

Gemeente Ridderkerk
College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 271
2980 AG Ridderkerk

datum	ons kenmerk	uw kenmerk	dossier kenmerk
12 februari 2025			
onderwerp			
lokaal woonruimtebemiddelingssysteem			

Geacht College,

De gemeente Ridderkerk lijkt hard op weg naar een bijzondere, zelfs historische, stap: een lokaal woonruimtebemiddelingssysteem, bestaande uit een eigen verordening en een bijbehorend aanbodinstrument.

Wij beschouwen deze stap als onwenselijk. Dit standpunt maakten wij in oktober vorig jaar al kenbaar tijdens een inspraakreactie in een speciale commissievergadering van de gemeenteraad. Met deze brief brengen wij opnieuw onze bezwaren onder de aandacht. Ook geven wij u onze eerste vragen, aandachtspunten en zorgen voor het vervolg mee, mocht de gemeenteraad op 13 februari daadwerkelijk besluiten tot dat eigen lokaal woonruimtebemiddelingssysteem.

meer nadelen dan voordelen

Onze zorg ligt voor alles bij de woningzoekende. Tienduizenden mensen zijn, alleen al in onze regio, actief op zoek naar een woning. Een eigen woning, zodat ze eindelijk op eigen benen kunnen staan. Of een beter passende woning, waar ze een gezin kunnen stichten of waar een trap geen obstakel meer vormt. Elke woningzoekende heeft zijn eigen verhaal. Wij staan ervoor deze huishoudens zo goed mogelijk van dienst te zijn en binnen de context van een wooncrisis maximaal kans te geven op die gewenste woonplek. Ook u spreekt zich uit voor goede kansen voor woningzoekenden. U richt zich daarbij echter vooral op een kleinere groep: de lokale woningzoekenden.

De vernieuwde Huisvestingswet geeft de mogelijkheid en ruimte lokale woningzoekenden voorrang te geven op 50 procent van de vrijkomende woningen. In een lokale verordening kan hieraan enige inkleuring gegeven worden, bijvoorbeeld in een voorrangspositie voor vitale beroepsgroepen, maar die maximale ruimte blijft gelijk. En in de praktijk blijkt dit percentage ruim voldoende om Ridderkerkers te bedienen met onze nieuwbouwwoningen, om doorstroming te realiseren van senioren en om herhuisvesters uit toekomstige sloopwoningen een nieuwe woonplek dichtbij hun oude te geven.

Hoewel de perceptie soms anders is, zeker als in onze directe omgeving verhalen klinken over de lange 'wachttijden' voor een eigen of andere woning, zijn verhuisbewegingen sterk lokaal. Woningzoekenden hebben een veel grotere kans in hun huidige woonplaats een woning te vinden dan niet-lokale woningzoekenden.

Wij geloven dan ook niet dat een lokaal woonruimtebemiddelingssysteem hierin wezenlijk iets zal veranderen. Waarom dan toch willen ingrijpen in de woonruimtebemiddeling? In onze optiek wegen de onzekere en hooguit geringe 'voordelen' niet op tegen de zekere nadelen en hoge kosten.

De woningzoekende zal in het bijzonder met die nadelen geconfronteerd worden: in meerdere systemen inschrijven, bijhouden wanneer de inschrijving verlengd of aangepast moet worden, in meerdere systemen het aanbod in de gaten houden en reageren en vooral voor meerdere systemen inschrijfgeld moeten betalen. Wie graag wil verhuizen zal die extra investering doen en de extra moeite voor lief nemen. Maar wilt u dit echt voor een groep die veel minima en kwetsbare huishoudens omvat?

Wij maken ons er daarnaast ernstige zorgen om dat met de wens de kansen van lokale woningzoekenden te vergroten ook een wens uitgesproken wordt minder urgent woningzoekenden een kans te bieden in deze gemeente. Dat raakt vaak kwetsbare mensen die op zoek zijn naar een stabiele woonomgeving om hun leven op te bouwen. Wij vinden dat zij de kans moeten hebben en houden die nieuwe woonplek te vinden, zonder extra barrières of stigmatiserende regels. Daarbij werken belemmerende maatregelen altijd twee kanten op: Ridderkerkse inwoners die dringend een andere woning nodig hebben kunnen moeilijker elders terecht.

