



Raadsvoorstel

Onderwerp: Woonruimtebemiddeling en Bestuursovereenkomst Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam	College van burgemeester en wethouders 3 december 2024	Zaaknummer 2024-100858
Portefeuillehouder C.A. van der Duijn Schouten	Commissie Samen wonen 30 januari 2025	Openbaar
Opsteller: Jan Willem Steeman	Gemeenteraad 13 februari 2025	

Geadviseerd besluit

1. Het toewijzen van woningen in het kader van de Huisvestingswet lokaal te organiseren en daartoe het college opdracht te geven om een lokale huisvestingsverordening op te stellen en een lokaal woonruimtebemiddelingssysteem te ontwikkelen.
 2. Voor het opstellen van een lokale huisvestingsverordening en de ontwikkeling van een lokaal woonruimtebemiddelingssysteem een projectbudget van € 120.000,- en voor de licentie en het beheer van het systeem in 2025 een uitvoeringsbudget van 185.000,- beschikbaar te stellen en de financiële gevolgen van dit besluit te verwerken in de eerste tussenrapportage in 2025.
 3. De antwoordbrief aan het Samenwerkingsverband regio Rotterdam over de ontwikkeling van een lokaal woonruimtebemiddelingssysteem vast te stellen en te versturen.
 4. Het college de opdracht te geven de eenmalige inschrijfkosten en jaarlijkse verlengingskosten voor het lokaal woonruimtebemiddelingssysteem voor een woningzoekende vast te stellen op respectievelijk € 29,- en € 25,- en/of deze op te nemen in de nog op te stellen lokale huisvestingsverordening. Als de kostendekkendheid van het lokaal woonruimtebemiddelingssysteem met lagere bedragen mogelijk is, dan gelden deze lagere bedragen.
 5. Het college de opdracht te geven om, wanneer na onderzoek gebleken is dat het kan, het voor Ridderkerkers met een Ridderkerkpas mogelijk te maken dat zij hun tegoed ook kunnen gebruiken voor de eenmalige inschrijf- en/of jaarlijkse verlengingskosten van het lokaal woonruimtebemiddelingssysteem.
-

Raadsvoorstel

Inleiding

Regionale samenwerking Woonregio Rotterdam

De 12 regiogemeenten in de woonregio Rotterdam werken samen in het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam (SvWrR). De afspraken over de samenwerking zijn verankerd in een Bestuursovereenkomst. Woonruimtebemiddeling is een belangrijk onderwerp binnen deze afspraken. In de afgelopen jaren zijn het Regioakkoord 2022 en de in maart 2023 samen met het Rijk en de provincie ondertekende regionale Woondeal tot stand gekomen tussen regiogemeenten, corporaties, Maaskoepel, provincie en Rijk.

In diverse beleidsprogramma's van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) en het concept van de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting wordt 'de regio' als schaalniveau voor onderlinge afstemming frequent benoemd. De regio is echter geen bestuurslaag met een formele positie. Besluiten over afspraken met provincie en Rijk worden door het lokale bestuur - college en gemeenteraad - genomen.

Woonruimtebemiddeling

De commissie Samen wonen heeft in oktober de notitie "De haalbaarheid van een lokaal woonruimtebemiddelingssysteem" besproken, waarin de aspecten worden belicht die te maken hebben met de keuze voor een (lokaal) woonruimtebemiddelingssysteem. De meerderheid van de fracties heeft de wens uitgesproken om de positie van de Ridderkerkse woningzoekende te versterken. Om dit zoveel als binnen de wettelijke kaders mogelijk is na te streven wordt een lokale huisvestingsverordening voorbereid en wordt een lokaal woonruimtebemiddelingssysteem ontwikkeld.

Lokale huisvestingsverordening en woonruimtebemiddelingssysteem

Voor het opstellen van de lokale huisvestingsverordening en een woonruimtebemiddelingssysteem wordt een projectorganisatie ingericht en zal externe advisering worden ingehuurd. De projectorganisatie zal het gehele proces van het opstellen van de verordening en het ontwikkelen van het systeem begeleiden.

De externe adviesvraag bestaat voornamelijk uit 2 onderdelen:

1. Een advies over het opstellen van een lokale huisvestingsverordening binnen de kaders van de Huisvestingswet waarbij 1) de positie van de Ridderkerkse woningzoekende zo stevig mogelijk wordt gemaakt en 2) er oog is voor het feit dat Ridderkerk tot een woningmarktregio behoort.
2. Een advies over een Programma van Eisen voor een lokaal woonruimtebemiddelingssysteem dat uitvoering geeft aan de lokale huisvestingsverordening.

