

Gemeenteraad Ridderkerk
Postbus 271
2980 AG Ridderkerk

datum	ons kenmerk	uw kenmerk	dossier kenmerk
29 september 2025			
onderwerp			
conceptverordening/lokaal woonruimtebemiddelingssysteem			

Geachte raadsleden,

“Lokaal woonruimtebemiddelingssysteem stap vooruit” lezen wij in De Combinatie van 18 september. Gedoeld wordt op de verordening woonruimtebemiddeling, die aanstaande donderdag ter bespreking voorligt aan uw raadscommissie Samen wonen. Met de verordening geeft de gemeente gedeeltelijk invulling aan het besluit van februari dit jaar een lokaal woonruimtebemiddelingssysteem te beginnen.

Met deze brief delen wij onze (eerste) zorgen over deze conceptverordening en een aantal daarmee samenhangende zaken. Want de optimistische toonzetting van de boodschap in De Combinatie – overigens onvolledig en deels onjuist – kunnen wij niet onderschrijven.

noodzaak tot afstemming voldoende gezien?

Voor een lokale verordening vastgesteld kan worden en een aanbodinstrument ingericht, is intensieve afstemming noodzakelijk. Met buurgemeenten, onder andere over de huisvesting van woningzoekenden met een urgentieverklaring, met de lokaal actieve corporaties, onder andere over de praktische invulling van rangordecriteria en bemiddelingsmodellen, en met de eigenaar-beheerder van het huidige aanbodinstrument, onder andere over een overgangssituatie.

Nu, een aantal maanden na uw besluit, moeten we bovendien constateren dat de impact van de (structuur)verschillen tussen het Ridderkerkse woonruimtebemiddelingssysteem in wording en de woonruimtebemiddeling zoals regionaal is ingericht groter is dan aanvankelijk gedacht. Dat versterkt die noodzaak tot afstemming nog verder.

afdoende debat gevoerd over reikwijdte?

In de conceptverordening is gekozen alleen sociale huurwoningen van corporaties vergunningplichtig te maken. Dat sluit aan bij de keuze die regionaal is gemaakt. Wij vragen ons echter wel af of het debat over de reikwijdte voldoende gevoerd is. Waarom wordt particuliere bijvoorbeeld buiten beschouwing gelaten?

De reikwijdte is in de verordening opgenomen in artikel 2.1.1.

extra kosten en barrières voor woningzoekenden

Alhoewel dat geen onderdeel is van de conceptverordening, delen wij met deze brief ook (opnieuw) onze zorg over het in februari door u vastgestelde tarief voor inschrijving als woningzoekende en de verlenging van die inschrijving. Een woningzoekende die kans wil (blijven) houden op een ruim zoekgebied zal zich bovendien in meerdere systemen moeten inschrijven, met dubbele kosten en extra administratieve lasten. Wie graag wil verhuizen zal die extra investering doen en de extra moeite voor lief nemen, maar een huishouden met een minimuminkomen kan van dit geld veel noodzakelijker uitgaven doen.

Overgangsbepaling 6.1.2 lid 3 gaat in op het 'overnemen' van inschrijfduur uit Woonnet Rijnmond en impliceert een automatische koppeling van inschrijfduur. Dit zou enige verlichting bieden in de administratieve last, maar neemt onze zorgen niet weg.

onzorgvuldige aannames en betere dan gedachte kansen voor lokale woningzoekenden

Voor alles ligt onze zorg bij de woningzoekende. Alleen al in onze regio zijn ruim honderdduizend mensen actief op zoek naar een woning. Een eigen woning om eindelijk op eigen benen kunnen staan. Een beter passende woning om een gezin in te 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 groot woningtekort maximaal kans te geven op die gewenste woonplek. In hun vertrouwende omgeving, juist dichtbij werk, familie of voorzieningen of juist daar waar een nieuwe start gemaakt kan worden in het leven. U zegt dit te onderschrijven, maar richt vervolgens een systeem in dat volledig gericht is op lokale woningzoekenden en lokale verhuisbewegingen. U lijkt daarbij onzorgvuldige aannames te doen over de woonwensen van die lokale woningzoekenden en over de bijdrage die nieuwe Ridderkerkers aan deze gemeente (kunnen) leveren.