Tot slot zijn wij ervan overtuigd dat met de middelen die u bereid bent hiervoor jaarlijks te reserveren veel mooiere investeringen gedaan kunnen worden in de Ridderkerkse samenleving. Samen zouden we bijvoorbeeld kunnen werken aan sterke gemeenschappen, duurzame buurten en extra woningbouw, allemaal investeringen waarmee we meer Ridderkerkers kunnen helpen fijn te wonen.

cruciale uitgangspunten voor Wooncompas

Het rechtvaardigheidsbeginsel uit de Huisvestingswet is voor ons cruciaal. Wooncompas zal alleen overwegen mee te werken als het lokale woonruimtebemiddelingssysteem alle groepen een eerlijke kans geeft op het vinden van een woning en woningzoekenden in hun zoektocht op gelijke wijze faciliteert. Iedereen moet zich op eenvoudige wijze kunnen inschrijven in een Ridderkerks aanbodinstrument met dezelfde voorwaarden en regels. En nooit mag woningtoewijzing een middel zijn om groepen uit te sluiten.

Wij gaan er, op basis van de nu beschikbare informatie, daarnaast vanuit dat de gemeente een lokaal aanbodinstrument zelf zal (laten) ontwikkelen. Wij zijn in ieder geval niet bereid dat te doen. De expertise van het runnen en actueel houden van een aanbodinstrument is door ons ondergebracht bij het regionale samenwerkingsverband van corporaties Maaskoepel. In dit goed functionerende instrument Woonnet

Rijnmond is veel aandacht en zorg voor transparantie en het zo goed mogelijk ondersteunen van de woningzoekende in zijn zoektocht naar een woning.

Wenst de gemeente Ridderkerk in de toekomst toch een uitvoerende rol hierin voor de corporatie(s), dan leggen wij die vraag direct door naar Maaskoepel. Het is vervolgens aan Maaskoepel te besluiten of op deze vraag wordt ingegaan.

Verder accepteren wij op geen enkel moment leegstand binnen ons woningaanbod als gevolg van de keuze voor een lokaal woonruimtebemiddelingssysteem. Zie onze vragen, aandachtspunten en zorgen met betrekking tot de overgangperiode voor een nadere uitwerking van dit uitgangspunt.

vragen, aandachtspunten en zorgen met betrekking tot de verordening

context verordening

In de regionale Woondeal, waarvan onder andere het Regioakkoord onderdeel uitmaakt, zijn afspraken opgenomen over de regionale samenwerking en solidariteit in de aanpak van de verschillende woondossiers. Met een lokale verordening woonruimtebemiddeling inclusief aanbodinstrument, en eerder al met het niet ondertekenen van de bestuursovereenkomst van het samenwerkingsverband van gemeenten, onttrekt Ridderkerk zich hieraan. Wij gaan ervan uit dat de gemeente zich blijft committeren aan de woningbouwopgaven en -aantallen, zoals we die ook vastlegden in de prestatieafspraken.

Een verordening woonruimtebemiddeling dient een basis te hebben in schaarste in de betreffende segmenten op de woningmarkt. Hoe denkt u specifiek voor Ridderkerk deze schaarste, die wij vanzelfsprekend voor de betaalbare woningvoorraad niet ontkennen, te onderbouwen en leidt deze onderbouwing tot keuzes in bijvoorbeeld de reikwijdte van een lokale verordening?

labels, voorrangscriteria, enz.

Een verordening woonruimtebemiddeling bevat nadere duiding van de kaders uit wetgeving en daarnaast instrumenten om woningen in een situatie van schaarste te verdelen. Het kan daarbij gaan om bemiddelingsmodellen, volgordebepalingen, voorwaarden voor directe bemiddeling en voorrangscriteria voor woningen en woningzoekenden. Wij rekenen erop dat u ons betreft bij de invulling hiervan. Daarbij willen wij vooraf al benadrukken dat er een onderscheid is tussen definities en uitgangspunten enerzijds en de toepassing anderzijds. De laatste is en blijft de verantwoordelijkheid en het vakmanschap van de corporatie.

