



Vragen vergaderstukken gemeenteraad Ridderkerk

Commissieconsultatie verordening woonruimtebemiddeling Ridderkerk 2026

Algemene informatie

- Vragensteller: Lucien Westbroek
- Vergaderdatum: 02-10-2025
- Portefeuillehouder: Kees van der Duijn Schouten
- Datum vraag: 30-09-2025
- Datum antwoord: 2 oktober 2025

Vragen en antwoorden

Vraag 1

Hoe houden we toezicht op het toewijzen van midden huur woningen van Wooncompas met deze verordening? En via wat en hoe worden deze toegewezen?

Antwoord 1

Door het middensegment niet in de verordening op te nemen sturen we ook niet op de toewijzing van dit segment. We hebben deze keuze gemaakt om de corporaties de mogelijkheid te bieden middenduur woningen optimaal in te zetten voor bijvoorbeeld de doorstroom uit de sociale voorraad van senioren die vanuit een grote woning willen verhuizen naar een kleiner appartement of huishoudens die vanwege hun inkomen niet (meer) in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Dat sluit goed aan op de doelen waarvoor wij het middensegment willen inzetten.

Vraag 2

Wanneer vervalt de inschrijving bij het niet nakomen van de betalingsverplichting in het systeem?

Antwoord 2

Een woningzoekende krijgt meerdere herinneringen dat de inschrijving gaat verlopen. Ook na het verlopen van de inschrijving volgen nog herinneringen. Over de termijn voor het vervallen van de inschrijving moet nog besluitvorming plaatsvinden.

Vraag 3

Kunt u toelichten wat een bemiddelingsmodel is en een toelichting geven?

Antwoord 3

Een bemiddelingsmodel bepaalt hoe vraag en aanbod samen worden gebracht en hoe de rangorde is waarin woningzoekenden in aanmerking komen voor een woning. Op het moment dat een woning wordt geadverteerd, bepaalt de corporatie ook welk bemiddelingsmodel wordt toegepast. Veel woningen worden bemiddeld via het inschrijfduurmodel, wat betekent dat de woning in principe wordt toegewezen aan de woningzoekende die gereageerd heeft op de woning en de langste inschrijfduur heeft en aan alle overige voorwaarden (inkomen, label etc.) voor die woning voldoet. Let wel: naast de inschrijfduur kunnen binnen dit bemiddelingsmodel ook aspecten als urgentie en voorrang en binding van invloed zijn op welke woningzoekende de woning krijgt toegewezen.

Vraag 4

Zijn nieuwe urgentieverklaringen uit de regio in het nieuwe systeem nog steeds geldig na ingang van de verordening?

Antwoord 4

In principe niet. Maar de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting (verder: Wet Regie) wijst een aantal urgentiecategorieën (oa. uitstroom uit maatschappelijke opvang, mantelzorg) aan waarvoor regionale afspraken moeten worden gemaakt over spreiding van de huisvesting van deze urgenten over de regio. Het is aan de provincie om vast te stellen welke gemeenten een urgentieregio vormen, waarna de gemeenten binnen deze urgentieregio vallen, onderling afspraken moeten maken.

Vraag 5

Meerdere gemeenten hebben in de lokale Huisvestingsverordening een paragraaf opkoopbescherming opgenomen naar aanleiding van de wetgeving van 01-01-2022. Partij 18PLUS begrijpt dat in deze versie daar gezien de tijdsdruk wellicht geen ruimte voor was.

Overweegt het college dit in de toekomst wel op te nemen? Zie voorbeeld Zwijndrecht:

<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR741322/1>

Antwoord 5

Om opkoopbescherming in te kunnen voeren in (delen van) de gemeente moet onder andere worden aangetoond dat er problemen zijn op het gebied van aantasting van de openbare ruimte, gerelateerd aan de opkoop van woningen door investeerders. Gezien de korte voorbereidingstijd van deze verordening hebben wij er voor gekozen de mogelijkheden voor het invoeren van opkoopbescherming nu niet te onderzoeken. Dit kan worden meegenomen bij het opstellen van het Volkshuisvestingsprogramma op basis van de Wet Regie.

We geven daarbij alvast mee dat we door het gehele land zien dat sinds 2023 de omstandigheden (door aanpassingen fiscaal beleid, door de Wet Betaalbare Huur etc.) voor opkoop door investeerders sterk negatief zijn beïnvloed. Het investeringsgedrag is – ook in gemeenten zonder opkoopbescherming – daardoor sterk afgenomen. In andere gemeenten in de regio is de afgelopen jaren om die reden niet gekozen voor een introductie van de opkoopbescherming, simpelweg omdat nut en noodzaak van het instrument niet kon worden aangetoond.

