingsproces, is gevraagd om uiterlijk eind november 2019 (ten behoeve van de regiotafel Wonen) te komen tot een regionaal gedragen voorstel voor een nieuwe Verordening woonruimtebemiddeling voor de 14 gemeenten in de regio. Daarna zullen de gemeenten een eigen besluitvormingsproces doorlopen, landend in een raadsbesluit vóór 1 juli 2020.

Om te (kunnen) komen tot een nieuwe verordeningstekst, is allereerst de huidige Verordening woonruimtebemiddeling geëvalueerd. Hiertoe zijn o.a. woonruimteverdelingscijfers (bron: Maaskoepel, Explica) geanalyseerd en geduid, hebben groeps gesprekken plaatsgevonden met beleidsadviseurs van corporaties en urgentieverleners (gemeenten, SUWR) en is in een projectgroep met beleidsadviseurs van de 14 betrokken gemeenten én het stafbureau-in-oprichting in een aantal sessies de (werking van) de huidige verordening tegen het licht gehouden.

De Huisvestingswet biedt gemeenten de mogelijkheid om de toewijzing van woonruimten te reguleren in een verordening, mits aangetoond wordt dat er sprake is van schaarste en dat deze schaarste leidt tot ongewenste verdringing van doelgroepen. Daarom is parallel aan de evaluatie een schaarste onderzoek uitgevoerd.

¹ Albrandswaard, Barendrecht, Brielle, Capelle a/d IJssel, Hellevoetsluis, Krimpen a/d IJssel, Lansingerland, Maassluis, Nissewaard, Ridderkerk, Rotterdam, Schiedam, Vlaardingen en Westvoorne.

Regionale afstemming



Het vaststellen van een huisvestingsverordening is op grond van de Huisvestingswet een gemeentelijke verantwoordelijkheid. Toch wordt er in Nederland – in gebieden met aantoonbare woongeschaarste, zoals de Randstad – regelmatig regionaal samengewerkt bij de totstandkoming van verordeningsteksten. Waarom eigenlijk?

De perspectieven van de *woningmarkt* en de *woningzoekende* staat hierbij meestal voorop. Gemeenten redeneren enerzijds dat – voor de aanpak van problemen op de woningmarkt, waaronder schaarste – het wenselijk is om samen te werken om deze problemen te lijf te gaan. Anderzijds wordt vaak geredeneerd dat het in het belang is van de woningzoekende dat deze binnen een woningmarktregio zoveel mogelijk gelijk wordt behandeld: woonwensen laten zich immers moeilijk beperken door bestuurlijk-administratieve grenzen. Het zou derhalve onwenselijk zijn als – om de Rotterdamse regio als voorbeeld te nemen – een woningzoekende zich zou moeten inschrijven in ieder van de 14 regiogemeenten. Of in de ene gemeente op grond van een specifieke situatie wél een urgentieverklaring zou kunnen krijgen, en in de naastgelegen gemeente niet. Waarden als ‘transparantie’ en ‘rechtvaardigheid’ komen bij regionale samenwerking in de woonruimteverdeling dan ook al snel om de hoek kijken.

Opzet en aard van de Verordening woonruimtebemiddeling

De ene regio is de andere niet, en dat geldt ook voor de in de regio's vigerende huisvestingsverordeningen. De huidige Verordening woonruimtebemiddeling in de regio Rotterdam is te typeren als een verordening die een **hoge mate van lokale beleidsvrijheid** geeft aan de uitvoerders van de woonruimteverdeling (corporaties in overleg met gemeenten). Dit uit zich in een verordeningstekst op hoofdlijnen en bijvoorbeeld veel ‘kan’ bepalingen: lokale partijen kunnen een bepaalde mate van sturing in zetten, maar zijn hiertoe niet verplicht. Dit is een belangrijke constatering, omdat daarmee het effect van de regionale woonruimteverdeling in belangrijke mate een gevolg is van de lokale invulling van gemeenten en corporaties. De corporaties – verenigd in de Maaskoepel – hebben ter ondersteuning van de uitvoering van de woonruimteverdeling richtlijnen opgesteld die nader invulling geeft aan de geschetste beleidsvrijheid. Een voorbeeld daarvan is dat is omschreven welke typen aanbodmodellen (zoals inschrijfduur, loting en direct kans) kunnen worden gehanteerd. Deze zijn door de corporaties vertaald naar het gezamenlijke systeem WoonnetRijnmond.

Voorbeeld: verschil Regio Rotterdam – Regio Utrecht

De verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam geeft uitvoerders de mogelijkheid om woningen aan te bieden via een aanbodmodel of via directe bemiddeling (dit laatste als voldaan wordt aan één van de omschreven gronden). De verdere invulling wordt aan lokale partijen gelaten.

In de Huisvestingsverordening regio Utrecht is deze lokale beleidsvrijheid veel minder aanwezig. In deze verordening wordt bijvoorbeeld ingegaan op het type aanbodmodel

(bijvoorbeeld loting) en worden deze ook aan quota (maximaal 20% bij loting) onderworpen. Dit soort zaken zijn in de Rotterdamse verordening in het geheel niet terug te vinden.

Op één punt is de Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam overigens wél tamelijk gedetailleerd, namelijk op het punt van de urgentieregeling. Deze regeling is integraal als bijlage opgenomen in de verordeningstekst.

Leeswijzer

In deze notitie zijn allereerst de wijzigingsvoorstellen t.o.v. de huidige verordeningstekst opgenomen. In bijlagen 1 (evaluatie) en 2 (onderbouwing schaarste) zijn de onderleggers voor de beoogde wijzigingen opgenomen. In bijlage 3 is tenslotte een 'short list' opgenomen van zaken die niet direct invloed hebben op de verordeningstekst zelf, maar die door de betrokken gemeenten in de projectgroep wel van belang werden gevonden om vast te houden voor het nader vorm te geven woonruimteverdelingsbeleid in de regio.

2 Voorgestelde wijzigingen

Op basis van de evaluatie (bijlage 1) en de schaarste analyse (bijlage 2) is bezien welke onderdelen van de bestaande verordeningstekst aan actualisatie toe zijn. In deze paragraaf zijn de beoogde wijzigingen in de verordeningstekst beschreven, waarbij de huidige structuur en opzet van deze tekst wordt gevolgd. Per paragraaf uit de verordening wordt aangegeven wat de wijzigingsvoorstellen zijn van de projectgroep Actualisatie Verordening woonruimtebemiddeling.

2.1 Inleiding en definities

De inleiding van de verordeningstekst (met verwijzingen naar de Huisvestingswet en daarbinnen specifiek de aanwezigheid van woningschaarste) behoeft geen wijzigingen. Op grond van bijlage 2 (schaarste analyse) kan wederom worden gesteld dat er voldoende gronden zijn om een (geactualiseerde) huisvestingsverordening op te stellen.

Hoofdstuk 1 van de verordeningstekst heeft betrekking op de gehanteerde definities. Deze voldoet nog grotendeels, een kleine wijziging wordt voorgesteld:

- ➔ Onder 'samenwonenden' worden niet langer personen die willen gaan samenwonen verstaan. Dit is in de praktijk niet of nauwelijks toetsbaar.

2.2 Reikwijdte verordening

De Verordening woonruimtebemiddeling richt zich – zoals de naam al zegt – op het aanbieden en bemiddelen van woonruimte in de regio Rotterdam. Andere voor de woonruimteverdeling relevante onderdelen, zoals bijvoorbeeld regels t.a.v. het splitsen of ontrekken van woonruimten of regels rondom de toepassing van de Rotterdamwet, maken **geen onderdeel** uit van deze verordening. Indien een gemeente hiertoe toch nadere regels wil stellen, dan zal dat dus bijvoorbeeld in een aanvullende verordening moeten worden vastgelegd. Er is op basis van de evaluatie geen reden om dit te wijzigen: er zijn grote verschillen tussen gemeenten in de wensen t.a.v. toepassing van regelgeving op dit terrein. Bijvoorbeeld de forse verschillen in termen van leefbaarheid speelt hierbij een rol.

Woningtypen, eigendom en prijs

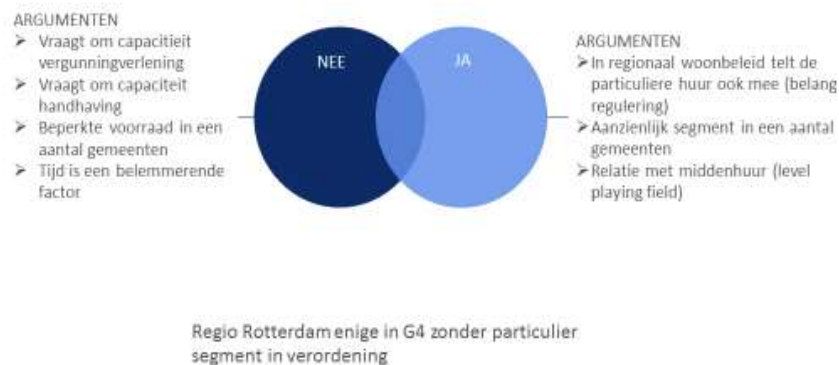
De reikwijdte van de verordening Woonruimtebemiddeling heeft verder betrekking op de eigenaar (corporaties en gemeenten) van het vastgoed, de aard van het vastgoed (zelfstandige woonruimten met uitzondering van een aantal categorieën) en de prijs (tot de liberalisatiegrens) ervan.

- ➔ Voorgesteld wordt om woonwag(standplaatsen) niet langer uit te sluiten van de Verordening woonruimtebemiddeling. Dit o.a. naar aanleiding van een nieuw beleidskader van de Minister op dit terrein. Dat betekent dat ook deze eenheden vergunning plichtig worden en dat – via WoonnetRijnmond – een wachtlijst wordt bijgehouden (inschrijving voor woningzoekende verplicht). Gemeenten houden hun vrijheid om naar eigen beleid toe te wijzen aan ingeschreven woningzoekenden.
- ➔ In het evaluatietraject is gesproken over de mogelijkheid om de verordening Woonruimtebemiddeling van toepassing te laten zijn op alle zelfstandige woonruimten, dus óók die woonruimten die in particuliere handen zijn. Met name de corporaties

hebben aangegeven hier wel aanleiding toe te zien: in regionaal beleid wordt de particuliere goedkopere woningvoorraad immers steevast meegenomen in het gesprek over de regionale woningmarkt. Vanuit dat oogpunt zou het logisch kunnen zijn om ook deze voorraad te reguleren in de woonruimteverdeling.

figuur 1 Particuliere segment toevoegen aan Verordening woonruimtebemiddeling?

Particuliere segment



De betrokken gemeenten wijzen met name op de uitvoerings- en handhavingsproblemen bij een dergelijke stap. Anders dan bij corporaties, beschikken particuliere verhuurders niet over de professionele systemen (zoals WoonnetRijnmond) en organisaties (zoals afdeling die inkomens toetsen van kandidaat-huurders). Ook de handhavingscapaciteit om te kunnen controleren of particuliere verhuurders zich aan de regels in de verordening houden, wordt volstrekt onvoldoende geacht. Het voorstel is derhalve om de verordening te blijven richten op corporatie- en gemeentewoningen.

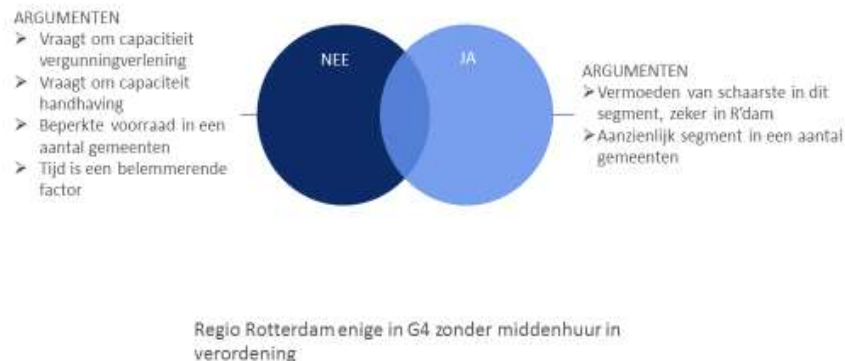
➔ Er is in de projectgroep uitvoerig gesproken over de prijs van de woningvoorraad waarop de verordening van toepassing zou moeten zijn. In de huidige verordening wordt aangesloten bij de bovenste prijsgrens van de sociale huur, de zogenaamde liberalisatiegrens. Met name de gemeente Rotterdam toonde zich tijdens de evaluatie – in navolging van woningmarktregio's als Haaglanden en Utrecht - een voorstander van het reguleren van het zogenaamde middenhuur segment, tot een prijs van bijvoorbeeld €850 of €900. Het voornaamste argument hierbij is ook een veronderstelde schaarste in het huursegment boven de liberalisatiegrens. Rotterdam heeft van alle gemeenten in absolute zin verreweg de grootste 'niet-DAEB' voorraad van corporaties.

Gezien de conclusie bij het vorige punt zou een verhoging van de prijsgrens in de Rotterdamse situatie uitsluitend een effect hebben op deze voorraad. Juist op dit punt adviseerden de corporaties tijdens de evaluatie negatief: de DAEB/niet-DAEB splitsing zou juist moeten voorzien in een 'level playing field' in de vrije sector. Reguleren van een (corporatie)deel van deze voorraad, inclusief beperkingen van bijvoorbeeld het inkomen van de doelgroep van deze woningen, zou juist hierin ongelijkheid aanbrengen. De corporaties kunnen zich wel voorstellen dat er beleidsmatig nadere afspraken worden gemaakt

over de toewijzing van niet-DAEB woningen, bijvoorbeeld t.a.v. doorstroming uit DAEB, etc.

figuur 2 Middenhuursegment toevoegen aan Verordening woonruimtebemiddeling?

Middenhuur



Omdat de overige gemeenten – ook gezien de kleinere aantallen niet-DAEB woningen – minder belang hechten aan dit punt, wordt voorgesteld de bovenste prijsgrens in de verordening niet te wijzigen.

2.3 Aanbieden en bemiddelen woonruimte

Uit de evaluatie is gebleken dat het de wijze van aanbieden en bemiddelen van woonruimte naar tevredenheid verloopt. Dat betekent dat voorgesteld wordt om de keuzes hierin in de huidige verordening voor te zetten: sociale huurwoningen van woningcorporaties en gemeenten kunnen via directe bemiddeling (op grond van één of meerdere gronden zoals benoemd in de verordeningstekst) en via een aanbodmodel (zoals inschrijfduur of loting) worden toegewezen.

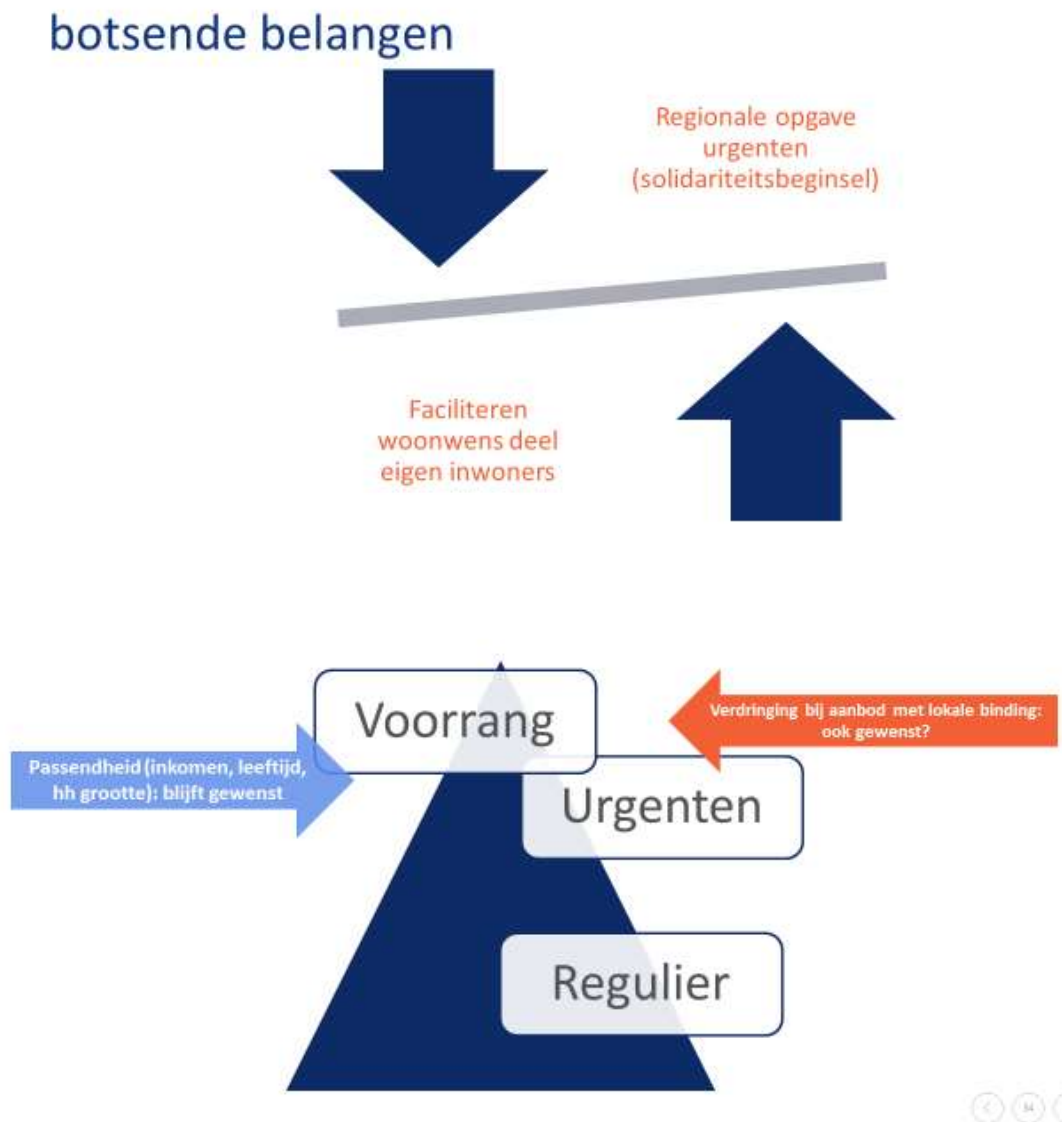
2.4 De huisvestingsvergunning

Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning hebben corporaties en gemeenten op grond van de Verordening woonruimtebemiddeling te maken met criteria rondom rangorde (welke groep woningzoekenden is eerst aan de beurt, en welke daarna?) en voorrang (welke groepen woningzoekenden kunnen voorrang krijgen bij welke typen woningen?).

