



Raadsvoorstel

Onderwerp: Verordeningen Woonruimtebemiddeling	College van burgemeester en wethouders 11 november 2025	Zaaknummer 2025-070735
Portefeuillehouder C.A. van der Duijn Schouten	Commissie Samen wonen 27 november 2025	Openbaar
Opsteller: Jan Willem Steeman	Gemeenteraad 11 december 2025	

Geadviseerd besluit

1. De Verlengde verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2024 vast te stellen.
 2. De Verordening Woonruimtebemiddeling Ridderkerk 2026 inclusief de toelichting vast te stellen.
-

Raadsvoorstel

Inleiding

De Huisvestingswet 2014 (hierna: wet) biedt gemeenten de mogelijkheid om regels op te stellen voor het in gebruik geven en nemen van goedkope woonruimte (woonruimtebemiddeling) en het wijzigen van de bestaande woonruimtevoorraad. Uit artikel 4 van de Huisvestingswet 2014 volgt dat de gemeenteraad deze regels uitsluitend bij verordening kan vastleggen.

De nu voorliggende Huisvestingsverordeningen zijn van toepassing op zelfstandige woonruimten in eigendom van woningcorporaties met een huurprijs beneden de maximale lagehuurgrens in de gemeente Ridderkerk.

De Huisvestingsverordening dient periodiek onderbouwd en getoetst te worden. De aanwezige schaarste op de woningmarkt, met onrechtvaardige en onevenwichtige effecten als gevolg (verdringing van doelgroepen), is aangetoond in het schaarsteonderzoek van RIGO uit juni 2024.

Om voor woningzoekenden met binding aan Ridderkerk de kans op een woning in Ridderkerk te vergroten heeft het college in haar collegeprogramma het voornemen opgenomen te werken aan een lokaal woonruimtebemiddelingssysteem. De haalbaarheid van een lokaal woonruimtebemiddelingssysteem is onderzocht. De uitkomsten van het onderzoek zijn verwerkt in de notitie "De haalbaarheid van een lokaal woonruimtebemiddelingssysteem". Deze notitie is op 16 oktober 2024 besproken met uw commissie Samen wonen. Op 13 februari 2025 heeft uw raad het college de opdracht gegeven om een lokale huisvestingsverordening op te stellen en een lokaal woonruimtebemiddelingssysteem te realiseren om zo de positie van de Ridderkerkse woningzoekenden te versterken en hun kans op een woning in Ridderkerk te vergroten binnen de kaders van de Huisvestingswet.

Met dit raadsvoorstel worden twee verordeningen aan uw raad voorgelegd welke in de tijd gezien volgorde zijn. Hiermee zorgen we ervoor dat er een juridische basis aanwezig blijft voor het verstrekken van huisvestingsvergunningen en het verlenen van urgenties aan woningzoekenden die daar voor in aanmerking komen.

Verlengde verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2024

In de Verlengde verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2024 zijn de verdeelregels voor de toewijzing van sociale huurwoningen van toegelaten instellingen in Ridderkerk vastgelegd. Het betreft hier een verlenging van de tekst van de verordening Woonruimtebemiddeling van de regio Rotterdam 2024, die op 1 januari 2026 verloopt. Inhoudelijk is de bijgevoegde verordeningstekst niet gewijzigd ten opzichte van de tekst van de huidige in Ridderkerk geldende verordening.

De vaststelling van deze verordening is nodig omdat op 1 januari 2026 de huidige in Ridderkerk geldende verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2024 verloopt. Wij hebben inmiddels een nieuwe lokale verordening opgesteld, waarin het eigen woonruimtebemiddelingssysteem is verankerd. Deze nieuwe verordening zal in werking treden op het moment dat ons eigen woonruimtebemiddelingssysteem operationeel wordt.

Voor de tussenliggende periode hebben wij een juridische basis nodig voor het verlenen van huisvestingsvergunningen en urgentieverklaringen. Met de voorgestelde verlenging van de huidige verordening wordt voorzien in die juridische basis en kan de huidige praktijk naadloos worden voortgezet tot het moment dat de lokale Verordening woonruimtebemiddeling Ridderkerk 2026 van kracht wordt.