Vraag 6

Partij 18PLUS is voorstander van het verstrekken van de huisvestingsvergunning door de gemeente zelf. Nu is dat gemandateerd aan Wooncompas. Zeker gezien de houding van Wooncompas inzake een lokaal woonruimtebemiddelingssysteem lijkt het ons niet wenselijk.

Welke keuze gaat het college hierin maken na inwerking treden van deze nieuwe huisvestingsverordening?

Antwoord 6

Het college is voornemens ook na het in werking treden van de nieuwe verordening het verlenen van huisvestingsvergunningen te mandateren aan de woningcorporaties. Het verlenen van huisvestingsvergunningen geschiedt op basis van de inhoud van de huisvestingsverordening. In onze ogen biedt deze verordening voldoende waarborgen dat de huisvestingsvergunningen worden toegekend in lijn met het door de raad in de huisvestingsverordening vastgelegde beleid. Zelf huisvestingsvergunningen afgeven levert daarnaast veel werk op voor de gemeentelijke organisatie, levert de woningzoekende dubbele administratieve vereisten op en maakt verhuurprocessen langer – en daarmee frictieleegstand groter.

Vraag 7

In de Huisvestingswet 2014 staat Artikel 12 lid 1 dat een gemeenteraad urgentie categorieën op "kan" nemen in de lokale huisvestingsverordening. Betekent dit dat we hiertoe niet verplicht zijn?

Antwoord 7

Dat klopt. Echter, dit artikel uit de Huisvestingswet wordt ingehaald door de Wet Regie die voorschrijft dat elke gemeente een urgentieregeling moet hebben welke wordt vastgelegd in de huisvestingsverordening. En de Wet Regie bepaalt dat een aantal urgentiecategorieën verplicht moeten worden opgenomen in de urgentieregeling.

Vraag 8

In veel gemeenten worden leges berekend voor het verstrekken van een huisvestingsvergunning. Overweegt het college dit ook indien we zelf de huisvestingsvergunning gaan verstrekken?

Antwoord 8

Zie het antwoord op vraag 6. Het college is niet voornemens zelf huisvestingsvergunningen te gaan verstrekken.

Vraag 9

Klopt het dat in theorie de woningcorporatie voor het openbaar aanbod kan kiezen voor 100% loting en hiermee inschrijfduur uitsluiten / omzeilen?

Antwoord 9

Dat klopt. Deze mogelijkheid bestond onder de oude verordening ook en daarbij zagen we dat loting niet of nauwelijks werd toegepast.

Vraag 10

Is het gezien de inschrijfduur van vele (Ridderkerkse) woningzoekenden niet eerlijker om het percentage loting te maximaliseren?

Antwoord 10

Maximaliseren (en tevens minimaliseren) kan zeker, maar daar zitten meerdere aspecten aan. Het maximaliseren van het percentage woningen dat via loting wordt bemiddeld zou in het nadeel zijn van woningzoekenden met veel inschrijfduur en in het voordeel van woningzoekenden met weinig inschrijfduur. Bij loting zijn urgent woningzoekenden uitgesloten. Het maximaliseren van het aantal woningen dat via loting wordt bemiddeld verkleint dan de kansen op een woning voor urgent woningzoekenden.

Vraag 11

Hoe verhoudt artikel 2.2.4 1.b zich tegen het schrappen van urgentie voor statushouders in deze nieuwe verordening?

Antwoord 11

De Huisvestingswet geeft de gemeenteraad de keuze om statushouders voorrang te verlenen, zo lang maar geborgd wordt dat aan de taakstelling kan worden voldaan. Met deze verordening sorteren wij voor op het wetsvoorstel om de voorrang voor statushouders te verbieden. Vooralsnog blijft de gemeente een taakstelling houden om een aantal statushouders te huisvesten. Door de huisvesting van statushouders door directe bemiddeling mogelijk te maken, bieden wij die corporatie de mogelijkheid om de gemeente te helpen aan de taakstelling te voldoen.

Vraag 12

Kan een huisvestingsvergunning worden ingetrokken als vergunninghouder niet (meer) voldoet aan de Huisvestingswet en/of deze Huisvestingsverordening?

Antwoord 12

Als een vergunninghouder een huisvestingsvergunning heeft gekregen heeft de vergunninghouder dezelfde rechten en plichten als elke andere woningzoekende die een huisvestingsvergunning heeft gekregen.