SvWrR
Samenwerkingsverband
Wonen regio Rotterdam

Adviesnotitie n.a.v. suggesties voor lokaal/subregionaal aanbodsysteem

Steller: Peter Groeneweg
E-mail: p.groeneweg2@rotterdam.nl

Aan	**:**	Wethouder Wonen van Ridderkerk
Datum	**:**	4 mei 2020
Betreft	**:**	Lokaal/subregionaal aanbodsysteem

Geachte heer Oosterwijk,

Naar aanleiding van de suggesties die zijn gedaan voorafgaand en tijdens discussies over de concept-Verordening Woonruimtebemiddeling 2020 is verzocht om een specifieke reactie van het (stafbureau van het) Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam (SvWrR) op de inhoud van deze voorstellen. Ik voldoe graag aan uw verzoek hoewel ik vooraf moet melden dat de reactie grotendeels ter aanvulling zal zijn op uw inhoudelijke, correcte beantwoording van uw kant.

Suggestie a:
Maak het in de verordening woonruimtebemiddeling mogelijk om bij artikel 2.2.2 een lokaal aanbodinstrument toe te passen, en dat gemeenten daarvoor kunnen kiezen in plaats van voor het regionale aanbodinstrument. Woningzoekenden van buiten Ridderkerk kunnen zich dan daar ook op inschrijven maar dat zal wellicht een drempel zijn.
Suggestie b:
In plaats van bovenstaande kan ook voor een subregionaal aanbodsysteem worden gekozen met Barendrecht en Albrandswaard.

Reactie op a en b: op diverse momenten en in verschillende documenten is in regionaal verband bij herhaling vastgelegd dat elk van de veertien gemeenten dezelfde regels voor de woonruimtebemiddeling zal vaststellen en hanteren. Het doel daarvan is om één regionale woningmarkt voor sociale huurwoningen te scheppen met zo min mogelijk hindernissen voor woningzoekenden. Het in elk van de veertien lokale verordeningen invoegen van een artikel dat er ook voor een lokaal (of subregionaal) aanbodsysteem kan worden gekozen, leidt weliswaar tot 14 identieke verordeningen (indien hierover in regionaal verband overeenstemming zou ontstaan) maar niet tot een regionale woningmarkt met zo min mogelijk hindernissen voor woningzoekenden. Er kan door deze suggesties juist een wirwar aan inschrijf-, zoek- en bemiddelingssystemen ontstaan. Uit de laatste zin van suggestie a wordt duidelijk dat deze 'drempel' door de fractie van Partij 18PLUS al vermoed wordt.

Hoewel het altijd moeilijk voorstelbaar is dat iemand de eigen woonplaats wil verruilen voor een andere gemeente in de regio, komt het voor dat iemand voor zijn/haar baan of opleiding, of in verband met een nieuwe relatie, behoefte heeft aan een (andersoortige) woning in een andere gemeente. Met verschillende lokale of subregionale aanbodsystemen naast elkaar wordt het zicht op het regionale woningaanbod slechter omdat de woningzoekende zich voor elk lokaal/subregionaal aanbod zal moeten inschrijven voordat men inzicht krijgt in vrijgekomen huurwoningen in die gemeente of subregio. De werking van de regionale woningmarkt zal hierdoor verminderen; het risico dat huishoudens geen andere woning kunnen vinden en daardoor (nog) veel langer dan wenselijk in een woning moeten blijven

wonen, ondanks veranderende behoeften/woonwensen, neemt dan ook toe. Dat geldt dus ook voor inwoners van Ridderkerk die binnen Ridderkerk naar een andere woning op zoek zijn: het duurt langer voor een huishouden uit Ridderkerk kan vertrekken en een woning achterlaat. Deze -vooral inhoudelijke- reactie sluit aan bij uw beantwoording van vraag 3 van de schriftelijke vragen van Partij 18PLUS voorafgaand aan de commissievergadering van 30 januari 2020.

Als het gaat om het creëren van extra mogelijkheden om lokaal bestaand woningaanbod in de sociale huursector voor inwoners van Ridderkerk te reserveren, dan gelden er -zoals de vragensteller aangeeft- wettelijke beperkingen. Het inperken van de vrijheid van vestiging is in de Huisvestingswet met een maximumpercentage vastgelegd. Hogere overheden als provincie en rijk worden geacht erop toe te zien dat woningzoekenden uit andere gemeenten en andere regio's niet bovenmatig worden gehinderd in het vinden van een passende woning in een andere gemeente in de regio of buiten de regio waar zij op dat moment wonen. Met het opnemen van lokale bindingseisen in de advertenties voor vrijgekomen huurwoningen te Ridderkerk is al een lokaal aanbodinstrument (dus geen systeem) beschikbaar binnen het regionale aanbodsysteem. Wellicht kan een gerichter inzet van het stellen van bindingseisen met de lokaal werkzame woningcorporatie worden overwogen om het wettelijke maximumpercentage zo effectief mogelijk te benutten.