De gemeenteraad lijkt eerder gekozen te hebben voor toepassing van een voorrangsmogelijkheid voor vitale beroepsgroepen. De invulling daarvan moet onderdeel zijn van de verordening. Wij gaan ervan uit dat daarin ook duidelijke beoordelingscriteria worden opgenomen en dat de gemeente in principe bereid is ook de daadwerkelijke beoordeling te doen.

urgentieregeling

Wij verwachten een urgentieregeling in de verordening die niet of marginaal afwijkt van de regeling zoals opgenomen in de nieuwe regionale verordening woonruimtebemiddeling. Wij verwachten nadrukkelijk ook dat de samenwerking tussen de gemeenten op dit vlak overeind blijft, vooruitlopend ook op de Wet regie volkshuisvesting. Alleen zo kunnen we kwetsbare huishoudens die met spoed een andere woning nodig hebben echt helpen.

Wij attenderen u erop dat wij in de prestatieafspraken voor herhuisvesters uit toekomstige sloopwoningen enkele verruiming in de zoekprofielen overeengekomen zijn. Eventueel meenemen van deze verruiming in de urgentieregeling zelf valt voor ons onder de genoemde marginale afwijking.

spelregels

Naast de verordening woonruimtebemiddeling hebben de corporaties in de regio gezamenlijke spelregels afgesproken. Daardoor is het voor corporaties en direct of indirect ook voor woningzoekenden helder hoe omgegaan wordt met bijvoorbeeld de verschillende bemiddelingsmodellen, het gebruik van persoonsgegevens, (voorkomen) van dubbele aanbidding, no-shows en bezwaren. Als meerdere corporaties met bezit in Ridderkerk gebruik gaan maken van een lokaal aanbodinstrument, is het voor ons vanzelfsprekend beleidsregels op elkaar af te stemmen. (Ook) dat kost tijd. Wij schatten in hiervoor minimaal drie maanden nodig te hebben.

bezwaren

Alhoewel wij onze vrijkomende woningen met alle zorgvuldigheid adverteren en aanbieden, kan het gebeuren dat een woningzoekende het niet eens is met bijvoorbeeld een woningtoewijzing. Daarvoor zal een lokale, bij voorkeur onafhankelijke, commissie moeten worden samengesteld of aangesloten moeten worden bij een bestaande bezwarencommissie. Overigens is de bezwarenprocedure in Ridderkerk nu ook niet goed geregeld. De gemeente is geen participant in de Bezwarencommissie Huisvesting regio Rotterdam opgericht. Ridderkerk heeft de bezwarenprocedure niet goed geregeld en is geen participant in deze commissie. In de huidige praktijk kunnen woningzoekenden echter wel bij deze commissie terecht voor advies.

vragen, aandachtspunten en zorgen met betrekking tot een aanbodinstrument

essentiële uitgangspunten website

Wij rekenen erop dat de website bij het lokale woonruimtebemiddelingssysteem gebruiksvriendelijk, overzichtelijk en stabiel is. We adviseren het functioneel programma van de site van Woonnet Rijnmond zoveel mogelijk over te nemen. Die website is doordacht en in de loop van de jaren steeds verbeterd.

functionaliteiten voor het aanbieden van meer dan alleen sociale huurwoningen

Via Woonnet Rijnmond worden naast sociale huurwoningen ook middenhuur- en vrijesectorwoningen, parkeerplekken, garages en bergingen, scootmobielplekken en zelfs bedrijfsruimten aangeboden. Graag vernemen wij zo spoedig mogelijk in welke mate de gemeente Ridderkerk in een lokaal aanbodinstrument vergelijkbare functionaliteiten zal bieden. Het ontbreken van sommige van die functionaliteiten kan voor woningzoekenden sterk nadelig zijn. Daarbij zij opgemerkt dat het proces van inschrijven, adverteren, reageren en aanbieden voor niet-woningen objecten afwijkt van het proces rond woningen.

koppeling tussen systemen

In de huidige situatie bestaat er een koppeling tussen ons primaire systeem en het Woonnet Rijnmond-automatiseringssysteem. Met die koppeling vindt tijdens verschillende stappen in het aanbodproces informatieoverdracht en controle plaats. Uit recente ervaringen van Hef wonen, na splitsing van het vroegere Vestia, weten we dat het nieuw ontwikkelen van een dergelijke koppeling complex en kostbaar is. Onze IT-partner schat in hiervoor, inclusief testen en opleveren, zeker vier maanden nodig te hebben. En zolang deze koppeling niet gelegd is, is toepassing van een lokaal aanbodinstrument voor ons niet aan de orde.

