

Raadsvoorstel

Gemeente Lansingerland



Onderwerp	Vaststellen Verordening Woonruimtebemiddeling Lansingerland 2025
Portefeuillehouder	Michiel Muis
Registratienummer	BR2500015
Datum raad	22/05/2025

Gevraagde beslissing:

1. De nieuwe Verordening Woonruimtebemiddeling gemeente Lansingerland 2025 (T25.01936), die regionaal is afgestemd, vast te stellen.
2. De huidige Verordening Woonruimtebemiddeling gemeente Lansingerland 2024 (T24.01227) in te trekken.

0. Samenvatting

Op 4 februari besprak de Commissie Ruimte de conceptversie van de nieuwe regionale verordening Woonruimtebemiddeling (WRB) regio Rotterdam 2025, die de basis vormt voor de nieuwe gemeentelijke Huisvestingsverordening Lansingerland 2025 (hierna: HVO WRB 2025). Daarbij is ook het voorstel van het college om alleen de sociale huurwoningen van de woningcorporaties onder de verordening te brengen besproken. Met de nieuwe lokale HVO WRB 2025 stellen wij urgentieregels vast en kunnen wij de sociale huurwoningen van de corporaties in onze gemeente toewijzen aan de doelgroepen die zijn vastgesteld in de Woonvisie (T21.04692) en opgenomen in de concept Omgevingsvisie 2.0 (T25.00524). Bij de verdeling van sociale huurwoningen kan tot maximaal 50% van de verhuringen voorrang worden gegeven aan eigen inwoners en mensen met een sociale of economische binding aan de gemeente Lansingerland. De HVO WRB 2025 Lansingerland is gebaseerd op de binnen het Samenwerkingsverband Woonregio Rotterdam (hierna: SvWrR) regionaal afgestemde verordeningstekst. Voor alle gemeenten binnen SvWrR is de tekst van de verordening hetzelfde, op de kanbepalingen na, waarover gemeenten zelf kunnen besluiten. Via de kanbepalingen kiest de gemeente welk deel van de woningvoorraad zij via de verordening wil reguleren.

Met het voorliggende voorstel kiest het college ervoor om particuliere huur, middenhuur en betaalbare niet via een vergunningstelsel in de HVO WRB 2025 te reguleren. De commissie stelde daarbij als voorwaarde dat het college bij grotere woningbouwprojecten private afspraken maakt met ontwikkelaars en beleggers, om zo ook een deel van het betaalbare segment van koop en middenhuur met voorrang aan ingezetenen en mensen met een binding aan de gemeente aan te bieden. Over de verdeling en toewijzing van betaalbare koop en middenhuur worden voor grotere bouwprojecten nu ook al private afspraken gemaakt met ontwikkelaars en beleggers. Dit is afgelopen jaar uitgevoerd bijvoorbeeld bij het woningbouwproject Treurniet waar betaalbare koopappartementen zijn toegewezen aan lokale inwoners. Voor **grote** nieuwbouwprojecten in Bleiswijk (Lange Vaart/ Merenweg), Bleizo-West en Wolfend **kunnen** wij dit ook reguleren, via afspraken in de privaatrechtelijke overeenkomsten die nog worden gesloten.

Met privaatrechtelijke afspraken kan in voldoende mate hetzelfde bereikt worden tegen geringe tot geen meerkosten. Ook leiden private afspraken tot beter maatwerk, doordat de projecten geselecteerd kunnen worden waarvoor dit gewenst is. Anders moet de gemeente alle nieuwbouw reguleren, waaronder ook kleine particuliere initiatieven van één of twee woningen. Hiervoor wegen de kosten niet op tegen de baten van het reguleren van een beperkt aantal woningen. Dit is voortzetting van het huidige woonbeleid, conform de Woonvisie (T21.04692) en de concept Omgevingsvisie 2.0 (T25.00524). Uit onderzoek blijkt overigens dat ook zonder publiekrechtelijke regulering veelal meer dan 50% van de woningen bij eigen inwoners of woningzoekenden met een binding aan de gemeente Lansingerland terecht komt.