Over de voorrangscriteria die kunnen worden gehanteerd, is in de regio verder geen weselijke discussie, zo is gebleken uit de evaluatie. Er is en blijft behoefte om bepaalde typen woningen met voorrang te kunnen toewijzen aan bijvoorbeeld senioren, jongeren of gezinnen.

Op één punt bij de rangordebepaling bleek tijdens de evaluatie wél de nodige discussie: het gaat daarbij om de verdringing van urgente woningzoekenden door regulier woningzoekenden die bij woningaanbod – gelabeld met voorrang voor lokaal woningzoekenden – voor gaan.

figuur 3 Vraagstuk verdringing lokaal woningzoekenden – regionale urgenten



Tijdens de evaluatie bleek deze verdringing enerzijds gewenst, zodat invulling gegeven kan worden aan de sterke behoefte om lokaal woningzoekenden een sterkere positie op de lokale (gemeentelijke) woningmarkt te geven. Anderzijds werd ook gesteld dat het vreemd is dat urgent woningzoekenden (“je bent niet zomaar urgent”) worden gepasseerd door regulier woningzoekenden via een voorrangscriterium als lokale binding.

- ➔ Geconcludeerd is dat de huidige systematiek de gewenste is, mits de verdringing van urgenten beperkt blijft. Geconstateerd is dat deze verdringing de afgelopen jaren in een aantal gemeenten meer heeft kunnen plaatsvinden als gevolg van overschrijdingen in de omvang van het aanbod dat verhuurd is met voorrang voor lokaal woningzoekenden. Voorgesteld wordt om het wettelijk maximum uit de Huisvestingswet – dat ook in de verordening Woonruimtebemiddeling is benoemd – de komende jaren ook daadwerkelijk het maximum te laten zijn.

2.5 Experimenten

Tijdens de evaluatie is gebleken dat de voorwaarden in het experiment artikel als een relatief zware procedure wordt opgevat door betrokkenen. Dat zou ook kunnen verklaren waarom het aantal experimenten de afgelopen vijf jaar in de regio zeer beperkt is gebleken. Tegelijkertijd worden de geformuleerde vereisten in de verordeningstekst nog steeds ondersteund: nog steeds is het van belang dat experimenten van een doelstelling worden voorzien, binnen de wettelijke kaders passen en in afstemming met de subregio worden vormgegeven. De projectgroep stelt de volgende twee wijzigingen voor:

- ➔ Het schrappen van het artikel dat experimenten niet langer mogen duren dan de beoogde einddatum van de werking van de verordening. Dit zorgt ervoor dat in de laatste jaren van de looptijd van een verordening het nauwelijks nog de moeite is om een experiment op te starten. Dit moet nog wel juridisch getoetst worden (PM).
- ➔ Voorgesteld wordt om de vangst van een experiment (werking, effecten, lessen, etc.) te delen in het regionale gesprek over woonruimteverdeling en op te nemen in de toekomstige evaluatie van de verordening. Deze wordt dan als voorwaardelijk voor een experiment toegevoegd.

2.6 Monitoring

Uit de evaluatie blijkt enige onvrede onder de betrokken gemeenten over de wijze waarop regionaal door gemeenten en corporaties wordt gesproken over de (werking van) de woonruimteverdeling. In de huidige verordeningstekst is opgenomen dat eenmaal per jaar wordt gesproken over een door de colleges van B&W en de corporaties op te stellen Monitor. Het jaarlijkse gesprek over deze 'verantwoordingsinformatie' wordt nog steeds van belang geacht, maar er is behoefte aan een regelmatig overleg, ook gedurende een jaar (vooruitkijkend, 'sturingsinformatie').

- ➔ Voorgesteld wordt om aan artikel toe te voegen (2.5.3), waarin gesteld wordt dat – in aanvulling op het overleg over de Monitoring (2.5.2) – tenminste eenmaal per jaar een gesprek voeren over de woonruimteverdeling in het lopende kalenderjaar. Actuele thema's en eventueel benodigde bijsturing zijn daarbij in ieder geval onderdeel van de agenda.

2.7 Overgangs- en slotbepalingen

- ➔ In overleg met de jurist wordt gezien welke overgangsbepalingen moeten worden gehandhaafd. In de huidige verordening (2015) wordt nog gesproken over (urgentie)rechten op basis van de regionale Huisvestingsverordening 2006. Indien mogelijk worden deze bepalingen geschrapt. Vermoedelijk zijn urgentierechten van +10 jaar oud niet relevant meer.
- ➔ Uiteraard worden in de tekst over inwerkingtreding verordening de jaartallen (2015 - > 2020) geactualiseerd.

2.8 Urgentieregeling (bijlage 1)

De urgentieregeling in de Verordening woonruimtebemiddeling is – in de vorm van een bijlage – tamelijk uitgebreid beschreven. Op grond van de evaluatie is er geen reden om dat te veranderen. Wel worden er – voornamelijk op basis van de input van urgentiemedewerkers - een aantal wijzigingen voorgesteld:

- ➔ Opnemen van een definitie van ‘resocialisatie’: “Een traject waarbij sprake is van een psychische of psychiatrische problematiek of psychosociale problemen en waar tegelijkertijd aanwezigheid van meerdere problemen op andere leefgebieden speelt. Er is sprake van weinig zelfregie/hulpvraag, competenties en vaardigheden waardoor er een noodzaak is tot (tijdelijke) ondersteuning bij het voeren van een zo zelfstandig mogelijk bestaan”. Het begrip resocialisatie wordt geïntroduceerd in de urgentieregeling ter vervanging van het (brede) begrip re-integratie.
- ➔ Opnemen van een definitie van een ‘zorginstelling’: “een gecontracteerde partij van de gemeente die wordt ingeschakeld voor het verzorgen van trajecten aan personen die beschikken over een Wmo- of zorgindicatie die door de gemeente is afgegeven of die door een andere daartoe bevoegde instelling en/of op grond van de Jeugdwet of Wet langdurige zorg is verleend.”. Ook deze wijziging is van belang voor een aanpassing van de urgentieregeling. Achterliggend doel is het bestrijden van de huidige praktijk dat zorginstellingen zonder enige vorm van binding met de betrokken gemeente bijvoorbeeld indicaties kunnen verstrekken, zonder dat toetsbaar is of dit objectieve wijze plaatsvindt.
- ➔ Artikel 2.3 van de Urgentieregeling benoemt een aantal gronden waarop een urgentieverklaring geweigerd kan worden. Bijvoorbeeld als iemand redelijkerwijs zelf in een woning kan voorzien. Voorgesteld wordt om een drietal gronden toe te voegen aan deze lijst: geen inschrijving bij WoonnetRijnmond (1), een vorm van totale uitsluiting als gevolg van woonverleden (2) en geen regelingen t.a.v. huur- en hypotheekschuld (3). De reden voor het opnemen van deze urgentiegronden is dat in al deze gevallen corporaties geen woning toewijzen. Toekenning van een urgentie heeft in dat geval geen zin (wel urgentie, geen woning).
- ➔ In 2015 is afgesproken dat urgenten in fase 1 (duur: drie maanden) minimaal drie keer moeten reageren op een woning die past in hun zoekprofiel (zie artikel 2.4). Voorgesteld wordt om deze frequentie te verhogen naar 12x (eenmaal per week in plaats van eenmaal per maand). Dat zorgt voor meer stimulans om een urgentie ook daadwerkelijk om te zetten in een verhuizing en past ook goed in de huidige praktijk van dagelijks nieuw woningaanbod (het wekelijkse krantje is niet meer). Dit alles met de kanttekening dat als er geen aanbod is, de urgent woningzoekende hier ook niet op wordt afgerekend. Het blijft mogelijk om in fase 1 eenmalig een aangeboden woning binnen het zoekprofiel te weigeren.
- ➔ Voorgesteld wordt om in artikel 2.4 de intrekking van een urgentieverklaring in fase 2 op grond van een weigering ook bij een eigen reactie op een woning die past binnen het zoekprofiel, mogelijk te maken. Dit was al het geval bij een direct bemiddelde woning, maar er is volgens betrokkenen geen reden om onderscheid te maken in het model (direct of via aanbod) van aanbidding.
- ➔ Voorgesteld wordt om in artikel 2.4 een verstrekte urgentieverklaring te kunnen intrekken als een kandidaat-huurder bij aanbidding de papieren niet op orde heeft,

waardoor de woning aan hem/haar voorbij gaat. Dit wordt opgenomen om verkapte weigeringen tegen te kunnen gaan: men weigert de woning formeel niet, maar men voldoet (bewust) ook niet aan de administratieve eisen waardoor er niet wordt verhuurd.

- ➔ Voorgesteld wordt om in artikel 2.4 een verstrekte urgentieverklaring in te trekken als een kandidaat-huurder de inschrijving bij WoonnetRijnmond niet tijdig is verlengd. Ook hier geldt weer dat zonder inschrijving geen woning kan worden verkregen. Het hebben van een urgentieverklaring heeft dan ook geen zin (wel urgentie, geen woning).
- ➔ Voorgesteld wordt om artikel 3.3 aan te laten sluiten bij recente regelgeving (zoals de introductie van passend toewijzen in 2016). Heel concreet kan het woord 'maximale' bij huurprijs in dit artikel vervallen.
- ➔ Voorgesteld wordt om in datzelfde artikel 3.3 'woningen van het type bereikbaar met lift' niet langer uit te sluiten voor urgenten zonder medische beperkingen. Argumenten hierbij zijn de groeiende voorraad woningen van dit type, alsmede ook de knellende situaties die ontstaan als bijvoorbeeld senioren uit een gezinswoning komen en niet naar een dergelijke woning bemiddeld mogen worden.
- ➔ Voorgesteld wordt om de tabel over kamertal in artikel 3.3 aan te passen naar aantal slaapkamers (in plaats van kamers), zodat deze helemaal aansluit bij de systematiek zoals gehanteerd in WoonnetRijnmond. De huidige situatie zorgt voor verwarring en betrokkenen vinden 'aantal slaapkamers' duidelijker voor woningzoekenden. Verder wordt voorgesteld het kamertal voor fasen 1&2 gelijk te trekken. Tenslotte wordt voorgesteld om het kamertal voor 1 of 2 ouders met 2 kinderen te verruimen tot 3-4.
- ➔ Voorgesteld wordt om op grond van artikel 4.3 – in lijn met een aantal wensen en afspraken hierover in de regio – het mogelijk te maken om niet alleen doorstromers uit opvanginstellingen (zie artikel 5.7) direct in de tweede fase te kunnen plaatsen (met ruimte om meteen direct te bemiddelen), maar ook uitstromers uit voorzieningen voor tijdelijke opvang van personen die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten (zie artikel 5.5).
- ➔ Voorgesteld wordt om in artikel 5.2 de verklaring bestuursorgaan naleving bouwregelgeving te schrappen, deze wordt namelijk niet meer verstrekt.
- ➔ Bij echtscheiding of bij beëindiging samenwoning in relatie tot hoge woonlasten kan een urgentie worden verstrekt (zie artikel 5.3) op voorwaarde dat er sprake is van minderjarige kinderen, <18 jaar dus. In de praktijk leidt dit wel eens tot problemen, omdat het regelmatig voorkomt dat ook bijvoorbeeld een 20-jarig kind nog thuis woont. Voorgesteld wordt om de leeftijdsgrens voor inwonende kinderen bij herhuisvesting in dit geval aan te passen naar 23 jaar. Vanaf die leeftijd komen eventuele kinderen ook in aanmerking voor Huurtoeslag bij de zelfstandig huurwoningenvoorraad met een prijs boven de kwaliteitskortingsgrens.
- ➔ Artikel 6.2 stelt dat bij herhuisvesting de nieuwe woning gelijkwaardig is aan de oude woning. Voorgesteld wordt om hier aan toe te voegen dat vervangende woonruimte niet per se gelijkwaardig, maar ook passend mag zijn als dat een betere oplossing is voor de herhuisvestingskandidaat (bijvoorbeeld 78 jaar, alleenstaand en van EGW -> toegankelijk gestapeld). In het Handboek wordt dit nader beschreven.

- ➔ De Urgentieregeling maakt het mogelijk om het mandaat voor de urgentieverlening weg te halen bij de SUWR, maar de toetreding van nieuwe gemeenten is niet geregeld. Voorstel is om hiertoe de verordeningstekst aan te passen.
- ➔ Door indexering van de leges zijn de kosten van de urgentieaanvraag in een aantal gemeenten boven de €50 gegroeid, dus boven de maximale prijs zoals benoemd in de Urgentieregeling. Voorgesteld wordt om de huidige maximale prijs voor een urgentieaanvraag te handhaven op €50.
- ➔ Voorgesteld wordt om toe te staan om in bijzondere gevallen – binnen de wettelijke ruimte (80-10-10) die corporaties hiertoe hebben – sociale huurwoningen toe te wijzen boven de in de verordeningstekst genoemde inkomensgrens. Het gaat dan bijvoorbeeld om zware zorg gevallen met geen tot weinig alternatieven voor huisvesting buiten de sociale huur.
- ➔ Voorgesteld wordt om regionaal het gesprek te voeren over de wijze van klachten- en geschillenafhandeling.
- ➔ Voor de interpretatie van de Urgentieregeling heeft de stadsregio in het verleden een Handboek opgesteld. Geconstateerd is dat dit Handboek momenteel van ‘niemand’ is / geen beheerder heeft, terwijl er wel in de praktijk en in formele zin (verwijzingen in raadsbesluiten) veelvuldig gebruik van wordt gemaakt. Voorgesteld wordt om het beheer van het Handboek onder te brengen bij het stafbureau regio Rotterdam.

2.9 Definitie subregio's (bijlage 2)

Tijdens de evaluatie is de indeling van de subregio's in de urgentieregeling tegen het licht gehouden. Enerzijds is hierbij geconcludeerd dat de huidige indeling nog steeds goed aansluit bij de onderliggende verhuisbewegingen die zichtbaar zijn gemaakt op basis van het beschikbare cijfermateriaal. Anderzijds gaf de gemeente Rotterdam aan dat – als gevolg van het bovenstaande – de gemeente Rotterdam sterk is onderverdeeld in de diverse regio's: Delfshaven hoort bij de Waterweg gemeenten, Hoek van Holland en Rozenburg bij Voorne-Putten, Rotterdam-Alexander bij Oost, Rotterdam-Zuid bij de subregio Zuidrand en Rotterdam Noord bij Noord (met Lansingerland). Deze fragmentering bemoeilijkt in de praktijk de bemiddeling (fase 2) van Rotterdamse urgenten binnen de eigen gemeente.

- ➔ Voorgesteld wordt om voortaan te spreken over 'urgentieregio's', om verwarring met de (bestuurlijke) indeling in subregio's te voorkomen;
- ➔ Voorgesteld wordt om vijf van de zes urgentieregio's zoals omschreven in bijlage II van de verordeningstekst, te handhaven. Alleen voor de urgentieregio Hart van Rotterdam wordt voorgesteld deze uit te breiden met de voormalige Rotterdamse deelgemeenten Delfshaven, Overschie, Hilligersberg-Schiebroek en Alexander. Dat betekent dat deze gebieden in twee urgentieregio's komen te liggen. In de praktijk betekent dit dat als een urgentie-kandidaat bijvoorbeeld graag naar Delfshaven wil verhuizen, hij/zij de keuze krijgt om een voorkeur voor de regio MVS óf Hart van Rotterdam aan te geven. De nieuwe indeling stelt Rotterdam in staat urgenten eenvoudiger binnen de eigen gemeente te bemiddelen én houdt tegelijk de logische (obv verhuisbewegingen) relaties in de regio voor de woningzoekende in stand.

