

## Annotatie Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2025

Van: L.J.E. Blomen (commissiegriffier)  
Contact: 06 4329 6393, [lje.blomen@griffie.rotterdam.nl](mailto:lje.blomen@griffie.rotterdam.nl)  
Ons kenmerk: 25bb003180  
Datum: 30 april 2025  
Betreft: Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2025  
BWB-Vergadering: 21 mei 2025

### Doel van de bespreking

- Voor ligt de Verordening Woonruimtebemiddeling voor de regio Rotterdam 2025. De verordening heeft tot doel het op evenwichtige, rechtvaardige en transparante wijze aanbieden en toewijzen van woningen in de aangesloten gemeenten in de regio Rotterdam. Het is een raadsbevoegdheid om deze vast te stellen. U bespreekt het voorstel met wethouder Zeegers. Tevens adviseert u over de afdoening van vier moties.
- Voorafgaand aan de bespreking van de Verordening Woonruimtebemiddeling wordt als apart agendapunt het Initiatiefvoorstel Simons over Rotterdammers eerst bij een sociale huurwoning besproken. Vanwege de inhoudelijke samenhang met de Verordening Woonruimtebemiddeling wordt dit in dezelfde BWB-vergadering behandeld.
- N.B.: Oorspronkelijk was ook beoogd in deze BWB-vergadering de Verordening Samenstelling Woningvoorraad te behandelen. Omdat dit voorstel een tweede maal in het college wordt besproken, is tijdige aanlevering niet mogelijk gebleken. Dit onderwerp schuift door naar de BWB-vergadering van 11 juni.

### Kernpunten

- De Verordening Woonruimtebemiddeling regelt de huisvesting in de regio Rotterdam en stelt voorwaarden voor de toewijzing van woonruimte. Het bevat bepalingen over huisvestingsvergunningen, urgentieverklaringen en de rol van corporaties. Ook bevat het prioriteitssystemen voor verschillende woningzoekenden. Doel is een effectieve werking van de regionale woningmarkt. De Verordening is eveneens een sturingsinstrument voor de toewijzing van woningen aan bepaalde groepen. Daarmee draagt de Verordening bij aan het doel van het in voorbereiding zijnde [wetsvoorstel](#) Versterking Regie Volkshuisvesting. De Verordening is opgesteld in lijn met de Rotterdamse [Woonvisie](#).
- Sinds 2015 hebben de samenwerkende gemeenten in de regio Rotterdam de afspraak om te komen tot een gezamenlijk afgestemde tekst voor de huisvestingsverordening met betrekking tot de toewijzing van sociale huurwoningen van woningcorporaties, dit met als doel om te komen tot een evenwichtige verdeling van de schaarse woonruimte in de regio. De gemeente Ridderkerk is uitgestapt waardoor elf gemeenten overblijven.
- Doel is vóór 1 juli 2025 de nieuwe verordening vast te stellen, zodat deze op 1 juli 2025 in werking kan treden. Daarmee wordt de Verordening 2024 vervangen.
- De raad stelt de Verordening vast. Dit betreft de kaderstellende rol van de raad. Bij het evt. amenderen van de Verordening dient rekening te worden gehouden met het volgende:
  - In alle deelnemende gemeenten ligt een identieke tekst voor, m.u.v. enkele optionele onderdelen die specifiek voor Rotterdam gelden (zie Toelichting). Indien de raad de optionele onderdelen wenst te amenderen, kan dat zonder gevolgen voor de andere gemeenten.
  - Een onderdeel amenderen uit de identieke tekst, die ook voor andere deelnemende gemeenten geldt, is eveneens mogelijk. Rotterdam wijkt dan wel als enige af. Afhankelijk van de aard van het amendement kan dit gevolgen hebben voor een effectieve werking van het gezamenlijke stelsel, aangezien het doel van de Verordening is de werking van de gemeenschappelijke regionale woningmarkt te bevorderen.

## Toelichting

Hieronder treft u op hoofdlijnen de belangrijkste aandachtspunten uit de Verordening aan.

### ***Bepalingen voor de gehele regio***

Inhoudelijke wijzigingen die nu voorliggen zijn:

- Voorgesteld wordt te gaan werken met zuivere loting voor sociale huurwoningen die via 'Loting' worden verhuurd. Tot op heden kregen urgenten nog voorrang op Loting-woningen.
- Meer voorrangsbepalingen door corporaties, zoals bij doorstroming voor senioren.
- De mogelijkheid is opgenomen om bij maximaal 5% van het aanbod geen voorrang te geven aan urgenten t.o.v. andere woningzoekenden.
- Verankering van de mogelijkheid om 50% van de vrijkomende sociale huurwoningen met voorrang toe te wijzen aan woningzoekenden met lokale binding.
- Voor het verkrijgen van urgentie op basis van sociaal-medische problematiek is het niet meer verplicht om een eigen woonruimte te hebben.
- De directe bemiddeling van statushouders. Bij een wijziging van de Huisvestingswet 2014 (het kabinet wil een verbod op voorrang voor statushouders in de wet opnemen) zal de verordening daarop moeten worden aangepast.

In de [was-woord tabel](#) treft u de belangrijkste wijzigingen aan.