Voor de sociale huurwoningen van corporaties is regulering wel zinvol, want daar gaat om schaarse goedkope woonruimten, die voor de lagere inkomens van levensbelang zijn. De uitvoering hiervan wordt gedaan en betaald door de corporaties en is vastgelegd in de prestatieafspraken, wat niets extra's kost.

1. Aanleiding/ context met tijdlijn

De huidige Verordening Woonruimtebemiddeling Lansingerland 2024 (T24.01277) is vorig jaar nog met een jaar verlengd, maar komt eind 2025 van rechtswege te vervallen. Als dat gebeurt dan gelden er geen toewijzingsregels meer. Het tijdig vaststellen van de nieuwe verordening heeft daarom hoge prioriteit. Dat is ook zo afgesproken in de regionale Woondeal met het SvWrR, het samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam. De HVO WRB 2025 is een belangrijk instrument bij de uitvoering van de Woondeal. Doel van de HVO WRB 2025 is een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van goedkope/ betaalbare sociale huurwoningen, zodat deze woningen ook beschikbaar zijn en bereikbaar blijven voor zittende en toekomstige inwoners van onze gemeente.

Door de wijziging van de Huisvestingswet (Hvw) in 2024 is het mogelijk meer lokaal maatwerk te leveren. Dat houdt in dat een deel van de aangewezen voorraad (dat was maximaal 25% en is nu maximaal 50%) met voorrang mag worden toegewezen aan eigen inwoners en mensen met een sociale of economische binding met de gemeente. Onder de 50% lokaal maatwerk valt ook de huisvesting van de door het rijk verplicht aangewezen bijzondere aandachtsgroepen en zorggroepen. Dat beperkt wel de vrije ruimte voor gemeenten hierbij. Voor de verdeling van de sociale huurwoningen wordt in de nieuwe HVO WRB 2025 zoveel mogelijk gebruik gemaakt van deze mogelijkheid tot lokaal maatwerk. Daarvoor zijn de begrippen sociale en economische binding uit art. 14 van de Hvw overgenomen in de verordening. De corporatie 3B Wonen voert de WRB voor ons uit, wij organiseren en betalen dat niet zelf. De kosten voor 3B Wonen worden gedekt uit de leges die zij namens ons heffen voor de vergunning die zij namens ons verlenen.

Voor de verdeling van particuliere huur, middenhuur woningen en betaalbare nieuwbouw koopwoningen is het niet zinvol om daarvoor nu regels op te nemen in de verordening. De voorraad woningen hiervan is niet erg groot, waardoor het weinig effect heeft; terwijl de kosten wel hoog zijn, omdat de gemeente dat dan zelf moet gaan opzetten en uitvoeren (en controleren en handhaven).

Via private afspraken met beleggers en ontwikkelaars kan er nu ook al gestuurd worden bij grotere bouwprojecten met betaalbare koop en/ of middenhuur, door met hen af te spreken dat zij de woningen eerst een aantal weken alleen aan inwoners en mensen met een binding aan de gemeente Lansingerland aanbieden. Pas als er binnen die termijn onvoldoende vraag blijkt te zijn uit deze voorrangsgroep, mogen zij hun woningen ook aan andere woningzoekenden aanbieden. Daarvoor hoeft de gemeente, naast het vastleggen van de afspraken, verder niets te organiseren en ook geen kosten te maken. Dat gebeurt nu ook al en is veel efficiënter en goedkoper dan alles zelf reguleren en uitvoeren. Overigens laat de wet toe om de regulering van betaalbare koop (en middenhuur) gedurende de wettelijke looptijd alsnog onder de verordening te brengen, bijvoorbeeld als er aanzienlijk of relevant meer aanbod komt (zoals bij de ontwikkeling van Bleizo). Dan kan er opnieuw gekeken worden naar nut en noodzaak versus de kosten die het met zich meebrengt en kan de kanbepaling uit de regionale WRB alsnog geactiveerd worden en toegevoegd worden aan de lokale verordening HVO WRB 2025. De nieuwe HVO WRB 2025 is geheel in lijn met, en dient ter uitvoering van, het huidige woonbeleid (Woonvisie 2021, T21.04692) en de Concept Omgevingsvisie (T25.00524).