- Voorgesteld wordt om hierbij een overgangsbepaling van één jaar te hanteren. Dat voorkomt bijvoorbeeld dat urgent woningzoekenden die Hart van Rotterdam als voorkeursurgentieregio hadden opgegeven, in andere gebieden kunnen worden bemiddeld dan ze op basis van de oude regels hadden mogen verwachten.

Dit alles leidt tot de volgende indeling:

1. De urgentieregio Waterweg bestaat uit de gemeenten Maassluis, Schiedam, Vlaardingen en het gebied dat samenvalt met de voormalige Rotterdamse deelgemeenten Hoek van Holland en Delfshaven.
2. De urgentieregio Noord bestaat uit de gemeente Lansingerland en het gebied dat samenvalt met de voormalige Rotterdamse deelgemeenten Overschie en Hilligersberg-Schiebroek.
3. De urgentieregio Oost bestaat uit de gemeenten Capelle aan den IJssel, Krimpen aan den IJssel en het gebied dat samenvalt met de voormalige Rotterdamse deelgemeente Alexander.
4. De urgentieregio Zuidrand bestaat uit de gemeenten Barendrecht, Albrandswaard, Ridderkerk en het gebied dat samenvalt met de voormalige Rotterdamse deelgemeenten Charlois, Feijenoord, Hoogvliet en IJsselmonde.
5. De urgentieregio Voorne-Putten Rozenburg bestaat uit de gemeenten Westvoorne, Brielle, Hellevoetsluis, Nissewaard en het gebied dat samenvalt met de voormalige Rotterdamse deelgemeente Rozenburg.
6. De urgentieregio Hart van Rotterdam bestaat uit de voormalige Rotterdamse deelgemeenten Delfshaven, Overschie, Hilligersberg-Schiebroek en Alexander en die delen van de gemeente Rotterdam die geen onderdeel zijn van een andere subregio.

Bijlage 1: Evaluatie verordening Woonruimtebemiddeling

Inleiding

Door middel van een bureau-analyse en input van beleidsadviseurs en urgentieverleners van gemeenten en corporaties, is de voorliggende evaluatie tot stand gekomen. Deze is opgebouwd volgens dezelfde opzet als de huidige Verordening woonruimtebemiddeling 2015. We 'wandelen' daarbij als het ware door de onderdelen van de tekst en staan stil bij de werking ervan. De conclusies – in de vorm van wijzigingsvoorstellen – zijn opgenomen in de hoofdtekst van deze notitie. Enige overlap in teksten in deze evaluatie en de wijzigingsvoorstellen is daarbij niet geheel te voorkomen.

Algemeen en definities

In de inleiding van de verordening Woonruimtebemiddeling wordt verwezen naar de Huisvestingswet en de daarbij benodigde onderbouwing (op grond van schaarste en bijbehorende effecten). Er is – m.u.v. het genoemde jaartal - geen reden om deze passage te herzien (zie bijlage 2, onderbouwing schaarste). Wat de definities betreft is geconstateerd dat enkele kleine wijzigingen gewenst zijn.

Bij de definities worden enkele kleine tekstuele wijzigingen voorgesteld:

- ➔ Onder 'samenwonenden' worden niet langer die willen gaan samenwonen verstaan;
- ➔ Aanvullende definities voor de begrippen 'resocialisatie' en 'zorginstelling'.

Reikwijdte verordening

De huidige verordening is uitsluitend van toepassing op alle van corporaties of van gemeenten voor verhuur vrijkomende of beschikbare zelfstandige woonruimten onder de huurprijsgrens:

- ✓ De gemeenten achten het in dit traject niet haalbaar om – in de discussie rondom eigendom - de particuliere voorraad onderdeel te laten zijn van de verordening. Dit zou immers op korte termijn leiden tot een vergunningsplicht zonder daarbij behorend handhavingsapparaat. Corporaties wijzen erop dat de ene keer (bijvoorbeeld regionaal woonakkoord) de particuliere voorraad wél wordt meegeteld als volwaardige sociale voorraad, en de andere keer weer niet (zoals in dit geval).
- ✓ Rotterdam zou graag willen inzetten op verruiming van de verordening op het gebied van middenhuur. De andere gemeenten zien hiertoe niet direct een noodzaak. Standpunt van de corporaties is dat dit nu niet in dit traject zou moeten worden opgenomen, maar dat het gesprek kan worden gevoerd met corporaties over de verhuur van middenhuurwoningen (en eventuele voorwaarden daarbij). Het hanteren van toewijzingsafspraken voor het niet-gereguleerde deel van de voorraad kan juridisch lastig liggen, omdat er ook al een verordening is en de Huisvestingswet aanvullende afspraken op het gebied van woonruimteverdeling in principe niet toelaat.

- ✓ Tot slot nog de discussie rondom mee te nemen dan wel uit te sluiten typen woningen, in het bijzonder woonwagens / standplaatsen. Door de betrokken gemeenten zijn een aantal beleidsopties in beeld gebracht: A. blijven uitsluiten in verordening B. In verordening en daarin toewijzingsregels vastleggen ('model Utrecht') en C. wel in verordening maar met beleidsvrijheid bij toewijzing ('model Drechtssteden'). Daaruit is de laatste variant als meest geschikt voor de situatie in Rijnmond, waar in ieder geval de onderzochte gemeente allemaal een deels verschillend beleid hebben dat zich ook nog in verschillende fasen (al afgerond, in productie, nog in voorbereiding etc.) bevindt. Concreet betekent deze variant dat woonwagens(standplaatsen) niet langer wordt uitgesloten in de regionale verordeningstekst en dat de standaardtekst over bv inschrijving, vergunningverlening en geschillenafhandeling ook op deze categorie van toepassing is. T.a.v. de toewijzing kunnen gemeenten zelf nadere regels hanteren.

In de huidige verordening vormt een aantal type zelfstandige woonruimten een uitzondering (geen onderdeel van bereik verordening): woonwagens, woonschepen, studentenwoningen, woonruimte die met toepassing van het bepaalde in de leegstandwet verhuurd wordt en woonruimte die in verband met aanstaande sloop of ingrijpende renovatie op basis van een tijdelijke huur- of gebruiksovereenkomst in gebruik wordt genomen voor bewoning. Echter, onder andere op basis van het nieuwe beleidskader uit 2018 'Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid' van het ministerie van Binnenlandse Zaken is geconcludeerd dat woonwagens & standplaatsen toevoegen wenselijk is.

In dit betreffende beleidskader worden handvatten geboden aan gemeenten, in samenwerking met woningcorporaties, om nieuw beleid te formuleren of bestaand beleid aan te passen dat betrekking heeft op woonwagens en standplaatsen. Het kader is opgesteld naar aanleiding van het advies van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens en de nationale ombudsman, welke geconcludeerd hebben dat het uitsterfbeleid dat nu nog veelal gevoerd wordt, in strijd is met mensenrechten. De volgende kaders voor gemeentelijk beleid worden geschetst door het Ministerie van Binnenlandse Zaken:

- Het beleid dient de woonwagenbewoners tegen discriminatie te beschermen.
- De mensenrechten van de woonwagenbewoners moeten geborgd zijn.
- Het beleid dient rechtszekerheid te bieden aan de woonwagenbewoners.

Ook in de regio Rotterdam zijn gemeenten bezig met het (her)formuleren van woonwagen- en standplaatsenbeleid. De samenwerkende gemeenten hebben de wens om de kaders gesteld door het ministerie van Binnenlandse Zaken in acht te nemen omdat de regiegemeenten constateren dat er sprake is van wachtlijsten voor dit woningtype in de regio Rotterdam Rijnmond. Daarnaast komt er jaarlijks een gering aantal standplaatsen vrij. De vraag naar standplaatsen overstijgt het aanbod aan standplaatsen dat vrijkomt. Standplaatsen kunnen derhalve beschouwd worden als een schaars goed in de regio.

Omdat gemeenten in de regio Rotterdam Rijnmond zich in verschillende fasen van beleidsvorming voor woonwagens en standplaatsen bevinden, is het van belang dat de regionale huisvestingsverordening voldoende ruimte biedt om lokale beleidsregels op te stellen, met name wanneer het de toewijzing van woningen en standplaatsen betreft. Echter,

met betrekking tot inschrijving en vergunningverlening voor woonwagens en standplaatsen zullen dezelfde voorwaarden gesteld worden als voor reguliere woningtypen, zoals reeds opgesteld in de bestaande huisvestingsverordening.

Concreet betekent dit dat de regiogemeenten regelgeving met betrekking tot toewijzing lokaal in beleid zullen vastleggen. Voor de regelgeving voor inschrijving en vergunningverlening voor woonwagens en standplaatsen kan er terug gegrepen worden op de regionaal afgestemde verordening Woonruimtebemiddeling.

Aanbieden en bemiddelen woonruimte

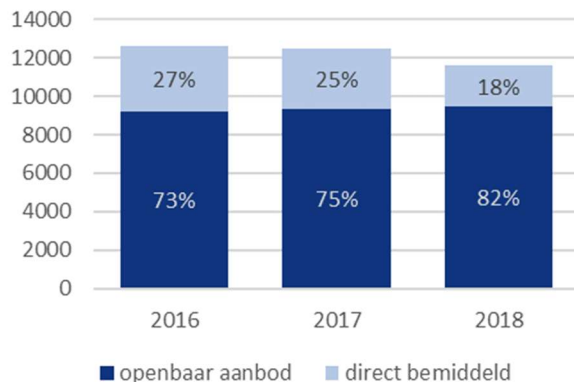
In de verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam kunnen vrijgekomen woningen op twee manieren toegewezen worden: via directe bemiddeling en via een aanbodmodel. Een corporatie kan alleen onder bepaalde omstandigheden een directe aanbieding doen aan woningzoekenden:

- Aan urgenten of woningzoekenden met een herhuisvestingsverklaring;
- Aan woningzoekenden met een uitdrukkelijke woonwens die aansluit bij een bijzondere vorm van bewoning (zoals woongroepen en atelierwoningen);
- Aan woningzoekenden die een zeer geringe kans hebben om zelfstandig binnen een redelijke termijn woonruimte te vinden als gevolg van specifieke persoonlijke omstandigheden welke hem of haar onderscheidt van het overgrote deel van de woningzoekenden;
- Als het, gelet op de specifieke persoonlijke omstandigheden van de woningzoekende noodzakelijk is om hem of haar niet zelf een woonruimte te laten vinden;
- Als de woningzoekende als gevolg van acute en onvoorziene omstandigheden niet meer over een zelfstandige woonruimte beschikt en daardoor in aanmerking zou komen voor een urgentieverklaring, maar het is om humanitaire redenen onwenselijk om te wachten totdat hij of zij met die urgentieverklaring woonruimte zou vinden;
- Aan woningzoekenden die als gevolg van een uitspraak van een burgerlijke rechter of het advies van een klachtencommissie over een geschil over woonruimte bemiddeling, door een corporatie gehuisvest moeten worden;
- Bij woningruil.

In de periode 2016-2018 is het aandeel van het woningaanbod dat via directe bemiddeling² is toegewezen, gedaald van 27% naar 18%. Ook in absolute aantallen daalt het aantal woningen dat via deze weg wordt toegewezen (van 3.420 naar 2.109).

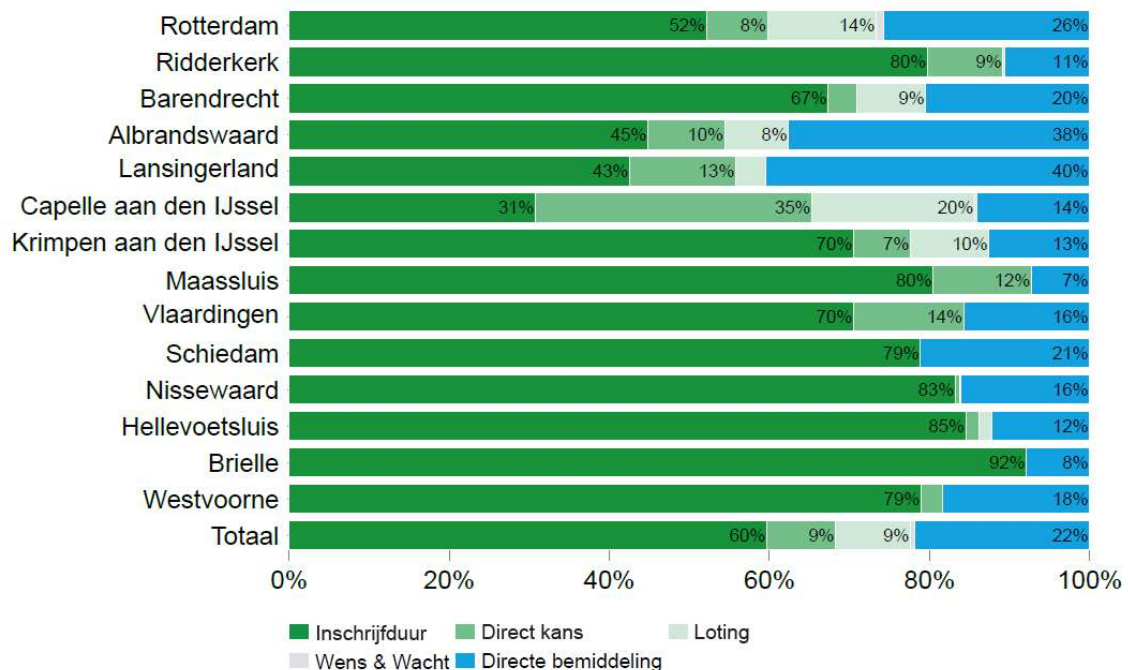
² Het gaat daarbij zowel om urgenten als niet-urgenten.

figuur 2 Verhuringen middels openbaar aanbod en directe bemiddeling in de periode 2016-2018 (bron: Maaskoepel, bewerking RIGO)



Als we de verschillende gemeenten met elkaar vergelijken, is te zien dat in Lansingerland en Albrandswaard in 2018 relatief veel woningen zijn aangeboden via directe bemiddeling; respectievelijk 38 en 40%. In Brielle en Ridderkerk is dit percentage het laagste, respectievelijk 8 en 11%. In sommige gemeenten is het aanbod sociale huurwoningen op jaarbasis overigens klein, waardoor percentages stevig kunnen fluctueren.

figuur 3 Aangeboden woningen naar bemiddelingsmodel per regiogemeente in 2018 (in %)(bron: Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2018 figuur 3.2)

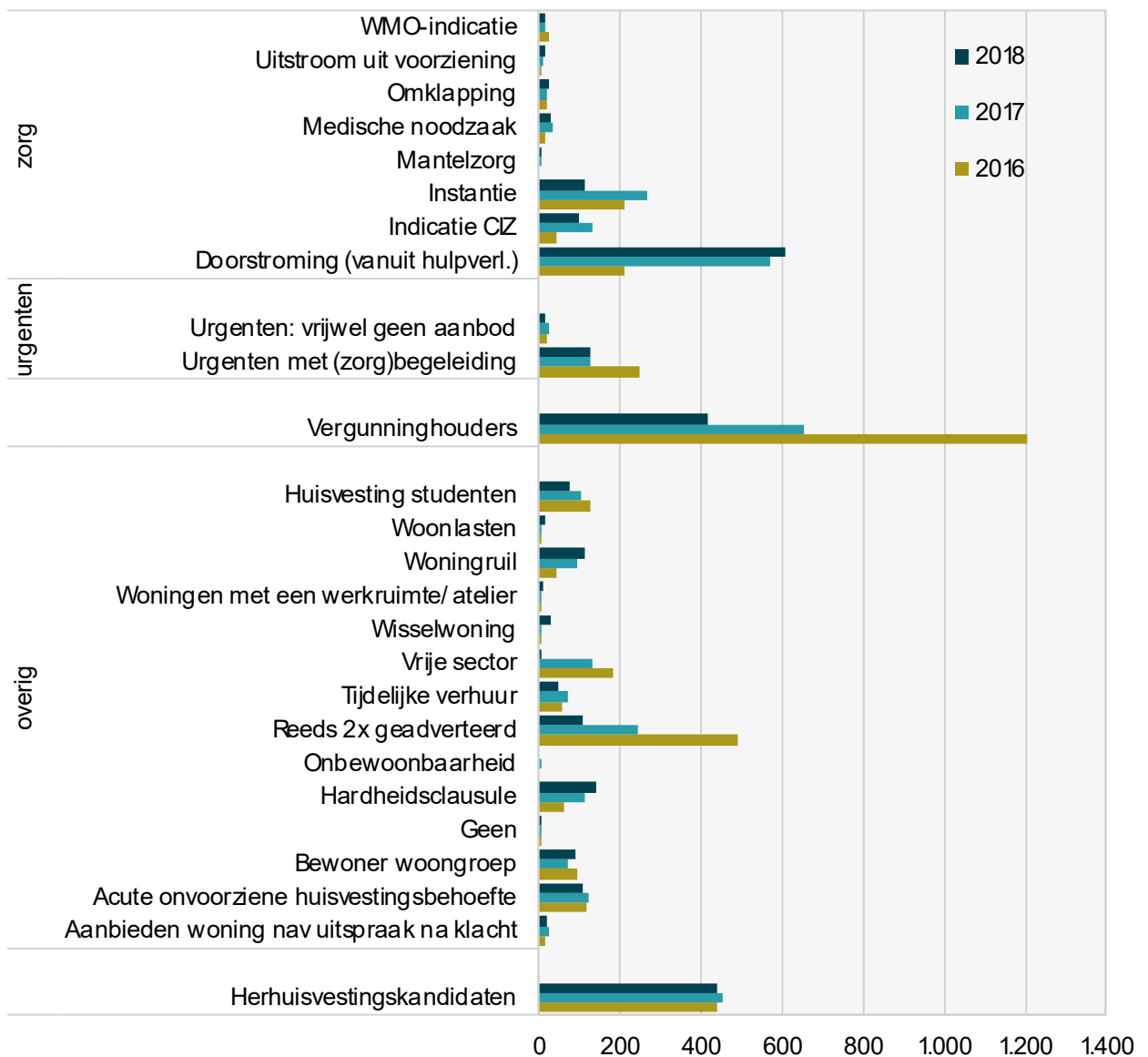


De verschillen in de toepassing van directe bemiddeling liggen deels ook aan de interpretatie van de verordening door de uitvoerders (veelal corporaties). Zo bleek tijdens de

evaluatie dat de bemiddelingsgronden in de verordening in Maassluis door een corporatie strikter werd gehanteerd dan door andere corporaties in de regio. De huidige definiëring van de grondslagen voor directe bemiddeling dragen bij aan lokale beleidsvrijheid én lokale (interpretatie)verschillen.

