

Rotterdamse regio, maandag 19 februari 2024

Aan: mevr. drs. ir. A.L. Koning, gedeputeerde voor Wonen, Ruimtelijke Ordening, Recreatie, Toerisme & Sport  
Namens: het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam  
Betreft: toelichting bij de gebundelde adviesaanvraag met betrekking tot de 'verlengings-verordening' Woonruimtebemiddeling 2024

Geachte mevrouw Koning,

Zoals u -dankzij uw frequente aanwezigheid bij de Regiotafel Wonen van de Rotterdamse regio- weet is het SvWrR in 2023 gestart met het project om de lopende Verordening Woonruimtebemiddeling 2020 voor alle gemeenten in de woningmarktregio Rotterdam te doen vervangen door een nieuwe huisvestingsverordening. Sinds 1 januari 2024 is het wettelijk verplicht om het College van Gedeputeerde Staten om advies te vragen over een nieuw vast te stellen huisvestingsverordening. De wettelijke termijn is gesteld op zes weken. Deze notitie is geschreven in relatie tot deze wettelijke verplichting.

#### *De huidige Verordening Woonruimtebemiddeling 2020*

Op dit moment is er in elk van de twaalf gemeenten in de regio Rotterdam een huisvestingsverordening in werking: de Verordening Woonruimtebemiddeling 2020. De werkingsduur van een huisvestingsverordening is ten hoogste vier jaar en in de periode juni/juli van dit jaar eindigt van de meeste verordeningen de werkingsduur.

Er is voor elk van de gemeenten recent een schaarste-onderzoek uitgevoerd; daaruit blijkt dat er voor elke gemeente voldoende reden is om opnieuw over te gaan tot vaststelling van een huisvestingsverordening. **De schaarste-onderzoeken treft u hierbij aan.** De schaarste op de woningmarkt vormt een extra verplichting om tot een goede afweging te komen: kan een nieuwe verordening gewoon voort op het vertrouwde chassis of is het noodzakelijk met een nieuw ontwerp te komen om de regionale woningmarkt beter/sneller te laten functioneren?

Het antwoord op die vraag vergt meer tijd dan er nog rest, om die mogelijke alternatieve regels in beeld te brengen, om die vervolgens zowel bestuurlijk als in de praktijk van de woonruimteverdeling te toetsen en om die daarna via het aanbodmodel van Woonnet Rijnmond in te voeren. Het lukt niet om dat allemaal vóór 10 juni 2024 (einde werkingsduur van de eerste van twaalf huisvestingsverordeningen) gereed te hebben: er is om die reden door het SvWrR gekozen voor twee sporen, deels naast elkaar.

#### *Uitleg over de twee sporen*

In de loop van de werkzaamheden aan een nieuwe huisvestingsverordening is duidelijk geworden dat het voor een zorgvuldig traject met inbreng van o.a. bestuurders en gemeenteraden noodzakelijk is om voor twee sporen te kiezen: een spoor voor de korte termijn (verlenging) en een spoor voor de middellange termijn (vernieuwing):

- **spoor 1:** de huidige verordening tijdig (= vóór einde werkingsduur) vervangen door een Verordening Woonruimtebemiddeling 2024 vast te stellen die voor 95% gelijk is aan de huidige verordening; de gemeenschappelijke tekst is door technisch-juridische voorstellen uitsluitend aangepast om te voldoen aan de gewijzigde Huisvestingswet 2014 en aan uitspraken van rechters en beroeps- en

bezwaarcommissies (jurisprudentie); voor het gemak wordt dit wel de 'verlengingsverordening' genoemd; **de gemeenschappelijke concepttekst treft u hierbij aan, met wijzigingen zichtbaar en in een 'geschoonde' versie;**

- **spoor 2:** de zogenaamde 'verlengingsverordening' vervolgens in het najaar van 2024, en anders in het voorjaar van 2025, vervangen door een Verordening Woonruimtebemiddeling 2025; door de tijd te nemen is het mogelijk om voor deze 'echt nieuwe' verordeningstekst te overwegen andere, beleidsmatige inzichten en alternatieve instrumenten op te nemen indien daarvoor voldoende onderbouwing en draagvlak kan worden gevonden.

#### *Toelichting op de gebundelde adviesaanvraag*

Het SvWrR streeft er opnieuw naar om in elke regiogemeente dezelfde verordeningstekst vast te doen stellen om daarmee de werking van de woningmarkt zo min mogelijk te belasten met regels die per gemeente anders luiden. Voor woningzoekenden in de regio en voor het aanbodmodel van de gezamenlijke woningcorporaties helpt het niet wanneer regels bij grensoverschrijding tussen gemeenten veranderen.