Ook zal een leverancier worden gezocht voor de ontwikkeling van het woonruimtebemiddelingssysteem.

Bestuursovereenkomst SvWrR 2025 - 2029

De Bestuursovereenkomst Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam loopt eind 2024 af. Belangrijke producten die voortvloeien uit de Bestuursovereenkomst, namelijk de Verordening Woonruimtebemiddeling 2020 en de Regionale Verdeelregels voor woonruimtebemiddeling, zijn in 2024 geëvalueerd en geactualiseerd. Op basis van die evaluatie is een nieuwe Bestuursovereenkomst voor het samenwerkingsverband opgesteld.

De voorliggende Bestuursovereenkomst is grotendeels eensluidend met de lopende, verlengde Bestuursovereenkomst. De doorgevoerde wijzigingen betreffen een actualisatie op basis van de feitelijke ontwikkelingen. Toegevoegd zijn de in begin 2023 ondertekende Regionale Realisatieagenda /woondeals en de Regionale Versnellingstafel, als uitvloeisel van deze Regionale Realisatieagenda. Deze Regionale Versnellingstafel is een voortzetting van de Regionale Bouwtafel, zoals deze in december 2020 is ingericht.

In een notendop gaat de bestuursovereenkomst o.a. uit van:

- Het aangaan van een regionaal afgestemde, gelijklopende huisvestingsverordening: de verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam;

- Uniforme uitvoeringswijze van deze regionale verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam;
- Deelname aan subregio Zuidrand als bedoeld in bijlage 2 bij de regionale verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam;
- Een regionale overlegstructuur met een Regiotafel met alle wethouders Wonen uit de regio en een stuurgroep met wethouders uit de subregio's;
- Als de bestuursovereenkomst ergens niet in voorziet, dan beslist de regiotafel, en;
- Kosten verschuldigd aan de gemeente Rotterdam als servicegemeente in het kader van de regionale samenwerking.

Beoogd effect

We beogen de kansen van Ridderkerkse woningzoekenden op een woning in Ridderkerk te vergroten en daartoe stellen we een lokale huisvestingsverordening op en richten een lokaal woonruimtebemiddelingssysteem in.

Relatie met beleidskaders

Collegeprogramma "Hart voor een toekomstbestendig Ridderkerk".
Woonvisie 2021 - 2026.

Argumenten

1.1 Hiermee willen we de kansen voor Ridderkerkse woningzoekenden op een woning in Ridderkerk vergroten.

Ridderkerk doet sinds 2015 mee aan de regionale samenwerking op het gebied van woonruimtebemiddeling. Vanaf dat moment zien we een aanzienlijke toename van het aantal woningzoekenden dat in Ridderkerk naar een woning zoekt. Deze toename is relatief gezien groter dan de toename van het aantal woningzoekenden in de regio als geheel. Deze toename wordt onder andere veroorzaakt door de, ook in regionaal opzicht, relatief grote voorraad sociale huurwoningen in Ridderkerk.

Daarnaast zien we verhoudingsgewijs relatief veel huisvestingen van woningzoekenden met een urgente woningvraag vanuit de regiegemeenten.

Deze ontwikkelingen zorgen ervoor dat de wachttijd voor een sociale huurwoning in Ridderkerk ook in vergelijking met andere regiegemeenten hoog is. De gemiddelde woningzoekende heeft een inschrijfduur van 7 jaar voordat deze in aanmerking komt voor een sociale huurwoning. Hoewel een deel van de voor verhuur vrijkomende sociale huurwoningen op basis van de Huisvestingswet 2014 met voorrang mag worden toegewezen aan woningzoekenden met een binding met Ridderkerk is ook voor deze groep woningzoekenden de wachttijd lang.

Met het opstellen van een lokale huisvestingsverordening en het gebruik van een lokaal woonruimtebemiddelingssysteem wordt feitelijk uitvoering gegeven aan de uitkomst van uw commissievergadering van 16 oktober 2024. Naar verwachting wordt het voorstel voor een lokale verordening op het terrein van woonruimtebemiddeling in het eerste kwartaal van 2025 aan uw gemeenteraad voorgelegd.

