

Contact

Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl/contact

Datum
Zie verzenddatum linksonder

Ons kenmerk
PZH-2025-881555368
DOS-2013-0009992

Uw kenmerk
2025-056224

Bijlagen
1

Aan
Burgemeester en wethouders
van de gemeente Ridderkerk
Postbus 271
2980 AG RIDDERKERK

Onderwerp

GS-reactie concept verordening woonruimtebemiddeling Ridderkerk 2026

Geacht college,

Ons advies ex artikel 6 lid 3 Huisvestingswet in breder perspectief

Op 23 september 2025 ontvingen wij uw verzoek om op de concept Verordening woonruimtebemiddeling Ridderkerk 2026 (verder: concept huisvestingsverordening) advies uit te brengen. Deze brief bevat ons advies op grond van artikel 6 lid 3 Huisvestingswet 2014.

We zijn niet positief over uw concept huisvestingsverordening onder meer omdat we van mening zijn dat woningzoekenden uit uw gemeente te veel worden bevoordeeld ten opzichte van andere (regionale) woningzoekenden. Daarnaast maakt uw concept huisvestingsverordening een samenwerking binnen het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam (SvWrR) erg moeilijk en lijkt een regionale oplossing nu verder weg dan ooit als u deze concept huisvestingsverordening vaststelt. Ook lijkt deze concept huisvestingsverordening in relatie tot de samenwerking en uitvoering door Woonnet Rijnmond niet praktisch uitvoerbaar. We betreuren deze ontstane situatie, omdat wij daarnaast ook uw grote inzet en resultaten zien voor het realiseren van sociale en betaalbare woningbouw.

Wij maken allereerst een aantal algemene opmerkingen, de kanttekeningen op de concept huisvestingsverordening treft u aan in de bijlage.

Algemene kanttekeningen*Beëindigde regionale samenwerking/ bestuursakkoord*

Tot 1 januari 2025 maakte uw gemeente actief onderdeel uit van het SvWrR. Het doel van dit samenwerkingsverband is om in de woningmarkt van de regio Rotterdam te komen tot afstemming van beleid, uitvoering en monitoring ten aanzien van de woonruimteverdeling, het bouwen van voldoende woningen in verschillende prijssegmenten, de evenwichtige spreiding van de woningvoorraad en andere (verplichte) regionale taken. Er is sprake van één woningmarktregio, zoals ook de bedoeling is volgens de Huisvestingswet 2014, hierna te noemen de Huisvestingswet. In lijn met de expliciete bedoeling van de wetgever is het wenselijk en is het ook in het belang van alle woningzoekenden in de woningmarktregio dat deze regels in de gehele woningmarktregio gelijkkluidend zijn en op gelijke wijze worden toegepast.

Gesprekken binnen het SvWvR leidden er uiteindelijk toe dat uw gemeente er voor koos de bestuursovereenkomst 'Bestuursovereenkomst Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam 2020' (verder: de bestuursovereenkomst 2020) die een voortzetting van de regionale samenwerking zou zijn, niet te ondertekenen. U bent voornemens een eigen lokale huisvestingsverordening vast te stellen en een lokaal woonruimteverdeelsysteem in te richten.

In onze brieven van 24-09-2024¹ en 20-11-2024² hebben wij al het belang van een regionale samenwerking op het gebied van woonruimteverdeling benadrukt. Wij achten het recht op vrije vestiging en een eerlijke verdeling van schaarse woningen hoog, in het bijzonder binnen een woningmarktregio zoals bedoeld in artikel 6 lid 2 Huisvestingswet. Uw verzoek om advies over een eigen concept huisvestingsverordening moet in dat licht worden gezien. Wij hebben onze bedenkingen over de verenigbaarheid daarvan met de Huisvestingswet en ook met de bestuursovereenkomst waaraan uw college zich eerder had verbonden. Wij zullen daar in dit advies nader op ingaan.