De keuze om in/voor elke gemeente in de regio toe te werken naar één verordening is tevens een kans om één gebundelde adviesaanvraag bij GS in te dienen, in plaats van twaalf afzonderlijke adviesaanvragen. **Conform deze afspraak in regionaal verband wordt met één gebundelde adviesaanvraag de concepttekst voor de tijdelijke/verlengings-verordening WRB 2024 hierbij voorgelegd aan de provincie, met als eerste 'indiener'/bekrachtiger van de adviesaanvraag het college van de gemeente Nissewaard.**

Niet in elk college is het bestuurlijk mandaat van de wethouder Wonen/Volkshuisvesting op een vergelijkbare manier geregeld. Het kan daarom zijn dat op een later datum nog afzonderlijke collegebesluiten ter bekrachtiging van deze gebundelde adviesaanvraag 'najielen'. Omdat er sprake is van een gemeenschappelijke verordeningstekst vertrouwt het SvWrR erop dat latere collegebesluiten ter bekrachtiging van de gebundelde adviesaanvraag niet leiden tot het per besluitdatum opnieuw starten van de wettelijke termijn van zes weken. Voor de gemeenten Capelle aan den IJssel en Maassluis geldt dat op 10 of 11 juni 2024 de huidige huisvestingsverordening eindigt dus een advies van GS per 2 april 2024 (d.w.z.: zes weken vanaf nu) maakt het mogelijk om lokaal het proces in elk van de twaalf regiogemeenten tijdig te doorlopen (spoor 1).

#### *Betekenis van het GS-advies voor spoor 2*

De 'verlengingsverordening' bouwt voort op de basis van de huisvestingsverordening van 2020 die daarvoor weer gebaseerd was op die van 2015. Het streven is om de 'verlengingsverordening' maar tijdelijk in werking te hebben: niet tot 1 januari 2026 (zoals uiterst voorzichtig is gesteld) maar tot 1 januari **2025**. Het streven was, is en blijft immers om per 1 januari 2025 in elke regiogemeente een echt nieuwe huisvestingsverordening in te doen gaan, voor de periode tot 1 januari 2029. Het SvWrR heeft dan ook het meest aan een GS-advies dat focust op, en input vormt voor, die 'echt nieuwe' huisvestingsverordening waaraan in spoor 2 wordt gewerkt.

Gedurende de maand mei worden diverse subregionale bijeenkomsten voor gemeenteraadsleden gepland om ook daar inbreng op te halen voor de concept-Verordening Woonruimtebemiddeling 2025. Bij elkaar genomen -GS-advies, raadsledenbijeenkomsten, evaluatie en schaarste-onderzoeken- leidt dit dan tijdens de Regiotafel Wonen van donderdag 27 juni 2024 tot een besluit tot vaststelling van de gemeenschappelijke concepttekst voor de huisvestingsverordeningen voor alle

regiogemeenten, bij voorkeur in te voeren per 1-1-2025. Deze Regiotafel is in uw agenda gereserveerd.

Kort na 27 juni 2024 zal dan hopelijk opnieuw een gebundelde adviesaanvraag aan GS kunnen worden gedaan, als onderdeel van het traject naar de Verordening Woonruimtebemiddeling 2025.

*Bekrachtiging gebundelde adviesaanvraag*

Gepland is dat op woensdag 28 februari 2024 namens alle/meerdere colleges uit de woningmarktregio Rotterdam de formele bekrachtiging van deze gebundelde adviesaanvraag aan het College van Gedeputeerde Staten zal worden toe-of nagezonden.

Indien het in de loop van de komende zes weken tot eind maart/begin april voor u en/of uw adviseurs nuttig of noodzakelijk is om een extra toelichting te ontvangen, dan is het SvWrR daartoe vanzelfsprekend bereid.

Bestuurlijk trekker is wethouder Sjoerd Kuiper van Maassluis, extern projectleider is Wouter Schepers (RIGO) en van het stafbureau SvWrR zijn   aan dit project verbonden. Indien dat nuttig kan zijn, is er ook de mogelijkheid om via de externe projectleider of het stafbureau contact te leggen met de externe jurist, een specialist op het gebied van de Huisvestingswet.

Met vriendelijke groet,  
Namens het SvWrR,

w.g.

stafbureau SvWrR

Bijlagen:

- conceptverordeningstekst met wijzigingen zichtbaar
- conceptverordeningstekst in 'geschoonde' versie
- twaalf schaarste-onderzoeken