

Aan de Provincie Zuid-Holland

Senior beleidsmedewerker Wonen
Postbus 90602
2509 LP DEN HAAG



SvWrR

**Samenwerkingsverband
Wonen regio Rotterdam**

p/a gemeente Nissewaard
Postbus 25
3200 AA Spijkenisse

datum	pagina	aantal bijlagen	betreft
11-jun-2020	1 van 3	2	
uw kenmerk	ons kenmerk 20AAG00035	afdeling	

Geachte

Als provinciaal beleidsadviseur inzake woonruimtebemiddeling heeft de woonruimtebemiddeling in de regio Rotterdam uw aandacht. U bent ook op de hoogte van de terugkerende discussies over de toepassing van de wettelijke maximumpercentages voor bindingseisen. En u weet ook van de serieuze beloftes en goede intenties van diverse, elkaar opvolgende wethouders Wonen, om het wettelijk maximumpercentage te respecteren. Het probleem om woorden om te zetten in daden was dat het nieuwe jaar vaak al voor de helft voorbij was en bijsturen op basis van 'oude' cijfers lastig of niet doenlijk was. In de tweede helft van 2019 zijn diverse acties ondernomen om in dit dossier voortgang te boeken. Deze melding is bedoeld om u, en daarmee de provincie, over de resultaten ten goede te informeren.

Kort samengevat komt het erop neer dat in de tweede helft van 2019, door extra instructie en frequenter en daardoor actueler informatie, zowel het lokale gesprek over de toepassing van bindingseisen als het bespreken en nemen van verantwoordelijkheid op regionaal niveau is bevorderd, waardoor bijsturing gedurende het kalenderjaar tot eerste positieve resultaten heeft geleid in 2019. Gedurende het eerste kwartaal van 2020 zet deze lijn zich voort.

Informatie en instructie: stap 1

In de bestuurlijke discussie over de Jaarmonitor Woonruimtebemiddeling 2018 was de inbreng van Maaskoepel zeer constructief: zowel aan bestuurders en gemeentelijke beleidsadviseurs als aan corporatiemedewerkers is, gevraagd en ongevraagd, uitleg gegeven over de cijfers en over een correcte en een meer bewuste toepassing van bindingseisen. Misverstanden zijn hierdoor weggenomen. En het stellen van bindingseisen in advertenties voor te verhuren woningen is minder 'generiek' en meer 'specifiek' gemaakt zodat het maximum van 25% effectiever wordt benut.

Actuele gegevens voor bijsturing: stap 2

Dankzij de actuele data die door Maaskoepel/WoonnetRijnmond vanaf de zomer van 2019 zijn geleverd, kon aan de oproep om gedurende de tweede helft van 2019 bij te sturen, gevolg worden gegeven. In de ene gemeente leidde dit tot een noodrem op het adverteren met lokale binding, in

andere gemeenten tot langzaam terugschakelen om het maximumpercentage niet alsnog te overschrijden. Waar het percentage halverwege 2019 al ver gepasseerd was, bleek het laatste kwartaal niet altijd voldoende te zijn maar de beweging in de goede richting was ingezet.

Communicatielijnen open: stap 3

Op grond van de ervaringen in de tweede helft van 2019 is voor 2020 afgesproken dat er na afloop van elke maand door Maaskoepel/WNR een overzicht wordt gemaakt van de toepassing van bindingseisen vanaf 1 januari van dat jaar. Maaskoepel verspreidt dit overzicht onder de corporatiemedewerkers die voor de verhuur verantwoordelijk zijn en zendt ook het SvWrR een exemplaar. Het SvWrR zendt het overzicht door aan de gemeentelijke beleidsadviseurs. Het is aan het lokale overleg tussen gemeente en corporatie(s) om het overzicht aan de orde te stellen en te bespreken of bijsturing nodig is.

Verantwoordelijkheid en vertrouwen: stap 4

De verantwoordelijkheid voor het toepassen van (lokale) bindingseisen wordt in eerste instantie op het lokale niveau ingevuld; de informatie van Maaskoepel/WNR maakt het mogelijk om die verantwoordelijkheid waar te maken. Er is in SvWrR-verband wel afgesproken elkaar op die verantwoordelijkheid aan te spreken; om dat mogelijk te maken wordt het toepassen van bindingseisen voor Stuurgroep en/of Regiotafel Wonen geagendeerd aan de hand van de periodieke overzichten van Maaskoepel/WNR. Indien bij de verhuringen in een gemeente een ruime overschrijding van het wettelijke percentage dreigt, kan en zal hierover vanuit onderling vertrouwen het 'goede gesprek' gevoerd worden.

