



Vragen vergaderstukken gemeenteraad Ridderkerk

Commissieconsultatie verordening woonruimtebemiddeling Ridderkerk 2026

Algemene informatie

- Vragensteller: Jeroen Rijsdijk, PvdA Ridderkerk
- Vergaderdatum: 02-10-2025
- Portefeuillehouder: C.A. van der Duijn Schouten
- Datum vraag: 30-09-2025
- Datum antwoord: 2 oktober 2025

Vragen en antwoorden

Vraag 1

Wat zijn de belangrijkste inhoudelijke verschillen met de verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2025, los van het lokale woonruimtebemiddelingssysteem?

Antwoord 1

Wij hebben in artikel 2.2.7 de bepaling over het toewijzen van 50% van de beschikbaar komende huurwoningen aan woningzoekenden met lokale binding als een dwingende bepaling ("wordt toegewezen") opgeschreven. In de regionale verordening is dat een "kan"-bepaling wat in principe betekent dat de keuze om lokale voorrang toe te passen bij de corporaties ligt.

Daarnaast hebben wij er voor gekozen om bij het verlenen van urgentie er van uit te gaan dat een woningzoekende alleen urgentie kan krijgen als deze lokaal gebonden is. Echter 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 2

In de conceptverordening is een aantal urgentiecategorieën opgenomen. Zijn er nog andere urgentiecategorieën mogelijk? Zo ja, welke?

Antwoord 2

In artikel 12 bepaalt de Huisvestingswet dat gemeenteraden urgentiecategorieën mogen aanwijzen. De Huisvestingswet en de aanstaande Wet regie wijzen een aantal verplichte categorieën aan. De gemeenteraad is vrij om daarnaast andere groepen woningzoekenden als urgentiecategorie aan te wijzen. Het voorstel daartoe vindt u in de concept-verordening die voorligt.

Vraag 3

Waarom heeft u voor de opgenomen urgentiecategorieën gekozen en niet voor een of meer andere categorieën? Voor de vitale beroepen is dit reeds toegelicht.

Antwoord 3

Wij hebben er voor gekozen om aan te sluiten bij de urgentiecategorieën die ook zijn opgenomen in de regionale verordening. Hiermee sorteren we voor op de verplichte regionale samenwerking die de wet Regie beoogt.

Vraag 4

Wat is het kader van deze conceptverordening de definitie van een starter? Geldt hiervoor dezelfde definitie als opgenomen in de verordening starterslening Ridderkerk?

Antwoord 4

In de woonruimtebemiddeling is het gangbaar dat de starter wordt gezien als een woningzoekende die geen zelfstandige woning achterlaat.

Vraag 5

Een huisvestingsverordening wordt geweigerd indien verlening van deze vergunning tot gevolg heeft dat meer dan 50 procent van de huisvestingsvergunningen met voorrang verleend wordt aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente. Hoe wordt dit bijgehouden?

Antwoord 5

Bij het te ontwikkelen systeem hoort ook een instrument om real-time de ontwikkelingen te kunnen volgen, waaronder ook het aantal woningen dat aan woningzoekenden met lokale voorrang wordt toegewezen. We zorgen ervoor dat ook de corporaties direct toegang hebben tot deze informatie.

Vraag 6

Is het juridisch gezien mogelijk dat als in een bepaald jaar meer dan 50 procent van de huisvestingsvergunningen wordt toegewezen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn om dit in het daaropvolgende jaar te 'compenseren' door minder voorrang te verlenen?

Antwoord 6

Nee. Overigens gaat de 50% over het aantal gevallen waarbij VOORRANG is verleend aan woningzoekenden met binding, en niet zozeer aan wie woningen zijn verhuurd. Het laatste percentage ligt zeer waarschijnlijk hoger dan 50% en is wettelijk toegestaan.

Vraag 7

U heeft in de conceptverordening de keuze gemaakt om particuliere sociale huurwoningen en betaalbare nieuwbouw koopwoningen niet onder de werking van de verordening te brengen. Dit omdat de schaarste in deze segmenten volgens u niet opweegt tegen de kosten en de capaciteit die dit in de uitvoering met zich meebrengt. Kunt u dit nader onderbouwen, met bijbehorend kostenplaatje?

Antwoord 7

De voorraad particuliere sociale huurwoningen in Ridderkerk is klein, in 2023 waren het er 19. Het aantal mutaties per jaar is daar een fractie van. Het aantal betaalbare nieuwbouw koopwoningen fluctueert op basis van de nu bij ons bekende nieuwprojecten per jaar tussen 0 en 165. Dat betekent dat het lastig is in te schatten hoeveel huisvestingsvergunningen per jaar voor deze segmenten moet worden verleend. De impact van het onder de huisvestingsverordening brengen van deze segmenten is daarmee beperkt, terwijl er wel capaciteit moet worden vrijgemaakt voor de vergunningverlening en het toezicht daarop. Wij vinden dat niet opportuun.

Het toevoegen van deze segmenten betekent ook een uitbreiding van het lokale woonruimtebemiddelingsstelsel, wat ook extra kosten met zich mee brengt.

Vraag 8

Wat is in dit verband de definitie van een betaalbare nieuwbouw koopwoning?