Natuurlijk zien ook wij dat veel mensen over korte afstanden (willen) verhuizen. De vernieuwde Huisvestingswet geeft de mogelijkheid lokale (of regionale) 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 de maximale ruimte blijft gelijk. 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. En hoewel de perceptie soms anders is, hebben lokale woningzoekenden ook in Ridderkerk een veel grotere kans in hun huidige woonplaats een woning te vinden dan niet-lokale woningzoekenden.

De wettelijke ruimte, zoals beschreven in artikel 2.2.7, krijgt niet of nauwelijks invulling. Dat is uitvoeringstechnisch veruit het eenvoudigst en biedt, belangrijker, flexibiliteit om bij te sturen op de

slaagkansen van verschillende doelgroepen. Tegelijkertijd verbaast het ons dat er niet voor gekozen wordt vitale beroepsgroepen voorrang te kunnen geven.

belemmeringen voor urgent woningzoekenden

Als een woningzoekende met spoed een andere woning nodig heeft, bijvoorbeeld vanwege medische noodzaak, onbetaalbaar geworden woonlasten of een gewelddadige relationele situatie, dan is er de mogelijkheid een urgentie aan te vragen. Daarmee krijgt de woningzoekende voorrang op andere woningzoekenden.

Wij waarderen het dat in de verordening gekozen is voor urgentiecategorieën die we in regionaal verband al kennen en dat dit onderdeel (deels) is ingevuld vooruitlopend op de Wet regie volkshuisvesting. Het bieden van passende huisvesting voor urgent woningzoekenden, in het bijzonder urgenten die uitstromen uit hulpverleningstrajecten en opvanginstellingen, wordt daarin gezien als regionale opgave. Gemeenten zullen afspraken moeten maken over hun aandeel in de opgave. De provincie zal dat ondersteunen en sturen met de vaststelling van urgentieregio's. Maar daar kan niet op gewacht worden.

Woningzoekenden met een urgentie in een andere dan in de vorige alinea genoemde categorie worden met deze conceptverordening belemmerd in hun zoeken. Wij zien daarin de impliciet uitgesproken wens terugkomen met een eigen woonruimtebemiddelingssysteem urgent woningzoekenden minder kans te bieden in deze gemeente. Deze keuze baart ons zorgen. Dit raakt vaak kwetsbare mensen. Hun woonprobleem behoeft voor alles een snelle oplossing en een nieuwe stabiele woonplek. Daarbij kan het reëel, wenselijk of zelfs noodzakelijk zijn dat een woningzoekende een breed zoekgebied heeft. We zien overigens bij recente herhuisvestingstrajecten in verband met toekomstige sloop dat steeds meer woningzoekenden graag naar een andere gemeente willen verhuizen.

Dit raakt verschillende artikelen in hoofdstuk 3 van de verordening en de overgangsbepalingen zoals opgenomen in artikel 6.1.2.

Met betrekking tot de mogelijkheden van woningzoekenden met een urgentie in een andere gemeente een woning te vinden, herhalen wij hierbij onze eerste zorg: het is in het belang van de woningzoekende essentieel dat goede afstemming plaatsvindt met de buurgemeenten. Ook waar in de verordening wél ruimte lijkt te bestaan de urgentie over gemeentegrenzen heen te benutten (artikel 3.4.3 (en 3.4.1)).

andere regels voor herhuisvesters

Huurders die hun woning moeten verlaten vanwege sloop of ingrijpende renovatie vormen een bijzondere categorie urgenten. Hun zoekprofiel kan verschillen ten opzichte van andere urgenten, zij zoeken gedurende een langere periode zelf, het weigeren van een woningaanbieding heeft geen directe consequenties (dat kan bij andere urgenten wel het geval zijn) en zij krijgen hun urgentieverklaring van de corporatie (gemandateerd door het College van Burgemeester en Wethouders). Wij zien die verschillen onvoldoende terug in artikel 3.4.7.