Onderwerpen die niet in de Verordening zijn opgenomen, hoewel dit wel mag, zijn:

- Het particuliere middensegment is niet opgenomen omdat vanuit het Rijk geen verplichting geldt rondom toewijzing in dit segment.
- Het middenhuursegment is niet opgenomen. De afspraken van de corporaties (in Maaskoepel verband) over doorstroming vanuit een sociale huurwoning naar een middenhuurwoning van een corporatie worden gecontinueerd.
- Toewijzing middenhuurwoningen aan vitale beroepsgroepen is niet opgenomen, omdat partijen dit vaak al uit zichzelf doen.

### ***Bepalingen specifiek voor Rotterdam***

- Voorrang voor vitale beroepen bij toewijzing in sociale segment. De gemeente kan tot 50% toewijzen o.b.v. lokale binding; voorgesteld wordt 10% daarbinnen te bestemmen voor vitale beroepen, en 10% in het kader van het initiatiefvoorstel Simons over Rotterdammers eerst bij een sociale huurwoning.
  - N.B.: deze bepaling vervangt toepassing van art. 9 Rotterdamwet (voorrang op basis van sociaaleconomische kenmerken), zie ook deze [collegebrief](#).
- Particuliere sociale huur: het college heeft de wens om via de Verordening te sturen op de inkomensgroepen die gehuisvest worden in de particuliere sociale huur. Vanwege de financiële en organisatorische gevolgen van een dergelijke bepaling en afhankelijk van de invoering van de Wet Regie op Volkshuisvesting stelt het college voor dit nu nog niet in de Verordening op te nemen, maar later aan de raad aan te bieden. Onbekend is nog wanneer dat kan gebeuren (op zijn vroegst 1 januari 2026).
- Betaalbare nieuwbouw koopwoningen: het college stelt voor de mogelijkheid toe te voegen om via de Verordening te sturen op de (eerste) toewijzing van betaalbare nieuwbouw koopwoningen. Dit houdt in dat sociale stijgers (met lokale binding) voorrang krijgen bij de toedeling van betaalbare koop nieuwbouw tot het percentage van 50% toewijzing met lokale binding is bereikt.

## Aandachtspunten

BWB dient te adviseren over de afdoening van vier met de Verordening samenhangende moties:

- Motie Vonk en Moti over En toen waren er nog maar negen ([22bb004563](#))
- Motie Kockelkoren e.a. over Meer vrije woningen door samenwonen te belonen ([23bb007511](#))
- Motie Kockelkoren e.a. over Met woningruil bestaande woningen beter passend benutten ([23bb007512](#))
- Motie Engberts en Kockelkoren over Voorrang voor sleutelberoepen ([21bb16281](#))

### **Te bespreken stukken**

- Raadsvoorstel over vaststellen verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2025 [\[25bb003081\]](#)

#### **Bijlagen:**

- Toelichting Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2025 [\[25bb003082\]](#)
- Schaarste onderbouwing gemeente Rotterdam [\[25bb003083\]](#)
- Brief Gedeputeerde Staten [\[25bb003084\]](#)
- Was-woord lijst [\[25bb003085\]](#)

#### **Daarbij betrekken:**

- Beantwoording vragen Bruin over Status Huisvestingsverordening Rotterdam [\[25bb002520\]](#)
- Collegebrief over Aanvraag gebiedsaanwijzing Wbmgp (Rotterdamwet) [\[25bb002351\]](#)
- Collegebrief over voortgang ontwikkelingen in de regionale samenwerking Wonen [\[25bb001530\]](#)
- Brief SvWrR over Informatiepakket n.a.v. regionale bijeenkomsten verordening WRB 2025 [\[25bb001490\]](#)
- Brief van SvWrR over Informatiepakket n.a.v. regionale bijeenkomsten verordening WRB 2025 [\[25bb001548\]](#) met bijlagen [\[25bb001585\]](#), [\[25bb001586\]](#), [\[25bb001587\]](#) en [\[25bb001588\]](#)

#### **M.b.t. Initiatiefvoorstel Simons over Rotterdammers eerst bij een sociale huurwoning:**

- Initiatiefvoorstel Simons over Rotterdammers eerst bij de sociale huurwoning [\[22bb2134\]](#)
- Collegereactie initiatiefnotitie Simons (Leefbaar Rotterdam) over Rotterdammers eerst bij een sociale huurwoning [\[24bb001253\]](#)

#### **Daarbij betrekken:**

- Afschrift brief van Wijkraad Feijenoord met aanvulling op ongevraagd advies inzake perspectief op een woning [\[24bb001970\]](#)
- Afschrift brief Wijkraad Bloemhof met ongevraagd advies perspectief op een woning voor wijkbewoner [\[24bb001691\]](#)
- Afschrift brief wijkraad Vreewijk met ongevraagd advies Woonvisie Rotterdam [\[24bb001481\]](#)
- Afschrift wethoudersbrief Zeegers over Perspectief op een woning voor wijkbewoners [\[24bb002779\]](#)

### **Verdere procedure**

BWB dient na afloop van de bespreking te adviseren over de behandeling in de gemeenteraad. De griffie adviseert de Verordening Woonruimtebemiddeling, het Initiatiefvoorstel Simons over Rotterdammers eerst bij een sociale huurwoning en de Verordening Samenstelling Woningvoorraad (BWB 11 juni) in dezelfde raadsvergadering te behandelen. Dat zou daarmee de raad van 26 juni worden, zodat aan de termijn van 1 jul 2025 voor inwerkingtreding wordt voldaan. Behandeling in de raad kan plaatsvinden als regulier debat, tweeminutendebat of hamerstuk.