Met de bestuursovereenkomst 2020 heeft u onderkend dat Ridderkerk samen met de andere 11 gemeenten één aaneengesloten woningmarktregio vormt (eerste bullet van de considerans) en dat het, omdat sprake is van één woningmarktregio, wenselijk is dat de regels voor het in gebruik geven en nemen van goedkope woonruimte in die woningmarktregio gelijklopend zijn (tweede en derde bullet). Onderdeel van de afspraken was om te komen tot continuering van de eerdere afspraken (zesde bullet) en tot een regionale standaardtekst voor de woonruimteverdelingsregels (de Regionale Verdeelregels).

Duidelijk is dat bij uw gemeente de *wenselijkheid* om dat stelsel te continueren is veranderd. Onduidelijk is hoe dat zich verhoudt tot de eerdere expliciet samen met de andere gemeenten ingenomen *feitelijke* uitgangspunten. Wij zijn van mening dat die feitelijke uitgangspunten een bevestiging zijn van het wettelijke stelsel, dat door uw gemeente is onderschreven. Toch (en ondanks de onderkenning van die uitgangspunten) handelt u daarmee in strijd.

Afstemming met de regio (artikel 6 lid 2 Huisvestingswet)

De wetgever schrijft in artikel 6 lid 2 Huisvestingswet voor dat u deze concept huisvestingsverordening ook met de overige gemeenten in de woningmarktregio, toegelaten instellingen in de regio en met overige naar uw oordeel in aanmerking komende instanties dient af te stemmen. Dat betekent dat ook rekening moet worden gehouden met de input van die overige gemeenten en organisaties. Wij kunnen niet ontdekken hoe met die input rekening is gehouden. In uw verzoek biedt u geen inzicht in de manier waarop u aan deze verplichting invulling heeft gegeven. Het kan u niet ontgaan zijn dat de overige gemeenten een woningmarktregio voorstaan waarin alle gemeenten die van die regio deel uitmaken de regionale verdeelregels respecteren. Dat verhoudt zich niet met uw wens om desondanks een eigen woonruimteverdeelsysteem te willen invoeren.

Een expliciete visie op de wensen uit de regio en de manier waarop met de regio is afgestemd blijkt niet uit de toelichting op de verordening. Er zijn geluiden dat een grondslag voor de keuze te komen tot een lokaal stelsel, een beroep op de lokale democratie betreft. Anders gezegd, de autonome positie van de gemeente als decentrale overheid. Inderdaad zou die gedachte kunnen opkomen, gezien de wens van de andere gemeenten in de regio dat Ridderkerk weer aansluit bij het regionale samenwerkingsverband, zo nodig met ingrijpen van de provincie, zodat er ook een regionaal woonruimteverdeelsysteem zal zijn. Mocht een dergelijke gedachte over de autonome positie van de

¹ PZH-2024-860544589

² PZH-2024-863859374

gemeente leven en ten grondslag liggen aan de keuze voor de onderhavige concept huisvestingsverordening, dan wijzen wij op het volgende. Inderdaad is decentraal bestuur het uitgangspunt van ons stelsel. Dat bepaalt artikel 124 lid 1 Grondwet. Echter, de wetgever kan daar een uitzondering op laten gelden door dit wettelijk te bepalen (artikel 124 lid 2 Grondwet). Dat heeft de wetgever met de Huisvestingswet gedaan, door te bepalen dat voor woonruimten een regionale benadering is voorgeschreven. Dat volgt bijvoorbeeld uit de plicht tot afstemming met de regio. Maar ook uit het instrumentarium dat aan Gedeputeerde Staten is gegeven om zo nodig regionale synchronisatie van de huisvestingsverordeningen op te leggen met artikel 3 (danwel de Wet gemeenschappelijke regelingen), als een of meer gemeenten uit de woningmarktregio daar om vragen. Zoals u weet is een dergelijk verzoek ingediend. De omringende gemeenten maken daarom geen inbreuk op de lokale democratie, maar passen het wettelijke stelsel toe en verwachten van uw gemeente hetzelfde. Wij zullen daarover nog een besluit moeten nemen. Hoewel het onderwerp van dat besluit nauw verband houdt met dit advies, zullen wij u daar separaat over berichten.