<u>Suggestie c</u>:
Laat woningzoekenden in het regionaal aanbodsysteem een jaarlijks bedrag (€ 10) betalen per gemeente welke deelneemt aan het regionaal aanbodsysteem. Een woningzoekende zal hierdoor selectief worden waar degene zich wil vestigen. De kans dat iemand jaarlijks 14 x € 10 wil betalen is klein.

<u>Reactie op c (en tevens op a en b)</u>: de woningzoekende gaat er in dit voorstel sterk op achteruit omdat de verhouding tussen kosten en woningaanbod verslechtert. Op dit moment betaalt men € 10 inschrijfgeld per jaar aan Woonnet Rijnmond om inzicht te krijgen in, en te kunnen reageren op, het aanbod in 14 gemeenten; volgens de suggestie van Partij 18PLUS krijgt men voor dat bedrag slechts inzicht in het woningaanbod in één gemeente. Of men is meteen € 140 kwijt om het totale regionale aanbod te kunnen blijven inzien, of een veelvoud van het tientje om in meerdere gemeenten het woningaanbod te kunnen volgen. Wellicht is het tientje slechts bedoeld als een voorbeeldbedrag maar ook als het gaat om de helft ervan, is het een moedig voorstel om woningzoekenden een dergelijke tariefverhoging en/of aanbodvermindering voor te houden.

Los van de financiële consequenties voor de woningzoekende is het onwaarschijnlijk dat het invoeren van deze (financiële) regeling, en de bedoeling ervan, andere overheden zal ontgaan. Hoewel in de suggestie niet is uitgewerkt wie de ontvanger van de tientjes is (is dit voor de lokale corporatie, voor Woonnet Rijnmond, voor de betreffende gemeente?), zal invoering van meerdere inschrijfgelden binnen één regio/regionale woningmarkt zeer waarschijnlijk worden opgevat als het opknippen van de regionale woningmarkt in kleinere delen, met als oogmerk meer woningen voor lokaal woningzoekenden te reserveren, zonder daartoe het wettelijke maximum voor lokale bindingseisen te hoeven overschrijden. In het uiterste geval kan dit ertoe leiden dat de provincie aanleiding ziet om te interveniëren en zal

aansturen op een regionale verordening woonruimtebemiddeling om de toegankelijkheid en schaal van de regionale woningmarkt te garanderen.

Een regionale verordening -waar de provincie op kan aansturen, zeker wanneer één van de regiogemeenten daarom verzoekt- kan uitsluitend worden vastgesteld door een volwaardige gemeenschappelijke regeling, met een algemeen bestuur, een dagelijks bestuur en een ondersteunend ambtelijk apparaat. De verstrekkende gevolgen qua financiële lasten en bestuurlijke drukte van een extra, volwaardige gemeenschappelijke regeling voor het beleidsveld Wonen, zou ertoe kunnen leiden dat een pijler Wonen onder de MRDH een alternatief zou kunnen zijn; dit zou er zelfs toe kunnen leiden dat de woonruimtebemiddeling op termijn een schaal groter wordt omdat de Rotterdamse en de Haagse regio's dan één regionale woningmarkt onder de MRDH gaan vormen. Hoewel deze schaalvergroting als MRDH-pijler Wonen op termijn niet valt uit te sluiten, is het beter wanneer daartoe in positieve zin wordt besloten en niet als uiterst gevolg van een suggestie die ontstaan is vanuit de zorg voor lokale woningzoekenden in Ridderkerk.

<u>Waarom geen concreet voorstel in de verordeningstekst?</u>
Omdat de suggestie, om de keuze voor een lokaal of subregionaal aanbodinstrument mogelijk te maken, niet past binnen de afspraken die in regionaal verband zijn gemaakt -en bij herhaling bevestigd- om een open en toegankelijke regionale woningmarkt voor sociale huurwoningen te scheppen, met zo min mogelijk hindernissen voor woningzoekenden, is er geen concreet voorstel aan de veertien wethouders Wonen van het SvWrR voorgelegd. Er was geen logisch en inhoudelijk inpasbare aanpassing van een verordeningsartikel mogelijk; indien de suggestie was omgevormd tot een concreet voorstel aan de veertien wethouders Wonen, dan zou dat tevens hebben moeten omvatten dat eerder gemaakte (en recent bekrachtigde) afspraken over de regionale woonruimtebemiddeling, met als doel een regionale woningmarkt met zo min mogelijk hindernissen voor woningzoekenden, hiermee zouden worden geschrapt. Dit automatisch gevolg (= het doorhalen van regionale afspraken) is dan ook de reden waarom in de uiteindelijke besluitvormingsdocumenten geen concreet voorstel opgenomen is, of kon worden.

Ik hoop dat deze reactie een passende aanvulling is op de argumenten die eerder met uw raadscommissie zijn gewisseld, en op de schriftelijke informatie die onlangs met u is gedeeld.

Met vriendelijke groet,

Peter Groeneweg,
stafbureau SvWrR