2. Maatschappelijk effect

Het wel of niet hebben van een actuele HVO WRB is van groot maatschappelijk belang, want deze regelt de toewijzing van schaarse en betaalbare woonruimten aan de doelgroep van het landelijk woonbeleid. Dat zijn huishoudens die anders niet zelfstandig in hun behoefte aan woonruimte kunnen voorzien. Dat kan liggen aan de inkomens, die niet hoog genoeg zijn voor de vrije sector en de koopmarkt; maar het kan ook te maken hebben met zorg en welzijn. Denk daarbij aan jongeren en starters, ouderen, uitstroom uit instellingen, spoedzoekers en andere, door het rijk aangewezen, voorrangsgroepen. Het voorzien in huisvesting voor deze groepen is ook een wettelijke taak van de corporaties. Daarom voeren zij de regeling uit, voor ons doet 3B Wonen dat.

Via de voorrangsregeling voor mensen met een sociale of economische binding is er voldoende ruimte voor eigen inwoners om in de eigen gemeente betaalbare woonruimte te vinden. Op basis van de HVO WRB 2025 geldt dat voor de sociale huurwoningen, via privaatrechtelijke afspraken geldt dat voor middenhuur en betaalbare koop. Dat voorkomt dat zij worden verdrongen door mensen van buiten de gemeente of regio met meer draagkracht, terwijl er nog wel genoeg vrije ruimte overblijft voor vrije vestiging van mensen van buitenaf, zoals de Huisvestingswet voorschrijft. Het woningbouwprogramma is ook hoger dan alleen op basis van eigen behoefte en eigen aanwas nodig is, waardoor die ruimte er ook is.

3. Argumenten

1.1 De nieuwe Verordening Woonruimtebemiddeling gemeente Lansingerland 2025 vaststellen

Zonder nieuwe HVO WRB 2025 gelden er geen woonruimte verdeelregels meer zodra de huidige HVO WRB 2024 van rechtswege komt te vervallen. Daarmee komt de huisvesting van minderdraagkrachtige eigen inwoners in gevaar en dreigt er verdringing van buitenaf. De nieuwe HVO WRB Lansingerland 2025 is afgestemd op en aangevuld met de extra ruimte die de Regiewet sinds vorig jaar biedt voor lokaal maatwerk en het gebruiken van voorrangsregels. In de HVO WRB 2025 is daarom extra lokaal maatwerk opgenomen in de vorm van voorrang voor eigen inwoners en mensen met een binding aan de gemeente. Daarvoor wordt een deel van het aanbod gereserveerd, zodat mensen die hier al wonen hier ook kunnen blijven wonen, en mensen met een maatschappelijke of economische binding aan Lansingerland ook voldoende kansen hebben om hier te komen wonen. Daarnaast blijft er ook voldoende ruimte over voor vrije vestiging, wat een van de hoofddoelen van de Huisvestingswet is. De inhoud van de WRB is in lijn met het, en draagt bij aan, de uitvoering van vigerende woonbeleid en het concept omgevingsbeleid.

1.2 tegelijk met de vaststelling van de nieuwe WRB de huidige Verordening Woonruimtebemiddeling gemeente Lansingerland 2024 intrekken

De oude verordening uit 2021, die in 2024 met een jaar verlengd is (T24.01227), komt te vervallen zodra de nieuwe regels van kracht worden, want er kunnen geen twee verordeningen tegelijk van kracht zijn.

4. Kanttekeningen

1.1 De gemeente Ridderkerk heeft besloten als enige gemeente binnen het Samenwerkingsverband Woonregio Rotterdam niet mee te doen met deze verordening.