Strijdigheid met de gemeentelijke Woonvisie

In de Woonvisie Ridderkerk 2021-2026 is een onderbouwing gegeven van de schaarste en de woningbouwprogrammering. Dit is gedaan vanuit het perspectief van de samenwerking binnen de woningmarktregio. De onderbouwing en beweegredenen van de gemeente om te komen tot een lokale huisvestingsverordening wijkt daarvan af, zodat de beleidslijn voor het woonruimteverdeelsysteem niet strookt met het beleid uit de Woonvisie. In uw Woonvisie wordt juist het belang van regionale samenwerking benadrukt: *‘Wij maken onderdeel van een grotere grootstedelijke regio. Rond onze gemeente staat geen hek.’*, *‘We willen ons positioneren als een aantrekkelijke gemeente om te wonen, recreëren en werken. Voor de Ridderkerkers, maar ook voor de regio’*. Het vaststellen van een lokale huisvestingsverordening druist dus in tegen wat in de Woonvisie wordt opgemerkt over het belang van regionale samenwerking. Ook om die reden is aan het vereiste dat het noodzakelijk is voor het algemeen belang om in Ridderkerk een *lokale* huisvestingsverordening vast te stellen niet voldaan.

Afstemming met de lokale partijen (artikel 6 lid 1 Huisvestingswet)

In dat kader wijzen wij ook op artikel 6 lid 1 Huisvestingswet. Dat artikel ziet op een zorgvuldige voorbereiding door afstemming met de in de gemeente werkzame toegelaten instellingen, met woonconsumentenorganisaties en met andere daarvoor naar hun oordeel in aanmerking komende organisaties. Ons wordt niet duidelijk hoe dat overleg heeft plaatsgevonden en wat met de input die daarbij is verkregen, is gedaan. Wij wijzen bijvoorbeeld op een brief (van 29 september 2025) van de lokale toegelaten instelling die beschikbaar is via uw gemeentelijke website, die ook wijst op de nadelen van een lokaal woonruimtebemiddelingssysteem. De concept huisvestingsverordening geeft er geen blijk van dat daadwerkelijk met de lokale partijen tot afstemming is gekomen. Eerder is onze indruk dat met de lokale input - net zoals met de regionale input - niets is gedaan.

Belangen woningzoekenden

Dat de belangen van de woningzoekenden in de regio door het afschermen van de woningmarkt in Ridderkerk geschaad worden, zult u waarschijnlijk niet miskennen, zij het dat u de belangen van de woningzoekenden in uw gemeente (kennelijk) zwaarder wilt laten wegen. Zoals elders in deze brief aangegeven is dat in strijd met de Huisvestingswet. Wij benadrukken dat ook de belangen van de woningzoekenden in Ridderkerk met een lokaal stelsel niet gediend worden. Zij zijn duurder uit, moeten zich in meerdere systemen inschrijven en bovendien is het zeer de vraag of de kansen in de woningmarkt van de gemeente Ridderkerk door het stelsel toenemen. Wij vinden voor deze stelling steun in de hiervoor genoemde brief van de lokale toegelaten instelling.

Een deugdelijke motivering voor de veronderstelling dat de gemeentelijke woningzoekenden wel met deze concept huisvestingsverordening gediend zouden zijn, ontbreekt. Wij gaan ervan uit dat voor uw keuze om een lokaal stelsel te willen creëren, een belang van de lokale woningzoekende ontbreekt.

Schaarste en verdringing

Gemeenten zijn verplicht om, zodra zij een nieuwe huisvestingsverordening willen vaststellen vanwege overwegingen die samenhangen met schaarste, in de woonvisie de schaarste en de inzet van de gemeente op het gebied van de woningbouwprogrammering te onderbouwen. Hierdoor wordt bereikt dat de onderbouwing en de beweegredenen van de gemeente inzichtelijker worden en beter integraal gewogen kunnen worden (ook door derde partijen).

