

College van Gedeputeerde Staten van de Provincie Zuid-Holland
t.a.v. mevr. drs. ir. Anne Koning, Gedeputeerde voor
Wonen, Ruimtelijke ordening, Recreatie en Sport
Postbus 90602
2509 LP DEN HAAG

Wethouder J.W. Mijnans

Beheer openbare ruimte, wonen,
Nn2040, wijk- en kerngerichte
aanpak w.o. wijkveiligheid.

datum	pagina	aantal bijlagen	betreft
24 juli 2020	1 van 4	1	aanbieding Jaarmonitor Woonruimtebemiddeling regio
uw kenmerk	ons kenmerk	afdeling	
	20U0013857	regiostaf	

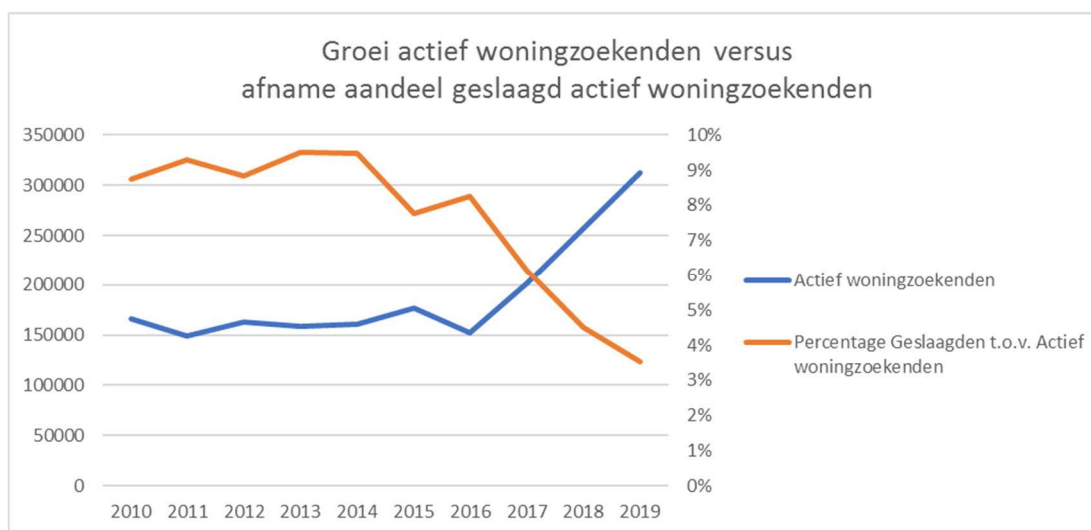
Geachte college,

Bijgaand treft u de Jaarmonitor Woonruimtebemiddeling 2019 aan. Dit rapport is in opdracht van gemeenten en corporaties in de regio Rotterdam uitgevoerd door OBI, de afdeling Onderzoek en Business Intelligence van de gemeente Rotterdam. De totstandkoming van de jaarmonitor is begeleid door een werkgroep van enkele adviseurs van gemeenten en corporaties, Maaskoepel en stafbureau van het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam.

Het rapport draagt bij aan de regionale samenhang in de bemiddeling naar woningen in de sociale huursector, door inzicht te geven in de match tussen vraag en aanbod op het sociale segment van de huurmarkt. De regiogemeenten bevorderen een transparante woningmarkt door veertien gelijklopende verordeningen te hanteren. De corporaties, gezamenlijk georganiseerd binnen Maaskoepel, dragen aan de samenhang en transparantie bij met eenduidige regels en uitvoering van de woonruimtebemiddeling.

Gemeenten en corporaties leggen met deze monitor verantwoording af over de manier waarop in het kalenderjaar 2019 de schaarse woningvoorraad in dit segment zo eerlijk en transparant mogelijk over de woningzoekenden is verdeeld. De druk op de woningmarkt is onverminderd hoog: in de vergelijking tussen 2018 en 2019 is het aanbod van vrijkomende huurwoningen verder gedaald en het aantal actief woningzoekenden flink gestegen.

