



De Raad

Beleidsthema
Volkshuisvesting

Doel raadsinformatiebrief
Afdoen motie 473

Betreft Lokaal maatwerk woonruimteverdeling Rijswijk 2026 en afdoening motie 473 (Rijswijkse jongeren voorrang bij sociale huurwoning) Datum 24 februari 2026

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De aanhoudende druk op de sociale woningvoorraad in Rijswijk vraagt om een actieve sturing op de woonruimteverdeling. Binnen de kaders van de Huisvestingswet 2014 en de Huisvestingsverordening Rijswijk 2023 (HVO) heeft het college de bevoegdheid om nadere voorrangregels vast te stellen om de schaarse woningen zo eerlijk mogelijk te verdelen.

De huidige voorrangregels voor Lokaal Maatwerk dateren uit 2020. Sindsdien zijn de kaders gewijzigd door de vernieuwde Huisvestingswet (2023) en de huidige Huisvestingsverordening. Ook zijn er nieuwe regionale afspraken gemaakt over de geautomatiseerde toepassing van deze regels via het woonruimteverdeelsysteem. Daarnaast heeft de raad in juli 2025 een motie aangenomen om de positie van Rijswijkse jongeren bij het vinden van passende huisvesting te verbeteren. Daarom heeft het college het huidige Lokaal maatwerk geëvalueerd en nieuwe voorrangregels Lokaal maatwerk vastgesteld.

Met deze actualisering van het Lokaal Maatwerk zet het college in op het stimuleren van de doorstroming binnen Rijswijk en het verbeteren van de positie van lokale doelgroepen, zoals senioren en jongeren. Hiermee geeft het college ook uitvoering aan de motie "Rijswijkse jongeren voorrang bij sociale huurwoning" (zie bijlage 3).

1.2 Kaders

Onderbouwing schaarste sociale huurwoningen

Afgelopen jaren bleef het aantal woningzoekenden stijgen, terwijl de mutatiegraad van sociale huurwoningen afnam. Hierdoor nam de gemiddelde inschrijfduur voor een sociale huurwoning verder toe van 66 maanden (2018) naar 74 maanden (2024) en nam de slaagkans af van 3,0% (2017) naar 1,3% (2024). Gemiddeld 36% van deze huurwoningen werd verhuurd aan Rijswijkers. We kunnen concluderen dat er sprake is van aanhoudende schaarste aan sociale huurwoningen in Rijswijk en van enige mate van verdringing van inwoners van Rijswijk door woningzoekenden van buiten de gemeente. De toepassing van het lokaal maatwerk is hiermee gelegitimeerd.

De 50% norm

De Huisvestingswet 2014 staat toe dat gemeenten voor maximaal de helft van het jaarlijkse aanbod aan sociale huurwoningen voorrang verlenen. Binnen deze 50%-norm vallen alle vormen van voorrang bij woningtoewijzing aan woningzoekenden met een lokale of regionale binding, waaronder:

- woningzoekenden met een urgentieverklaring;
- toewijzingen via het zorgconvenant;
- voorrangregels voor Lokaal en Regionaal Maatwerk (inclusief bijzondere bemiddelingen).

De resterende 50% van de woningen moet beschikbaar blijven voor reguliere toewijzing op basis van inschrijfduur. Hiermee behouden we de balans tussen de ondersteuning van specifieke doelgroepen en de algemene toegankelijkheid van de sociale woningvoorraad.

Lokale wensen

In juli 2025 heeft uw raad de motie 'Rijswijkse jongeren voorrang bij sociale huurwoning' aangenomen. Hiermee wordt het college verzocht om met de woningcorporaties afspraken te maken over het verlenen van voorrang aan Rijswijkse jongeren (en woonstarters) bij de toewijzing van sociale huurwoningen. Met de woningcorporaties is afgestemd deze voorrang te verlenen door het opnemen van een nieuwe voorrangsregel onder Lokaal maatwerk.

Regionale afspraken

Binnen de regio zijn afspraken gemaakt over het bieden van voorrang aan specifieke huishoudens die het extra moeilijk hebben met het vinden van een passende woning. Deze voorrangsregels zijn ook vastgelegd in artikel 3:7 (Regionaal maatwerk) van de verordening.

In 2023 zijn ook regionale afspraken gemaakt met SVH (Sociale Verhuurders Haaglanden) om de uitvoering via Woonnet Haaglanden te stroomlijnen door het gebruik van geautomatiseerde standaardregels. Hierbij wordt rekening gehouden met de onderlinge rangorde tussen de verschillende voorrangsregels. Bij deze rangorde bepaling gelden de volgende uitgangspunten:

- Regels die doorstroming bevorderen gaan vóór op regels die voorrang geven aan starters.
- Lokale voorrangsregel gaat vóór de regionale voorrangsregel.

De nieuwe voorrangsregels zijn in overeenstemming met deze standaardregels vastgesteld.

2. Kern informatie

2.1 Evaluatie voorrangregels Lokaal Maatwerk 2020-2024

Georganiseerd overleg

De huidige voorrangregels zijn samen met de Rijswijkse woningcorporaties, hun huurdersorganisaties en de doorstroommakelaars geëvalueerd. Op basis van deze evaluatie is een geactualiseerde set voorrangregels opgesteld die beter aansluit bij de huidige lokale behoeften. Daarnaast heeft er afstemming plaatsgevonden met de Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH) om een effectieve en uitvoerbare toepassing van deze nieuwe regels binnen het regionale aanbodmodel te borgen.

