



## Vragen vergaderstukken gemeenteraad Ridderkerk

Commissieconsultatie verordening woonruimtebemiddeling Ridderkerk 2026

### Algemene informatie

- Vragensteller: Victor Mijnders, CDA
- Vergaderdatum: 2 oktober 2025
- Portefeuillehouder: wethouder Van der Duijn Schouten
- Datum vraag: 22 september 2025
- Datum antwoord: 1 oktober 2025

### Vragen en antwoorden

#### Vraag 1

Bij artikel 2.1.3 en dan de punten 3 en 4 (betreft de verordening woonruimtebemiddeling Ridderkerk 2026 en dit geldt ook voor de volgende vragen, tenzij anders aangegeven) is er gekozen voor een termijn van 14 dagen.

Zijn deze termijnen landelijk gekozen of kan een gemeente dit zelf kiezen. Wanneer deze termijnen vrij zijn op de kiezen, waarom wordt er gekozen voor termijnen van 14 dagen?

#### Antwoord 1

Deze zijn niet wettelijk bepaald. Deze tekstdelen zijn vooral opgenomen voor het (onwaarschijnlijke) geval de gemeente de vergunningverlening zelf zou moeten doen c.q. de corporaties deze taak niet gemandateerd namens het college willen uitvoeren. Dit laatste (de mandatering) is nadrukkelijk wel de bedoeling, zodat het er in de praktijk op neer komt dat een aanbod aan een woningzoekende wordt gezien als een aanvraag tot een huisvestingsvergunning. Deze vergunning wordt middels het ondertekenen van een huurcontract verleend.

#### Vraag 2

Bij artikel 2.1.3 en dan de punt 5, staat dat er nadere regels gesteld kunnen worden ten aanzien van de wijze van indienen van een aanvraag om een huisvestingsvergunning. Aan welke 'nadere regels' kan hierbij gedacht worden?

#### Antwoord 2

Dit lid biedt de mogelijkheid om aanvullende zaken te regelen rondom de eisen bij een vergunningaanvraag, de basis staat nu in de verordening. Je kunt denken aan aanvullende informatie bij de vergunningaanvraag.

### **Vraag 3**

Bij artikel 2.1.5. en dan punt 1b, klopt het dat de namen van eventuele kinderen dus niet vermeld hoeven te zijn?

Antwoord 3

Klopt, want de huisvestingsvergunning wordt verleend aan meerderjarige personen.

### **Vraag 4**

Bij artikel 2.1.5. en dan punt 2, kan u een voorbeeld geven van een voorschrift die opgenomen kan worden?

Antwoord 4

In de vergunning kan worden opgenomen dat de woning binnen een bepaalde termijn moet worden bewoond.

### **Vraag 5**

Bij artikel 2.2.3. en dan punt 3, wordt gesproken dat de woningcorporatie per kalenderjaar ten minste 5% van de huur aanbiedt via loting. Kan u onderbouwen waarom hier is gekozen voor ten minste 5% en ziet de coöperatie het haalbaar/ wenselijk om in te zetten op een hoger percentage?

Antwoord 5

Het aanbieden van woningen via de lotingmodule gebeurt in Ridderkerk weinig tot niet. Met de invoering van dit percentage willen we de toepassing van loting stimuleren omdat het woningzoekenden met weinig inschrijfduur, zoals jongeren en spoedzoekers die pas net ingeschreven staan (zoals net gescheiden inwoners die niet in aanmerking komen voor urgentie), meer kans geeft. De woningcorporatie geeft aan dat loting in het verleden niet veel gebruikt werd maar dat ze dat wel meer gaan doen. Daarom zou in de ogen van de woningcorporatie een percentage niet nodig zijn.

### **Vraag 6**

Bij artikel 2.2.3. is aangegeven dat woningen aangeboden kunnen worden op de wijzen van inschrijfmodel en loting. Welke andere wijzen zijn er nog meer om een woning aan te bieden en als die er zijn, waarom is ervoor gekozen deze niet op te nemen in de verordening?

Antwoord 6

Voorbeelden van andere bemiddelingsmodellen die onder andere in de regio Rotterdam worden gehanteerd zijn Wens&Wacht (een woningzoekende heeft een specifieke woonwens en wacht totdat er een woning vrijkomt die (grotendeels) aan deze wens voldoet) en Direct Kans (op een bepaald tijdstip kunnen woningzoekenden reageren op een woning). Uit de Monitor Woonruimtebemiddeling blijkt dat deze modellen in Ridderkerk niet worden gebruikt. Daarom is er voor gekozen deze modellen niet in het systeem op te nemen. Daarnaast is het zo dat het opnemen van meer bemiddelingsmodellen in het systeem het beheer van het systeem mogelijk ook complexer maakt, wat ook gevolgen heeft voor de inzet vanuit de gemeente als beheerder van het systeem.