De Verordening Woonruimtebemiddeling Ridderkerk 2026

De verordening geeft bij de toewijzing van sociale huurwoningen maximaal voorrang aan woningzoekenden met lokale binding. Onder andere is het maximaal toewijzen van sociale huurwoningen aan woningzoekenden met binding aan Ridderkerk dwingend in de verordening opgenomen. Hierbij nemen wij de grenzen die de Huisvestingswet hier aan stelt in acht.

In de verordening zijn ook de bemiddelingsmodellen opgenomen die de toegelaten instellingen kunnen gebruiken om hun sociale huurwoningen toe te wijzen. Naast de bemiddelingsmodellen inschrijfduur en loting is ook het model Wens&Wacht toegevoegd. Dit zowel op advies van uw commissie Samen wonen als op verzoek van de toegelaten instellingen.

Bij loting is een minimumpercentage van 5% en een maximumpercentage van 20% opgenomen. Een lager maximumpercentage maakt de bandbreedte om dit model in te zetten erg smal en wordt door de toegelaten instellingen als onwenselijk gezien.

In de Wet Versterking regie volkshuisvesting is opgenomen dat de provincie samenwerkingsregio's aanwijst. Binnen die regio's moeten gemeenten verplicht met elkaar samenwerken op het terrein van urgentie. Met het oog op de invoering van de Wet versterking regie volkshuisvesting is aangesloten bij de vanuit die wet voorgeschreven teksten voor de lokale verordening voor wat betreft de verplichte urgentiegroepen binnen het hoofdstuk urgentie.

Ten aanzien van de huisvesting van aandachtsgroepen is bij het opstellen van onze verordening rekening gehouden met de conceptteksten van de Wet Versterking regie volkshuisvesting en de bijbehorende ministeriële regeling. Dat houdt in dat voor door de wet aangewezen aandachtsgroepen uitgegaan wordt van regionale binding op basis van nog te maken regionale samenwerkingsafspraken. Voor alle niet-verplichte aandachtsgroepen is lokale binding een vereiste.

Met het oog op de te verwachten invoering van de wet Versterking Regie Volkshuisvesting worden in de verordening vergunninghouders ook niet meer gelijkgesteld aan urgent woningzoekenden zoals dat in het verleden het geval was.

Er is voor gekozen om geen gebruik te maken van de mogelijkheid die de Huisvestingswet biedt om particuliere sociale huur en betaalbare nieuwbouw koopwoningen onder de werking van de verordening te brengen. De schaarste in deze segmenten weegt niet op tegen de kosten en de capaciteit die dit in de uitvoering met zich mee brengt.

Ook is in de verordening geen voorrang voor vitale beroepsgroepen opgenomen. Voorrang voor vitale beroepsgroepen gaat ten koste van de ruimte om woningen met voorrang toe te wijzen aan woningzoekenden met lokale binding die tot deze beroepsgroepen behoren of een urgentiestatus hebben binnen de grenzen die de wet daar aan stelt. Tevens brengt dit extra werkzaamheden mee voor de uitvoering waarvan wij vinden dat deze extra inspanningen niet opwegen tegen de mogelijke voordelen.

In de verordening is in hoofdstuk 6 ook overgangsrecht opgenomen. Uitgangspunt is dat bij urgent woningzoekenden die in de regio voor inwerkingtreding van deze verordening een urgentie hebben verkregen de urgentie ook in de situatie van een nieuwe lokale verordening met bijbehorend lokaal systeem geldig blijft.

Een ander uitgangspunt is dat woningzoekenden die nu staan ingeschreven bij WoonnetRijnmond hun daar opgebouwde inschrijfduur behouden op voorwaarde dat zij zich binnen één jaar na inwerkingtreding van deze verordening inschrijven in het Ridderkerkse systeem. Voor de uitvoering van beide uitgangspunten is nader overleg met o.a. de regio en Maaskoepel nodig.

