

# Raadsvoorstel



Datum Raad  
25 juni 2020

Portefeuillehouder  
Kathy Arends

Registratienummer  
BR2000031

Onderwerp:

## Vaststelling Verordening Woonruimtebemiddeling 2020

---

### Gevraagde beslissing

1. De Hoofdlinjennotitie van RIGO (T20.03424), waarmee de huidige huisvestingsverordening wordt geëvalueerd en de noodzaak en geschiktheid voor het invoeren van een vernieuwde huisvestingsverordening wordt onderbouwd, vast te stellen;
2. De Verordening Woonruimteverdeling 2020 (T20.04443), inclusief de daarbij behorende Toelichting op de verordening (T20.03423), vast te stellen.
3. De raad stelt vast de vigerende Verordening Woonruimtebemiddeling gemeente Lansingerland (1e wijziging) gedeeltelijk in te trekken, met dien verstande dat hoofdstuk 1, de paragrafen 3.1 en 3.2 en artikelen 4.2, 4.4 en 4.5 van de Verordening Woonruimtebemiddeling gemeente Lansingerland (1e wijziging) van kracht blijven tot het moment van de vaststelling en inwerkingtreding van de zelfstandige Verordening beheer woonruimtevoorraad Lansingerland 2020.

### Samenvatting

In februari heeft de Raad als zienswijze aan het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam (SvWrR) meegegeven dat de gemeente Lansingerland het belangrijk vindt dat er in definitieve nieuwe Verordening Woonruimtebemiddeling een regeling wordt opgenomen over middenhuur. Het SvWrR heeft daar gehoor aan gegeven door de federatie van woningcorporaties (Maaskoepel) te verzoeken gezamenlijke afspraken te maken ten aanzien van de middeldure corporatievoorraad. Tegelijkertijd worden er door het SvWrR voorbereidingen getroffen om de reikwijdte van de verordening uit te breiden, mocht het effect van de afspraken van de corporaties onvoldoende zijn (T20.03481). Naar aanleiding van de zienswijzen van de 14 gemeenten waren er geen verdere inhoudelijke aanpassingen in de verordening noodzakelijk.

Omdat de huidige Verordening Woonruimtebemiddeling op 1 juli 2020 afloopt worden de 14 gemeenteraden van het SvWrR nu gevraagd de definitieve verordening woonruimtebemiddeling 2020 vast te stellen (T20.03408).

Het vergunningsstelsel ten aanzien van het splitsen van een woning of het onttrekken ervan aan de woningvoorraad is in de huidige Verordening Woonruimtebemiddeling gemeente Lansingerland (1e wijziging) vervat. De uitvoeringspraktijk vindt het noodzakelijk dat de regelingen aangaande dit vergunningsstelsel een zelfstandige plek krijgt in een aparte 'verordening beheer woonruimtevoorraad'.

### 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. 12 mei 2020: Stukken ter advies aan B&W;
2. 8 juni 2020: Stukken ter bespreking in Commissie Ruimte
3. 25 juni 2020: Stukken ter vaststelling door Raad;
4. 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 gelijklopende 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. Verder is er in februari aan de Raad een zienswijze gevraagd op de concept verordening woonruimtebemiddeling.

#### **Duurzaamheid**

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

#### **Bijlagen**

1. Hoofddiagnosennotitie tbv Verordening WRB 2020 (T20.03424)
2. DEFI tekst Verordening WRB 2020 (T20.04443)
3. DEF Toelichting Verordening WRB 2020 (T20.03423)
4. Besluitenlijst van de consultatieronde (T20.03481)
5. OPLEGBRIEF voorzitter en bestuurlijke trekker (T20.03428)

#### **Toelichting**

##### **Inleiding**

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 van het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam (SvWrR) vóór 1 juli 2020 een nieuwe verordening moeten vaststellen. Met de verordening hanteren we als gemeenten binnen deze regio voor de komende 4 jaar dezelfde regels voor het toewijzen van de sociale huurwoningen en de wijze waarop we omgaan met urgenten.

##### **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.

## Argumenten

### 1.1 *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 Hoofdpijnennotitie is deze schaarste onderbouwd.

### 1.2 *Onderbouwing van de wijzigingen*

Op grond van de uitgevoerde evaluatie zijn aanpassingen van de verordening voorgesteld. De huidige tekst van de Verordening woonruimtebemiddeling voldoet nog grotendeels aan de wensen en vereisten. Het gaat dus niet om een compleet andere invulling van de woonruimteverdeling; het is meer een actualisatie 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.

