

Raadsvoorstel



Datum Raad
20 februari 2020

Portefeuillehouder
Kathy Arends

Registratienummer
BR1900140

Onderwerp
Herziening Verordening Woonruimtebemiddeling Regio Rotterdam 2020

Gevraagde beslissing

1. De Hoofddijnennotitie (RIGO; 21 november 2019 T19.22504) vast te stellen, inclusief bijlagen waarmee de huidige huisvestingsverordening wordt geëvalueerd en de noodzaak en geschiktheid voor het invoeren van een vernieuwde huisvestingsverordening wordt onderbouwd.
2. De concepttekst Verordening Woonruimtebemiddeling 2020 T19.22560) vast te stellen, inclusief de toelichting bij de nieuwe verordeningstekst (RIGO; 21 november 2019 T19.22505) en het vergelijkings-document Verordening (WRB 2015 - WRB 2020 T19.22506).

Samenvatting

De bewegingen op de woningmarkt beperkten zich niet tot Lansingerland. We vormen daarom samen als 14 gemeenten het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam (SvWrR). In 2015 is door elke gemeente die tot het SvWrR behoort, de Verordening Woonruimtebemiddeling 2015 vastgesteld. Hiermee hanteren we als gemeenten binnen deze regio dezelfde regels voor het toewijzen van de sociale huurwoningen en de wijze waarop we omgaan met urgenten.

De werkingsduur van deze verordening is wettelijk ingeperkt tot vier jaar. De huidige Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2015 liep af op 1 juli 2019. In de zomer van 2019 is de verordening met een jaar verlengd tot 1 juli 2020. In 2018-2019 is er veel capaciteit gaan zitten in het opstellen van een regionaal akkoord wonen. Er was daarom onvoldoende ambtelijke en bestuurlijke capaciteit om ook de Verordening Woonruimtebemiddeling te herzien.

De huidige Verordening Woonruimtebemiddeling loopt op 1 juli 2020 af. Om vanaf 1 juli weer te kunnen werken met een regionaal woonruimteverdeelsysteem zullen de 14 gemeenteraden vóór 1 juli 2020 een nieuwe verordening moeten vast stellen.

Uit de evaluatie is gebleken dat de huidige tekst van de Verordening woonruimtebemiddeling grotendeels voldoet aan de wensen en vereisten. Op enkele terreinen zijn relatief kleine wijzigingen gewenst, zoals het vaker delen van relevante woonruimteverdelingscijfers tussen gemeenten. Op een aantal punten is de urgentieregeling (bijlage 1 bij de verordeningstekst) aan verfijning toe. Het gaat dus niet om niet een compleet andere invulling van de woonruimteverdeling; het is meer een onderhoudsbeurt met hier en daar wat verbeteringen.

Het gaat hierbij o.a. om:

- Het aantal keren dat urgenten zelf moeten reageren op een woning (van 1 keer per maand naar 1 keer per week);
- Het toevoegen van een aantal definities;
- Urgenten mogen nu ook reageren op gestapelde woningen met een lift;
- Eerder werd bij urgentie alleen rekening gehouden met inwonende kinderen tot 18 jaar deze leeftijd is opgetrokken naar 23 jaar;
- De urgentieregio's zijn iets aangepast. Voor Lansingerland is de urgentieregio gelijk gebleven.

Financiële consequenties

De kosten voor het opstellen en begeleiden van de Verordening Woonruimtebemiddeling 2020 maken onderdeel uit van onze gemeentelijke bijdrage aan SvWrR. Deze kosten worden gedekt door reguliere budgetten voor ruimtelijke ordening in de begroting en dit wordt verwerkt in de Zomerrapportage 2020.

Verdere procedure

1. 1 maart 2020: Reactietermijn voor vragen en suggesties naar aanleiding van de bespreking door de gemeenteraden van de regiogemeenten.
2. 25 juni 2020: Vaststelling van Verordening Woonruimtebemiddeling 2020.
3. 1 juli 2020: Inwerkingtreden van Verordening Woonruimtebemiddeling 2020.

Juridische aspecten

Op grond van artikel 2 en 4 van de Huisvestingswet 2014 kan de gemeenteraad de verordening Woonruimtebemiddeling vaststellen. De Huisvestingswet 2014 is geschreven vanuit de aanname dat er slechts tijdelijk sprake kan zijn van regulering op de woningmarkt: zodra de schaarste en de verdringingseffecten voorbij zijn, vervalt de grond om van de bevoegdheden uit deze wet gebruik te maken. Een huisvestingsverordening is daarom slechts vier jaar geldig.