Antwoord 8

In het algemeen wordt als grens voor een betaalbare nieuwbouw koopwoning een aankoopprijs van 405.000,- gehanteerd. 405.000,- is momenteel de bovengrens van de nieuwbouw koopwoningenvoorraad waarop mag worden gestuurd via een huisvestingsverordening.

Vraag 9

In hoeverre vergroot het wel opnemen van betaalbare nieuwbouw koopwoningen in deze conceptverordening de kansen van woningzoekenden met een economische of maatschappelijke binding op een dergelijke woning?

Antwoord 9

Wanneer betaalbare nieuwbouw koopwoningen als segment in de huisvestingsverordening wordt opgenomen, geldt voor dit segment ook dat 50% van deze woningen met voorrang moet worden toegewezen aan woningzoekenden met lokale binding. Wij zien dat bij projecten waar lokale binding als

criterium vrijwillig door de projectontwikkelaar wordt toegepast meer woningen aan woningzoekenden met lokale binding worden verkocht.

Vraag 10

Het lokale woonruimtebemiddelingssysteem is naar verwachting in de eerste helft van 2026 operationeel. Wat betekent dit voor de inwerkingtreding van deze conceptverordening?

Antwoord 10

Ons voornemen is dat deze verordening in werking treedt op de dag dat het nieuwe lokale woonruimtebemiddelingssysteem operationeel wordt.

Vraag 11

Zijn Wooncompas en andere lokale woningcorporaties betrokken bij de ontwikkeling van het lokale woonruimtebemiddelingssysteem? Tot welke keuzes en/of aanpassingen heeft deze betrokkenheid geleid?

Antwoord 11

Zij zijn betrokken bij de ontwikkeling van het systeem. Wooncompas heeft principiële bezwaren tegen de gemaakte keuze om woonruimtebemiddeling lokaal te organiseren. Wij nemen hun wensen mee in de gesprekken met de leverancier van het systeem. Het gaat dan bijvoorbeeld over de mogelijkheid om labels aan woningen te koppelen, het typen woonruimten dat in het systeem beschikbaar moet zijn etc.

Vraag 12

De provincie en de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening zijn kritisch over de keuze van Ridderkerk voor een lokaal woonruimtebemiddelingssysteem. Welke mogelijkheden hebben zij juridisch gezien om het lokale woonruimtebemiddelingssysteem tegen te houden?

Antwoord 12

Artikel 3 van de Huisvestingswet bepaalt dat Gedeputeerde Staten op verzoek van één of meerdere gemeenten uit de woningmarktregio een aanwijzing kunnen geven dat de gemeenteraden van de regiogemeenten niet zelf een huisvestingsverordening mogen vaststellen maar dat dit voor de gehele woningmarktregio door een gemeenschappelijke regeling moet worden gedaan. Op basis van de Wet Gemeenschappelijke Regelingen betekent dit dat gemeenteraden hun bevoegdheid tot het vaststellen van een huisvestingsverordening moeten overdragen aan die gemeenschappelijke regeling.

Vraag 13

Ligt het in de lijn der verwachting dat zij van hun bevoegdheden gebruik zullen maken? Heeft u hierover met hen gesproken?

Antwoord 13

Tot nu toe hebben wij geen bericht gekregen dat zij van deze bevoegdheid gebruik gaan maken.

Vraag 14

Het aanbod van Ridderkerkse woningen op Woonnet Rijnmond is vaak heel laag. Op het moment van opstellen van deze vragen bedraagt het aanbod vier woningen. Kunt u verklaren waarom het aanbod van Ridderkerkse woningen doorgaans beperkt is?

Antwoord 14

In de afgelopen jaren werden relatief veel woningen via directe bemiddeling toegewezen (2023: 63%, 2024: 67%). Deze woningen komen dan niet beschikbaar via Woonnet Rijnmond.

Vraag 15

Is het uw verwachting dat het aantal woningen dat straks via het lokale woonruimtebemiddelingssysteem wordt aangeboden substantieel hoger is? Zo ja, waarop baseert u deze verwachting?

Antwoord 15

Wij hebben hier geen verwachtingen over. De corporaties bepalen op welke wijze zij hun woningen toewijzen.

Vraag 16

De inschrijving in het lokale woonruimtebemiddelingssysteem bedraagt straks € 25 per jaar. Dat is voor Ridderkerkers met een laag inkomen veel geld. Bent u voornemens om aan minima jaarlijks een lager bedrag te vragen? Waarom wel/niet?

Antwoord 16

De gemeenteraad heeft de wens uitgesproken dat het inschrijfgeld met de Ridderkerkpas kan worden betaald. Die mogelijkheid wordt uitgezocht.

Vraag 17

In Barendrecht heeft woningcorporatie Patrimonium een doorstroomwoning grote woningen opgesteld (zie: [Doorstroomregeling grote woningen - Patrimonium Barendrecht](#)). Bestaat zo'n regeling ook in Ridderkerk of wordt hier door de gemeente en Wooncompas aan gewerkt?

Antwoord 17

Zo'n regeling bestaat niet in Ridderkerk. De concept-verordening biedt wel mogelijkheden om doorstroming te bevorderen. Zo kan doorstroming een reden zijn voor directe bemiddeling (artikel 2.2.4 lid 1. Onder f). Ook kan de corporatie voorrang verlenen in verband met de aard, grootte of prijs van de woning conform de tabel in artikel 2.2.6, waarbij regel 1 in de tabel de doorstroming van senioren kan bespoedigen.