Over een periode van tien jaar bezien is de opvallende grote toename van het aantal actief woningzoekenden in de regio Rotterdam vanaf 2016 in onderstaande grafiek geïllustreerd (linker as voor aantallen). Het percentage geslaagden is over dezelfde periode aangegeven (rechter as voor percentages) en toont vanaf 2016 een forse daling. Het is te beschouwen als een indicatie van de druk op de regionale woningmarkt. Voor meer inhoud wordt verwezen naar de monitor (en voor de snelle lezer naar het eerste hoofdstuk ervan).



Reële druk op de woningmarkt en bestuurlijke drukte qua regelgeving en toepassing

Ook voor de bestuurlijke en beleidsmatige kant van de woonruimtebemiddeling in de regio Rotterdam was de periode van begin 2019 tot juli 2020 een drukke periode, met twee intensieve trajecten: A. de huisvestingsverordening en B. de toepassing van bindingseisen.

A.: de huisvestingverordening:

- de 14 identieke verordeningen woonruimtebemiddeling 2015 zijn met een jaar verlengd tot 1 juli 2020,
- om die tijd te besteden aan de evaluatie van de verordening,
- de onderbouwing voor een vervolgverordening woonruimtebemiddeling en
- voor het aanpassen en tijdig doen vaststellen van veertien nieuwe, opnieuw identieke verordeningen woonruimtebemiddeling 2020.

De Jaarmonitor Woonruimtebemiddeling 2018 is hierbij één van de bronnen voor evaluatie en onderbouwing geweest.

B.: de toepassing van bindingseisen:

- de toepassing van bindingseisen is naar aanleiding van de bespreking en vaststelling van de Jaarmonitor Woonruimtebemiddeling 2018 verbeterd, en
- de mogelijkheden voor het tussentijds sturen op het hanteren van lokale bindingseisen zijn uitgebreid;
- de eerste resultaten van deze extra sturingsmogelijkheden zijn in de tweede helft van 2019 en de eerste helft van 2020 zichtbaar geworden;
- er is een ontwikkeling ten goede te signaleren.

Ook voor dit traject geldt dat er van de vorige jaarmonitor nuttig gebruik is gemaakt.

Voornemens toen en nu

Het goede voornemen van vorig jaar juli was om het rapport over 2019 beduidend eerder te publiceren -zoals in de verordening staat: vóór 1 april- maar de coronacrisis heeft geleid tot een andere toedeling van onderzoekscapaciteit bij OBI dan gepland. Om verder geen tijd te verliezen is,

na de oplevering van de conceptversie door OBI, door het SvWR en Maaskoepel gekozen voor een versnelling en vereenvoudiging van het traject tot vaststelling en verspreiding van de jaarmonitor. Dit betekent dat de jaarmonitor door gemeenten en corporaties nog tijdens de zomer of direct na het reces kan worden gebruikt voor interne analyses en rapportages.

De aanbiedingsbrief is om dezelfde reden minder ambitieus van opzet dan vorige jaren: er wordt hieronder hooguit een tipje van de sluier opgelicht hoe de monitoring van de woonruimtebemiddeling over 2020 tot meer diepgang en inzicht zou kunnen leiden. Voor de belangrijkste constatering en een samenvatting van het rapport wordt gewezen op het eerste hoofdstuk van de jaarmonitor.

Een nieuwe verordening, een nieuwe monitor

Hoewel de Verordening Woonruimtebemiddeling slechts op een beperkt aantal plaatsen anders luidt dan de versie uit 2015, kan de vaststelling van een nieuwe verordening een goede aanleiding zijn om de jaarmonitor tegen het licht te houden. Bij herhaling is in de aanloop naar de publicatie van een jaarmonitor aangegeven dat het cijfermatig overzicht nog meer kan toevoegen aan het inzicht in trends en incidenten op de regionale woningmarkt. Te denken is aan het opvragen en op een andere wijze weergeven van meer gegevens, eventueel uit andere bronnen en/of aan het belichten van specifieke ontwikkelingen, standaard of thematisch. De werkgroep die de totstandkoming van deze jaarmonitor, en van deze aanbiedingsbrief, heeft begeleid, is verzocht om elementen voor een nieuwe monitoropzet aan te dragen. Vanzelfsprekend wordt een nieuwe opzet ook bediscussieerd met de onderzoekers van OBI en voorgelegd aan regiogemeenten en aan Maaskoepel.