De gronden voor directe bemiddeling zijn in de datawarehouse achter WoonnetRijnmond in vijf categorieën te onderscheiden; zorg, urgenten, vergunninghouders, herhuisvestingskandidaten en een 'overig' categorie. Veel gehuisveste groepen zijn woningzoekenden die doorstromen vanuit de hulpverlening, vergunninghouders en herhuisvestingskandidaten.

figuur 4 Aantallen geslaagde woningzoekenden uitgesplitst naar verschillende redenen in de periode 2016-2018 (bron: Explica, inzichten t.b.v. nieuwe huisvestingsverordening)



In figuur 3 is te zien dat in de categorie zorg vooral woningzoekers bemiddeld worden vanuit een instantie, met een CIZ indicatie, of door doorstroming vanuit een hulpverleningstraject. In de categorie zorg vallen verschillende specifiekere bemiddelingsredenen,

niet elke corporatie gebruikt de beschikbare labels op dezelfde wijze. Daarom is het soms lastig om verschillende regiogemeenten met elkaar te vergelijken. Aandachtspunten voor de toekomst zijn het terugbrengen van het aantal labels en het geven van trainingen in het toepassen van de labels, zodat ze eenduidiger gebruikt worden. Maaskoepel werkt hier momenteel al aan.

Ook worden de groepen woningzoekenden niet altijd hetzelfde in het systeem verwerkt. Een grote groep direct bemiddelden (naast vergunninghouders en herhuisvestingskandidaten) is de groep woningzoekenden die doorstromen vanuit een hulpverleningstraject. Vooral in Rotterdam wordt dit label gebruikt. Sinds 2016 is het aandeel van deze groep flink gegroeid. Deze 'groei' komt vooral doordat deze reden al eerder werd gebruikt maar anders werd benoemd: 'urgenten met zorgbegeleiding'. Deze groep wordt in de praktijk sinds enkele jaren echter direct bemiddeld.

Een relatief grote afname is te zien bij de groep vergunninghouders. In 2016 ging het nog om 10% (1293 woningen) van alle sociale verhuringen, in 2018 is het aandeel gedaald naar 4% (432 woningen) van alle sociale verhuringen. In 2018 is 5% van de woningen tot de hoge aftoppingsgrens verhuurd aan vergunninghouders. In bijna elke gemeente is deze dalende lijn zichtbaar, behalve in Nissewaard.

figuur 5 Verhuringen aan vergunninghouders per gemeente in de periode 2016-2018 (bron: Explica, inzichten t.b.v. nieuwe huisvestingsverordening)

	2016	2017	2018	% van sociale verh. afgelopen 3 jaar	% betaalbare verh. afgelopen 3 jaar
Albrandswaard	24	16	11	14%	19%
Barendrecht	28	26	17	14%	18%
Brielle	9	16	2	13%	23%
Capelle aan den IJssel	63	43	36	7%	9%
Hellevoetsluis	26	24	14	6%	7%
Krimpen aan den IJssel	26	25	12	9%	12%
Lansingerland	66	57	33	19%	22%
Maassluis	54	12	2	7%	9%
Nissewaard	25	55	54	5%	6%
Ridderkerk	59	36	14	7%	9%
Rotterdam	760	297	179	6%	7%
Schiedam	49	73	39	8%	9%
Vaardingen	90	60	15	6%	7%
Westvoorne	14	8	4	12%	15%
regio Rotterdam	1.293	748	432	7%	8%

In figuur 3 is bovendien te zien dat ook het aantal advertenties dat reeds twee keer ge-adverteerd is, sterk afneemt in omvang. Dit heeft vermoedelijk o.a. te maken met de toegenomen vraag naar betaalbare woningen en mogelijk ook de wijze van aanbieden (bijvoorbeeld directe kans aanbiedingen).

De groep herhuisvestingskandidaten blijft wat omvang betreft redelijk stabiel in de afgelopen jaren. Later in dit hoofdstuk wordt verder ingegaan op deze groep woningzoekenden.

Naast de grotere groepen die bij elke regiogemeente direct worden bemiddeld, zijn er in verschillende gemeenten andere woningzoekenden die direct bemiddeld worden, om verschillende redenen. In Albrandswaard, Barendrecht, Lansingerland en Vlaardingen werden in 2016 tot en met 2018 relatief veel woningzoekenden direct bemiddeld met 'doorstroming' als reden. In 2018 ging het om zes woningzoekenden in Albrandswaard (13% van alle bemiddelden), om dertien woningzoekenden in Barendrecht (25% van alle bemiddelden), om achttien woningzoekenden in Lansingerland (18% van alle bemiddelden) en om tweeëntwintig woningzoekenden in Vlaardingen (14% van alle bemiddelden). In Maassluis en Ridderkerk wordt deze bemiddelingsreden pas sinds 2018 toegepast, in 2018 bedroeg dit respectievelijk 32% en 11% van alle bemiddelde woningzoekenden.

In Vlaardingen en Westvoorne worden relatief vaak woningzoekenden direct bemiddeld als gevolg van een acute onvoorziene herhuisvestingsbehoefte. In Vlaardingen gebeurt dit in 2016 tot en met 2018, gemiddeld 14% van alle direct bemiddelden. In Westvoorne is deze reden alleen gebruikt in 2018, bij drie woningzoekenden (21% van alle bemiddelden).

In Hellevoetsluis zijn in 2017 zes (7% van de bemiddelden in 2017) en in 2018 zeven (13% van de bemiddelden in 2018) huurders van woning geruild. Ook in Lansingerland doen bewoners relatief vaak aan woningruil, in 2018 bedroeg dit 16% van alle bemiddelde woningzoekenden.

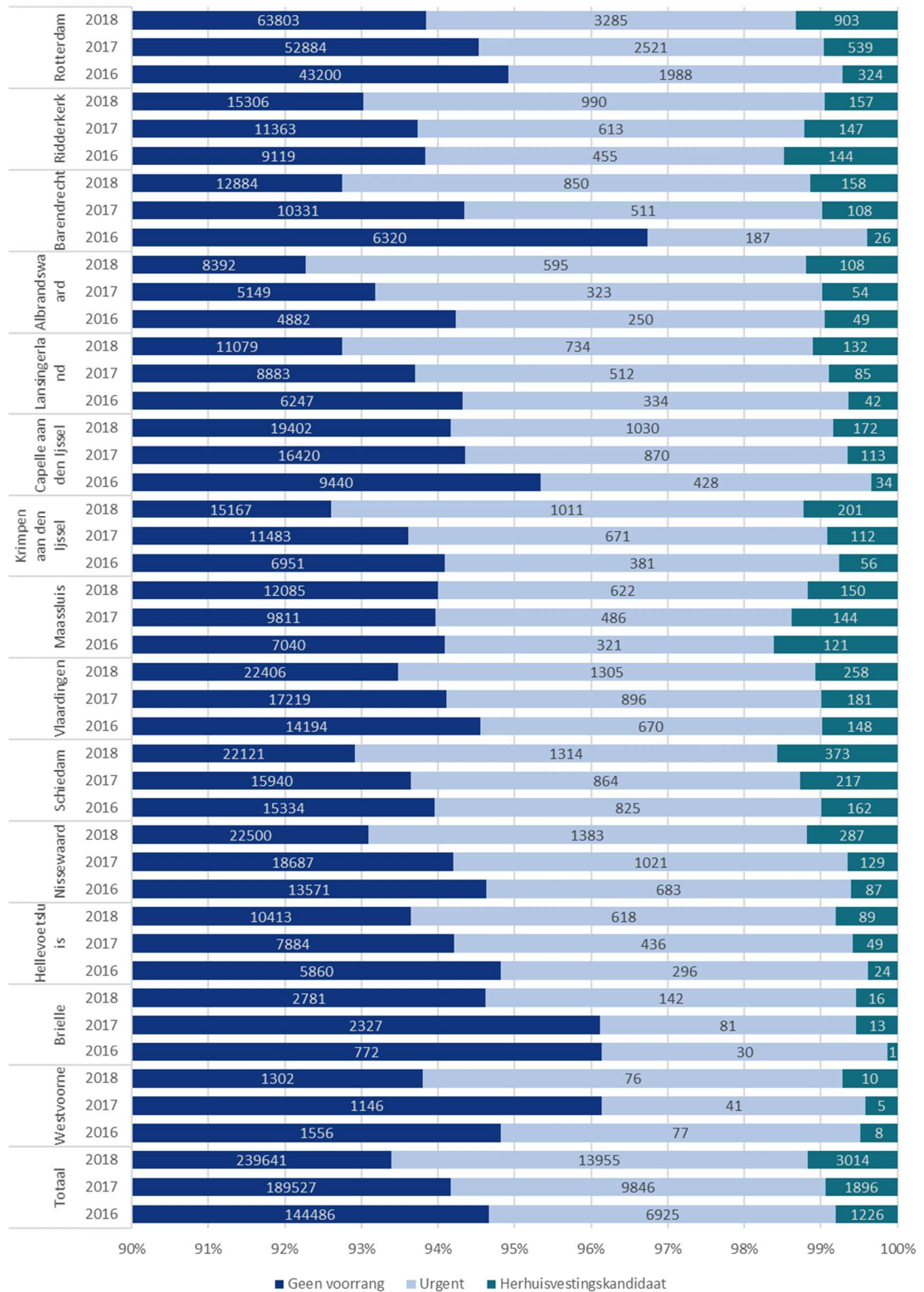
In Krimpen wordt bij directe bemiddeling relatief vaak gebruikgemaakt van de hardheidsclausule. In 2016 tot en met 2018 veertien keer. In 2018 komt het aandeel neer op 39% van het totaal aantal bemiddelde woningzoekenden.

De huisvestingsvergunning

Figuur 5 laat de ontwikkeling in het aantal woningzoekenden per regiogemeente zien, uitgesplitst naar woningzoekenden zonder voorrang, urgenten en herhuisvestingskandidaten. Te zien is dat de groep herhuisvestingskandidaten in absolute aantallen wel toeneemt, maar dat ten opzichte van het totaal aantal woningzoekenden het aandeel ongeveer gelijk blijft, zo rond de één procent. In Brielle ligt het percentage met 0,5% het laagste, en in Schiedam met 1,6% het hoogste. Wat de urgenten betreft neemt ook in elke regiogemeente het absolute aantal toe. Alhoewel de percentages urgenten op het totaal niet heel groot zijn, heeft deze groep gezien haar woningmarktpositie (bovenaan) wel degelijk een stevig effect op de beschikbaarheid van huurwoningen voor regulier woningzoekenden.

In 2018 ligt het percentage urgenten ten opzichte van alle woningzoekenden tussen de vijf en zes procent. In Rotterdam, Maassluis en Brielle bedraagt het percentage urgenten 4,8. In Albrandswaard is het percentage urgenten het hoogste, 6,5%. In elke regiogemeente is het percentage urgenten ten opzichte van het totaal aan woningzoekenden toegenomen in de afgelopen paar jaar.

figuur 5 woningzoekenden zonder voorrang, urgenten en herhuisvestingskandidaten [%] per regiogemeente in de jaren 2016-2018. (bron: Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2018, bewerking RIGO)



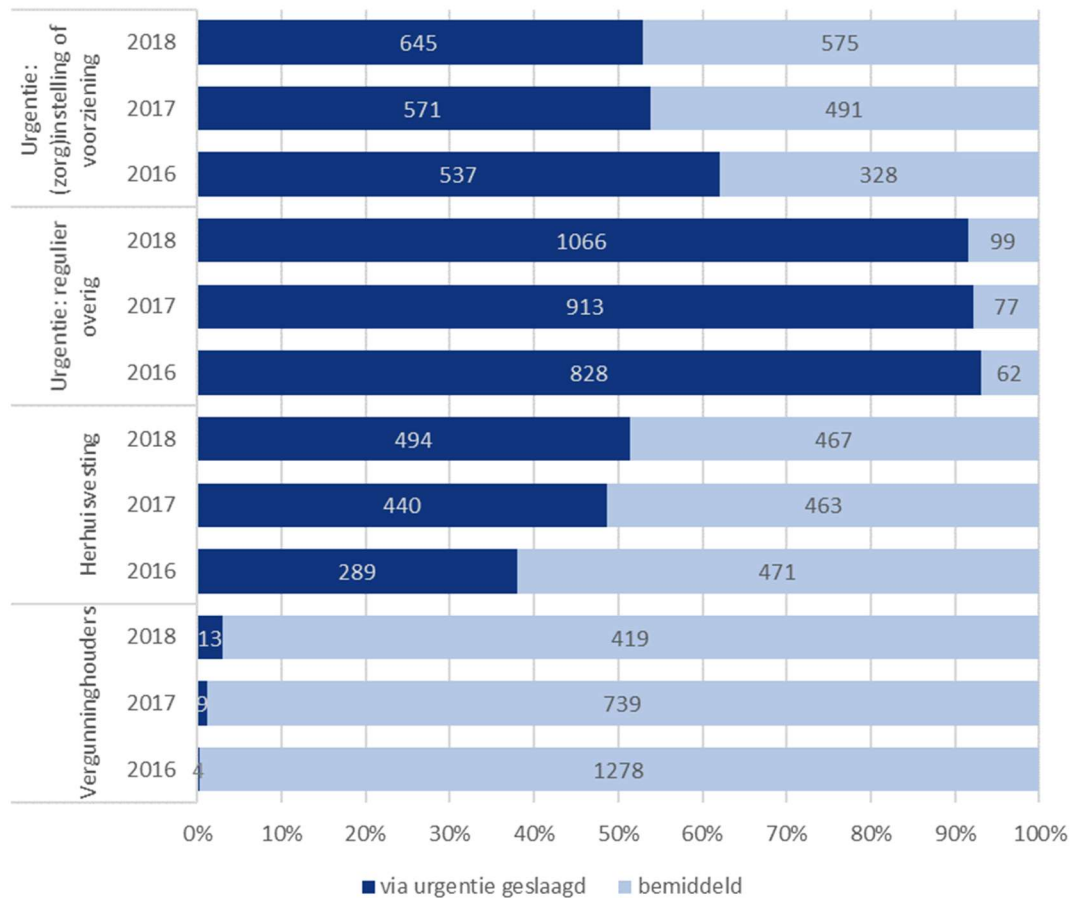
In figuur 6 is inzichtelijk gemaakt wat de herkomst van de herhuisvesters is, en waar deze zijn gehuisvest.

figuur 6 Verhuisbewegingen herhuisvestigingskandidaten 2018 (bron: Explica, inzichten t.b.v. nieuwe huisvestingsverordening)

vestigingsgemeente - herhuisvestigingskandidaten															
herkomstgemeente - herhuisvestigingskandidaten	Albrandswaard	Barendrecht	Capelle aan den IJssel	Hellevoetsluis	Krimpen aan den IJssel	Lansingerland	Maassluis	Nissewaard	Ridderkerk	Rotterdam	Schiedam	Vlaardingen	Westvoorne	totaal	% geslaagd in eigen gemeente
Albrandswaard	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11	100%
Barendrecht	1	17	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	19	89%
Capelle aan den IJssel	0	0	3	0	1	0	0	1	0	6	0	0	0	11	27%
Hellevoetsluis	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	100%
Krimpen aan den IJssel	0	0	1	0	11	0	0	0	1	1	0	0	0	14	79%
Lansingerland	0	0	0	0	0	18	0	0	0	0	0	0	0	18	100%
Maassluis	1	0	0	0	0	0	50	1	1	5	0	2	0	60	83%
Nissewaard	0	0	0	1	1	0	0	93	0	9	2	4	0	110	85%
Ridderkerk	0	0	0	0	0	0	0	0	17	0	0	0	0	17	100%
Rotterdam	2	5	3	1	3	6	1	7	1	438	2	6	0	475	92%
Schiedam	1	0	0	0	1	2	2	1	0	23	150	5	0	185	81%
Vlaardingen	0	0	0	0	0	0	0	1	0	2	2	31	0	36	86%
Westvoorne	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	100%
onbekend	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	2	
totaal	16	22	7	4	17	26	53	104	21	486	156	48	1	961	
% verhuurd aan eigen inw.	69%	77%	43%	50%	65%	69%	94%	89%	81%	90%	96%	65%	100%		88%

Urgenten vinden een woning via het openbaar aanbod (met gebruik van urgentie), of via begeleiding bij het vinden van een woning (directe bemiddeling). De categorieën urgenten zijn doorstroming uit een zorginstelling of voorziening, reguliere urgenten (geweld en bedreiging, mantelzorg, medisch, woonlasten en hardheidsclausule), herhuisvesting en vergunninghouders. In onderstaande figuur is zichtbaar hoeveel urgenten in de afgelopen drie jaar via het openbaar aanbod hun woning vonden en hoeveel woningzoekenden bemiddeld werden.

figuur 7 Geslaagde urgenten via urgentie of bemiddeld in de jaren 2016-2018 (bron: Explica, inzichten t.b.v. nieuwe huisvestingsverordening)



Sinds enkele jaren zijn vergunninghouders als gevolg van een landelijke wetwijziging geen verplichte urgentie-categorie meer in huisvestingsverordeningen. De taakstelling voor gemeenten voor het huisvesten van vergunninghouders is wel gebleven. Als een gemeente vergunninghouders niet langer als urgent wil bestempelen, zal ze op grond van de wetwijziging wél aan moeten tonen dat er alternatief beleid is om aan de taakstelling te voldoen. Dat is nog niet zo eenvoudig, zo bleek ook uit een evaluatie van deze wetwijziging (RIGO, 2018). Vrijwel geen enkele Nederlandse gemeente is tot nu toe in staat gebleken om buiten de corporatievoorraad om vergunninghouders te huisvesten (bijvoorbeeld in gemeentelijk vastgoed).

