

Aan de gemeenteraad

Op welke gronden deze brief?/ Waarom nu voorgelegd?

Op 24 februari 2022 is het initiatiefvoorstel Simons (Leefbaar Rotterdam) over 'Rotterdamers eerst bij een sociale huurwoning' aangenomen.

Relatie met het Coalitieakkoord:

Geen

Toelichting

Samenvatting van het initiatiefvoorstel

In het initiatiefvoorstel "Rotterdamers Eerst bij een sociale huurwoning" beschrijft de initiatiefnemer de wens om woningzoekenden met een lokale binding met Rotterdamvoorrang te geven bij hun zoektocht naar een sociale huurwoning. Hiermee beoogt de initiatiefnemer de slagingskans van Rotterdamers op de woningmarkt te vergroten. Concreet vraagt de initiatiefnemer van het college om:

1. Rotterdamers voorrang te geven op een sociale huurwoning;
2. Wijkbewoners voorrang te geven op een sociale huurwoning in de eigen wijk;
3. Bij urgentieverklaringen de woonwensen beter mee te nemen.

Zoals gebruikelijk worden vanuit het college de wensen en bedenkingen ten aanzien van een initiatiefvoorstel gedeeld met u raad.

Reactie op het initiatiefvoorstel

Veel Rotterdamers houden van hun stad en wonen er met veel plezier. Iedere Rotterdamse wijk heeft zijn eigen identiteit en karakteristieken en dat maakt Rotterdam ook juist zo mooi. In de concept Woonvisie heeft het college dan ook beschreven hoe we meer gebiedsgericht kunnen werken, waarbij juist rekening wordt gehouden met de unieke karakteristieken van iedere wijk. Onze inzet verschilt per wijk, afhankelijk van de typologie van de gebouwde omgeving maar ook naar de bevolkingssamenstelling. Op dat laatste punt gaat het initiatiefvoorstel "Rotterdamers Eerst bij een sociale huurwoning" ook expliciet op in.



Het college waardeert de inzet van de initiatiefnemer om te proberen om de slagingskans van Rotterdammers die op zoek zijn naar een sociale huurwoning te vergroten.

Voordat het college in gaat op de specifieke punten uit het initiatiefvoorstel, gaan we eerst kort in op de systematiek van het reageren op sociale huurwoningen. Alle Rotterdammers kunnen reageren op te verhuren woningen op Woonnet Rijnmond wanneer zij een woonpas hebben aangevraagd. De corporaties geven per advertentie aan welke woningen met voorrang worden verhuurd aan wijkbewoners of Rotterdammers. Iedereen die reageert op deze woning en woont binnen het postcodegebied van de wijk komt bovenaan te staan. Als er meerdere inwoners van deze wijk zijn die interesse hebben geldt het toewijzingsmodel, dus bijvoorbeeld de inwoner met de langste inschrijfduur komt boven de wijkbewoner met een kortere inschrijfduur. Het is wel zo dat urgenten voorgaan op voorrangskandidaten.

In onderstaande toelichting worden de wensen en bedenkingen vanuit ons puntsgewijs toegelicht:

- 1. Rotterdammers en wijkbewoners voorrang op een sociale huurwoning van corporaties*

Mogelijkheden voorrang voor Rotterdammers

Met de komst van de nieuwe landelijke Huisvestingswet zijn de mogelijkheden om Rotterdammers voorrang te geven op een sociale huurwoning verruimd. Onder de Huisvestingswet van 2014 kon tot 25% van het totaal verhuringen aan mensen met een lokale binding worden toegewezen. De mogelijkheid tot voorrang voor lokaal woningzoekenden is onder de Huisvestingswet 2014 alleen toegepast in de kleine kernen zoals Rozenburg, Hoek van Holland en Pernis.

Sinds 1 januari 2024 is het mogelijk om tot 50% van het totaal aantal verhuringen met voorrang toe te wijzen aan personen die een economische, maatschappelijke of lokale binding hebben met een Rotterdam(se) wijk. Daarbij geldt echter wel dat de rekenmethode om tot dit percentage te komen is aangepast waardoor urgenten die een binding hebben met Rotterdam ook meetellen met dit percentage. Dit maakt dat dit percentage in Rotterdam tussen de 25%-30% was de afgelopen jaren. Deze urgenties zijn onder andere urgenties op basis van uitstroom uit instellingen, woonlasten of sociaal-medische gronden.

Dit betekent praktisch dat Rotterdam met haar urgenten al ongeveer 25% - 30% van de ruimte om personen met economische of maatschappelijke lokale binding voorrang te geven gebruikt. En er dus nog ongeveer 20% tot 25% vrije ruimte overblijft om te gebruiken voor het geven van voorrang aan Rotterdammers of maatschappelijke beroepsgroepen.

Verhuringen aan Rotterdammers in de praktijk

De afgelopen jaren is 70-80% van alle verhuringen al naar Rotterdammers gegaan. In 2022 was dit bijvoorbeeld 76% en in 2021 75%. De corporaties zijn terughoudend in het adverteren met voorrang voor Rotterdammers, omdat een groot percentage van de verhuringen al aan Rotterdammers is. Dit hoge percentage verhuringen aan Rotterdammers is ook de reden geweest dat er tot op heden door de gemeente Rotterdam ook niet actief gestuurd is op het adverteren van woningen met voorrang voor Rotterdammers.