De verordening moet op grond van artikel 6 van Huisvestingswet 2014 afgestemd zijn met de overige gemeenten die onderdeel uitmaken van de woningmarktregio waarin de gemeente is gelegen. Als gemeenten binnen de woningmarkt regio Rotterdam stellen we een gelijkkluidende verordening op die door alle 14 gemeenteraden binnen de regio vastgesteld moet worden.

Extern draagvlak/burgerparticipatie

In Krimpen a/d IJssel was in november 2019 een beeldvormende avond voor raadsleden, corporaties en huurdersverenigingen uit de gemeenten Krimpen a/d IJssel, Capelle a/d IJssel en Lansingerland over de Verordening Woonruimtebemiddeling. Tevens vond er in januari 2020 een beeldvormende avond in Lansingerland plaats over de verordening. De huurdersvereniging en de corporatie 3B Wonen waren bij beide avonden aanwezig.

Duurzaamheid

Een verordening woonruimtebemiddeling draagt bij aan de sociale duurzaamheid (het huisvesten van mensen die moeilijk zelf aan een woning kunnen komen).

Bijlagen

- Hoofddijnennotatie Actualisatie Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam (T19.22504)
- Concept Verordening Woonruimtebemiddeling 2020 (T19.22560)
- Vergelijking verordeningstekst 2015 2020 (T19.22506)
- Toelichting bij nieuwe verordeningstekst 2020 (T19.22505)

Toelichting

Inleiding

De bewegingen op de woningmarkt beperkten zich niet tot Lansingerland. We vormen daarom samen als 14 gemeenten het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam (SvWrR). In 2015 is door elke gemeente die tot het SvWrR behoort, de Verordening Woonruimtebemiddeling 2015 vastgesteld. Hiermee hanteren we als gemeenten binnen deze regio dezelfde regels voor het toewijzen van de sociale huurwoningen en de wijze waarop we omgaan met urgenten.

De werkingsduur van deze verordening is wettelijk ingeperkt tot vier jaar. De huidige Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2015 liep af op 1 juli 2019. In de zomer van 2019 is de verordening met een jaar verlengd tot 1 juli 2020. In 2018-2019 is er veel capaciteit gaan zitten in het opstellen van een regionaal woonruimtebod aan de provincie. Er was daarom onvoldoende ambtelijke capaciteit om ook de Verordening Woonruimtebemiddeling te herzien.

De huidige Verordening Woonruimtebemiddeling loopt op 1 juli 2020 af. Om vanaf 1 juli weer te kunnen werken met een regionaal woonruimteverdeelsysteem zullen de 14 gemeenteraden voor 1 juli 2020 een nieuwe verordening moeten vast stellen.

De gemeenteraad dient voor 1 juli 2020 een nieuwe verordening vast te stellen.

Uit de evaluatie is gebleken dat de huidige tekst van de Verordening woonruimtebemiddeling grotendeels voldoet aan de wensen en vereisten. Op enkele terreinen zijn relatief kleine wijzigingen gewenst, zoals het vaker delen van relevante woonruimteverdelingscijfers tussen gemeenten. Op een aantal punten is de urgentieregeling (bijlage 1 bij de verordeningstekst) aan verfijning toe. Het gaat dus niet om niet een compleet andere invulling van de woonruimteverdeling; het is meer een onderhoudsbeurt met hier en daar wat verbeteringen. Het gaat hierbij o.a.om:

- Het aantal keren dat urgenten zelf moeten reageren op een woning (van 1 keer per maand naar 1 keer per week);
- Het toevoegen van een aantal definities;
- Urgenten mogen nu ook reageren op gestapelde woningen met een lift;
- Eerder werd bij urgentie alleen rekening gehouden met inwonende kinderen tot 18 jaar deze leeftijd is opgetrokken naar 23 jaar;
- De urgentieregio's zijn iets aangepast. Voor Lansingerland is de urgentieregio gelijk gebleven.

Naar aanleiding van de bijeenkomsten voor raadsleden, corporaties en huurdersverenigingen worden er in de definitieve tekst nog de volgende aanpassingen doorgevoerd:

1. Er is behoefte aan een duidelijker/uitgebreider toelichting op de verhouding tussen de verordeningstekst over vergunninghouders en directe bemiddeling, urgentieregels en alternatieven voor urgentieregels. Dit leidt tot een aanscherping in de (nog aan te passen) toelichting.
2. In enkele gemeenten is er behoefte aan, of wordt overwogen om, het segment middenhuur te reguleren. De Huisvestingswet 2014 biedt daarvoor sinds kort mogelijkheden. Aangezien deze optie is niet voor alle gemeenten relevant is onderzoeken we of er mogelijkheden zijn om dit segment later alsnog toe te voegen. Het is de bedoeling om in de "Nota ter beantwoording van reacties" van eind maart/half april te onderbouwen of deze optie mogelijk is, en zo ja, daarvoor een tekstvoorstel in de verordeningstekst voor te leggen.