In de Rotterdamse verordeningstekst krijgen vergunninghouders – op het moment dat ze op grond van de gemeentelijke taakstelling moeten worden gehuisvest – een urgentiestatus tot het moment van huisvesting. Het staat gemeenten in de regio Rotterdam vrij vergunninghouders op alternatieve (anders dan via de gebruikelijke corporatievoorraad) wijze te huisvesten. De huidige verordening, die betrekking heeft op woningen van corporatie én gemeenten, staat deze werkwijze niet in de weg. Er is voor zover bekend geen ingebed beleid bij de regiogemeenten aanwezig dat voorziet in alternatieve huisvesting voor vergunninghouders.

Voorrang in verband met de passendheid van de woning

In figuur 8 staan de voorrangscategorieën waar een woonruimte op basis van de huidige verordening onder kan vallen. Op dezelfde regel is bij de voorrangscategorie af te lezen welke doelgroep bij deze labels past. Dit type woningzoekende krijgt voorrang op de betreffende woonruimte.

figuur 8 Voorrangscategorieën en doelgroepen in huidige verordening

Rij-nummer	Kolom 1: Categorie woonruimte (gelabelde woonruimte)	Kolom 2: Categorie woningzoekenden (voorrangscategorie)
1	Woonruimte geschikt voor de huisvesting van senioren	Huishoudens waarvan tenminste één lid de leeftijd van 55 jaar, of een hogere, nader te bepalen leeftijd, heeft bereikt
2	Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van jongeren	Huishoudens waarvan alle leden niet ouder zijn dan 27 jaar, of een lagere, nader te bepalen, leeftijd hebben
3	Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van starters	Huishoudens die geen zelfstandige woonruimte achterlaten
4	Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van doorstromers	Huishoudens die een zelfstandige woonruimte achterlaten
5	Woonruimte in het bijzonder geschikt en nodig voor bewoners met een beperking	Huishoudens in het bezit van een indicatie
6	Woonruimte in het bijzonder geschikt voor gezinnen	Huishoudens bestaande uit tenminste één volwassene en één kind jonger dan 18 jaar
7	Woonruimte in het bijzonder geschikt voor grote huishoudens	Huishoudens bestaande uit tenminste vijf personen
8	Woonruimte in het bijzonder geschikt voor huishoudens met een laag inkomen	Huishoudens met een bij de woonruimte passend, nader te bepalen, inkomen

In figuur 9 is te zien hoe vaak woningen ook daadwerkelijk gelabeld worden. Over het algemeen groeit het aantal labels, terwijl het aantal advertenties daalt: er wordt dus meer gestuurd op passendheid. Alleen het aantal woningen gelabeld voor gezinnen laat een lichte daling zien. Dit is enigszins opvallend, omdat juist in het schaarste onderzoek is gebleken dat gezinswoningen het meest schaarse woningtype is in de regio. Meer sturing ligt dan wellicht eerder voor de hand dan minder sturen.

Daarnaast zijn er minder woningen met een label voor een 'maximaal aantal personen' of een 'minimum leeftijd' in 2018 dan in 2017, maar wel hoger dan in 2016. Het aantal geadverteerde woningen met geografische voorrang blijft ten opzichte van 2017 ongeveer gelijk, maar het percentage van het geheel is wel groter geworden.

figuur 9 Aantal labels (per soort label) per geadverteerde woning (bron: Maaskoepel september 2019)

	2016	2017	2018
Minimaal aantal personen	2.333	3.087	3.254
Maximaal aantal personen	5.092	6.359	5.822
Minimum leeftijd	2.461	3.065	2.674
maximum leeftijd	244	307	321
minimum aantal kinderen	377	403	431
maximum aantal kinderen	2.230	3.199	3.337
Geografische voorrang	940	1.176	1.171
gezin	394	362	368
doelgroep (starters/doorstromers)	376	513	591
Totaal advertenties	9.348	9.777	8.768

Let op: één advertentie kan meerdere labels bevatten. Deze worden hier dus 'dubbel' geteld. Maximum aantal kinderen is vaak 0, deze wordt gecombineerd met een 55+ label (0 kinderen: 2016 - 1.461, 2017 - 2.060, 2018 - 2.251).

Op grond van de huidige verordening kan ook nog voorrang worden gegeven aan lage inkomens. In feite is deze voorrang in 2016 'ingehaald' door de wetgeving rondom passend toewijzen, dat regelt dat woningzoekenden met een laag inkomen (pakweg de Huurtoeslaggroep) bij minimaal 95% van de verhuringen een woning onder de bijbehorende huurtoeslaggrens krijgt toegewezen. In WoonnetRijnmond is dit ingeregeld door in een Huur-Inkomen Tabel de hierboven besproken voorrang voor lage inkomens bij goedkopere woningen te combineren met een uitsluiting voor diezelfde groep bij duurdere huurwoningen boven de aftoppingsgrenzen. Om uitvoering te kunnen blijven geven aan passend toewijzen, dient de voorrang voor lage inkomens behouden blijven.

Lokale binding

In onderstaande tabellen is per gemeente te zien welke aantallen en percentages van de aangeboden woningen worden aangeboden met voorrang voor inwoners uit de regio, de gemeente/plaats, de wijk of de buurt.

In Rotterdam (98%), Lansingerland (98%) en Capelle aan den IJssel (97%) wordt over het algemeen in het aanbod geen voorrang verleend aan lokale woningzoekenden (met een uitzondering van 2 à 3%). In verschillende gemeenten wordt wel regelmatig voorrang verleend aan woningzoekenden uit de eigen gemeente; bij zes van de veertien gemeenten (Ridderkerk, Barendrecht, Albrandswaard, Maassluis, Brielle, Westvoorne) ligt dit percentage boven de 25%. In Brielle en Westvoorne ligt dit percentage het hoogste met respectievelijk 51 en 53%. Sommige gemeenten geven daarnaast ook nog relatief vaak voorrang aan woningzoekenden uit de regio. Bij drie van de zes eerdergenoemde gemeenten (Ridderkerk, Albrandswaard en Brielle) ligt dit percentage boven de 20%.

Uit een recente inventarisatie³ onder ‘overschrijdende’ gemeenten is gebleken dat met name een misverstand heerst over het al dan niet meetellen van herhuisvesters in het lokale maatwerk.

figuur 10 Aanbiedingen (excl. directe bemiddeling) naar binding per regiogemeente in geheel 2018 (bron: Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2018 tabel 5.3)

	Rotterdam	Ridderkerk	Barendrecht	Albrandswaard	Lansingerland	Capelle aan den IJssel	Krimpen aan den IJssel	Maassluis	Vlaardingen	Schiedam	Nissewaard	Hellevoetsluis	Brielle	Westvoorne
Geen	5.013	143	101	35	141	536	128	166	543	365	710	251	11	25
Voorrang voor inwoners uit de regio	38	109	36	22	0	0	14	4	101	0	3	0	23	4
Voorrang voor inwoners uit de gemeente/plaats	56	202	65	21	3	14	18	110	168	112	77	21	36	33
Voorrang voor inwoners uit de wijk	10	0	0	0	0	0	0	0	1	15	0	0	0	0
Voorrang voor inwoners uit de buurt	13	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
Totaal	5.130	454	202	78	144	550	160	280	814	492	790	272	70	62

figuur 11 Aanbiedingen [%] (excl. directe bemiddeling) naar binding per regiogemeente in geheel 2018 (bron: Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2018 tabel 5.4)

	Rotterdam	Ridderkerk	Barendrecht	Albrandswaard	Lansingerland	Capelle aan den IJssel	Krimpen aan den IJssel	Maassluis	Vlaardingen	Schiedam	Nissewaard	Hellevoetsluis	Brielle	Westvoorne
Geen	98%	31%	50%	45%	98%	97%	80%	59%	67%	74%	90%	92%	16%	40%
Voorrang voor inwoners uit de regio	1%	24%	18%	28%	0%	0%	9%	1%	12%	0%	0%	0%	33%	6%
Voorrang voor inwoners uit de gemeente/plaats	1%	44%	32%	27%	2%	3%	11%	39%	21%	23%	10%	8%	51%	53%
Voorrang voor inwoners uit de wijk	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	3%	0%	0%	0%	0%
Voorrang voor inwoners uit de buurt	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Kernbinding toepassen is mogelijk op basis van de huidige verordening. Dit blijft ook zo. De invulling ervan (welke kernen, hoe lokale binding verdelen, etc.) wordt geregeld in lokaal beleid. Dit speelt met name in de gemeente Nissewaard. Er is geen behoefte bij de gemeenten om de praktijk op het sturen op wijken en plaatsen (zoals Rozenburg) te beperken, zolang de percentages t.a.v. lokale binding zoals opgenomen in de verordening, maar niet worden overschreden. De systematiek in WoonnetRijnmond kan worden gehandhaafd.

Experimenten

Er wordt bijzonder weinig gebruikgemaakt van het experimenteerartikel. Dit heeft o.a. te maken met de zware procedure, er lijkt behoefte aan vereenvoudiging. Toch worden veel van de huidige voorwaarden ook wel als logisch en passend ervaren. Wellicht zou de doorlooptijd van experimenten de einddatum van de verordening kunnen doorkruisen.

³ Bron: stukken Regiotafel oktober 2019.

Daarnaast zou iets opgenomen kunnen worden over de vangst van een experiment in regionaal overleg (werkt het? In verordening opnemen? Etc.)

De corporaties geven mee om bij experimenten die betrekking hebben op een klein deel van de voorraad c.q. het aanbod, een lichte(re) procedure te doorlopen.

De huidige praktijk van sturen op beroepsgroepen hoeft niet te passen binnen het experimenteerartikel in de verordening, omdat deze gestoeld is op artikel 9 van de Rotterdamwet.

Monitoring

De ontevredenheid rondom monitoring zitten vooral in de onmogelijkheid om nog iets te doen (sturen) met de gepresenteerde cijfers van het jaar ervoor. Ook onduidelijkheid over definities (zoals lokale binding) spelen een rol. Dit laatste wordt opgepakt door o.a. Maaskoepel bij de productie van de cijfers. Voorgesteld wordt om de monitoring aan te sluiten op de regiotafels Wonen. Nadruk daar ligt dan op (relevante) stuurinformatie, naast de verantwoordingsinformatie die nu al in de verordening is opgenomen.

Urgentieregeling (bijlage 1)

De onderdelen uit de evaluatie zijn rechtstreek vertaald naar voorstellen, opgenomen in de hoofdlijnennotitie.

Definitie subregio's (bijlage 2)

Zie wijzigingsvoorstellen.

Bijlage 2: Onderbouwing schaarste

Inleiding

De Huisvestingswet van 2014 stelt bepaalde eisen aan de mogelijkheden voor gemeenten om de verdeling van huurwoningen te reguleren. In principe heeft iedereen in Nederland recht op ongehinderd verplaatsen en vestigen. Maar wanneer algemene belangen in het geding zijn, zoals onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste naar goedkope woonruimte, kan er gereguleerd worden door gemeenten. Dit moet echter wel onderbouwd worden. Deze onderbouwing moet laten zien dat de regels voor woonruimteverdeling voor huurwoningen binnen een gemeente betrekking hebben op woningen die schaars zijn en dat een ongereguleerde verdeling daarvan leidt tot onwenselijke verdringing van bepaalde doelgroepen. Deze schaarste en onwenselijke verdringing door een ongereguleerde verdeling moet aangetoond worden, onder andere aan de hand van het in kaart brengen van vraag en aanbod en kwetsbare doelgroepen.

Begin 2015 heeft RIGO het rapport 'Schaarste in de regio Rotterdam' in opdracht van de Stadsregio Rotterdam uitgebracht. Dit rapport diende als bouwsteen voor regiogemeenten bij het opstellen van een onderbouwing van schaarste en vervolgens voor de regionaal afgestemde Verordening woonruimtebemiddeling van 2015.

Schaarste

Er wordt gesproken van schaarste wanneer de vraag van woningzoekenden het aanbod aan woningen overtreft, waardoor de vraag niet volledig en direct bediend kan worden. Hieruit ontstaan wachttijden.

In het RIGO rapport van 2015 wordt ervan uitgegaan dat niet elk type huurwoning schaars is in veel woningmarktgebieden. Daarom worden typen woningen geclusterd geanalyseerd, op basis van woningtype, het aantal kamers en het doelgroepelabel waarmee de woning is geadverteerd. De conclusie van dit rapport is dat in de regio Rotterdam de belangstelling voor sociale huurwoningen per gemeente en cluster verschilt. Voor eengezinswoningen geldt dat woningzoekenden lang moeten wachten, in alle gemeenten. Woningen die gelabeld zijn krijgen doorgaans minder reacties, wat de wachttijd voor zo'n woning beperkt. Zonder labels zouden er zeer waarschijnlijk meer reacties volgen. Als de grens van de benodigde wachttijd hypothetisch op 1 jaar gelegd zou worden, zouden bijna alle clusters van woningen in de regio Rotterdam in alle gemeenten schaars genoemd kunnen worden.

Deze conclusie in acht nemende zal in deze bijlage gekeken worden of de in 2015 aangetoonde schaarste in de regio Rotterdam naar goedkope huurwoningen nog steeds bestaat. Dit wordt gedaan door de vraag en het aanbod van 2016 tot en met 2018 te analyseren. Voor de totstandkoming van deze bijlage is geen nieuw onderzoek verricht, er is gebruik gemaakt van bestaande bronnen. De Monitors Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2016-2018 zijn daarbij de voornaamste bron.

Vraag naar goedkope huurwoningen

Tabellen 1, 2 en 3 laten het aantal actief woningzoekenden zien in de regio Rotterdam in de periode van 2016-2018. In elke gemeente is het aantal actief woningzoekenden de afgelopen jaren toegenomen. Dit geldt voor alle inkomensgroepen die tot de doelgroep behoren in de regio. Met name de sterke toename van woningzoekenden na 2017 valt op. Deze figuren tonen aan dat de vraag naar goedkope huurwoningen in de regio Rotterdam in de afgelopen jaren is toegenomen.

	Rotterdam	Ridderkerk	Barendrecht	Albrandswaard	Lansingerland	Capelle aan den IJssel	Krimpen aan den IJssel	Maassluis	Vlaardingen	Schiedam	Nissewaard	Hellevoetsluis	Brielle	Westvoorne
Primaire doelgroep	33.249	7.070	4.541	3.611	4.901	7.249	5.630	5.233	11.292	12.235	10.592	4.445	615	1.201
Secundaire doelgroep	7.913	1.615	1.259	979	951	1.560	1.121	1.389	2.126	2.516	2.398	1.154	121	274
Niet-EC-doelgroep	4.350	1.033	866	591	771	1.093	637	860	1.594	1.570	1.351	581	67	166
Totaal	45.512	9.718	6.666	5.181	6.623	9.902	7.388	7.482	15.012	16.321	14.341	6.180	803	1.641

Tabel 1 Aantal actief woningzoekenden per gemeente in 2016. Bron: Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2016.