Uw concept huisvestingsverordening toetsen we aan de Huisvestingswet. In de Huisvestingswet staat dat de grondslag voor een huisvestingsverordening is, het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte (art. 2). In uw toelichting verwijst u naar het schaarste-onderzoek dat adviesbureau RIGO heeft uitgevoerd in juni 2024. In dit onderzoek wordt geconcludeerd dat uw gemeente te maken heeft met een woningtekort en dat een aanzienlijk deel van de woningvoorraad als schaars kan worden bestempeld (zowel de koop- als de huursector). Hierdoor ontstaat verdringing, omdat het aanbod voor woningzoekers met een beperkt budget steeds kleiner wordt. Uit het onderzoek blijkt eveneens dat de druk op de sociale huursector in uw gemeente is toegenomen, wat resulteert in afnemende slaagkansen. Uit het onderzoek blijkt tevens dat bijna de helft van de nieuwe inwoners nu al uit uw eigen gemeente komen.

Het onderzoek toont aan dat er sprake is van schaarste en verdringing. Echter, wat in de huidige context ontbreekt is een visie op de regionale effecten. Daardoor voldoet de onderbouwing onder meer niet aan de eisen inzake regionale afstemming zoals bedoeld in artikel 6 Huisvestingswet.

Noodzaak lokaal woonruimteverdeelsysteem ontbreekt

Daarbij speelt ook een rol dat de Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2024, mogelijkheden biedt om meer woningen binnen uw gemeente toe te wijzen aan woningzoekenden met binding met uw gemeente. Uit toewijzingscijfers van de Maaskoepel blijkt dat 41% van het aantal verhuringen wordt toegekend aan woningzoekenden die voldoen aan een bindingseis. Dit laat zien dat gemeente Ridderkerk nog niet tegen de grenzen aanloopt van de huidige mogelijkheden, zodat ook daarom de noodzaak om te komen tot een lokale huisvestingsverordening ontbreekt.

Alternatieven

Tijdens het vervolg-overleg op 24 juni jl. hebben we met u en samen met het SvWrR, de Maaskoepel en het ministerie VRO gesproken over tien alternatieve denkrichtingen voor sturingsmogelijkheden geformuleerd. Onze verwachting was dat deze mede in overleg met u tot stand gekomen alternatieven tot een herbezinning zouden leiden voor het nastreven van een lokaal woonruimteverdeelsysteem. Ondanks deze tien alternatieven gaf u in datzelfde overleg aan dat er geen aanleiding is om de voorgenomen besluitvorming voor een lokale verordening en een lokaal woonruimteverdeelsysteem te heroverwegen. We betreuren het en achten het onzorgvuldig (want onder meer in strijd met artikel 3:2 Awb) dat u direct voor een niet-gelijklopende lokale Verordening woonruimtebemiddeling en een lokaal woonruimteverdeelsysteem kiest en niet eerst de overige tien sturingsmogelijkheden (en de overige in deze brief genoemde aspecten) nader in overweging neemt. We adviseren u dit wel te doen.

Conclusie

Op basis van het voorgaande komen wij tot de conclusie dat de noodzaak voor een lokale huisvestingsverordening in strijd is met de Huisvestingswet, uw lokale beleid, de eerdere bestuursovereenkomst en het beleid dat in de woningmarktregio waarvan u onderdeel uitmaakt gevoerd wordt, alsmede in strijd met de belangen van de woningzoekenden in de regio én in de gemeente Ridderkerk. Bovendien is de lokale huisvestingsverordening in strijd met de uitdrukkelijke wens van de 11 overige gemeenten uit uw woningmarktregio en de zienswijzen van de lokale woningcorporatie. Wij zijn hiermee niet limitatief, want bijvoorbeeld onduidelijk is hoe de zienswijzen van andere lokale actoren zijn. Ook hebben wij nog niet de zienswijzen kunnen meenemen van de Maaskoepel, federatie van woningcorporaties in de regio.

Daarom is ons advies dan ook om in lijn te handelen met al deze aspecten, het vaststellen van deze lokale huisvestingsverordening na te laten en u weer aan te sluiten bij het regionale samenwerkingsverband. Juist omdat wij onder andere uw inzet om in uw woningbouwprogramma meer sociale en betaalbare woningen op te nemen zo waarderen, vinden we het jammer om op deze wijze te moeten adviseren.

Onze kanttekeningen bij de concept huisvestingsverordening treft u hieronder in de bijlage. Kort gezegd adviseren wij u niet over te gaan tot het vaststellen van deze concept huisvestingsverordening om diverse redenen zoals in ons advies genoemd.