De gemeenteraad van Ridderkerk heeft op 13 februari 2025 besloten om zelf een eigen woonruimte-verdeelsysteem op te zetten en een eigen verordening op te stellen. Ridderkerk gaat ook niet meer meewerken aan het regionale verdeelsysteem. Vanuit de SvWrR, waar Lansingerland lid van is, vinden wij als elf gemeenten dat wij gezamenlijk aan de lat staan voor de opgaven op de regionale woningmarkt.

Uittreding of uitzonderingsposities van individuele gemeenten vinden we niet passend bij een gezamenlijk besef van verantwoordelijkheid voor deze regionale opgaven. Het gegeven dat de gemeente Ridderkerk heeft besloten nu niet mee te doen met de binnen het SvWrR regionaal afgestemde WRB maakt voor Lansingerland niet veel uit. Alle andere elf gemeenten blijven wel allemaal meedoen met de regionale WRB. Er vinden nagenoeg geen verhuisbewegingen plaats tussen Lansingerland en Ridderkerk in de sociale huursector, dat is de afgelopen jaren slechts één keer voorgekomen.

1.2 De nieuwe lokale huisvestingsverordening WRB Lansingerland 2025 reguleert niet publiekrechtelijk de middenhuur en betaalbare koop

Het publiekrechtelijk regelen van alle betaalbare koop en middenhuur is duur voor de gemeente om zelf te doen. Door dit -conform uw verzoek- te regelen via private afspraken ontstaat er beter maatwerk, want zo kunnen de projecten geselecteerd worden waarvoor dit gewenst is; zonder dat alle nieuwbouw gereguleerd wordt, met alle kosten van dien. Overigens komt ook zonder publiekrechtelijke regulering veelal meer dan 50% van alle woningen bij eigen inwoners terecht. Voor de sociale huurwoningen in bezit van corporaties is regulering wel zinvol, want daar gaat om schaarse goedkope woonruimte die voor de lagere inkomens van levensbelang zijn. De uitvoering hiervan wordt gedaan en betaald door de corporaties en is vastgelegd in de prestatieafspraken met hen, wat de gemeente niets extra's kost.

5. Financiële consequenties met dekkingsvoorstel

In deze vorm zijn er amper tot geen financiële gevolgen, omdat wij zelf geen organisatie hoeven op te tuigen, en de corporatie 3B Wonen de HVO WRB 2025 voor ons uitvoert. Dat zou anders zijn indien er voor gekozen wordt om toch nu al ook middenhuur en/ of betaalbare koop onder de WRB te brengen. Dat moet dan door ons zelf georganiseerd en betaald worden, waarvan de kosten aardig kunnen oplopen tot naar schatting enkele duizenden euro's per aanvraag (inclusief opstarten en overhead). Daar is (nog) geen financiële dekking voor. Zie ook de beantwoording van de technische vragen (nr. T25.00633).

6. Juridische aspecten

De voorstellen voor de nieuwe HVO WRB 2025 zijn juridisch getoetst door de juristen van het regiobureau en voldoen aan de Huisvestingswet. Met JZI is afgestemd dat zij er zelf niet nu ook nog inhoudelijk naar kijken. Zij hebben wel gecontroleerd dat de beslispunten en de inwerkingtreding bepalingen kloppen.

7. Duurzaamheid

Niet van toepassing.

8. Extern draagvlak/ burgerparticipatie

Er hebben enkele raadinformatieavonden plaats gevonden in de regio, en er is een voorbespreking in de Commissie Ruimte van 4 februari jl. geweest. De voorstellen passen binnen de (lokale en regionale) beleidsstukken, zoals de Woonvisie 2021 (T21.04692), waarbij al participatie heeft plaatsgevonden; en de Concept Omgevingsvisie (T25.00524), die nu ter inzage ligt. De nieuwe verordening HVO WRB 2025 is daarnaast afgestemd met de Maaskoepel en 3B Wonen, die de verordening uitvoeren en de sociale huurwoningen namens ons toewijzen, en zij kunnen zich vinden in het voorliggende voorstel.