	Rotterdam	Ridderkerk	Barendrecht	Albrandswaard	Lansingerland	Capelle aan den IJssel	Krimpen aan den IJssel	Maassluis	Vlaardingen	Schiedam	Nissewaard	Hellevoetsluis	Brielle	Westvoorne
Primaire doelgroep	43.459	9.367	8.316	4.012	7.449	14.091	10.213	7.726	14.850	12.420	15.488	6.484	1.482	649
Secundaire doelgroep	9.256	2.117	2.067	1.143	1.588	2.403	1.393	2.073	2.415	2.995	3.304	1.489	609	411
Niet-EC-doelgroep	3.229	639	567	371	443	909	660	642	1.031	1.606	1.045	396	330	132
Totaal	55.944	12.123	10.950	5.526	9.480	17.403	12.266	10.441	18.296	17.021	19.837	8.369	2.421	1.192

Tabel 2 Aantal actief woningzoekenden per gemeente in 2017. Bron: Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2017.

	Rotterdam	Ridderkerk	Barendrecht	Albrandswaard	Lansingerland	Capelle aan den IJssel	Krimpen aan den IJssel	Maassluis	Vlaardingen	Schiedam	Nissewaard	Hellevoetsluis	Brielle	Westvoorne
Primaire doelgroep	50.575	12.464	9.819	6.289	9.022	14.813	13.346	9.062	18.636	17.189	17.677	8.357	1.599	908
Secundaire doelgroep	12.751	2.874	2.993	2.062	2.280	4.234	1.861	2.802	3.763	4.680	4.605	2.199	812	341
Niet-EC-doelgroep	4.665	1.115	1.080	744	643	1.557	1.172	993	1.570	1.939	1.888	564	528	139
Totaal	67.991	16.453	13.892	9.095	11.945	20.604	16.379	12.857	23.969	23.808	24.170	11.120	2.939	1.388

Tabel 3 Aantal actief woningzoekenden per gemeente in 2018. Bron: Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2018.

Wachttijd

Wachttijd wordt hier berekend door te kijken naar de inschrijdduur: hoe lang moeten woningzoekenden ingeschreven staan om in aanmerking te komen voor een woning? Tabellen 4 tot en met 6 laten de gemiddelde inschrijfduur zien van geslaagde regulier woningzoekenden, uitgesplitst naar kenmerken van woningen in de periode 2016-2018. De benodigde gemiddelde inschrijfduur is voor de meeste woningtypen nagenoeg hetzelfde gebleven. Het gemiddelde in de regio ligt in 2018 rond de 40 maanden, ruim 3 jaar dus. In 2016 lag dit op 43 maanden. In het RIGO rapport van 2015 is uitgegaan van schaarste van woningtypen met een wachttijd langer dan 1 jaar. Als deze grens wederom wordt gehanteerd geldt voor de regio als geheel nog steeds dat vrijwel alle woningtypen schaars zijn. De enige uitzondering is de wachttijd voor kamers en studio's in de regio, daarvoor ligt de wachttijd op 11 maanden.

Dat de gemiddelde inschrijfduur voor regulier woningzoekenden in de periode 2016-2018 licht gedaald is, kan op verschillende manieren verklaard worden.

- Op de gemiddelde inschrijfduur heeft het aanbodmodel, bijvoorbeeld het aantal woningzoekenden dat direct bemiddeld wordt, invloed. Een afname van het aantal direct bemiddelden (zie tabellen 12 – 14) kan ook de gemiddelde inschrijfduur beïnvloeden;
- De toename van de toepassing van voorranglabels (zoals 55+ woningen) in het woningaanbod zorgt er doorgaans voor dat de gemiddelde inschrijfduur afneemt. Woningzoekenden krijgen dan immers een kans om ook met een relatief lage inschrijfduur tóch een woning te bemachtigen.

	Rotterdam	Ridderkerk	Barendrecht	Albrandswaard	Lansingerland	Capelle aan den IJssel	Krimpen aan den IJssel	Maassluis	Vlaardingen	Schiedam	Nissewaard	Hellevoetsluis	Brielle	Westvoorne	Totaal
Onbekend									7						7
tot jongeren/kwaliteitskortingsgrens	21	45	25	16	15	18	37	47	31	34	38	29		17	26
tot aftoppingsgrens 1-2pvh	40	66	55	61	61	30	66	48	43	54	55	51	37	49	45
tot aftoppingsgrens 3+pvh	43	71	58	47	53	24	59	73	59	70	61	50	40	34	46
tot huurprijsgrens	40	72	75	46	65	29	45	43	52	44	34	52	69	31	43
Eengezins	54	71	61	50	70	60	61	64	51	72	54	63	53	48	58
Flat met lift	32	70	51	54	54	22	46	43	45	40	46	41	61	57	37
Flat zonder lift	44	57	39	57	22	30	39	52	40	49	52	30	35	32	43
Benedenwoning	44	56	104	36	46	35	67	37	56	59	46	46	39	21	47
Bovenwoning/maisonnette	38	88	70	53	24	30	39	23	43	58	49	43	54	27	41
Kamer/studio	17					7				42	58				17
1-2 kamers	29	57	47	43	28	20	52	31	33	38	40	28	39	32	30
3 kamers	42	67	68	54	62	26	64	55	47	48	50	54	37	48	45
4 kamers	48	75	65	50	66	34	53	57	51	56	56	60	71	45	52
5+ kamers	65	63	37	40	121	33	45	61	41	88	49	30		41	59
Totaal	39	68	60	51	52	28	55	48	45	49	50	49	44	41	43

Tabel 4 Gemiddelde inschrijfduur in maanden van geslaagde reguliere woningzoekenden naar woningkenmerken in 2016. Bron: Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2016.

	Rotterdam	Ridderkerk	Barendrecht	Albrandswaard	Lansingerland	Capelle aan den IJssel	Krimpen aan den IJssel	Maassluis	Vlaardingen	Schiedam	Nissewaard	Hellevoetsluis	Brielle	Westvoorne	Totaal
tot jongeren/kwaliteitskortingsgrens	18	31	17		19	19	26	37	30	33	37	31		16	24
tot aftoppingsgrens 1-2pvh	35	73	76	48	54	31	79	57	47	52	55	52	46	35	43
tot aftoppingsgrens 3+pvh	41	72	66	43	64	31	63	63	64	54	60	54	56	24	46
tot huurprijsgrens	39	70	60	54	67	35	71	59	42	64	47	55	50	40	45
Eengezins	49	85	60	40	68	70	82	63	57	84	65	68	74	37	62
Flat met lift	32	72	85	61	58	25	60	53	46	45	45	48	36	16	38
Flat zonder lift	37	44	56		24	28		43	31	48	37	32	35		37
Benedenwoning	40	74	50		51	39	46	65	53	50	44	41		30	45
Bovenwoning/maisonnette	32		57	67	46	61		57	42	45	44	45		47	38
Kamer/studio	9				24	1									10
1-2 kamers	25	51	46	52	32	21	44	37	31	39	47	25	41	23	28
3 kamers	40	71	77	56	61	32	90	68	41	48	50	59	47	39	46
4 kamers	46	75	64	39	64	36	61	60	59	60	63	62	58	29	53
5+ kamers	42	79				50	60	46	33	53	58	71		68	50
Totaal	35	70	65	48	53	30	72	55	43	49	53	50	49	32	42

Tabel 5 Gemiddelde inschrijfduur in maanden van geslaagde reguliere woningzoekenden naar woningkenmerken in 2017. Bron: Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2017.

	Rotterdam	Ridderkerk	Barendrecht	Albrandswaard	Lansingerland	Capelle aan den IJssel	Krimpen aan den IJssel	Maassluis	Vlaardingen	Schiedam	Nissewaard	Hellevoetsluis	Brielle	Westvoorne	Totaal
tot jongeren/kwaliteitskortingsgrens	17	30	37	37	21	18	32	29	24	49	29	26			24
tot aftoppingsgrens 1-2pvh	32	57	86	47	57	21	65	57	48	50	43	56	47	31	39
tot aftoppingsgrens 3+pvh	36	113	90	43	53	23	88	67	70	53	50	58			44
tot huurprijsgrens	40	70	81	54	53	32	72	55	52	65	52	56	27	12	45
Eengezins	48	88	59	51	62	57	75	51	67	71	54	77	36	29	57
Flat met lift	30	66	107	63	56	17	57	63	45	43	37	47	23	17	37
Flat zonder lift	33	27	60		27	19		44	31	53	31	31	33		33
Benedenwoning	40	57	76	40	29	51	74	30	36	53	46	49		35	45
Bovenwoning/maisonnette	32		59	6	50	27		30	27	59	45	36		21	35
Kamer/studio	13														11
1-2 kamers	22	40	58	33	35	16	39	31	25	43	39	26	44	26	25
3 kamers	39	59	102	66	54	26	77	54	46	53	46	69	30	20	45
4 kamers	45	70	61	39	68	28	71	62	60	57	50	69	28	33	50
5+ kamers	43	102				46		43	52	66	52	88	32		53
Totaal	34	62	82	47	50	24	66	52	44	52	45	53	34	25	40

Tabel 6 Gemiddelde inschrijfduur in maanden van geslaagde reguliere woningzoekenden naar woningkenmerken in 2018. Bron: Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2018.

Aanbod goedkope huurwoningen

Tabellen 7, 8 en 9 laat het aanbod van sociale huurwoningen zien in de regio Rotterdam, naar bemiddelingsmodel, in de periode 2016-2018. In 2016 was het totaal aantal aangeboden sociale huurwoningen in de regio 16.325. In 2017 is dit aanbod gedaald naar 13.906. In 2018 zijn er 12.156 sociale huurwoningen aangeboden in de regio Rotterdam. Er is duidelijk sprake van een afnemend aanbod in de regio.

	Rotterdam	Ridderkerk	Barendrecht	Albrandswaard	Lansingerland	Capelle aan den IJssel	Krimpen aan den IJssel	Maassluis	Vlaardingen	Schiedam	Nissewaard	Hellevoetsluis	Brielle	Westvoorne	Totaal
Inschrijfduur	5.172	388	109	85	156	701	245	309	685	598	938	416	42	129	9.973
Direct kans	606	7	15	11	56	118	16	61	248	74	31	32	1	26	1.302
Loting	1.080	42	18	21	27	388	16	6	5	1	10	17	0	8	1.639
Wens & Wacht	15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	16
Vrije selectie	2	0	0	0	0	1	0	0	0	3	2	0	0	0	8
Directe bemiddeling	2.318	165	42	27	82	177	36	65	198	121	63	59	11	23	3.387
Totaal	9.193	602	184	144	321	1.385	313	441	1.136	797	1.045	524	54	186	16.325

Tabel 7 Aantal aanbiedingen naar bemiddelingsmodel per regiogemeente in 2016. Bron: Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2016.

	Rotterdam	Ridderkerk	Barendrecht	Albrandswaard	Lansingerland	Capelle aan den IJssel	Krimpen aan den IJssel	Maassluis	Vlaardingen	Schiedam	Nissewaard	Hellevoetsluis	Brielle	Westvoorne	Totaal
Inschrijfduur	4.422	360	217	53	119	426	200	300	616	574	910	312	79	86	8.674
Direct kans	484	33	8	6	44	55	20	34	124	0	7	4	0	6	825
Loting	976	3	17	10	28	154	19	0	0	0	4	6	0	1	1.218
Wens & Wacht	136	0	0	0	1	3	0	0	0	0	0	0	0	0	140
Directe bemiddeling	1.833	156	39	28	125	177	33	31	235	148	123	79	19	23	3.049
Totaal	7.851	552	281	97	317	815	272	365	975	722	1.044	401	98	116	13.906

Tabel 8 Aantal aanbiedingen naar bemiddelingsmodel per regiogemeente in 2017. Bron: Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2017.

	Rotterdam	Ridderkerk	Barendrecht	Albrandswaard	Lansingerland	Capelle aan den IJssel	Krimpen aan den IJssel	Maassluis	Vlaardingen	Schiedam	Nissewaard	Hellevoetsluis	Brielle	Westvoorne	Totaal
Inschrijfduur	3.601	405	171	56	103	197	129	243	681	492	784	262	70	60	7.254
Direct kans	526	48	9	12	32	221	13	37	133	0	5	5	0	2	1.043
Loting	938	1	22	10	9	130	18	0	0	0	1	5	0	0	1.134
Wens & Wacht	65	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	67
Directe bemiddeling	1.778	54	52	47	98	90	23	22	152	132	152	38	6	14	2.658
Totaal	6.908	508	254	125	242	640	183	302	966	624	942	310	76	76	12.156

Tabel 9 Aantal aanbiedingen naar bemiddelingsmodel per regiogemeente in 2018. Bron: Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2018.

Voor 2017 en 2018 is in de monitors woonruimtebemiddeling ook een uitsplitsing gemaakt van het aantal verhuringen per gemeente naar woningtype. Dit geeft onderstaand overzicht (tabellen 10 en 11)⁴. Als het aantal verhuringen in de regio Rotterdam per woningtype in totaal wordt bekeken, is te zien dat voor elk woningtype geldt dat het aantal verhuringen in 2018 ten opzichte van 2017 is gedaald.

	Rotterdam	Ridderkerk	Barendrecht	Albrandswaard	Lansingerland	Capelle aan den IJssel	Krimpen aan den IJssel	Maassluis	Vlaardingen	Schiedam	Nissewaard	Helvoetsluis	Brielle	Westvoorne	Totaal
Onbekend	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1
tot jongeren/kwaliteitskortingsgrens	589	60	14	8	51	93	14	44	174	143	75	49	0	14	1.328
tot aftoppingsgrens 1-2pvh	4.023	310	71	46	142	388	181	195	535	419	631	209	31	35	7.216
tot aftoppingsgrens 3+pvh	913	29	36	17	66	121	30	30	41	45	150	59	10	10	1.557
tot huurprijsgrens	1.300	174	30	27	41	91	84	62	146	51	164	44	33	19	2.266
Eengezins	591	101	68	49	92	43	184	85	108	35	384	88	26	27	1.881
Flat met lift	2.660	275	34	21	116	353	84	146	441	245	289	136	15	16	4.831
Flat zonder lift	2.469	120	20	8	33	216	13	58	275	246	107	29	26	0	3.620
Benedenwoning	385	70	16	10	20	53	21	22	24	79	71	52	3	20	846
Bovenwoning/maisonnette	657	7	12	10	11	18	7	20	49	52	169	56	4	13	1.085
Kamer/studio	63	0	1	0	28	10	0	0	0	1	0	0	0	2	105
1-2 kamers	2.316	62	37	13	92	229	45	78	174	133	197	107	21	35	3.539
3 kamers	3.148	339	57	47	119	189	135	100	412	312	512	140	30	20	5.560
4 kamers	1.148	132	54	34	83	234	117	127	264	189	268	105	12	16	2.783
5+ kamers	213	40	3	4	6	41	12	26	47	24	43	9	11	7	486
Totaal	6.825	573	151	98	300	693	309	331	897	658	1.020	361	74	78	12.368

Tabel 10 Verhuringen per gemeente in 2017. Bron: Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2017.

	Rotterdam	Ridderkerk	Barendrecht	Albrandswaard	Lansingerland	Capelle aan den IJssel	Krimpen aan den IJssel	Maassluis	Vlaardingen	Schiedam	Nissewaard	Helvoetsluis	Brielle	Westvoorne	Totaal
tot jongeren/kwaliteitskortingsgrens	589	37	11	20	40	71	15	45	219	109	52	39	0	5	1.252
tot aftoppingsgrens 1-2pvh	3.838	283	97	53	117	274	114	168	540	428	584	195	27	40	6.758
tot aftoppingsgrens 3+pvh	927	34	41	26	42	108	20	14	60	40	135	51	6	4	1.508
tot huurprijsgrens	1.265	76	48	30	31	109	31	49	107	52	162	44	48	18	2.070
Eengezins	615	90	64	69	71	38	75	50	117	58	307	71	31	20	1.676
Flat met lift	2.708	193	79	28	95	299	74	133	439	238	289	145	20	14	4.754
Flat zonder lift	2.333	101	15	5	25	161	5	63	283	210	102	26	23	1	3.353
Benedenwoning	385	45	28	14	8	40	23	11	34	58	74	47	4	14	785
Bovenwoning/maisonnette	529	1	11	10	13	23	3	19	53	65	161	40	3	17	948
Kamer/studio	49	0	0	3	18	1	0	0	0	0	0	0	0	1	72
1-2 kamers	2.182	59	34	29	64	201	42	58	236	111	192	108	22	25	3.363
3 kamers	3.038	215	103	45	100	170	52	88	381	303	470	131	33	24	5.153
4 kamers	1.197	121	56	51	57	163	82	109	263	192	223	85	13	14	2.626
5+ kamers	202	35	4	4	9	28	4	21	46	23	48	5	13	4	446
Totaal	6.619	430	197	129	230	562	180	276	926	629	933	329	81	67	11.588

Tabel 11 Verhuringen per gemeente in 2018. Bron: Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2018.