Wanneer we meer inzoomen op de cijfers rondom woonruimteverdeling in Rotterdam (afkomstig uit Woonnet Rijnmond) komen we tot de volgende conclusies:

- Ongeveer 75% van de geslaagde woningzoekenden komt uit Rotterdam, ongeveer 10% komt uit de regio Rijnmond en de rest, zo'n 15%, komt uit de rest van Nederland.
- Deze 15% van buiten de regio is als volgt weer onder te verdelen:
 - o Ongeveer 5% komt uit de provincie Zuid-Holland.
 - o De rest (ongeveer 10%) komt uit overig Nederland.
- Instroom vanuit andere G4 gemeenten is verwaarloosbaar, waarbij geldt hoe dichterbij, hoe meer instroom. Dus meer instroom uit Den Haag dan uit Utrecht en Amsterdam.
- Binnen de regio Rotterdam zien we vooral instroom vanuit Capelle aan den IJssel (vooral in Alexander), Nissewaard (vooral in Hoogvliet) en Schiedam (vooral in Delfshaven). Dit bevestigt het beeld dat verhuizingen over kleinere afstanden plaatsvinden.

Samenvattend zien we mogelijkheden om Rotterdammers meer kans te geven op een sociale huurwoning van corporaties door de volgende afspraken en uitwerking.

Wettelijk mag 50% van de jaarlijkse verhuringen in de sociale voorraad met voorrang worden verhuurd aan groepen met een lokaal, maatschappelijke of economische binding. Er zal 25 tot 30% van de verhuringen gaan naar urgenten, dan blijft er nog 20% van de verhuringen over om lokaal te verhuren. Over de inzet van deze 20% stellen we de volgende verdeling voor:

- We vragen de corporaties om in de bestaande voorraad en nieuwbouw meer woningen met voorrang aan Rotterdammers toe te wijzen.
- Daarom is met de Rotterdamse corporaties in de Prestatieafspraken 2024/2025 de volgende afspraak gemaakt: *Gemeente en corporaties vinden het belangrijk dat Rotterdammers passend kunnen wonen. Daarom kunnen corporaties in sommige situaties voor bepaalde projecten (bijvoorbeeld nieuwbouw) specifiek toewijzingsbeleid voeren.*
Vooral ook om de buurtbewoners een kans te geven door te stromen in de huidige wijk naar een kwalitatief betere woning of naar een meer geschikte woning (bijvoorbeeld ouderen).
- Ook willen we een gedeelte inzetten voor het huisvesten van maatschappelijke beroepsgroepen (bijvoorbeeld leraren).
- Tenslotte zetten we in op het optimaal benutten van de uitbreiding van de mogelijkheden van de nieuwe Huisvestingswet door in de kleine kernen tot 50% van de woningen met voorrang toe te wijzen aan lokale bewoners.

Het is de inzet van het college om deze nieuwe mogelijkheden om Rotterdammers voorrang te geven bij het verhuren van sociale huurwoningen mee te nemen in de nieuwe Verordening Woonruimteverdeling regio Rotterdam (inclusief urgentieregeling) die u voor 1 juli 2024 wordt aangeboden.

2. Bij urgentieverklaringen de woonwensen beter mee te nemen.

Op dit moment kunnen urgenten de eerste 3 maanden zelf zoeken naar een geschikte woning in de regio Rotterdam. Daarbij is de enige vereiste dat er minimaal 12 keer in deze 3 maanden wordt gereageerd op een passende woning. Na deze 3 maanden komen urgenten in de 2^e fase en krijgen ze een passende aanbieding van een corporatie (directe bemiddeling). Om deze passende aanbieding te kunnen doen geldt dan ook een voorkeursregio, waarbij bijvoorbeeld iemand uit Delfshaven ook een aanbieding kan krijgen in Schiedam om de slaagkans te vergroten.



Samenvattend zien we dat de huidige krapte op de woningmarkt het al lastig maakt om alle urgenten binnen redelijke termijnen te huisvesten. Aanvullende woonwensen, zoals bijvoorbeeld de wens om alleen in een bepaalde kern of wijk gehuisvest te worden, maken de slaagkans steeds kleiner waardoor uiteindelijk mensen langer moeten wachten op een woning, terwijl er wel een urgente woonvraag is. Wel is het altijd mogelijk om maatwerk toe te passen wanneer het zoekgebied van een urgentieverklaring leidt tot een onwenselijk uitkomst.

Conclusie

Het college waardeert de inzet van de initiatiefnemer om te proberen om de slagingskans van Rotterdammers die op zoek zijn naar een sociale huurwoning te vergroten. Daarom is het de inzet van het college om in de nieuwe Verordening Woonruimtebemiddeling, welke u in 2024 wordt aangeboden, de voorrangsmogelijkheden voor Rotterdammers uit te werken en de kansen op een sociale huurwoning voor Rotterdammers te vergroten. Ten aanzien van het beter meenemen van de woonwensen bij urgentieverklaringen ziet het college zoals beschreven ten aanzien van uitvoerbaarheid dus bezwaren om dit niet te doen, gezien de verwachting dat aanvullende woonwensen het nog lastiger maken om urgenten binnen een redelijke termijn te kunnen huisvesten.

Financiële en juridische consequenties/aspecten

Geen

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

J.H. Meijer, L.s.

De burgemeester,

A. Aboutaleb