DigiD-koppeling

In verschillende aanbodinstrumenten, waaronder ook Woonnet Rijnmond, uploaden woningzoekenden hun gegevens en documenten via een DigiD-koppeling. Het beveiligde karakter van deze koppeling wordt aan alle kanten als prettig ervaren. Daarnaast bemoeilijkt het fraude met informatie. We adviseren de gemeente bij de ontwikkeling van een lokaal aanbodinstrument een dergelijke koppeling in te bouwen.

gegevensverwerking

Tussen Woonnet Rijnmond/Maaskoepel en de deelnemende corporaties zijn verwerkers- en andere overeenkomsten gesloten met betrekking tot eigenaarschap en verwerken van privacygevoelige persoonsgegevens en bedrijfsgevoelige overige informatie. Wij verwachten hiervoor vanuit de gemeente een voorstel.

helpdeskfunctie

Hoe denkt de gemeente de helpdeskfunctie in te richten? De helpdesk van Woonnet Rijnmond vervult zowel een rol richting de corporaties als richting de woningzoekenden.

monitoring

In de beantwoording van raadvragen gaf u aan erop te rekenen gebruik te kunnen blijven maken van het regionale instrumentarium voor monitoring. Die uitspraak verbaast ons. De monitor en de daarbij

horende jaarlijkse rapportage woonruimtebemiddeling regio Rotterdam worden (bijna) geheel gevoed met data uit het systeem van Woonnet Rijnmond. Deze bron van informatie valt weg met het ontwikkelen van een lokaal aanbodinstrument.

Er zal dan dus ook een nieuwe monitor ontwikkeld moeten worden. Daarin zien wij graag minimaal de huidige set van data en informatie terug en een uitgebreider instrumentarium voor analyse en rapportage. De analyserende en rapporterende partijen, Maaskoepel en de gemeente Rotterdam, vallen er immers tussenuit.

Bovenal dient deze monitor een kritieke prestatie-indicator ten aanzien van de effectiviteit van een lokaal woonruimtebemiddelingssysteem te bevatten.

vragen, aandachtspunten en zorgen met betrekking tot de overgangsperiode

De nieuwe verordening woonruimtebemiddeling van de regiogemeenten wordt naar verwachting van kracht op 1 juli 2025. De kans dat de gemeente Ridderkerk voor die datum een eigen aanbodinstrument operationeel kan hebben lijkt ons bijzonder klein. Daardoor ontstaat een periode waarin de verschillende verordeningen en aanbodinstrumenten niet volledig op elkaar aansluiten. Over die periode zijn goede afspraken noodzakelijk. En dat geldt ook de maanden rond livegang van een lokaal aanbodinstrument.

inschrijven woningzoekenden

Wij gaan ervan uit dat u alle woningzoekenden die dat willen de mogelijkheid biedt de bij Woonnet Rijnmond opgebouwde inschrijfduur én eventuele urgentieverklaringen te 'kopiëren' naar een tweede aanbodinstrument. Wij gaan er ook vanuit dat zij daarvoor een ruime periode, tot minimaal zes maanden na de livegang van het aanbodinstrument, de tijd krijgen.

Wij raden u aan u vroegtijdig te verdiepen in de juridische en praktische vragen die dit aspect oproept. Is er een collectieve data-overdracht mogelijk of zou die, wat wij verwachten, op te veel bezwaren stuiten vanuit de privacywetgeving? Is het wel mogelijk alle in Ridderkerk reagerende woningzoekenden in één keer te informeren? Hoe bewijst een woningzoekende opgebouwde inschrijfduur? Is Woonnet Rijnmond/Maaskoepel bereid hierin een rol te spelen en mag zij dat vanuit diezelfde privacywetgeving? En zijn daar voor de woningzoekende en/of de gemeente Ridderkerk vervolgens ook kosten aan verbonden?

informerende woningzoekenden

Daarmee samenhangend vragen wij vooraf al aandacht voor de communicatie en informatie richting woningzoekenden. Komt het daadwerkelijk tot een lokaal woonruimtebemiddelingssysteem dan zullen wij vanzelfsprekend via onze eigen kanalen woningzoekenden zo goed mogelijk informeren, maar wij verwachten van de gemeente een actieve, brede en langlopende campagne. Woningzoekenden die veelvuldig reageren, vinden hun weg waarschijnlijk wel. Maar ook zij die heel gericht op een bepaald woningtype of een specifieke buurt en, daardoor, minder frequent reageren, mogen de informatie niet missen. En dat geldt evenzeer voor woningzoekenden van buiten Ridderkerk.

huisvestingsvergunningen

Vanaf de ingangsdatum van de nieuwe regionale verordening zijn ook de daaruitvolgende aanpassingen in het automatiseringssysteem en de website van Woonnet Rijnmond live. Daarbij moet bijvoorbeeld gedacht worden aan een voorrangslabel voor vitale beroepsgroepen, een 'gelaagdheid' in toepassing van de voorrangslabels en definitieverschuivingen in de bemiddelingsmodellen.