huisvesting van vergunninghouders

De huisvesting van vergunninghouders staat op dit moment volop in de belangstelling. Met wetgeving wordt gepoogd te verbieden dat vergunninghouders voorrang wordt gegeven op een woning en zelfs ook voorrang op andere gronden uit te sluiten. De Raad van State heeft het wetsvoorstel inmiddels ongrondwettelijk genoemd. We zien gelukkig in de conceptverordening nog wel de mogelijkheid vergunninghouders via directe bemiddeling, en de reguliere bemiddelingsmodellen, aan een woning te helpen. We zien echter ook dat er in hoofdstuk 3 geen voorrangspositie meer is opgenomen. Wat ons betreft een verkeerde keuze, die het corporaties moeilijker maakt hun bijdrage aan de gemeentelijke taakstelling te leveren.

wijze van zoeken en toewijzen

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.

De conceptverordening bevat op dat vlak een opvallende keuze. De bemiddelingsmodellen en, deels, de toepassing daarvan worden ingevuld. Het aantal bemiddelingsmodellen is beperkt tot het inschrijfduurmodel en het lotingmodel, terwijl we regionaal vier modellen kennen, elk gericht op andere groepen en verschillend zoekgedrag. Het regionaal toegepaste bemiddelingsmodel wens&wacht bijvoorbeeld biedt woningzoekenden de mogelijkheid hun belangstelling te tonen voor specifieke woongebouwen of buurten en te vervolgens af te wachten wanneer daar een woning vrijkomt. Als corporatie is dat heel goed in te zetten om te werken aan woongemeenschappen als (knarren)hofjes en geclusterd wonen. Wens&wacht is in het bijzonder een model waarin mensen heel gericht naar een bepaalde woonvorm zoeken en daarmee vaak aantrekkelijk voor woningzoekenden met lokale kennis. Wij zien dit bemiddelingsmodel, als model of als ruimte om meerdere bemiddelingsmodellen toe te passen, graag opgenomen worden in de verordening.

Vanzelfsprekend zijn wij bereid over de keuzes die wij maken in de toepassing van bemiddelingsmodellen en voorrangslabls van gedachten te wisselen en gezamenlijk tot lokale uitvoeringsregels, zoals we regionaal 'spelregels' kennen, te komen.

Ook deze uitvoeringszaken vragen nog aandacht:

- de publicatieduur van woningadvertenties uit artikel 2.2.3 lid 4; deze hangt samen met de keuze voor een bemiddelingsmodel
- de uitwerking van rangordecriteria en andere voorwaarden aan bemiddelingsmodellen, waarvoor in artikel 2.2.5 uitgangspunten zijn opgenomen
- voorrangslabls uit artikel 2.2.6; wij deden enkele verbeteringsvoorstellen
- de onafhankelijkheid van de indicatieverlener uit artikel 2.2.6 lid 3

juiste procedure en route voor bezwaren

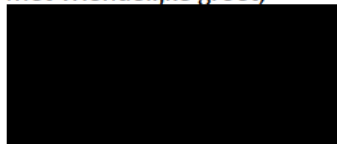
Alhoewel wij onze vrijkomende woningen met alle zorgvuldigheid adverteren en aanbieden, kan het gebeuren dat een woningzoekende het niet eens is met bijvoorbeeld een woningtoewijzing. Dat is tevens een bezwaar tegen een huisvestingsvergunning. Voor de gemiddelde woningzoekende levert dat een onbegrijpelijke verstrengeling van privaat en publiek recht op. Er zal een lokale en onafhankelijke commissie moeten worden samengesteld, waarin dit aspect ondervangen wordt. Aansluiten bij een bestaande bezwarencommissie is ook een optie. Wij zien de uitgangspunten voor de bezwarenprocedure graag vastgelegd in de verordening.

cruciaal uitgangspunt voor Wooncompas

Het rechtvaardigheidsbeginsel uit de Huisvestingswet is voor ons cruciaal. Wooncompas zal haar vrijkomende woningen alleen adverteren in een lokaal aanbodinstrument als alle groepen daarin een eerlijke kans krijgen op het vinden van een woning en als woningzoekenden in hun zoektocht op gelijke wijze gefaciliteerd worden. 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 wensen u wijsheid toe.

Met vriendelijke groet,



Harro Zanting
directeur-bestuurder