Beoogd maatschappelijk effect

Borgen dat in de regio Rotterdam het aanbieden en toewijzen van woningen op een evenwichtige, rechtvaardige en transparante wijze gebeurt en dat wijzigingen in de woningvoorraad weloverwogen plaatsvinden.

De kernargumenten

1.1 Onderbouwing van de wijzigingen

Op grond van de uitgevoerde evaluatie zijn aanpassingen van de verordening voorgesteld. In de Hoofdpijnennotitie zijn de voorgestelde aanpassingen onderbouwd.

1.2 Schaarste aantonen.

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. In de Hoofdpijnen notitie is deze schaarste onderbouwd.

2.1 De huidige Verordening Woonruimte regio Rotterdam 2015 moet per 1 juli 2020 herzien zijn

Bij het sluiten van de Bestuursovereenkomst over de regionale samenwerking op het beleidsveld wonen, is afgesproken om binnen de regionale woningmarkt dezelfde regels te hanteren ten aanzien van de woonruimteverdeling. In 2015 is daarvoor door alle gemeenten die behoren tot het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam de 'Verordening Woonruimtebemiddeling 2015' vastgesteld. Om de verdeling van sociale huurwoningen te kunnen reguleren moeten de 14 gemeenten uit de regio Rotterdam voor 1 juli 2020 een nieuwe verordening vaststellen.

2.2 *Urgentie- en herhuisvestingssysteem maakt onderdeel uit van de Verordening Woonruimte regio Rotterdam 2020*

Het Urgentie- en herhuisvestingssysteem maakt als bijlage onderdeel uit van de Verordening Woonruimte regio Rotterdam 2020. In de regeling is opgenomen op welke gronden iemand urgentie kan krijgen en voor welke woning een urgente in aanmerking komt. Aanvragen voor urgentie behandelen we als gemeente zelf. Ook deze regeling is herzien en wordt aan de raad voorgelegd.

2.3 *Aanpassingen in mogelijkheid voor onttrekking, samenvoeging en omzetting zijn gewenst*

In 2015 is bij de realisatie van de verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2015 de mogelijkheid geboden om een eigen regeling vast te stellen over de onttrekkings- en splitsingsvergunningen. Gemeente Lansingerland heeft, met het vaststellen van de 1e wijziging van de Verordening Woonruimtebemiddeling, van deze mogelijkheid gebruik gemaakt door artikelen toe te voegen aan de regionale verordening. Ook nu zal Lansingerland een eigen regeling voor de onttrekking en samenvoeging opstellen en aan de raad voorleggen. Deze volgt in een later stadium.

Kantekening

n.v.t.

Raadsvoorstel

**Datum Raad**

20 februari 2020

Registratienummer

BR1900140

Onderwerp

Herziening Verordening Woonruimtebemiddeling Regio Rotterdam 2020

De raad van de gemeente Lansingerland;
gelezen het bijgaande voorstel

Overwegende dat

- het in het belang van de woningzoekende is dat de huisvestingsverordening zo optimaal mogelijk bijdraagt aan de bemiddeling van de woningzoekende en doorstroming op de woningmarkt;
- de huidige Verordening Woonruimte regio Rotterdam 2015, die in juli 2019 met een jaar verlengd is, afloopt op 1 juli 2020;
- de definitieve Verordening Woonruimte regio Rotterdam 2020 in juni 2020 aan de raad wordt aangeboden.

Gelet op

- de Huisvestingswet.

Besluit(en)

1. De Hoofddiinnennotitie (RIGO; 21 november 2019 T19.22504) vast te stellen, inclusief bijlagen waarmee de huidige huisvestingsverordening wordt geëvalueerd en de noodzaak en geschiktheid voor het invoeren van een vernieuwde huisvestingsverordening wordt onderbouwd.
2. De concepttekst Verordening Woonruimtebemiddeling 2020 T19.22560) vast te stellen, inclusief de toelichting bij de nieuwe verordeningstekst (RIGO; 21 november 2019 T19.22505) en het vergelijkings-document Verordening (WRB 2015 - WRB 2020 T19.22506).

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Lansingerland in zijn openbare vergadering van 20 februari 2020,

de griffier,

drs. Marijke Walhout