In de Hoofdpijnennotitie zijn de voorgestelde aanpassingen 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. Deze verordening had een termijn van 4 jaar en is met één jaar verlengd. Om de verdeling van sociale huurwoningen te kunnen blijven 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. De opvallendste aanpassing is het aantal keren dat urgenten zelf moeten reageren op een woning (van 1 keer per maand naar 1 keer per week). Dat zorgt voor meer stimulans om een urgentie ook daadwerkelijk om te zetten in een verhuizing en past ook goed in de huidige praktijk van dagelijks nieuw woningaanbod (het wekelijkse krantje is niet meer).

### 2.3 *Zienswijze van de Raad t.a.v. regeling Middenhuur meegenomen*

In februari is de Raad gevraagd een zienswijze te geven op de concept Verordening Woonruimtebemiddeling. De Raad heeft aan het SvWrR als zienswijze teruggeven om er alles aan te doen om regelingen ten aanzien van het middenhuursegment in de herziene verordening op te nemen. O.a. door deze zienswijze heeft het SvWrR aan de federaties van corporaties (Maaskoepel) de opdracht gegeven gezamenlijke afspraken te maken over het voorrang geven aan doorstromers vanuit de sociale corporatievoorraad naar middeldure corporatievoorraad'. Tegelijkertijd worden er door het SvWrR voorbereidingen getroffen om de reikwijdte van de verordening uit te breiden, mocht het effect van de afspraken van de corporaties onvoldoende zijn (T20.03481).

Naar aanleiding van de zienswijzen van de 14 gemeenten waren er verder geen inhoudelijke aanpassingen in de verordening noodzakelijk. Wel zijn er een aantal besluiten door de Regiotafel Wonen genomen o.b.v. de zienswijzen van de 14 gemeenten over onderwerpen die de verordening raken (T20.03481).

#### *2.4 Ontkoppeling van het vergunningsstelsel ten aanzien van het splitsen van een woning of het onttrekken aan de woningvoorraad*

In 2016 heeft de gemeenteraad voor de constructie gekozen om het vergunningsstelsel ten aanzien van het splitsen van een woning of het onttrekken ervan aan de woningvoorraad in de huidige Verordening Woonruimtebemiddeling gemeente Lansingerland (1e wijziging) te vervatten. De uitvoeringspraktijk vindt het noodzakelijk dat de verordening aangaande dit vergunningsstelsel een zelfstandige plek krijgt in een aparte 'verordening beheer woonruimtevoorraad'. De recente jurisprudentie van de Raad van State is een reden om dat vergunningsstelsel in een aparte verordening te regelen. Daarnaast is er behoefte om het extern advies in te winnen om dit vergunningsstelsel 'jurisprudentie-proof' te maken. Dat maakt dat de vigerende Verordening Woonruimtebemiddeling gemeente Lansingerland (1e wijziging) gedeeltelijk wordt ingetrokken, met dien verstande dat hoofdstuk 1, de paragrafen 3.1 en 3.2 en artikelen 4.2, 4.4 en 4.5 van de Verordening Woonruimtebemiddeling gemeente Lansingerland (1e wijziging) van kracht blijven tot het moment van de vaststelling en inwerkingtreding van de zelfstandige Verordening beheer woonruimtevoorraad Lansingerland 2020.

# Raadsbesluit



Datum Raad  
25 juni 2020  
Registratienummer  
BR2000031

Onderwerp  
Vaststelling Verordening Woonruimtebemiddeling 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;

*Gelet op*

- de Huisvestingswet.

*Besluit(en)*

1. De Hoofdlijnennotitie van RIGO (T20.03424), waarmee de huidige huisvestingsverordening wordt geëvalueerd en de noodzaak en geschiktheid voor het invoeren van een vernieuwde huisvestingsverordening wordt onderbouwd, vast te stellen;
2. De Verordening Woonruimteverdeling 2020 (T20.04443), inclusief de daarbij behorende Toelichting op de verordening (T20.03423), vast te stellen;
3. De raad stelt vast de vigerende Verordening Woonruimtebemiddeling gemeente Lansingerland (1e wijziging) gedeeltelijk in te trekken, met dien verstande dat hoofdstuk 1, de paragrafen 3.1 en 3.2 en artikelen 4.2, 4.4 en 4.5 van de Verordening Woonruimtebemiddeling gemeente Lansingerland (1e wijziging) van kracht blijven tot het moment van de vaststelling en inwerkingtreding van de zelfstandige Verordening beheer woonruimtevoorraad Lansingerland 2020.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Lansingerland in zijn openbare vergadering  
Van 25 juni,

de griffier,

*drs. Marijke Walhout*