2.1 Hiermee wordt een project- en een uitvoeringsbudget beschikbaar gesteld.

Voor het project, de externe advisering en de ontwikkeling van een systeem wordt een bedrag begroot van € 120.000,-. Dit bedrag bestaat uit € 80.000,- voor de ontwikkeling van het systeem en € 40.000,- advieskosten.

Er wordt naar gestreefd het woonruimtebemiddelingssysteem in de loop van 2025 in werking te laten treden. Voor de licentie wordt voor 2025 een bedrag van € 35.000,- begroot en voor de uitvoeringskosten wordt een bedrag geraamd van € 150.000,-.

3.1 Met deze brief reageert uw raad op de brief van het SvWrR.

Op 30 september 2024 heeft het SvWrR een brief aan uw gemeenteraad gestuurd waarin het SvWrR onder andere aangeeft regionale samenwerking belangrijk te vinden en het SvWrR stelt in die brief dat een lokaal woonruimtebemiddelingssysteem de keuzevrijheid van woningzoekenden beperkt. Ook geeft SvWrR aan dat met de aanpassing van de Huisvestingswet de ruimte voor lokale toewijzing reeds is toegenomen en dat Ridderkerk met een percentage van 41% toewijzing aan woningzoekenden met lokale binding nog ruimte heeft om deze lokale toewijzing te vergroten.

Aan uw raad wordt voorgesteld om een antwoordbrief te sturen waarin wordt benadrukt dat Ridderkerk open blijft staan voor regionale samenwerking op beleidsniveau maar ook de kansen voor de Ridderkerkse woningzoekenden wil versterken. In de brief wordt aangegeven dat de ruimte voor het geven van voorrang aan woningzoekenden met lokale binding deels wordt gebruikt voor de huisvesting van doelgroepen als woningzoekenden met een urgente woonvraag en bewoners die moeten verhuizen in het kader van herhuisvesting. De gemeente Ridderkerk is van mening dat ook met een eigen huisvestingsverordening en een lokaal woonruimtebemiddelingssysteem de samenwerking in de regio op het woondossier mogelijk blijft.

Overleg gevoerd met

N.v.t.

Kanttekeningen

1.1 Wetsvoorstel Wet Versterking regie volkshuisvesting

Bij de Tweede Kamer is het wetsvoorstel *Wet Versterking regie volkshuisvesting* aangeboden. Het is nog niet bekend wanneer deze wet van kracht zal worden maar de verwachting is dat de inwerkingtreding binnen de termijn van 4 jaar van de bestuursovereenkomst SvWrR valt.

Uit deze wet vloeit voort dat de gemeenten binnen een woningmarktregio afspraken moeten maken over het met voorrang huisvesten van een aantal bij wet bepaalde aandachtsgroepen waaronder de huidige categorieën urgent woningzoekenden. De urgentieregeling moet in de huisvestingsverordening worden opgenomen. Wanneer de *Wet Versterking Regie Volkshuisvesting* van kracht wordt zal er dus een plicht van enige omvang ontstaan om, op het gebied van de huisvesting van urgenten, opnieuw de samenwerking met andere gemeenten binnen de woningmarktregio aan te gaan. Dit vereist echter niet dat de huisvestingsverordening op alle onderdelen gelijk moet zijn en er is ook geen verplichting voor een regionaal woonruimtebemiddelingssysteem.

1.2 Artikel 3 Huisvestingswet

De provincie heeft op grond van artikel 3 van de Huisvestingswet een instrument om nog in te grijpen in de huidige voorgenomen ontwikkelingen. Dit instrument houdt in dat er een Gemeenschappelijke Regeling wordt ingesteld voor de woningmarktregio met een door de Gemeenschappelijke Regeling vastgestelde huisvestingsverordening. Om tot inzet van dit instrument te komen, dient er een verzoek daartoe bij Gedeputeerde Staten te worden ingediend vanuit één of meerdere regiogemeenten.

Uitvoering/vervolgstappen

Na besluitvorming door uw raad wordt de antwoordbrief aan het SvWrR verstuurd.

Evaluatie/monitoring

De lokale huisvestingsverordening moet op grond van de Huisvestingswet na 4 jaar worden geëvalueerd. Dan wordt ook geëvalueerd wat het effect van een lokale huisvestingsverordening en een lokaal woonruimtebemiddelingssysteem is op de kansen van Ridderkerkse woningzoekenden op een woning in Ridderkerk.