Overleg toegelaten instellingen

Op 6 oktober 2025 hebben wij de in onze gemeente werkzame toegelaten instellingen, samen met hun respectievelijke huurdersvertegenwoordigingen, gesproken over de Verordening Woonruimtebemiddeling Ridderkerk 2026. Woningcorporaties Wooncompas, Slikkerveer en Bolnes zijn hiervoor uitgenodigd, waarbij enkel Bolnes niet op onze uitnodiging is ingegaan. In dit overleg zijn geen zaken naar voren gekomen die hebben geleid tot aanpassing van de tekst van de conceptverordening.

Wooncompas heeft ook schriftelijk inbreng geleverd met betrekking tot de verordening. In deze input heeft Wooncompas haar bezwaren tegen de gekozen richting uiteengezet en ook adviezen gegeven over de inhoud van de verordening.

Overleg regio

Wij zijn geruime tijd met de overige 11 gemeenten in de regio in gesprek geweest over de regionale huisvestingsverordening. Uit deze gesprekken is geen voorstel voortgekomen dat aansluit op uw wens om de kansen van inwoners van de gemeente Ridderkerk op een woning in Ridderkerk te vergroten. In oktober stond een overleg gepland met onder andere een vertegenwoordiging van de regiogemeenten, waarin wij hen in de gelegenheid wilden stellen op de conceptverordening te reageren. Dat overleg is echter geannuleerd. De regiogemeenten hebben intussen schriftelijk op onze conceptverordening gereageerd. Kern van de reactie is dat zij de gekozen richting afwijzen. Met name geeft de regio aan dat zij vindt dat het eigen woonruimtebemiddelingssysteem van Ridderkerk op verschillende manieren drempels opwerpt voor woningzoekenden en de samenwerking bemoeilijkt.

Advies provincie

Conform artikel 6 lid 3 van de Huisvestingswet hebben wij Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland gevraagd een advies uit te brengen over zowel de verlenging van de huidige verordening als de nieuwe lokale verordening.

De provincie heeft advies uitgebracht over de Verordening Woonruimtebemiddeling Ridderkerk 2026. Hoofdpunt uit het advies van de provincie is dat inwoners van Ridderkerk teveel bevoordeeld worden ten opzichte van andere woningzoekenden. Daarnaast is de provincie van mening dat de verordening de samenwerking binnen SvWrR bemoeilijkt. De provincie geeft in haar advies aan dat de afstemming met de regio ontbreekt. Ook is de provincie van mening dat urgent woningzoekenden ongelijk worden behandeld.

Inbreng diverse betrokkenen

Daar waar de ontvangen inbreng en de ingebrachte adviezen passen binnen de door uw raad gekozen richting, hebben wij deze meegenomen in de nu voorliggende verordening. In de tabel "Inbreng diverse betrokkenen bij verordening" is de ontvangen inbreng ten aanzien van de verordening opgenomen en van een reactie voorzien.

Beoogd effect

1. Het tegengaan van verdringing van kwetsbare groepen bij de toewijzing van de schaarse voorraad sociale huurwoningen.
2. Het bevorderen van de kansen van woningzoekenden met binding aan Ridderkerk op een sociale huurwoning in Ridderkerk.

Relatie met beleidskaders

Huisvestingswet 2014.

Woningwet 2015.

Woonvisie Ridderkerk 2021 - 2026.

Coalitieakkoord "Hart voor een toekomstbestendig Ridderkerk".

Wetsvoorstel Versterking Regie Volkshuisvesting.

Argumenten

1.1 Met het vaststellen door de raad van de Verlengde Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2024 zijn de verdeelregels voor de toewijzing van sociale huurwoningen van toegelaten instellingen in Ridderkerk in 2026 vastgelegd.

2.1 Met het vaststellen door de raad van de Verordening Woonruimtebemiddeling Ridderkerk 2026 zijn de verdeelregels voor de toewijzing van sociale huurwoningen van toegelaten instellingen in Ridderkerk vastgelegd die gelden vanaf het moment dat het lokale woonruimtebemiddelingssysteem operationeel is.

Overleg gevoerd met

Toegelaten instellingen en hun huurdersvertegenwoordigingen.