⁴ Het aantal verhuurde woningen komt niet overeen met het aantal aanbiedingen uit dat zelfde jaar, omdat sommige woningen aangeboden zijn in een bepaald jaar, maar pas in het daaropvolgende jaar verhuurd worden.

Groepen in het geding: effecten van schaarste

Om te onderzoeken of de aangetoonde schaarste aan goedkope woonruimte in de vorige paragraaf bepaalde groepen in het geding brengt, worden twee indicatoren gebruikt die duiden op een mogelijke onwenselijke verdringing: de wachttijd van woningzoekenden en hun slaagkans.

Wachttijd

In de paragraaf 'schaarste' is wachttijd gebruikt om de schaarste aan bepaalde woningtypen aan te tonen. In deze paragraaf wordt wachttijd gebruikt om aan te tonen hoe lang bepaalde groepen ingeschreven moeten staan om een woning te krijgen. Ook hierbij wordt een vergelijking over de periode 2016-2018 gegeven. In totaal is de gemiddelde inschrijfduur van doelgroepen gedaald van 43 maanden in 2016 naar 40 maanden in 2018. In de leeftijdsgroepen 65-74 jaar en 75+ is een lichte stijging te zien in de gemiddelde wachttijd. Dat de gemiddelde inschrijfduur van verschillende groepen gedaald is in de periode 2016-2018, ondanks een afnemend aanbod en een toenemend aantal actief woningzoekenden, hangt o.a. samen met de verklaringen die in de paragraaf 'schaarste' onder de kop 'wachttijd' gegeven zijn.

	Rotterdam	Ridderkerk	Barendrecht	Albrandswaard	Lansingerland	Capelle aan den IJssel	Krimpen aan den IJssel	Maassluis	Vlaardingen	Schiedam	Nissewaard	Hellevoetsluis	Brielle	Westvoorne	Totaal
Onbekend	37				81	20			43	36		132			45
Doorstromer	42	69	70	46	62	27	62	48	45	51	49	46	43	54	45
Starter	36	66	45	57	40	28	46	50	45	47	50	50	44	26	40
Primaire doelgroep	39	64	56	57	50	27	59	49	41	47	54	46	41	43	42
Secundaire doelgroep	38	72	70	45	73	31	45	50	58	51	41	51	52	37	43
Niet-EC-doelgroep	43	108	67	30	42	16	35	39	46	54	48	52		20	46
Onbekend	57		7			5	49		58		90				53
1 persoon	36	70	60	58	46	26	49	44	46	45	47	44	47	43	40
2 personen	40	72	62	49	61	31	72	53	44	51	53	63	23	39	46
3 personen	43	55	54	37	37	27	58	50	43	48	50	45	43	34	43
4 personen	52	64	72	42	112	37	24	60	40	70	63	62	47	44	54
5 of meer personen	72	70	103	68	112	27	61	90	42	103	52	53	39	26	69
Tot en met 22 jaar	18	28	13	24	14	15	23	36	26	17	31	30	25	22	20
23 tm 34 jaar	42	65	52	49	44	33	48	53	47	52	52	53	41	27	45
35 tm 44 jaar	48	67	82	49	72	35	50	59	46	59	56	58	51	45	51
45 tm 54 jaar	42	59	59	58	56	38	70	64	50	59	51	37	33	35	46
55 tm 64 jaar	32	58	56	28	32	21	57	37	39	40	36	43	66	17	35
65 tm 74 jaar	33	77	71	57	69	14	90	44	54	40	59	62		71	43
75 jaar en ouder	34	90	47	89	83	5	58	27	41	27	45	43		57	40
Onbekend	13					0		2	57	8					13
Eenoudergezin	45	58	58	44	63	32	53	55	47	49	61	52	32	37	48
Eenpersoonshuishouden	36	68	60	57	47	26	47	43	46	45	47	45	48	43	40
Gezin zonder kinderen	38	81	63	46	51	23	73	57	43	50	51	66	4	43	45
Gezin met kinderen	51	65	69	54	47	33	54	68	42	69	41	48	26	33	50
Meerpersoonshuishouden	49	73	49	38	61	32	36	39	33	61	50	32		31	48
Inschrijfduur	52	75	81	61	78	43	67	54	55	59	51	51	46	42	54
Direct kans	17	21	26	8	21	11	19	23	21	17	20	14	17	2	18
Loting	18	27	11	24	14	14	11		1		15	37			18
Wens & Wacht	17					8					3				16
Directe bemiddeling	25	27	37	50	34	13	14	14	18	20	38	17	6	38	24
Geen lokale wozo	31	73	64	50	46	27	61	39	40	49	49	48	38	45	40
Lokale wozo	42	65	52	53	58	29	48	54	48	48	50	49	49	35	44
Totaal	39	68	60	51	52	28	55	48	45	49	50	49	44	41	43

Tabel 12 Gemiddelde inschrijfduur in maanden van geslaagde reguliere woningzoekenden naar kenmerken van huishouden 2016. Bron: Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2016.

	Rotterdam	Ridderkerk	Barendrecht	Albrandswaard	Lansingerland	Capelle aan den IJssel	Krimpen aan den IJssel	Maassluis	Vlaardingen	Schiedam	Nissewaard	Helvoetsluis	Brielle	Westvoorne	Totaal
Doorstromer	38	79	67	54	57	31	84	62	47	53	56	55	48	38	47
Starter	33	57	62	42	44	30	40	48	39	45	49	46	50	23	38
Primaire doelgroep	34	69	66	43	48	31	74	49	44	45	54	49	49	27	40
Secundaire doelgroep	38	70	59	54	64	30	71	63	44	50	50	52	60	38	45
Niet-EC-doelgroep	39	78	86		72	27	61	71	30	66	60	58	28		50
1 persoon	33	66	62	53	49	29	68	55	40	43	50	45	53	28	39
2 personen	38	77	82	51	48	30	88	59	49	60	57	62	29	52	48
3 personen	38	55	40	33	64	33	48	47	43	50	55	64	40	25	43
4 personen	49	86			66	45	63	59	44	58	52	46			53
5 of meer personen	59	111							45	50	83	51			65
Tot en met 22 jaar	16	21		18	18	18	33	29	23	33	32	27		10	21
23 tm 34 jaar	38	60	58	47	52	38	41	59	46	47	55	47	31	37	43
35 tm 44 jaar	51	72	64	31	76	41	73	60	48	64	61	63	78	34	55
45 tm 54 jaar	34	57	85		85	23	82	65	54	52	59	61	55	37	42
55 tm 64 jaar	27	64	68		58	33	53	43	40	43	44	45	76	40	35
65 tm 74 jaar	37	89	77	67	43	21	129	46	63	58	52	60		32	51
75 jaar en ouder	31	98	82	86	58	5	99	80	31	46	62	61		9	45
Eenoudergezin	42	63	69	45	57	35	69	54	54	58	64	56	73	30	49
Eenpersoonshuishouden	32	66	62	53	50	29	69	54	40	44	51	44	49	29	39
Gezin zonder kinderen	37	81	87	52	48	26	99	62	48	58	55	64	23	50	49
Gezin met kinderen	42	75	59	27	65	37	49	50	37	51	42	71			45
Meerpersoonshuishouden	50	66	40		77	45	66	67	32	47	52	48			51
Inschrijfduur	51	77	81	60	80	50	80	61	59	52	55	54	49	35	55
Direct kans	12	10		9	18	7	24	18	11		7				12
Loting	12		16	26	17	11	24								13
Wens & Wacht	15					16									15
Directe bemiddeling	17	41	23		47	8		7	28	21	25	25		29	19
Geen lokale woza	29	62	63	39	45	28	54	47	35	56	56	44	47	34	39
Lokale woza	38	77	70	59	60	34	87	60	48	47	50	55	53	30	44
Totaal	35	70	65	48	53	30	72	55	43	49	53	50	49	32	42

Tabel 13 Gemiddelde inschrijfduur in maanden van geslaagde reguliere woningzoekenden naar kenmerken van huishouden 2017. Bron: Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2017

	Rotterdam	Ridderkerk	Barendrecht	Albrandswaard	Lansingerland	Capelle aan den IJssel	Krimpen aan den IJssel	Maassluis	Vlaardingen	Schiedam	Nissewaard	Hellevoetsluis	Brielle	Westvoorne	Totaal
Doorstromer	35	72	90	53	58	23	73	63	49	55	46	58	33	29	43
Starter	32	50	64	39	38	24	55	39	38	49	43	45	34	20	36
Primaire doelgroep	31	59	85	36	45	23	63	47	41	49	41	52	46	33	37
Secundaire doelgroep	39	77	83	58	63	26	72	66	55	51	50	52	30	12	45
Niet-EC-doelgroep	42	44	60	65	48	23	86	41	38	63	57	63	18	15	47
1 persoon	31	54	78	39	48	21	55	50	38	52	41	47	36	26	35
2 personen	40	67	96	65	56	27	78	54	56	47	52	63	29	25	48
3 personen	34	75	57	31	40	29	82	50	51	62	46	63	42	26	42
4 personen	45	66	88			31		41	48	67	44	73			49
5 of meer personen	54	102				51	71	85	60		63				60
Tot en met 22 jaar	16	22		29	17	15	33	26	24	31	31	27	24		21
23 tm 34 jaar	38	59	61	41	48	29	42	47	49	54	52	59	36	21	42
35 tm 44 jaar	42	83	70	59	58	42	93	63	52	61	53	72	47		50
45 tm 54 jaar	37	68	82	44	22	17	44	68	55	63	50	69	32	17	42
55 tm 64 jaar	24	42	57	51	43	15	119	59	29	40	34	41	24	26	29
65 tm 74 jaar	36	65	96	63	72	14	95	89	53	50	37	54		34	45
75 jaar en ouder	31	90	130	52	72	18	82	90	33	45	41	61		37	45
Eenoudergezin	40	69	69	38	36	32	76	50	62	49	56	66	30	22	47
Eenpersoonshuishouden	30	55	80	40	46	21	55	50	37	54	41	46	36	19	35
Gezin zonder kinderen	41	73	104	62	61	24	90	63	51	48	51	65	33	33	50
Gezin met kinderen	37	74	74	66	74	29	68	49	48	61	41	50	21		43
Meerpersoonshuishouden	44		40			30		44	53	58	47				47
Inschrijfduur	52	73	104	69	83	49	90	58	60	57	50	62	34	23	56
Direct kans	11	12	7	8	11	8	12	13	11						11
Loting	12		13	13	12	13	9								13
Wens & Wacht	16					15			22		10	20			16
Directe bemiddeling	15	69	59	34	50	10	8	67	17	20	19	27		43	19
Geen lokale woza	29	57	79	52	37	20	63	46	35	57	47	47	39	20	37
Lokale woza	35	67	87	42	59	33	72	54	51	49	43	56	29	30	41
Totaal	34	62	82	47	50	24	66	52	44	52	45	53	34	25	40

Tabel 14 Gemiddelde inschrijfduur in maanden van geslaagde reguliere woningzoekenden naar kenmerken van huishouden 2018. Bron: Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2018.

Slaagkans

De slaagkans kan worden berekend door het aantal actief woningzoekenden af te zetten tegen het aantal verhuringen. Tabellen 15, 16 en 17 laten de slaagkans per regiogemeente zien, in de periode 2016-2018. Uit de tabellen is op te maken dat de totale slaagkans over deze periode is afgenomen voor woningzoekenden in alle gemeenten in de regio⁵. Gegeven de voorgaande paragrafen is dit weinig verrassend: het aantal actief woningzoekenden is immers (sterk) gestegen, terwijl het voor hen beschikbare aanbod stevig is afgenomen.

⁵ Het heeft geen zin om verschillen in slaagkansen tussen gemeenten te vergelijken. De relatief hoge slaagkansen in Rotterdam zijn een gevolg van de berekeningswijze waarbij actief woningzoekenden die in meerdere gemeenten hebben gereageerd in meerdere gemeenten meetellen. De slaagkansen kunnen dus alleen binnen de gemeenten vergeleken worden.

De conclusie van het RIGO rapport uit 2015 is dat met name gezinnen moeite hebben met het vinden van een woning binnen een redelijke termijn. Voor de periode 2016 tot en met 2018 geldt dat vooral voor gezinnen met kinderen, meerpersoonshuishoudens en starters de slaagkans is afgenomen in de regio. Deze groepen behoorden al tot de groepen met de laagste slaagkans en hun slaagkans is afgelopen jaren dus steeds kleiner geworden.

	Rotterdam	Ridderkerk	Barendrecht	Albrandswaard	Lansingerland	Capelle aan den IJssel	Krimpen aan den IJssel	Maassluis	Vlaardingen	Schiedam	Nissewaard	Hellevoetsluis	Brielle	Westvoorne
Doorstromer	10,1	3,9	1,9	1,7	2,4	5,0	1,7	3,5	5,5	3,9	5,2	4,8	5,0	3,4
Starter	12,9	3,5	2,6	3,1	5,1	6,0	2,6	3,9	4,5	3,3	4,8	5,7	6,2	5,8
Primaire doelgroep	12,1	4,4	2,3	1,8	4,4	5,8	2,2	3,7	5,1	3,6	4,8	4,8	6,0	4,7
Secundaire doelgroep	13,3	5,4	2,1	4,8	1,3	8,0	2,6	4,8	5,7	3,6	7,8	9,1	7,9	4,5
Niet-EC-doelgroep	4,1	1,3	1,4	0,1	0,9	0,5	0,5	1,8	4,2	3,4	1,9	2,5	0,0	2,2
1 persoon	13,7	4,6	2,9	3,0	4,6	6,1	1,8	5,1	5,4	4,1	5,7	6,9	6,2	6,1
2 personen	9,3	3,8	1,4	2,5	3,2	4,7	1,9	2,9	5,3	3,4	5,2	4,5	3,8	4,3
3 personen	8,8	2,7	1,6	1,4	3,6	5,6	1,6	2,2	3,7	2,5	4,5	4,1	5,5	2,7
4 personen	7,4	2,5	1,7	1,4	1,9	4,4	1,2	2,1	3,7	2,7	3,0	2,9	7,4	1,8
5 of meer personen	7,1	2,8	2,3	0,8	1,3	3,2	1,1	2,4	3,2	2,8	2,6	2,7	18,2	3,2
Tot en met 22 jaar	6,7	1,8	1,2	1,0	3,2	4,0	1,2	2,0	2,7	1,7	2,1	3,9	0,8	5,5
23 tm 34 jaar	10,0	2,9	1,4	1,9	3,1	5,0	1,7	3,1	3,9	3,1	4,4	4,3	7,5	2,7
35 tm 44 jaar	9,9	3,1	2,1	2,1	3,2	4,9	2,2	3,1	4,3	3,5	4,5	4,0	6,0	2,8
45 tm 54 jaar	12,5	4,1	2,1	2,2	2,9	4,4	2,4	2,7	5,8	3,3	5,8	6,4	4,7	4,5
55 tm 64 jaar	20,0	7,6	5,4	3,5	4,1	10,1	4,7	7,7	12,3	8,3	10,5	11,7	9,7	4,9
65 tm 74 jaar	26,8	9,0	10,4	7,3	7,9	16,9	5,9	22,7	21,3	15,6	16,6	16,9	0,0	21,7
75 jaar en ouder	37,8	29,4	8,4	15,0	20,7	42,9	8,6	22,5	28,3	23,6	22,6	37,7	0,0	47,4
Eenoudergezin	8,9	3,0	1,4	1,4	2,8	5,1	2,1	2,3	4,3	2,8	4,4	4,2	3,1	2,7
Eenpersoonshuishouden	14,7	4,9	3,4	3,6	5,5	6,9	2,6	5,7	6,1	4,3	6,5	8,0	7,7	7,1
Gezin zonder kinderen	10,0	5,0	2,6	3,8	4,0	4,8	3,3	4,3	5,6	4,6	6,1	5,4	2,6	6,0
Gezin met kinderen	7,4	3,5	1,7	1,8	2,8	3,7	1,6	2,3	3,5	2,8	3,3	2,6	8,1	2,6
Meerpersoonshuishouden	3,7	0,8	0,8	0,7	0,7	2,3	0,2	0,7	1,5	1,2	1,7	1,0	0,0	0,6
Geen voorrang	8,5	3,0	1,6	1,8	2,4	4,8	1,4	2,6	3,7	2,6	4,4	4,4	4,8	3,8
Urgent	46,7	17,7	9,7	8,5	21,3	20,8	13,7	18,7	23,9	16,2	17,3	22,6	26,2	16,5
Herhuisvestingskandidaat	56,9	29,6	9,2	9,1	2,2	0,0	3,1	25,5	39,2	30,2	14,1	3,6	0,0	0,0
Geen lokale woza	9,7	2,7	1,7	1,7	2,3	3,8	1,2	2,0	2,9	2,0	3,2	2,9	4,0	2,9
Lokale woza	12,5	14,0	6,9	8,4	10,9	13,6	11,1	12,6	12,2	9,8	11,9	17,2	15,2	16,9
Totaal	11,6	4,2	2,1	2,2	3,5	5,5	2,1	3,7	5,1	3,6	5,1	5,4	5,8	4,4

Tabel 15 Slaagkans (%) per regiogemeente- hoofdgroepen in 2016.
Bron: Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2016