Er is zeker nog ruimte voor verbetering als het gaat om de terugkoppeling over het hanteren van de urgentiecriteria. Er heeft een eerste poging plaatsgevonden maar voor een inzichtelijke en regio-dekkende verantwoording van de toepassing van de regels is meer nodig. In deze jaarmonitor is daarvan nog geen effect zichtbaar.

Het zou goed zijn om een format te kiezen dat hanteerbaar is voor elk van de gemeenten (de urgentieverleners), of het nu om kleine aantallen gaat of om de aantallen van de grootste instantie voor deze taak in deze regio: de SUWR. Dit zelfstandig bestuursorgaan voert al vele jaren voor vier en sinds kort voor vijf gemeenten de beoordeling van urgentieaanvragen uit, brengt een jaarverslag uit en registreert op zeer professionele wijze de gehanteerde urgentiegronden. Via een systeem onder WoonnetRijnmond (easymatch) kan er al informatie over alle gehonoreerde urgentieaanvragen in de hele regio worden gedeeld. Maar dat geldt alleen voor gehonoreerde urgentieaanvragen. Voor een regiobreed overzicht hoe de urgentieregels worden toegepast zal elke urgentieverlener ook onderling vergelijkbaar cijfermateriaal moeten genereren over het totaal aantal urgentieaanvragen, dus inclusief het aantal niet-gehonoreerde aanvragen en de redenen voor het niet toekennen van urgentie. Deze informatie moet dan tijdig worden aangeleverd aan OBI, om deel uit te kunnen maken van een nieuwe monitorversie.

Ter afsluiting

Deze aanbiedingsbrief en de Jaarmonitor Woonruimtebemiddeling 2019 zijn in regionaal verband vastgesteld door middel van een digitale consultatieronde eind juli 2020. De monitor is een goede

datum
24 juli 2020

ons kenmerk

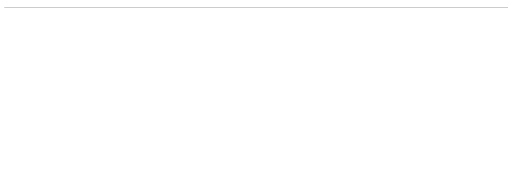
pagina
4 van 4

betreft
aanbieding Jaarmonitor
Woonruimtebemiddeling regio
Rotterdam 2019

aanleiding om lokaal en subregionaal het gesprek tussen gemeente(n) en corporatie(s) voort te zetten.

Met het u toezenden van de jaarmonitor voldoet het Samenwerkingsverband -zij het niet voor de gestelde datum- aan artikel 2.5.1 uit de Verordening Woonruimtebemiddeling 2015, en aan het gelijklopende artikel 2.5.1 uit de Verordening Woonruimtebemiddeling 2020. Na het zomerreces zal de jaarmonitor overeenkomstig artikel 2.5.2, ter bespreking achteraf, worden geagendeerd voor een Regiotafel Wonen; zoals gebruikelijk wordt de provincie uitgenodigd bij dit overleg (ambtelijk) vertegenwoordigd te zijn. Wellicht is dit ook een goede gelegenheid om over een nieuwe opzet voor de jaarmonitor over 2020 van gedachten te wisselen.

Namens het Samenwerkingsverband Wonen Regio Rotterdam,



Jan Willem Mijnans, voorzitter SvWrR,
wethouder Wonen van de gemeente Nissewaard

Bijlage: Jaarmonitor Woonruimtebemiddeling 2019

In kopie:

- aan de colleges van de 14 regiogemeenten die deelnemen aan het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam;
- en, door tussenkomst van de directie van Maaskoepel, aan de directies/besturen van de corporaties die deelnemen aan Maaskoepel, Federatie van woningcorporaties in de regio Rotterdam