9. Verdere procedure

De nieuwe regels worden gepubliceerd op de websites Daadkracht en Overheid.nl, zodra de regeling is vastgesteld. De toelichting op de verordening is, vanuit het oogpunt van transparantie richting de woningzoekende, achter de daadwerkelijke verordening tekst (I25.00854, bijlage 1) geplakt. Als gevolg

hiervan wordt ook de toelichting gepubliceerd en is deze te allen tijde inzichtelijk voor de woningzoekenden. De oude verordening Lansingerland 2024 met nummer T24.01227 wordt ingetrokken.

10. Aanpak/ uitvoering

De verordening wordt voor de woningen die onder Woonnet Rijnmond vallen door de corporaties uitgevoerd; in Lansingerland gebeurt dat voor de sociale huurwoningen door 3B. Waar nodig wordt de uitvoering afgestemd met het cluster Wonen en met de afdeling Sociaal Domein van de gemeente.

11. Evaluatie en verantwoording

Voor de grote nieuwbouwprojecten Bleizo-West, Bleiswijk Lange Vaart/ Merenweg en Wolfend onderzoeken wij nog waar en hoe we de middenhuur en betaalbare koop willen reguleren, wat kan via het maken van private afspraken. We kunnen daarnaast, indien nodig, ook nog onderzoeken of het voor deze 3 projecten tezamen wel efficiënt en effectief zou zijn om, in geval van hele hoge aantallen, alsnog een publiekrechtelijk vergunningsstelsel op te tuigen. Op dit moment gaat het naar verwachting om circa 2.100 woningen in dit betaalbare segment van huur of koop, voor alle 3 grote woningbouwontwikkelingen tezamen. De definitieve aantallen moeten nog worden vastgesteld in de omgevingsplannen van deze woningbouwprojecten, en deze aantallen kunnen dus nog veranderen.

Bijlagen ter besluitvorming

1. Verordening Woonruimtebemiddeling Lansingerland 2025 (T25.01936)
2. Verordening Woonruimtebemiddeling Lansingerland 2024 (T24.01227)

Bijlagen ter kennisname:

3. Raadsinformatiebrief concept nieuwe verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam, besproken in de commissie Ruimte van 4 februari 2025 (U24.05929)
4. Beantwoording van de technische raadvragen (nr. T25.00633)
5. Woonvisie 2021 (T21.04692)
6. Concept Omgevingsvisie (T25.00524)
7. Rigo rapport Schaarste-onderbouwing Lansingerland dd. 2024-09-06 (I25.05151)

Raadsbesluit

Gemeente Lansingerland



Onderwerp	Vaststellen Verordening Woonruimtebemiddeling Lansingerland 2025
Portefeuillehouder	Michiel Muis
Registratienummer	BR2500015
Datum raad	22/05/2025

De raad van de gemeente Lansingerland;
Na het voorstel gelezen te hebben

Op basis van de argumenten

- overwegende dat er zonder nieuwe huisvestingsverordening WRB Lansingerland geen verdeelregels voor woonruimte meer gelden als de oude WRB Lansingerland 2024 (T24.01227) van rechtswege komt te vervallen;
- daarmee de huisvesting van minderdraagkrachtige eigen inwoners in gevaar komt, en er dreigt er verdringing van buitenaf;
- de schaarse en goedkope sociale huurwoningen rechtmatig en doelmatig verdeeld moeten worden.

Rekening te houden met

- de Huisvestingswet 2014, laatstelijk gewijzigd in 2024.

Besluit(en)

1. De nieuwe Verordening Woonruimtebemiddeling gemeente Lansingerland 2025 (T25.01936) die regionaal is afgestemd, vast te stellen.
2. De huidige Verordening Woonruimtebemiddeling gemeente Lansingerland 2024 (T24.01227) in te trekken.

Dit Raadsbesluit is vastgesteld door de raad van de gemeente Lansingerland in zijn openbare vergadering van 22 mei 2025,

de griffier,

de voorzitter,

Eveline Hamelink-van Rens

Jules Bijl