	Rotterdam	Ridderkerk	Barendrecht	Albrandswaard	Lansingerland	Capelle aan den IJssel	Krimpen aan den IJssel	Maassluis	Vlaardingen	Schiedam	Nissewaard	Hellevoetsluis	Brielle	Westvoorne
Doorstromer	8,4	4,2	1,1	1,3	2,6	2,9	2,5	2,9	4,7	3,7	4,3	3,5	2,2	6,2
Starter	8,9	2,8	1,3	1,7	2,7	3,5	1,5	2,3	3,1	2,8	3,7	3,5	3,2	5,7
Primaire doelgroep	8,5	3,1	1,1	1,3	2,7	3,1	1,8	2,3	3,4	3,1	3,8	3,2	2,6	7,7
Secundaire doelgroep	10,6	6,2	1,5	2,1	2,4	4,8	4,9	3,6	6,6	3,1	5,7	4,8	3,1	4,7
Niet-EC-doelgroep	5,5	4,6	1,1	1,2	3,7	0,8	1,3	3,2	3,8	4,2	3,1	3,9	2,8	2,1
1 persoon	9,8	4,2	1,5	1,7	2,8	3,8	2,7	3,2	3,9	3,3	4,4	4,2	3,3	8,7
2 personen	7,5	4,4	0,8	1,4	2,6	2,9	2,5	2,4	4,3	3,3	4,3	3,6	1,5	3,3
3 personen	7,1	2,4	1,0	1,4	2,3	3,0	1,4	2,3	3,4	3,0	3,7	2,2	2,8	5,3
4 personen	5,9	1,6	0,3	0,9	2,8	2,1	1,1	1,6	2,7	3,3	2,7	2,1	2,7	1,9
5 of meer personen	6,1	2,1	1,8	2,2	2,7	1,2	1,1	1,2	3,8	3,0	2,6	3,1	1,8	6,0
Tot en met 22 jaar	6,4	1,8	0,5	1,4	2,3	3,1	1,4	2,3	2,4	1,5	3,0	2,4	1,2	9,7
23 tm 34 jaar	7,0	2,3	0,8	1,3	1,9	2,5	1,2	1,8	2,7	2,7	3,5	2,4	2,4	3,4
35 tm 44 jaar	7,4	2,4	0,9	1,2	2,4	2,6	1,6	2,4	2,9	2,9	3,0	2,6	2,9	3,0
45 tm 54 jaar	10,0	3,3	1,2	1,0	2,0	3,0	1,9	3,3	3,8	3,3	4,2	3,8	2,8	10,2
55 tm 64 jaar	15,9	9,8	3,1	1,7	4,9	8,1	5,8	6,7	9,0	7,6	8,1	10,3	4,7	8,7
65 tm 74 jaar	19,5	21,6	4,4	5,0	10,1	13,8	17,3	8,7	17,3	13,0	14,7	20,1	7,4	11,9
75 jaar en ouder	26,5	30,1	3,5	19,6	27,7	33,1	59,4	26,5	47,1	15,9	22,5	25,4	13,3	28,6
Eenoudergezin	6,9	2,0	0,7	0,8	1,7	2,7	1,5	1,7	3,0	2,7	3,2	2,5	1,9	5,0
Eenpersoonshuishouden	9,6	4,1	1,5	1,7	2,7	3,4	2,7	3,0	3,9	3,1	4,2	4,0	3,3	7,9
Gezin zonder kinderen	9,2	7,9	1,4	2,5	4,1	4,0	3,3	3,3	6,5	4,0	6,1	6,1	2,9	4,2
Gezin met kinderen	7,2	2,8	1,2	2,4	3,5	2,6	1,8	2,5	4,3	3,9	4,2	2,2	2,7	2,4
Meerpersoonshuishouden	7,9	1,8	1,2	0,7	2,8	1,9	0,9	3,1	2,7	2,5	2,7	2,0	0,9	0,0
Geen voorrang	6,5	2,7	0,8	1,1	1,7	2,8	1,7	2,1	2,7	2,3	3,4	2,8	2,1	5,3
Urgent	36,3	11,2	6,2	6,3	13,9	10,2	7,6	6,3	18,0	12,8	14,7	14,2	17,0	23,6
Herhuisvestingskandidaat	46,3	41,6	10,0	10,4	20,7	5,7	10,2	27,2	39,2	28,9	8,0	23,3	0,0	0,0
Geen lokale wozo	5,8	2,0	0,8	1,1	1,3	2,3	0,9	1,1	1,8	1,2	2,3	1,8	2,3	3,4
Lokale wozo	10,3	20,6	5,1	10,2	14,7	10,5	24,8	13,3	12,9	10,0	12,7	15,2	7,8	28,4
Totaal	8,7	3,8	1,2	1,6	2,7	3,2	2,1	2,6	3,9	3,2	4,1	3,6	2,7	6,0

Tabel 16 Slaagkans (%) per regiogemeente- hoofdgroepen in 2017. Bron: Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2017

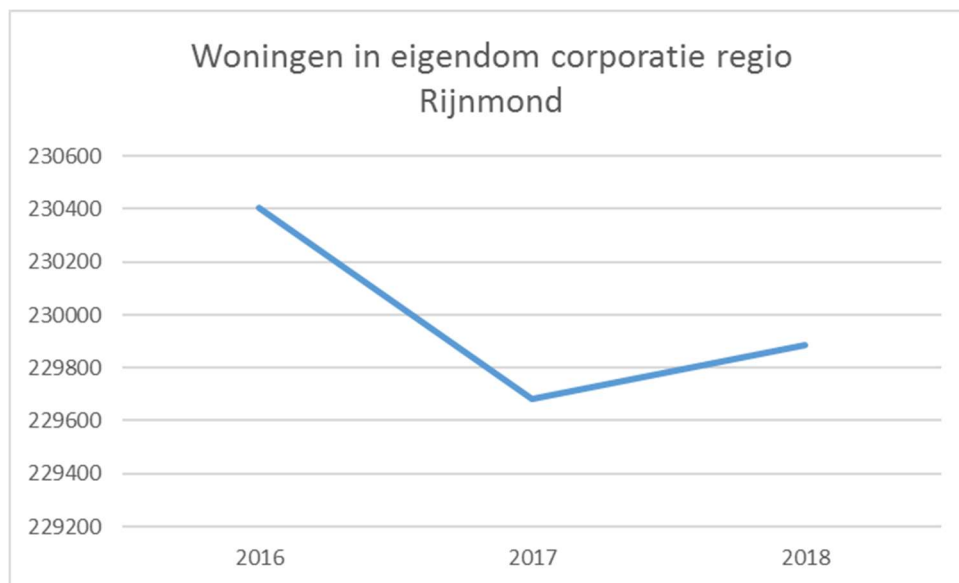
	Rotterdam	Ridderkerk	Barendrecht	Albrandswaard	Lansingerland	Capelle aan den IJssel	Krimpen aan den IJssel	Maassluis	Vlaardingen	Schiedam	Nissewaard	Hellevoetsluis	Brielle	Westvoorne
Doorstromer	7,0	2,3	1,4	1,1	1,7	2,3	1,1	2,3	3,6	2,9	3,5	2,8	2,4	3,9
Starter	6,5	1,7	0,8	1,1	1,4	2,1	0,7	1,3	2,5	1,4	2,4	2,1	2,5	4,5
Primaire doelgroep	6,8	2,1	1,1	0,9	1,6	2,2	0,9	1,6	3,0	1,9	2,9	2,3	1,8	4,2
Secundaire doelgroep	7,6	2,3	1,5	1,5	1,3	2,7	1,2	1,9	3,4	2,4	3,1	3,1	4,1	4,7
Niet-EC-doelgroep	3,7	0,8	0,9	1,3	1,4	0,7	0,7	2,3	1,8	3,3	2,7	2,4	1,8	3,0
1 persoon	7,6	2,1	1,4	1,3	1,8	2,5	1,1	1,9	3,2	1,8	3,2	3,1	2,8	4,5
2 personen	6,0	2,7	1,5	1,2	1,7	1,7	1,1	1,7	3,1	2,6	3,0	2,4	2,6	5,1
3 personen	5,6	1,7	0,6	1,0	1,2	2,2	0,7	1,6	2,4	2,1	2,9	1,8	1,7	4,0
4 personen	4,9	1,2	0,8	0,3	1,3	1,4	0,4	1,5	2,2	2,5	2,3	1,1	1,8	0,0
5 of meer personen	5,0	1,4	0,9	0,8	1,0	1,2	0,7	1,0	2,3	1,1	2,0	1,5	0,6	4,5
Tot en met 22 jaar	4,9	1,1	0,5	1,5	1,3	1,8	0,7	2,2	2,3	0,8	2,0	2,3	2,9	1,9
23 tm 34 jaar	5,0	1,4	0,6	0,8	1,0	1,6	0,6	1,1	2,1	1,5	2,2	1,2	2,3	2,8
35 tm 44 jaar	5,7	1,5	0,8	0,5	1,3	1,4	0,9	1,4	2,2	2,0	2,6	1,7	1,4	1,5
45 tm 54 jaar	7,5	2,1	0,8	0,9	1,8	2,4	1,1	1,0	3,6	2,4	3,1	2,8	2,0	5,5
55 tm 64 jaar	14,2	4,5	3,1	3,4	3,6	8,1	1,4	4,9	7,7	5,0	7,0	11,0	6,2	6,8
65 tm 74 jaar	18,2	12,8	6,4	5,7	7,9	11,1	8,0	10,4	13,9	10,3	13,3	12,6	8,3	12,3
75 jaar en ouder	24,9	24,1	25,0	20,3	17,3	14,6	11,2	22,5	28,7	16,1	22,0	19,6	9,5	31,0
Eenoudergezin	5,7	1,9	0,6	0,6	1,3	1,7	0,8	1,2	2,5	1,9	2,6	1,8	1,8	3,2
Eenpersoonshuishouden	7,5	2,1	1,3	1,3	1,8	2,4	1,0	1,9	3,0	1,7	3,1	3,0	2,5	4,5
Gezin zonder kinderen	7,1	4,3	3,0	2,4	2,2	2,1	1,6	2,4	4,1	3,2	3,7	3,8	3,3	6,0
Gezin met kinderen	5,4	1,2	0,9	0,7	1,2	2,1	0,5	2,0	2,4	2,3	2,9	1,2	1,9	2,1
Meerpersoonshuishouden	3,5	0,2	0,7	0,7	0,8	1,2	0,3	1,0	1,4	1,7	1,7	0,5	2,3	0,0
Geen voorrang	4,9	1,7	0,9	1,0	0,9	1,8	0,7	1,3	2,4	1,1	2,1	2,0	2,2	3,7
Urgent	30,0	6,3	3,4	2,5	8,8	8,3	3,3	5,0	11,1	9,1	12,2	8,9	6,4	11,1
Herhuisvestingskandidaat	31,8	10,1	10,9	11,9	15,0	3,6	6,9	29,8	14,2	29,4	26,0	4,0	0,0	7,7
Geen lokale wozo	4,2	1,2	0,7	0,7	0,8	1,7	0,5	0,7	1,6	0,9	1,4	1,2	1,3	2,3
Lokale wozo	8,4	11,9	8,1	11,0	9,5	6,1	11,0	11,0	10,1	7,6	11,5	11,7	11,8	16,4
Totaal	6,8	2,1	1,2	1,2	1,6	2,2	0,9	1,8	3,0	2,1	3,0	2,4	2,4	4,2

Tabel 17 Slaagkans (%) per regiogemeente- hoofdgroepen in 2018. Bron: Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2018

Conclusie: schaarste aan goedkope woonruimte nog steeds aanwezig in de regio Rotterdam

De voorgaande paragrafen hebben laten zien dat de vraag naar goedkope huurwoningen (sociale huurwoningen) in de periode 2016-2018 is toegenomen in de regio Rotterdam (afgemeten aan de toename van het aantal actief woningzoekenden). Tegelijkertijd is het aanbod sociale huurwoningen afgenomen in de regio, wat aangetoond werd door een afname aan het aantal aanbiedingen / verhuringen van sociale huurwoningen. Het aantal aanbiedingen van sociale huurwoningen lag in 2018 bijna 26% lager dan in 2016.

De afname van het aanbod aan sociale huurwoningen in de regio heeft te maken met een aantal factoren, zoals ook beschreven in het RIGO-rapport 'Bewegen voor meer evenwicht' (2018). Op de eerste plaats heeft dit te maken met een negatieve balans als het gaat om de verhouding nieuwbouw/aankoop versus sloop/verkoop. Op de tweede plaats heeft ook de wettelijk verplichte scheiding DAEB/niet-DAEB die gestalte heeft gekregen in 2016 – 2017 ten gevolg gehad dat het aantal sociale huurwoningen dat bij mutatie is vrijgekomen, is gedaald. Van niet-DAEB woningen wordt immers verwacht dat zij bij mutatie naar een 'marktconform' huurniveau worden gebracht. Ten slotte is de algehele toestand op de regionale woningmarkt (spanning met prijsstijgingen ten gevolg) van invloed geweest op de doorstroming en het vrijkomen van sociaal huuraanbod.



figuur 18 Ontwikkeling omvang eigendom woningcorporaties in de woningmarktregio in de periode 2016-2018 (bron: CBS Statline). Er is hier geen onderscheid gemaakt tussen DAEB en niet-DAEB.

De paragraaf 'groepen in het geding: effecten van schaarste' heeft laten zien welke groepen een langere wachttijd en lagere slaagkansen hebben als gevolg van de schaarste aan goedkope woonruimte. Met name gezinnen met kinderen, meerpersoonshuishoudens en starters lijken hiervan negatieve gevolgen te ondervinden, zoals ook al werd aangetoond in het RIGO rapport van 2015. Voor deze groepen geldt dat zij behoren tot de groepen met de laagste slaagkansen in 2018 en die slaagkansen is door de jaren heen verder afgenomen.

Werken aan schaarste

Uit de Memorie van Toelichting en Antwoord bij de behandeling van de Huisvestingswet (2014) kan worden opgemaakt dat de inzet van een Huisvestingsverordening moet worden ingebed in een bredere beleidsvisie, waarin wordt gestreefd naar een structurele oplossing. Gemeenten wordt dus concreet gevraagd om inzichtelijk te maken op welke wijze zij denken te werken aan het verminderen van schaarste voor woningen waar zij nu regulering op toepassen.

De afgelopen jaren is er – op basis van de eerdere constatering dat de betaalbare voorraad fors in omvang afneemt - in de regio Rotterdam intensief gesproken over woning schaarste, onder andere landend in een regionaal woonakkoord tussen de 14 gemeenten en de Provincie en de woningcorporaties) dat voorziet in de bouw van zo'n 54.000 woningen tot 2030, waarvan een substantieel deel in de betaalbare (sociale huur) voorraad. In dit akkoord zijn daarnaast ook uitgangspunten geformuleerd voor de evenwichtige spreiding van de sociale huurvoorraad en de doelgroepen van beleid hierbij. Daarnaast zijn afspraken gemaakt over de betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen.

Het regionaal woonakkoord is o.a. van onderbouwing voorzien door middel van een woningbehoefte onderzoek van ABF (2018). Ook in dit rapport wordt geconcludeerd dat uitbreiding van de regionale woningvoorraad – ook in de betaalbare sfeer – nodig is om te kunnen voorzien in de woningbehoefte.

De vrij recent gesloten Woondeal voor de zuidelijke randstad beoogt min of meer dezelfde doelstellingen als hierboven benoemd, aangevuld met een aantal instrumenten om het bereiken van deze doelstellingen te vereenvoudigen.

Bijlage 3: Shortlist Woonruimteverdelingsvraagstukken

- ✓ De inhoudelijke discussie over de wenselijkheid van het hanteren van de leeftijdslabels 55+ en tot 23 jaar worden 'geparkeerd' tot na november
- ✓ Met het oog op de transparantie voor de woningzoekende en het vertrouwen in de instituties wordt het wel relevant geacht om de vraag of het model 'Utrecht' (met afgestemde toewijzingsregels) rondom woonwagens niet wenselijk is in Rijnmond, mee te nemen in de 'te bespreken lijst' voor ná november.
- ✓ Opnemen van een definitie van een 'duurzame relatie' in het Handboek. Te weten: van een duurzame gezamenlijke huishouding is sprake wanneer twee personen hun hoofdverblijf in dezelfde woning hebben en zij blijken geven zorg te dragen voor elkaar door middel van het leveren van een bijdrage in de kosten van de huishouding dan wel anderszijds en de intentie er is deze gezamenlijke huishouding duurzaam te laten zijn.
- ✓ Definitie opnemen in Handboek (herstel binnen 3 maanden niet mogelijk -> dan onbewoonbaar)
- ✓ Opnemen handvatten in Handboek t.a.v. onevenredig hoge woonlasten
- ✓ Opnemen handvatten in Handboek t.a.v. mantelzorg
- ✓ Opnemen handvatten in Handboek t.a.v. aansluitend woonverleden
- ✓ Verduidelijken definitie lokale binding en grondslagen daarvoor (maatschappelijke of economische binding).