Tabellen 2019

Bijgaand treft u in een bijlage drie tabellen aan over 2019; het verschil tussen de tweede en de derde tabel is het niet of wel meetellen van 'verhuringen op grond van directe bemiddeling'. In de regio is afgesproken om bij de maandelijkse overzichten af te zien van het meetellen van directe bemiddeling. Dit sluit aan bij de registratie in de Jaarmonitor (doorlopende historische reeks), en bij de invalshoek van de woningzoekende die op advertenties voor vrijkomende woningen reageert. Bij directe bemiddeling worden woningen en woningzoekenden immers direct aan elkaar gekoppeld, zonder advertentie met/zonder lokale bindingseisen.

Voor het bijsturen op adverteren met/zonder bindingseisen volstaan de overzichten exclusief directe bemiddeling. Voor de formele verantwoording inzake het toepassen van bindingseisen na afloop van het jaar telt het aantal verhuringen op grond van directe bemiddeling overigens wel mee, maar vooralsnog uitsluitend in de noemer. Dit heeft tot gevolg dat een beperkte overschrijding exclusief directe bemiddeling uiteindelijk alsnog onder de 25% uitkomt inclusief directe bemiddeling. Een relatief hoog aantal/aandeel verhuringen op grond van directe bemiddeling kan worden toegelicht.

Resultaten over 2019

In de tabellen over 2019 wordt het percentage advertenties met lokale bindingseis door drie gemeenten (Westvoorne, Brielle en Maassluis) ruim en door twee gemeenten (Schiedam en Albrandswaard) net overschreden. Bij de gerealiseerde verhuringen wordt de 25% in zeven gemeenten gepasseerd (Westvoorne, Brielle, Ridderkerk, Maassluis, Barendrecht, Albrandswaard en Schiedam); dit is exclusief directe bemiddeling. Ondanks noodrem of terugschakelen in de tweede helft van het jaar bleek het wettelijke maximum niet meer te realiseren. Wordt directe bemiddeling

wel meegeteld, dan daalt het aantal van zeven naar vijf gemeenten (Westvoorne, Brielle, Ridderkerk, Maassluis en Barendrecht) waarbij laatstgenoemde slechts met één procentpunt het maximum overschrijdt.

Resultaten Q1, 2020

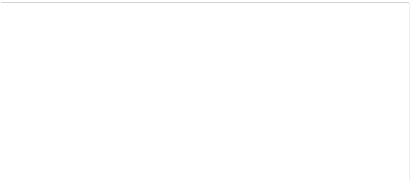
Er is tevens een bijlage meegezonden met de cijfers over het eerste kwartaal van 2020. De beweging in de goede richting wordt gecontinueerd. In de eerste tabel, over advertenties met lokale binding, zijn er drie gemeenten (Westvoorne, Brielle en Vlaardingen) die de 25% overschrijden, in beperkte tot zeer beperkte mate. Bij de verhuringen -exclusief directe bemiddeling- overschrijden twee gemeenten de 25%: de één met drie procentpunten (Schiedam), de ander (Westvoorne) met een veel groter verschil maar recent contact tussen Maaskoepel en gemeente leidt tot gunstige verwachting voor de rest van het jaar.

Conclusie

De beweging die in de tweede helft van 2019 is ingezet, wordt in het eerste kwartaal van 2020 aantoonbaar gecontinueerd. Dat blijkt uit de cijfers maar ook uit de contacten tussen en met Maaskoepel, corporatiemedewerkers en gemeentelijk beleidsadviseurs. De kwestie is geadresseerd, de aanpak is uitgerold en de resultaten zijn zichtbaar. De verwachting is dat na het tweede kwartaal van 2020 in geen van de regiogemeenten nog sprake zal zijn van een ruime overschrijding van het wettelijke maximum.

Ik neem aan dat ik u, en via u de provincie, voor dit moment voldoende heb geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,



J.W. Mijnans, voorzitter SvWrR
wethouder Wonen van de gemeente Nissewaard

Bijlagen:

1. Lokale binding 2019
2. Lokale binding Q1, 2020