Financiën

De kosten van het ontwikkelen van een lokaal woonruimtebemiddelingssysteem worden incidenteel geraamd op € 50.000,- tot € 80.000,-. Voor de advisering over de lokale huisvestingsverordening wordt een bedrag van incidenteel € 40.000,- geraamd. Voor kosten van de licentie wordt voor 2025 een bedrag van € 35.000,- begroot en voor de uitvoeringskosten wordt een bedrag geraamd van € 150.000,-. Deze twee laatste (incidentele) posten zijn nodig in het geval het systeem in 2025 ook operationeel wordt. Hiermee wordt het systeem een half jaar operationeel gehouden. Voorgesteld wordt deze uitgaven te verwerken in de eerste tussenrapportage in 2025.

De structurele lasten voor het beheer van het woonruimtebemiddelingssysteem worden voortsnog geraamd op € 367.000,- per jaar, waarvan € 67.000,- voor de licentie en € 300.000,- voor personele lasten. Deze structurele lasten zullen worden opgenomen in de begroting voor 2026.

Juridische zaken

De inhoud van de lokale Huisvestingsverordening moet passen binnen de kaders van de Huisvestingswet.

Duurzaamheid en Ecologie

N.v.t.

Inclusiviteitstoets

We willen hiermee bereiken dat de kans wordt vergroot dat Ridderkerkers die dat willen in aanmerking komen voor sociale huurwoningen in Ridderkerk.

Communicatie/participatie na besluitvorming

De antwoordbrief aan het SvWrR wordt verstuurd.

Burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris,

de burgemeester,

mw. M. Kitselar

dhr. C.A. Oosterwijk

Bijlagen

1. Bestuursovereenkomst SvWrR 2025
2. Brief SvWrR aan gemeenteraad Ridderkerk
3. Brief GS PZH aan college B&W Ridderkerk
4. Antwoordbrief aan GS PZH.pdf
5. Antwoordbrief van gemeenteraad Ridderkerk aan SvWrR
6. GL-antwoorden-Woonruimtebemiddeling en Bestuursovereenkomst SvWrR.pdf
7. amendement 24-2025 SGP Woonruimtebemiddeling en Bestuursovereenkomst SvWrR aangenomen.pdf

CONCEPT RAADSBSLUIT

Onderwerp: Woonruimtebemiddeling en Bestuursovereenkomst Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam	Gemeenteraad: 13 februari 2025	Zaaknummer:
	Commissie samen wonen 30 januari 2025	

De raad van de gemeente Ridderkerk,
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 3 december 2024,
gelet op

;

BESLUIT:

1. Het toewijzen van woningen in het kader van de Huisvestingswet lokaal te organiseren en daartoe het college opdracht te geven om een lokale huisvestingsverordening op te stellen en een lokaal woonruimtebemiddelingssysteem te ontwikkelen.
 2. Voor het opstellen van een lokale huisvestingsverordening en de ontwikkeling van een lokaal woonruimtebemiddelingssysteem een projectbudget van € 120.000,- en voor de licentie en het beheer van het systeem in 2025 een uitvoeringsbudget van 185.000,- beschikbaar te stellen en de financiële gevolgen van dit besluit te verwerken in de eerste tussenrapportage in 2025.
 3. De antwoordbrief aan het Samenwerkingsverband regio Rotterdam over de ontwikkeling van een lokaal woonruimtebemiddelingssysteem vast te stellen en te versturen.
 4. Het college de opdracht te geven de eenmalige inschrijfkosten en jaarlijkse verlengingskosten voor het lokaal woonruimtebemiddelingssysteem voor een woningzoekende vast te stellen op respectievelijk € 29,- en € 25,- en/of deze op te nemen in de nog op te stellen lokale huisvestingsverordening. Als de kostendekkendheid van het lokaal woonruimtebemiddelingssysteem met lagere bedragen mogelijk is, dan gelden deze lagere bedragen.
 5. Het college de opdracht te geven om, wanneer na onderzoek gebleken is dat het kan, het voor Ridderkerkers met een Ridderkerkpas mogelijk te maken dat zij hun tegoed ook kunnen gebruiken voor de eenmalige inschrijf- en/of jaarlijkse verlengingskosten van het lokaal woonruimtebemiddelingssysteem.
-