

Nadere regels Lokaal Maatwerk woonruimteverdeling Rijswijk 2026

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rijswijk,

gelezen het voorstel van 24 februari 2026,

gelet op artikel 3:8 van de Huisvestingsverordening Rijswijk 2023, waarin is bepaald dat het college de bevoegdheid heeft nadere invulling te geven aan de manier waarop er aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente Rijswijk of de regio Haaglanden met voorrang woningen kunnen worden toegewezen;

overwegende dat het wenselijk is om nadere regels over lokale voorrangregels woonruimteverdeling (lokaal maatwerk) toe te passen binnen het woonruimteverdeelsysteem om doorstroming te bevorderen, grotere schaarse woningen vrij te spelen, en specifieke doelgroepen passend te huisvesten.

Besluit:

vast te stellen de Nadere regels Lokaal Maatwerk woonruimteverdeling Rijswijk 2026:

Artikel 1 Definities

- a. Doorstromer: een ingeschreven woningzoekende die in de regio Haaglanden een sociale huurwoning van een van de deelnemende corporaties achterlaat.
- b. Doorstroommakelaar: ook wel genoemd 'seniorenmakelaar'; een medewerker van het Doorstroomteam Rijswijk die senioren huurders begeleidt naar een andere woning die beter aansluit op hun levensfase en zo de doorstroming op de woningmarkt bevordert.
- c. Huisvestingsvergunning; een vergunning welke aangevraagd moet worden voor het bewonen van een sociale (of midden)huurwoning.
- d. Lokaal Maatwerk: de gemeente kan, binnen de kaders van de Huisvestingswet, regels vaststellen om een deel van de vrij te komen woningen met voorrang beschikbaar te stellen aan aangewezen doelgroepen, met sociale of economische binding aan de gemeente of de regio, om zo lokale knelpunten op te lossen.
- e. Middenhuurwoning: of 'middeldure huurwoonruimte' zoals bedoeld in artikel 1, eerste lid van de Huisvestingswet.
- f. Senior: persoon met de leeftijd van 55 jaar of ouder (55-plusser).
- g. Sociale huurwoning: een huurwoning zoals omschreven in artikel 1.1.1, eerste lid onder d van het Besluit ruimtelijke ordening; daarin wordt verwezen naar artikel 13 van de Wet op de huurtoeslag.
- h. Starter; een ingeschreven woningzoekende die geen sociale huurwoning van één van de deelnemende corporaties achterlaat.
- i. Verordening: de Huisvestingsverordening Rijswijk 2023 of diens rechtsopvolgers.
- j. Woningzoekende: het huishouden dat in het register, als bedoeld in Artikel 3:4 van de verordening, is ingeschreven respectievelijk wil worden ingeschreven.
- k. Woonruimteverdeelsysteem: regionaal digitaal platform waar de huurwoningen van woningcorporaties worden aangeboden (Woonnet Haaglanden).

Artikel 2 Voorrang via geautomatiseerde regels

Bij het vaststellen van een kandidatenlijst op Woonnet Haaglanden worden de volgende geautomatiseerde voorrangregels toegepast voor de gemeente Rijswijk:

1.	Lokaal	Voorrang voor doorstromers uit grote corporatiewoning ¹ , bij reactie op een niet-eeengezinswoning (<80m ²);
2.	Regionaal	Voorrang voor doorstromers uit grote corporatiewoning, bij reactie op een niet-eeengezinswoning(<80m ²);
3.	Lokaal	Voorrang voor doorstromers van 65+ uit een niet-toegankelijke ² of grote corporatiewoning, bij reactie op toegankelijke woning ³ ;

1) Minimaal 65m² (Eengezinswoning) of minimaal 80m² (overige woningtypen)

2) Eengezinswoning, flat zonder lift, maisonnette woning, portiekwoning, bovenwoning

3) Flat met lift, benedenwoning, seniorenwoning

4.	Regionaal	Voorrang voor grote gezinnen ⁴ uit een corporatiewoning, bij reactie op grote woningen;
5.	Lokaal	Voorrang voor inwoners van de gemeente, bij door het college aangewezen (nieuwbouw)projecten tot een maximum percentage van 70% van de beschikbare woningen in het project.
6.	Lokaal	Voorrang voor jongeren, bij reactie op woningen gelabeld als jongerenwoning;
7.	Lokaal	Voorrang voor doorstromers uit sociale corporatiewoningen, bij reactie op een middenhuurwoning.