### **Vraag 7**

Bij artikel 2.2.4. en dan punten 1d, 1e en 1g kan u bij alle drie deze punten een (praktijk) voorbeeld geven?

Antwoord 7

Bij 1d kan gedacht worden aan maatwerk dat voor een woningzoekende nodig is. Denk daarbij aan een alleenstaande die vanwege de medische situatie een grotere woning nodig heeft, grotere woningen gaan in principe alleen naar grotere huishoudens. Lid 1d biedt dan de juridische basis voor het leveren van maatwerk.

Bij 1 e kan het er om gaan dat een woningzoekende vanwege relatie gerelateerde problematiek beter niet in een bepaalde straat of buurt kan komen te wonen.

Wanneer een woningzoekende een urgentiestatus heeft kan deze met voorrang reageren op woningen. Maar als er meer woningzoekenden met een urgentiestatus reageren, dan krijgt de woningzoekende met de langstlopende urgentiestatus voorrang. Als de situatie zodanig is dat er per direct een woning gevonden moet worden, bijvoorbeeld bij dreigende dakloosheid, kan lid 1g de grondslag geven om een woningzoekende toch met voorrang te helpen ook ten opzichte van woningzoekenden met een urgentiestatus.

### **Vraag 8**

Bij artikel 2.2.6 punt 3 wordt gesproken over deskundige die aangewezen is door het college. Wie (welk beroep) zou zo'n deskundige kunnen zijn?

Antwoord 8

Dat kan een medisch adviseur zijn, bijvoorbeeld een arts, zoals ook bij WMO-aanvragen en bij medische urgenties gebruikelijk is.

### **Vraag 9**

Vallen onder artikel 2.2.7 wel of niet diegene die een woning met urgentieverklaring toegewezen krijgen (dus onder deze 50%)?

Antwoord 9

Urgentie en maatschappelijke of economische binding zijn twee verschillende aspecten binnen de woonruimtebemiddeling.

De Huisvestingswet bepaalt dat maximaal 50% van de vrijkomende woningen met voorrang mag worden toegewezen aan woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding.

Een urgentiestatus geeft een woningzoekende voorrang op andere woningzoekenden op grond van in de verordening bepaalde urgentiecriteria. Voor veel urgentie categorieën geldt dat één van de criteria om ervoor in aanmerking te komen, maatschappelijke binding aan Ridderkerk (of soms de regio) is. Bij het toewijzen van een sociale huurwoning aan huishoudens uit een dergelijke urgentiecategorie valt die toewijzing onder de genoemde 50%. Bij sommige urgentiegronden (waaronder mantelzorg en mensen die uitstromen uit een instelling voor relationeel geweld) geldt geen bindingseis, omdat daarbij juist de bedoeling is dat woningzoekenden (soms) – bij wijze van spreken - aan de andere kant van het land gaan

wonen. Deze urgentiecategorieën vallen dan ook niet onder de 50%. Kortom: de door de raad gestelde criteria om voor een urgentie in aanmerking te komen, bepalen of een verhuur onder de '50%' valt of niet.

#### **Vraag 10**

In artikel 2.2.8 punt wordt gesproken over de 'door coöperatie bemiddelingsmodel'. Is het bemiddelingsmodel van de coöperatie(s) binnen Ridderkerk al openbaar? Zo ja, kan deze met ons gedeeld worden?

#### **Antwoord 10**

De bemiddelingsmodellen staan in de verordening: inschrijfduur en loting. Wat in dit artikel wordt bedoeld is dat de urgent woningzoekende alleen voorrang heeft bij een woningtoewijzing via het in de urgentiebeschikking opgenomen bemiddelingsmodel.

#### **Vraag 11**

In artikel 2.2.8 punt 5 wordt gesproken dat " Een corporatie kan bij het via openbaar aanbod te huur aanbieden van woonruimte per kalenderjaar in maximaal 5 % van de gevallen aangeven, dat een urgentieverklaring niet tot gevolg heeft dat de houder ervan voorrang heeft bij de verlening van de huisvestingsvergunning" Is deze 5% landelijk bepaald, zo nee waarom wordt hier 5% voorgesteld?

