provincie Zuid-Holland

Gedeputeerde Staten

Contact
HM van der Giesen
hm.vander.giesen@pzh.nl

Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl/contact

Datum
Zie verzenddatum linksonder

Ons kenmerk
DOS-2013-0009992
PZH-2024-850722671

Uw kenmerk
24WJWM

Bijlagen
--

Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam
T.a.v.: de heer Mijnans
p/a Gemeente Nissewaard
Postbus 25
3200 AA Spijkenisse

Onderwerp
Advies inzake de verordening Woonruimtebemiddeling 2024

Geachte heer Mijnans,

Op maandag 19 februari jl. ontvingen wij uw verzoek om conform de gewijzigde Huisvestingswet 2014 binnen 6 weken een advies uit te brengen over de gemeenschappelijke concepttekst voor de 12 nieuw vast te stellen huisvestingsverordeningen in de woningmarktregio Rotterdam.

De huisvestingsverordeningen van de gemeenten in uw regio lopen dit jaar in juni/juli af. Gezien de schaarste op de woningmarkt wilt u onderzoeken of de huidige huisvestingsverordening nog volstaat of dat het noodzakelijk is een geheel nieuwe huisvestingsverordening te ontwerpen die de regionale woningmarkt beter/sneller laat functioneren. Omdat dit niet lukt voor 10 juni 2024 wilt u de huidige verordening vervangen door de tijdelijke Verordening Woonruimtebemiddeling 2024 die afloopt op 1 januari 2025. Deze is nagenoeg identiek aan de huidige verordening. Hierdoor heeft u meer tijd om te werken aan een definitieve verordening, die kan rekenen op draagvlak in de regio en heel goed aansluit bij de nieuwste wetgeving. Wij hebben begrip voor uw overweging en geven in deze brief een advies ten aanzien van uw gemeenschappelijke concepttekst voor de nieuw vast te stellen tijdelijke huisvestingsverordeningen in uw regio.

De wetgever verlangt van de provincie dat zij u een advies geeft over de gevolgen van een wijziging van de huisvestingsverordening voor de regionale woningmarkt, de woningbouwopgave en de toepassing van bindingseisen (artikel 14). In deze brief zullen we daar nader op ingaan.

Reikwijdte
U heeft aangegeven de Huisvestingsverordening aan te willen passen en te willen verlengen omdat u aangeeft dat in de gemeenten die deel uitmaken van het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam sprake is van schaarste van woonruimte, wat leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten op de woningmarkt. Het betreft zelfstandige woonruimten die vrij komen in bezit van woningcorporaties of gemeenten en een huurprijs onder huurprijsgrens hebben. Voor iedere gemeente is recent een schaarste-onderzoek voor de sociale huursector uitgevoerd om dit te onderbouwen.

Hieruit blijkt dat het aantal woningzoekenden in iedere gemeente is toegenomen, evenals het gemiddeld aantal reacties op een woning met als gevolg een lage slaagkans voor woningzoekenden. Daarnaast is de (mediane) inschrijfduur bij acceptatie van een woning eveneens toegenomen. Uit de schaarste-onderzoeken blijkt dat de druk op de woningmarkt groot is, met name bij woningen met een huurprijs tot de huurprijsgrens, en dat de slaagkans onder druk staat.

De gevolgen voor de bouwopgave & de regionale woningmarkt
We streven als provincie spreiding van de sociale huurwoningen binnen de regio's na. We zien dan ook graag dat gemeenten in hun Woonvisie nadrukkelijk aangeven welke maatregelen worden genomen om de schaarste tegen te gaan en hoe zich dit vertaalt in het (regionale) woningbouwprogramma. Zoals u weet zijn we bezig met het vaststellen van beleid ten aanzien van betaalbare woningbouw (Ontwerpherziening Omgevingsbeleid 2024) en zien we, gezien de schaarste op de woningmarkt, in ieder geval de schaarse woningbouwcategorieën graag terug in de woningbouwprogrammering.

Toepassing artikel 14
De grootste inhoudelijke wijziging in de nieuwe tekst van uw verordening betreft artikel 2.3.10 *Voorrang voor woningzoekenden met regionale of lokale binding*. De gewijzigde Huisvestingswet 2014 biedt gemeenten de mogelijkheid maximaal 50% van de vrijkomende zelfstandige woonruimten tot de huurprijsgrens met voorrang te verlenen aan woningzoekenden met een economische of maatschappelijke binding aan een regio, gemeente of een deel van gemeente.
We vragen aandacht voor de aandachtsgroepen zoals benoemd in het Rijksprogramma "Een thuis voor iedereen" die ook tot de inwoners van uw gemeenten en regio behoren en woonruimte nodig hebben.

We hopen dat u ons advies ten aanzien van deze 'verlengingsverordening' deelt en wensen u veel succes met het ontwikkelen van '*de Verordening Woonruimtebemiddeling* 2025'. We verzoeken u ons advies te delen met de gemeenten van uw regio. Wij zouden het op prijs stellen om lopende het proces van die verordening betrokken te blijven, zodat we in de loop van dat jaar ook op die verordening kunnen adviseren.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,

secretaris,	voorzitter,
drs. M.J.A. van Bijnen MBA	drs. J. Smit

Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer (DOS-2013-0009992) te vermelden.
Meer informatie www.zuid-holland.nl/contact