Artikel 3 Voorrang via bemiddeling

In de volgende gevallen kan directe bemiddeling met lokale voorrang worden ingezet. Deze bemiddeling is een vangnet: het wordt enkel toegepast wanneer een huishouden niet tijdig via de reguliere inschrijfduur een passende woning kan vinden en (nog) niet voldoet aan de criteria voor een urgentieverklaring.

1. Doorstromen via de doorstroommakelaar:
De doorstroommakelaars mogen de volgende doelgroepen bemiddelen naar een passende corporatiewoning:
 - a. (senioren)huishoudens die niet passend wonen in hun huidige woning.
Onder 'niet passend' wordt verstaan: het kleine huishouden woont in een grote schaarse woning of in een woning die als niet-toegankelijk wordt beschouwd.
 - b. Huishoudens met een kwetsbaarheid en urgente woonvraag.
Huishoudens met een WMO-indicatie, waarbij een verhuisadvies geldt naar een toegankelijke woning. Bemiddeling vindt plaats in overleg tussen de gemeente (WMO-consulent), woningcorporaties en doorstroommakelaar.
2. Doorstromen binnen een wooncomplex (doorschuiven):
De woningcorporaties mogen, vanuit hun zorgplicht, een huishouden dat niet meer kan blijven wonen in hun huidige woning bemiddelen naar een vergelijkbare woning binnen hetzelfde wooncomplex tot een maximum van 3 huishoudens per jaar.

Artikel 4 Inwerkingtreding.

Dit besluit treedt in werking per 1 april 2026 na bekendmaking en onder gelijktijdige intrekking van het besluit 'Lokaal maatwerk Rijswijk 2019' en worden aangehaald als: Nadere regels Lokaal Maatwerk woonruimteverdeling Rijswijk 2026.

Aldus besloten in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rijswijk d.d. 24 februari 2026,

*De gemeentesecretaris,
P.M. Schuit*

*De burgemeester,
H. Sahin*

Toelichting

Algemeen

Gemeente Rijswijk heeft in de Huisvestingsverordening Rijswijk regels vastgesteld voor de toewijzing van huurwoningen van de Rijswijkse woningcorporaties. Deze regels zijn gericht op een evenwichtige en transparante verdeling van schaarse woonruimte en afgestemd met de gemeenten binnen de regio Haaglanden. Binnen het regionale woonruimteverdeelsysteem (Woonnet Haaglanden) wordt een rangorde gehanteerd, waarbij huishoudens met een urgente of specifieke woonbehoefte voorrang krijgen boven reguliere woningzoekenden. Het betreft onder meer huishoudens met een urgentieverklaring en personen die na uitstroom uit een zorg- of maatschappelijke instelling in aanmerking komen voor een contigentswoning⁵.

4) Huishoudens met minimaal 4 kinderen

5) woningen die door de gemeente zijn gereserveerd voor woningzoekenden uit zorg- of maatschappelijke instellingen, zodat zij op een passende manier kunnen uitstromen naar zelfstandig wonen.

Lokale knelpunten

Daarnaast zet gemeente Rijswijk het instrument Lokaal maatwerk in bij het om lokale knelpunten bij de huisvesting op te lossen. Op basis van de Huisvestingswet en de verordening kan bij de verlening van huisvestingsvergunningen voorrang worden gegeven aan huishoudens met een aantoonbare sociale of economische binding aan de gemeente of regio. Deze voorrang wordt toegepast bij de toewijzing van vrijkomende sociale en middenhuurwoningen binnen de gemeente Rijswijk.

Gericht op doorstroming

Rijswijk kampt met een tekort aan sociale- en middenhuurwoningen. Daarbij zien we dat veel grote gezinswoningen momenteel bewoond worden door kleine huishoudens. Om de beschikbare woningvoorraad beter te benutten, zet de gemeente Lokaal Maatwerk in met een focus op doorstroming. Door specifiek senioren voorrang te geven bij de overstap naar een toegankelijke, levensloopbestendige woning, ontstaat een verhuisketen. Hierdoor komen grotere woningen vrij voor gezinnen, wat vervolgens weer kansen creëert voor starters. Om dit proces zorgvuldig te sturen, maken de gemeente en woningcorporaties ook per nieuwbouwproject sluitende afspraken over de toepassing van deze voorrangsregels. Zo borgen we dat huishoudens kunnen wonen in een huis dat optimaal past bij hun levensfase en omvang.