De 5% is hier geen wettelijk bepaald percentage, maar een beleidskeuze die veel wordt gehanteerd in de rest van het land. Basisprincipe in deze verordening is dat woningzoekenden in een noodsituatie (de urgent woningzoekenden) in principe voor gaan op andere woningzoekenden, maar soms kunnen er omstandigheden zijn waarbij een corporatie die voorrang liever niet toepast. Het kan dan bijvoorbeeld gaan om nieuwbouw huurwoningen die een jaar voor oplevering worden geadverteerd (die met voorrang verhuren aan urgent woningzoekenden lost het urgente woonprobleem van die woningzoekende niet op) of om wooncomplexen waar bijvoorbeeld n.a.v. een veiligheidsincident even behoefte is aan 'rust' / het verstandig wordt geacht om op dat moment geen urgent woningzoekende te plaatsen.

#### **Vraag 12**

In artikel 3.1.3 punt twee, staat onder E het volgende:

"De aanvrager behoort niet tot de urgentie categorieën zoals benoemd in artikel 3.4.1 en 3.4.3 en is niet tenminste twee jaar woonachtig en ingeschreven in de basisregistratie van de gemeente óf maatschappelijke gebonden aan de gemeente als bedoeld in artikel 14, derde lid, van de wet"

Terwijl in de Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2025 onder het hetzelfde punt het volgende staat:

" de aanvrager niet economisch gebonden of maatschappelijk gebonden is aan de woningmarktregio"

Waarom heeft het college punt E vergeleken met punt E uit de Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2025 aangepast en wat is nu inhoudelijk het verschil tussen de verwoording van beide punten?

## Antwoord 12

We hebben er voor gekozen om het urgentievraagstuk vanuit lokaal perspectief te benaderen, met uitzondering van die categorieën waarbij dat op basis van de conceptteksten van de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting niet mag. Die wet bepaalt dat er bij uitstroom uit een instelling een regionale bindingseis geldt en bij mantelzorg bepaalt de wet dat er geen bindingseis geldt. De regio benadert het urgentievraagstuk vanuit het regionale perspectief.

Het begrip “redelijk belang” zoals de Huisvestingswet dat noemt bij het beschrijven van het begrip maatschappelijke binding hebben we nader omschreven door te bepalen dat in onze ogen een woningzoekende maatschappelijk gebonden is als deze langer dan 2 jaar in Ridderkerk woonachtig en ingeschreven is.

## Vraag 13

In de Paragraaf 3.1. Verlening, weigering, intrekking en wijziging van de urgentieverklaring, zijn geen termijnen opgenomen. Dus bijvoorbeeld hoelang heeft het college de tijd om een urgentie aanvraag te verlenen. Waarom zijn er geen termijn opgenomen?

## Antwoord 13

Omdat de Huisvestingswet geen termijnen stelt, geldt het vangnet van de Awb. In artikel 4:13 staat als redelijke maximale termijn opgenomen; 8 weken.

## Vraag 14

De term 'Zoekprofiel' komt een paar keer voor in de verordening o.a. in artikel 3.2.3 punt 1. Wie stelt precies dit zoekprofiel op?

## Antwoord 14

Het zoekprofiel wordt door de urgentieverlener (=de gemeente) opgesteld op basis van de situatie van de woningzoekende en beschrijft wat gelet op de situatie het type woonruimte, het aantal slaapkamers en het bemiddelingsmodel is waarbij de woningzoekende voorrang heeft.

## Vraag 15

In artikel 6.1.2. gaat u in op het behouden van de opgebouwde inschrijfduur bij Woonnet Rijnmond en dat dit mogelijk is tijdens de overgangsperiode van 1 jaar. Kan het college aangeven op welke manier(en) diegene die al in Woonnet Rijnmond zijn ingeschreven hierop geattendeerd worden?

## Antwoord 15

Wij hebben inderdaad de intentie dat woningzoekenden die staan ingeschreven in Woonnet Rijnmond en die zich binnen 12 maanden willen inschrijven in het Ridderkerkse woonruimtebemiddelingsstelsel hun inschrijfduur kunnen meenemen. Over de wijze van informeren van de woningzoekenden zijn we nog met Maaskoepel en Wooncompas in gesprek. De informatie zal in elk geval via onze eigen communicatiekanalen (bijvoorbeeld Blauwkai, website, social media) gedeeld worden.