



College van gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland
T.a.v. mevrouw drs. ir. A.L. Koning
Postbus 90602
2509 LP Den Haag

Afschrift aan:

- Provinciale Staten
- Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam (SvWrR)
- Ministerie van VRO
- Gemeenteraad van Ridderkerk

Uw brief van: -
Uw kenmerk: -
Bijlage(n): -

Ons kenmerk: 2025-070735
Contact:
Doorkiesnummer:
Team: OLR
Datum: 31 oktober 2025

Betreft: Verzoek gemeenten woonregio Rotterdam om aanwijzing woonruimtebemiddeling

Geacht college,

Wij ontvingen het bericht dat de overige gemeenten in de woonregio Rotterdam u bij brief van 7 oktober 2025 hebben verzocht om voor de woningmarktregio Rotterdam een aanwijzing te geven op grond van artikel 3 van de Huisvestingswet 2014 dan wel artikel 99 van de Wet gemeenschappelijke regelingen. Primair verlangen de overige gemeenten dat, kort gezegd, een huisvestingsverordening alleen nog regionaal door middel van een gemeenschappelijke regeling kan worden uitgevaardigd.

Door middel van deze brief reageren wij op dat verzoek en leggen wij uit waarom naar ons oordeel geen juridische grondslag noch bestuurlijke noodzaak bestaat voor het geven van een dergelijke aanwijzing. Een aanwijzing op grond van artikel 3 van de Huisvestingswet 2014 of artikel 99 van de Wet gemeenschappelijke regelingen vormt immers een verregaande inbreuk op de gemeentelijke autonomie en kan slechts worden gegeven indien aan strikte wettelijke voorwaarden is voldaan. In dat verband lichten wij graag nogmaals toe welke argumenten onze gemeenteraad hebben doen besluiten aan ons de opdracht te geven om een lokale huisvestingsverordening op te stellen en een lokaal woonruimtebemiddelingssysteem te ontwikkelen.

Achtergrond wens en noodzaak lokaal woonruimtebemiddelingssysteem

In het hiernavolgende lichten wij allereerst graag nogmaals toe welke argumenten onze gemeenteraad hebben doen besluiten aan ons de opdracht te geven om een lokale huisvestingsverordening op te stellen en een lokaal woonruimtebemiddelingssysteem te ontwikkelen. Daartoe lichten wij graag enkele (cijfermatige) uitgangspunten c.q. ontwikkelingen puntsgewijs toe, zodat over de achtergrond van het besluit van onze gemeenteraad geen onduidelijkheid kan bestaan:

- In 2024 is 44% van de sociale huurwoningen in de gemeente Ridderkerk toegewezen aan woningzoekenden met maatschappelijke en/of economische binding. Dat is bijna de volledige wettelijk toegestane ruimte (50%). Wij constateren daarbij dat een deel van de geboden ruimte om door middel van bindingseisen voorrang te verlenen, wordt gebruikt voor woningzoekenden met een urgente woonvraag en herhuisvesting van bewoners als gevolg van herstructureringsprojecten.

- In de gemeente Ridderkerk worden relatief veel woningen, in 2024 55% van de verhuurde woningen, toegewezen door middel van directe bemiddeling. Dit wordt mede veroorzaakt door de huisvesting van statushouders waarop Ridderkerk al jaren naar behoren levert.
- De gemeente Ridderkerk heeft in de afgelopen jaren de sociale voorraad in stand gehouden en uitgebreid. Wij zien dat een aantal omliggende gemeenten nauwelijks tot geen bijdrage heeft geleverd aan de ontwikkeling van de voorraad sociale huurwoningen of zelfs fors woningen aan de sociale voorraad heeft onttrokken.
- Voor de primaire doelgroep van sociale huurwoningen was de mediane inschrijfduur voor woningzoekenden die een woning toegewezen kregen in de gemeente Ridderkerk via het inschrijfduurmodel in 2024 85 maanden. Voor de gehele woonregio is dat 67 maanden. Voor de secundaire doelgroep was de inschrijfduur nog aanzienlijk veel langer.
- De instroom van woningzoekenden van buiten de gemeente Ridderkerk bestaat voor een aanzienlijk deel uit woningzoekenden met een urgente woonvraag. In 2023 en 2024 ging dat om 60% van de gehele instroom en in 2022 zelfs om 75% van alle huishoudens die zich vanuit de woonregio in de gemeente Ridderkerk vestigden.
- In de woonregio wordt 34% van de voor verhuur vrijgekomen woningen aan urgent woningzoekenden toegewezen. In de gemeente Ridderkerk betreft dit 56% van de beschikbare sociale huurwoningen.
- In de woonregio gaat 64% van de voor verhuur beschikbaar komende sociale huurwoningen naar regulier woningzoekenden. In de gemeente Ridderkerk betreft dit 44% van de beschikbare sociale huurwoningen.
- Het aantal woningzoekenden dat naar een sociale huurwoning in de gemeente Ridderkerk zoekt, neemt jaarlijks toe. Van 12.123 actief woningzoekenden in 2017 naar 30.305 actief woningzoekenden in 2024; een stijging van 250%. Ter vergelijking: het aantal actief woningzoekenden in de gehele woonregio steeg in datzelfde tijdvak met 'slechts' 144%.
- Het komt helaas regelmatig voor dat wij inwoners van de gemeente Ridderkerk die zich in schrijnende, maar op basis van de urgentieregeling niet als urgent aan te merken, woonsituaties bevinden, moeten meedelen dat wij ondanks ons begrip voor hun situatie niets voor hen kunnen betekenen.
- De gemeente Ridderkerk levert een bovengemiddelde bijdrage aan de regionale samenwerking binnen de woonregio. In het kader van de Woningmarktafspraken regio Rotterdam en de Woondeal met de provincie Zuid-Holland en het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening behelst het, reeds door de provincie vastgestelde, woningbouwprogramma van de gemeente Ridderkerk ruim 70% betaalbare woningen.