Maximaal 50%

De wetgever heeft bepaald dat per jaar maximaal 50% van het vrijkomende gereguleerde woningaanbod met voorrang mag worden toegewezen aan huishoudens met een sociale of economische binding. Hieronder vallen ook woningtoewijzingen op basis van een urgentieverklaring, contingentwoningen en toewijzingen op basis van lokaal maatwerk regels. Hiermee waarborgen we de toegankelijkheid voor woningzoekenden van buiten de gemeente of regio.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 2 Geautomatiseerde voorrangsregels

Om de uitvoering via het regionale aanbodmodel van Woonnet Haaglanden efficiënt en transparant te houden, is met de regiogemeenten afgesproken om zoveel mogelijk gebruik te maken van geautomatiseerde standaardregels. Op deze wijze kunnen deze regels efficiënt en uitvoerbaar toegepast worden en kan er een correcte kandidatenlijst vastgesteld worden. 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.

Daarnaast zijn er regionale afspraken om huishoudens die het erg moeilijk hebben om een passende woning te vinden extra te ondersteunen. Omdat het woningaanbod per gemeente verschilt, kunnen deze woningzoekenden in de gehele regio met voorrang in aanmerking komen voor een passende woning. Deze afspraken over 'Regionaal maatwerk' zijn vastgelegd in artikel 3:7 van de verordening.

Artikel 2:1

Lokaal: Voorrang voor doorstromers uit grote corporatiewoning6, bij reactie op een niet-eegezinswoning (<80m2).

Deze regeling is bedoeld om grotere corporatiewoningen vrij te spelen voor gezinnen. Door woningzoekenden uit Rijswijk met een (te) ruime woning te laten verhuizen naar een kleinere woning, wordt de lokale doorstroming binnen de sociale huurvoorraad bevorderd. Met deze voorrangsregel krijgen ook veel senioren-huishoudens meer kans bij het vinden van een woning die beter past bij hun volgende levensfase (Van Groot naar Beter). De lokale voorrangsregel gaat vóór op de regionale voorrangsregel uit lid 2 van dit artikel.

Artikel 2:2

Regionaal: Voorrang voor doorstromers uit grote corporatiewoning7, bij reactie op een niet-eegezinswoning (<80m2).

Naast deze lokale voorrangsregel kent de verordening ook een regionale variant van deze voorrangsregel die specifiek is vastgesteld in artikel 3:7 van de verordening.

Artikel 2:3.

Lokaal: Voorrang voor doorstromers van 65+ uit een niet-toegankelijke of grote woning8: bij reactie op toegankelijke woning.

Veel mensen willen zo lang mogelijk zelfstandig wonen. Een passend sociaal netwerk is daarbij essentieel, maar dit vraagt tijd om op te bouwen. Verhuizen op het moment dat fysieke beperkingen al spelen, bemoeilijkt dit en leidt vaker tot meer professionele zorg en verminderde zelfredzaamheid.

Daarom krijgen inwoners van 65 jaar en ouder voorrang als zij verhuizen van een minder toegankelijke woning (zoals een portiekwoning of flat zonder lift) naar een gelijkvloerse, toegankelijke of voor senioren bestemde woning. Zo kunnen zij tijdig een nieuw thuis én netwerk opbouwen.

Artikel 2:4

Regionaal: Voorrang voor grote gezinnen uit een corporatiewoning, bij reactie op grote woningen.

Binnen het sociale huursegment is het woningaanbod van grote woningen beperkt. Daarbij zien we ook grote verschillen per gemeente in dit woningaanbod. Daarom 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.

Artikel 2:5

Voorrang voor inwoners van de gemeente Rijswijk bij door het college aangewezen (nieuwbouw)projecten.

Om de binding met de stad te versterken en de kansen van lokale woningzoekenden te vergroten, kan bij bepaalde projecten gekozen worden voor een lokaal toewijzingspercentage. Dit percentage wordt per project vastgesteld en kan oplopen tot maximaal 70%. Het is bedoeld om bij het bouwen van nieuwe sociale en/of middenhuurwoningen Rijswijkers eerste keuze te geven. Hiermee komt veelal een verhuisketen op gang, wat de doorstroming binnen de gemeente bevordert en daarmee het woningaanbod vergroot. Als er sprake is van woningen die specifiek geschikt zijn voor jongeren en/of starters krijgen ook Rijswijkse starters voorrang. Per project dient het maximale percentage dat voor het project is afgesproken in acht te worden genomen en de definitie voor maatschappelijke binding met de gemeente Rijswijk (conform artikel 14 lid 4 sub b van de Huisvestingswet)

Artikel 2:6

Voorrang voor jongeren bij het reageren op woningen gelabeld als jongerenwoning.