Wij blijven onze woningen in die overgangsperiode via Woonnet Rijnmond aanbieden. Wij inventariseren op dit moment met Woonnet Rijnmond/Maaskoepel welke aanpassingen en functionaliteiten 'uit te zetten' zijn. Waar dat niet kan, zullen wij onze vrijkomende woningen op basis van de nieuwe regionale verordening via dat aanbodinstrument adverteren en aanbieden. Graag ontvangen wij binnenkort, maar uiterlijk op 1 juni, van u de bevestiging dat in deze periode zonder problemen huisvestingsvergunningen afgegeven blijven worden (inclusief het mandaat waarmee dit verlegd is naar de corporatie(s)).

wij laten geen woningen leegstaan

Wij laten in geen geval woningen leegstaan vanwege vertraagde systeemontwikkeling, nog niet gelegde functionele koppelingen of onvolledige regelgeving. Voor een eventuele overgang naar een lokaal woonruimtebemiddelingssysteem is het moment van adverteren voor ons leidend. Tot minimaal het moment van livegang van een goed functionerend en voldoende getest aanbodinstrument, waarin woningzoekenden zich ook hebben kunnen inschrijven, adverteren wij alle vrijkomende woningen via Woonnet Rijnmond.

regelmatige afstemming

Wij zijn gewend als corporaties werkend met het systeem van Woonnet Rijnmond elkaar maandelijks te ontmoeten. Tijdens deze overleggen worden onder andere ervaringen uitgewisseld, mogelijke interpretatieverschillen van beleidsregels afgestemd en updates besproken. Dit overleg is ook het startpunt van regelmatige tests van het systeem. Niet alleen bij nieuwe releases, maar ook voor kleine aanpassingen en tussentijdse controles. Wij gaan ervan uit een dergelijke overleg- en afstemcyclus ook met de gemeente Ridderkerk te zullen hebben.

Wij rekenen er ook op gelegenheid te krijgen een nieuw te ontwikkelen lokaal aanbodinstrument uitgebreid te kunnen testen en onze medewerkers, zo nodig, te trainen. De daarvoor gewenste periode voor livegang is minimaal drie maanden.

kosten voor Wooncompas

Niet alleen de gemeente staat voor een investering. Ook Wooncompas zal met aanzienlijke kosten worden geconfronteerd. Het is voor ons vanzelfsprekend dat deze kosten voor een substantieel deel door de gemeente gedragen worden.

We hebben het dan over een eenmalige investering in de koppeling tussen het aanbodinstrument en ons primaire systeem, maar ook over de personele kosten van onder andere een beleidsmatige

betrokkenheid bij de verordening, het testen van een systeem en de communicatie naar huurders en woningzoekenden. Structureel zullen onze kosten vooral voortvloeien uit regelmatige afstemming en het onderhoud van de eerdergenoemde koppeling tussen systemen.

betrokkenheid

Op dit moment zijn nog niet alle implicaties van een lokaal woonruimtebemiddelingssysteem te overzien. Wij volgen de ontwikkelingen kritisch en nauwlettend en zullen u blijven voorzien van relevante aandachtspunten en een verdere uitwerking van de vereisten voor een lokaal aanbodinstrument. Afhankelijk van het besluit op 13 februari verwachten wij op korte termijn een uitnodiging om een adviserende rol te vervullen ten aanzien van de lokale verordening woonruimtebemiddeling.

Op basis van uw plan van aanpak stemmen wij daarnaast graag met u af hoe we omgaan met de gevolgen van dit te verwachten besluit. Wij hopen op een constructieve dialoog waarin de belangen van de woningzoekenden in Ridderkerk en de regio voorop staan.

Met vriendelijke groet,



Harro Zanting
directeur-bestuurder