Kanttekeningen

1.1 Het ontwikkelen van een eigen woonruimtebemiddelingssysteem is een bijzondere route.

Landelijk zie je een tendens waarbij steeds meer regionaal wordt samengewerkt. De argumentatie hiervoor is dat de schaarste aan woningen niet binnen de grenzen van een enkele gemeente is op te lossen. Daartegenover staat de wens van woningzoekenden om in de eigen gemeente een woning te

kunnen vinden. Met een lokale huisvestingsverordening en een lokaal woonruimtebemiddelingssysteem wordt beoogd de kansen voor die woningzoekenden te vergroten omdat hiermee lokale keuzes kunnen worden vastgelegd die ten gunste komen van de inwoners van Ridderkerk.

2.2 In het conceptwetsvoorstel van de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting is opgenomen dat de huisvesting van aandachtsgroepen regionaal afgestemd moet worden.

Deze afspraken zijn op regionaal niveau nog niet gemaakt, de ministeriële regeling bij de concept-wet geeft daar een overgangstermijn van 2 jaar voor. In de voorliggende verordening wordt aangesloten bij de voorgeschreven teksten uit de ministeriële regeling die bij deze concept-wet hoort. Het is op dit moment ook nog niet duidelijk hoe de door de provincie aan te wijzen regio eruit komt te zien en dus met welke gemeenten Ridderkerk moet gaan samenwerking ter uitvoering van de Wet Versterking regie volkshuisvesting. Regionale afstemming is hierdoor ook nog niet mogelijk. Gevolg van eventuele verplichte samenwerking ten aanzien van het huisvesten van aandachtsgroepen kan zijn dat woningzoekenden die behoren tot de in de wet genoemde aandachtsgroepen van buiten Ridderkerk in Ridderkerk gehuisvest kunnen worden en vice versa.

Uitvoering/vervolgstappen

Na vaststelling moeten de verordeningen worden gepubliceerd.

Evaluatie/monitoring

De Huisvestingswet schrijft voor dat de verordening na 4 jaar wordt geëvalueerd.

Financiën

De financiën voor het beheer en de uitvoering van het lokale woonruimtebemiddelingssysteem zijn opgenomen in de concept-begroting 2026-2029.

Juridische zaken

De verordeningen sluiten aan op de Huisvestingswet en de conceptteksten van de Wet Versterking regie volkshuisvesting en de bijbehorende ministeriële regeling. Na vaststelling van de verordening zullen nog beleidsregels worden opgesteld ter nadere verduidelijking van de uitvoering van deze verordening. Tegen de vastgestelde verordening staan geen rechtsmiddelen open. Belanghebbenden kunnen in bezwaar en beroep tegen beslissingen op aanvragen die op grond van de verordening zijn genomen.

Duurzaamheid en Ecologie

N.v.t.

Inclusiviteitstoets

Met de verordening Woonruimtebemiddeling Ridderkerk 2026 willen we bereiken dat de kans wordt vergroot dat woningzoekenden met een binding aan Ridderkerk die dat willen meer kans maken op een woning in Ridderkerk.

Communicatie/participatie na besluitvorming

N.v.t.

Burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris,

mw. M. Kitselar

de burgemeester,

dhr. C.A. Oosterwijk

Bijlagen

1. Verordening woonruimtebemiddeling Ridderkerk 2026

2. Toelichting Verordening woonruimtebemiddeling Ridderkerk 2026.docx
3. 20251021 GS-advies op concept verordening woonruimtebemiddeling Ridderkerk 2026
4. Verlengde Verordening Woonruimtebemiddeling Regio Rotterdam 2024
5. Inbreng diverse betrokkenen bij verordening
6. Reactie SvWrR op Huisvestingsverordening Ridderkerk 2026

CONCEPT RAADSBSLUIT

Onderwerp: Verordeningen Woonruimtebemiddeling	Gemeenteraad: 11 december 2025	Zaaknummer:
	Commissie samen wonen 27 november 2025	

De raad van de gemeente Ridderkerk,
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 11 november 2025,
gelet op

;

overwegende, dat

we de kansen voor woningzoekenden met binding aan Ridderkerk op een sociale huurwoning in Ridderkerk willen vergroten.

BESLUIT:

1. De Verlengde verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2024 vast te stellen.
 2. De Verordening Woonruimtebemiddeling Ridderkerk 2026 inclusief de toelichting vast te stellen.
-