Jongeren hebben nog maar weinig (woon)inschrijfduur en hebben daarom minder kans bij het vinden van een woning. Tegelijk zien we dat veel jongeren van buiten Rijswijk ook hier een woning zoeken, vaak in verband met een studie. Om Rijswijkse jongeren meer kans te geven bij het vinden van een geschikte woning bieden we voorrang voor Rijswijkse jongeren tot en met 26 jaar en met maatschappelijke binding met de gemeente Rijswijk (conform artikel 14 lid 4 sub b van de Huisvestingswet) als ze reageren op een woning gelabeld voor jongeren tot en met 26 jaar.

Artikel 2:7

Voorrang voor doorstromers uit sociale corporatiewoningen naar een middenhuurwoning.

Deze regel stimuleert doorstroming vanuit sociale huur naar middenhuur. Hierdoor komen sociale huurwoningen vrij voor nieuwe woningzoekenden met een lagere inkomenspositie. De regeling is alleen van toepassing op woningzoekenden die al in een sociale corporatiewoning in Rijswijk wonen en reageren op een middenhuurwoning in Rijswijk die wordt aangeboden via Woonnet Haaglanden.

Artikel 3 Voorrang via bemiddeling

Artikel 3:11 van de verordening biedt de mogelijkheid om een direct passend woningaanbod te doen aan woningzoekenden. Hierbij moet sprake zijn van zwaarwegende gevallen waarbij sprake is van urgentie en/of een zorgplicht van de verhuurder. In de volgende gevallen wordt deze vorm van bemiddeling toegepast:

Artikel 3:1 Doorstromen via de doorstroommakelaar

De doorstroommakelaars (ook wel 'seniorenmakelaars' genoemd) bieden actieve begeleiding aan huishoudens om tijdig te verhuizen naar een toegankelijke woning, zodat zij langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Deze makelaars opereren in een regionaal samenwerkingsverband tussen gemeenten en woningcorporaties en werken volgens vastgestelde richtlijnen.

Woningzoekenden krijgen in eerste instantie een woning toegewezen via de reguliere weg van inschrijfduur, voorrangregels of urgentie. Als dit proces niet tijdig tot een passende toewijzing leidt, bestaat de mogelijkheid om over te gaan op directe bemiddeling. De doorstroommakelaars hanteren hierbij dezelfde regels als bij urgentie, waarbij iemand geen aanvullende woonwens kan hebben.

a. (senioren) huishoudens die niet passend wonen in hun huidige woning

Soms is bemiddeling toch gewenst, omdat deze huishoudens tussen wal en schip dreigen te vallen. Zij hebben (nog) geen recht op urgentie, niet voldoende (woon)inschrijfduur, maar wel een urgente woonvraag. Daarbij hebben zij vaak een hele specifieke woonvraag. Bijvoorbeeld inwoners die vanwege hun sociale netwerk (bijvoorbeeld mantelzorg) binnen een bepaalde wijk moeten verhuizen.

De verordening biedt op basis van artikel 3:7 lid 2c ook de grondslag voor de bemiddeling van doorstromers uit een grote woning naar een kleine niet-eengezinswoning tot maximaal 5% van het vrijkomende aanbod.

b. *Huishoudens met een kwetsbaarheid en urgente woonvraag*

In deze situatie gaat het om bewoners die vanwege urgente mobiliteitsproblemen kostbare aanpassingen aan de woning moeten doen of met spoed moeten verhuizen naar bijvoorbeeld een woning voor mindervaliden. In die gevallen kan de doorstroommakelaar dit maatwerk toepassen. Op basis van een WMO-indicatie (verhuisindicatie) wordt in gezamenlijk overleg met de WMO-consulente van de gemeente en de woningcorporaties bepaald of bemiddeling noodzakelijk en mogelijk is.

De stuurgroep Seniorenmakelaars Haaglanden heeft in een nadere definitie vastgesteld wie tot de groep 'huishoudens met een kwetsbaarheid' behoren.

Artikel 3:2 Doorstromen binnen een wooncomplex (doorschuiven)

Hierbij gaat het om huishoudens die binnen hun sociale woonomgeving willen blijven wonen, maar door omstandigheden niet meer in hun huidige woning kunnen blijven wonen. Bijvoorbeeld omdat deze slecht toegankelijk is geworden of wegens overlastsituaties. De nieuwe woning is daarbij van vergelijkbare kwaliteit als de oude woning. Afsproken wordt dat jaarlijks maximaal 3 corporatiewoningen bemiddeld worden via deze maatwerkregel.