Conclusie evaluatie

De evaluatie van de sinds 2020 geldende voorrangregels laat zien dat de lokale sturing op de woningverdeling is afgenomen:

- *Daling Lokaal maatwerk*: Het aandeel toewijzingen via Lokaal maatwerk is gedaald van 23% in 2018 naar gemiddeld 13% over de afgelopen jaren. Minder dan 10% van het totale aantal verhuringen vindt momenteel plaats op basis van een lokale (of regionale) maatwerkregel.
- *Aandeel eigen inwoners*: Het totale aandeel sociale huurwoningen dat aan eigen inwoners wordt verhuurd (36%), ligt lager dan het gemiddelde aandeel in de regio (50%).
- *Ruimte binnen 50%-norm*: Gemiddeld werd de afgelopen jaren 33% van de woningen in Rijswijk met voorrang toegewezen aan woningzoekenden met een lokale of regionale binding (inclusief toewijzing op basis van urgenties en zorgconvenant). Hoewel dit in lijn is met het regionale gemiddelde, blijft Rijswijk hiermee ruim onder de toegestane 50%-norm.

Deze cijfers tonen aan dat er binnen de wettelijke kaders ruimte is om de voorrang voor Rijswijkers te vergroten en de doorstroming actiever te stimuleren (zie bijlage 1 voor meer toelichting op de cijfers).

2.2 Nadere regels Lokaal maatwerk woonruimteverdeling Rijswijk 2026

Met de nieuwe set voorrangregels ligt de focus op het stimuleren van lokale doorstroming, met name van senioren-huishoudens. Daarnaast voegen we een specifieke regel toe die de positie van Rijswijkse jongeren verbetert. Door hen voorrang te geven op jongeren van buiten de gemeente, bieden we onze eigen starters een betere kans op een stabiele start in hun vertrouwde omgeving.

In bijlage 2 vindt u de nieuwe 'Nadere regels Lokaal maatwerk woonruimteverdeling Rijswijk 2026'. Hieronder geven we een samenvatting van de wijzigingen.

We behouden de volgende regels:

- *Doorstroming grote gezinnen* (Regionale werking): De lokale voorrangsregel voor grote gezinnen wordt vervangen door een regionale regeling. Omdat het aanbod van grote woningen per gemeente sterk verschilt, is regionaal afgesproken dat deze grote huishoudens voorrang krijgen op andere kleinere huishoudens als zij reageren op een woning binnen één van de regiogemeenten en géén lokale variant op deze regel toe te passen.
- *Van Groot naar Beter* (Behoud): De regeling voor doorstroming van een grote naar een kleinere woning blijft behouden. Dit stimuleert de verhuisketen en helpt met name senioren met voldoende inschrijfduur om zelfstandig een passende woning te vinden.
- *Lokale binding bij Nieuwbouw* (Aanscherping): Voorrang voor eigen inwoners bij nieuwbouw blijft behouden en wordt uitsluitend toegepast bij de eerste verhuur van nieuwbouwprojecten tot maximaal 70% van het woningaanbod. De gemeente stemt per project met de corporatie af welke specifieke doelgroep (bijv. senioren die doorstromen uit sociale huur) prioriteit krijgt.
- *Directe bemiddeling* (Specificering): De regels voor directe bemiddeling bij een complexe lokale woonvraag of een zorgvraag zijn duidelijker geformuleerd. De doorstroommakelaars (seniorenmakelaars) hebben hierdoor ook duidelijkere kaders waarbinnen zij kunnen bemiddelen.

En we voegen toe:

- *Doorstroming van ontoegankelijk naar toegankelijk*: Senioren die vanuit een woning met fysieke belemmeringen verhuizen naar een toegankelijke woning krijgen voorrang. Dit bevordert de doorstroming en stelt hen in staat langer zelfstandig te blijven wonen.
- *Rijswijkse Jongeren*: Om de positie van lokale jongeren te versterken, krijgen zij voorrang op specifiek voor deze doelgroep 'gelabelde' woningen. Het aantal beschikbare jongerenwoningen wordt jaarlijks in overleg met de corporaties vastgesteld.
- *Doorstroming naar middenhuur*: Door de doorstroming van sociale huur naar middenhuur te stimuleren, pakken we 'goedkoop scheefwonen' aan. Dit bevordert een rechtvaardige woningverdeling, waarbij sociale huurwoningen vrijkomen voor woningzoekenden met de laagste inkomens
- *Doorschuiven via bemiddeling*: We maken het mogelijk dat de corporaties huishoudens kunnen 'doorschuiven' naar een andere woning binnen het wooncomplex, als dat om sociale of fysieke redenen noodzakelijk is.

3. Gevolgen en/of vervolgtraject

50% norm en de Wet versterking regie volkshuisvesting

Met dit voorstel breiden we het aantal doelgroepen dat in aanmerking komt voor voorrang bij woningtoewijzing uit, omdat er nog ruimte is binnen de 50% norm. Hierbij geldt de kanttekening dat het aandeel urgenten aanzienlijk kan stijgen zodra de Wet versterking regie volkshuisvesting van kracht wordt, omdat dan meer woningzoekenden een wettelijke recht hebben op een urgentieverklaring. Aangezien deze urgenten meetellen voor de totale 50%-norm, voeren we een halfjaarlijkse monitoring van de voortgang uit om de balans in de toewijzingen te bewaken en, wanneer nodig, de voorrangsregels aan te passen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

P.M. Schuit

H. Sahin

Bijlage(n):

1. Toelichting evaluatie voorrangregels Lokaal Maatwerk 2020-2024 – Corsanr. 26.011353
2. Nadere regels Lokaal maatwerk woonruimteverdeling Rijswijk 2026 – Corsanr. 26.008273
3. Motie 473 - 'Rijswijkse jongeren voorrang bij sociale huurwoning' – Corsanr. 26.011291