Op grond van het voorgaande blijkt duidelijk dat momenteel sprake is van een disproportionele druk op de (woning)voorraad binnen c.q. van de gemeente Ridderkerk, die bovendien jaarlijks (zo niet maandelijks) toeneemt. Daarnaast leidt deze druk en de (daarmee) ontstane situatie ertoe dat de leefbaarheid in meerdere wijken van de gemeente Ridderkerk verregaand onder druk is komen te staan (in welk verband wij overigens nauw samenwerken met de provincie Zuid-Holland en het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening in de Regiodeal "Samen Sterker"). Dat binnen de gemeente(raad) de wens bestaat om de huisvestingsverordening lokaal vast te stellen en een lokaal woonruimtebemiddelingssysteem te hanteren, is in deze omstandigheden naar ons oordeel geheel begrijpelijk en ook alleszins gerechtvaardigd. De praktijk in de provincie Zuid-Holland laat zien dat een dergelijk lokaal woonruimtebemiddelingssysteem mogelijk is en door de provincie Zuid-Holland elders (impliciet) is aanvaard.

Ontbreken noodzakelijk zwaarwegend openbaar belang voor aanwijzing

In het licht van het voorgaande verbaast het ons dat de overige gemeenten binnen de woonregio Rotterdam u bij brief van 7 oktober 2025 als gezegd hebben verzocht om een aanwijzing als bedoeld in artikel 99 van de Wet gemeenschappelijke regelingen en/of artikel 3 van de Huisvestingswet 2014.

Voor een aanwijzing op grond van artikel 3 van de Huisvestingswet 2014 geldt dat deze enkel kan worden gegeven 'indien een evenwichtige regionale verdeling van woonruimte dat vereist'. Voor een aanwijzing op grond van artikel 99 van de Wet gemeenschappelijke regelingen geldt dat deze enkel kan worden gegeven 'indien een zwaarwegend openbaar belang dat vereist'. In beide gevallen betreft het een *ultimum remedium* dat enkel kan en mag worden toegepast wanneer andere middelen niet toereikend zijn en dat een uitvoerige motivering voor de inzet daarvan vereist is die rekening houdt met alle betrokken belangen.

Dát een evenwichtige regionale verdeling van woonruimte respectievelijk een zwaarwegend openbaar belang een aanwijzing zou(den) vereisen, hebben de overige gemeenten binnen de woonregio slechts zeer summier onderbouwd. Daarbij lijkt bovendien geen of in ieder geval onvoldoende oog te bestaan voor de belangen van de (inwoners van de) gemeente Ridderkerk. Wij hebben ons steeds bereid getoond tot overleg, doch als gezegd steeds onder de voorwaarde dat aan de belangen van de (inwoners van de) gemeente Ridderkerk voldoende wordt tegemoetgekomen. Zoals het verleden heeft uitgewezen (zie de hiervoor geschetste situatie), is dat bij het huidige regionale woonruimtebemiddelingssysteem onvoldoende het geval. Waar de overige gemeenten in hun verzoekbrief schrijven dat 'de evenwichtige regionale verdeling van woonruimte' als gevolg van ons lokale woonruimtebemiddelingssysteem zou worden doorbroken, merken wij op dat van een 'evenwichtige regionale verdeling' momenteel juist geen sprake is. Van een evenwicht kan immers geen sprake zijn indien de woningdruk (feitelijk) in grote mate op de gemeente Ridderkerk komt te rusten.

Kort en goed: dat sprake zou zijn van een openbaar belang dat zwaarder weegt dan de belangen van de (inwoners van de) gemeente Ridderkerk is geenszins gebleken. Naar ons oordeel zou een (besluit tot) aanwijzing op basis van de huidige argumentatie c.q. motivering dan ook geen standhouden bij de bestuursrechter. Daarbij merken wij volledigheidshalve nog op dat (meerdere van de) verzoekende gemeenten hebben aangegeven geen (gedwongen) overdracht van (verordenende) bevoegdheid wensen te laten plaatsvinden. Zonder een dergelijke overdracht brengt een aanwijzing echter nooit met zich dat een regionale huisvestingsverordening tot stand zou komen. Met het geven van een aanwijzing wordt dan ook niet het beoogde resultaat bereikt, hetgeen eveneens reden zou moeten vormen om daar niet toe over te gaan.

Wij blijven graag met u en de overige gemeenten in gesprek teneinde alsnog tot regionale afspraken te komen die recht doen aan ieders belangen. Daarbij zullen wij als gezegd altijd oog hebben en houden voor de belangen van de inwoners en woningzoekende in de gemeente Ridderkerk.

Recent hebben wij van u een brief (met kenmerk 2025-056224) en onderwerp "Concept-verordening Woonruimtebemiddeling Ridderkerk 2026" ontvangen. Wij zullen hier binnenkort separaat op reageren.

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris



mevr. M. Kitselar

de burgemeester,



dhr. C.A. Oosterwijk