Wij verzoeken u goede notie te nemen van ons advies en dit ook aan de gemeenteraad kenbaar te maken. Tenslotte benadrukken wij dat wij graag met u en de overige gemeenten in uw woningmarkt in gesprek blijven om herstel van de samenwerking op in elk geval woonruimtebemiddeling te bewerkstelligen of alternatieve oplossingsrichtingen te vinden.

Wij sturen een afschrift van deze brief toe aan de voorzitter van het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam (met het verzoek ons advies met de deelnemers aan het samenwerkingsverband te delen), de Maaskoepel, woningcorporatie Wooncompas en de minister van VRO.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,

voorzitter,

drs. M.J.A. van Bijnen MBA

mr. A.W. Kolff

Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer (DOS-2013-0009992) te vermelden. Meer informatie www.zuid-holland.nl/contact

Bijlage

Kanttekeningen bij de concept huisvestingsverordening

In aanvulling op deze algemene opmerkingen, maken wij hieronder enkele – niet limitatief bedoelde – opmerkingen bij deze concept huisvestingsverordening, waarbij onder andere de gevolgen voor de regionale woningmarkt, de woningbouwopgave en de toepassing van artikel 14 aan de orde komen.

De woningmarktregio (artikel 1 onder z)

Het valt ons op dat u in artikel 1 onder z van de concept huisvestingsverordening de regio definieert als *“bestaande uit de woningmarktregio aangewezen door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op basis van de Wet versterking regie volkshuisvesting”*. Deze wet is nog niet in werking, maar zal dat naar alle verwachting wel worden. Aldus is anticipatie op deze wet – die onder meer de provincie een nadrukkelijker coördinerende rol geeft en instrumenten ter bekrachtiging daarvan biedt – een logische keuze. De omvang van een woningmarktregio komt overeen met die uit het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam inclusief Ridderkerk. Onduidelijk, en niet (voldoende) gemotiveerd is waarom u ondanks deze door u als uitgangspunt genomen woningmarktregio tot een lokaal woonruimteverdeelsysteem komt.

Met voorrang toewijzen aan economisch of maatschappelijk gebonden (artikel 2.2.7)

De Huisvestingswet regelt in artikel 14 lid 2 dat gemeenten ten hoogste de helft van het vrijkomend woningaanbod met voorrang mogen toewijzen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk zijn gebonden aan de woningmarktregio, de gemeente of een deel van de gemeente. U wenst hiervan gebruik te maken voor de gemeente of een deel van de gemeente (artikel 2.2.7). Door een eigen lokaal woonruimtebemiddelingssysteem, naast het tot op heden hiervoor gebruikte Woonnet Rijnmond, ontstaan er binnen de woningmarktregio meerdere woonruimteverdelingssystemen. Hierdoor ontstaat er een dubbele drempel voor woningzoekenden die zich willen vestigen in uw gemeente, maar ook voor woningzoekenden binnen uw gemeente die zich mogelijk elders in de regio willen vestigen. De slaagkans op een woning wordt verkleind en, zoals we in eerdere correspondentie hebben aangegeven, ontstaan voor woningzoekenden extra inschrijfkosten en administratieve handelingen.

Het vaststellen van een lokale huisvestingsverordening doet afbreuk aan een evenwichtige regionale verdeling van woningen. Door het afschermen van de woningmarkt worden de keuzemogelijkheden van woningzoekenden, ook voor woningzoekenden uit Ridderkerk, sterk ingeperkt. Hierdoor kunnen woningzoekenden – ook die uit uw gemeente – minder snel een passende woning vinden. Zeker ook voor woningzoekers die vanuit een urgente woonsituatie een woning zoeken in een andere gemeente, zullen gehinderd worden door een apart woonruimteverdeelsysteem als gevolg van de vaststelling van de concept huisvestingsverordening. Uw concept huisvestingsverordening vormt daarmee een belemmering voor woningzoekenden binnen de regio, waar Ridderkerk ook deel van uitmaakt. Dit is strijdig met (de geest van) de Huisvestingswet, namelijk een open en toegankelijke regionale woningmarkt, waarbij vrijheid van vestiging voorop staat.

Weigeren urgentieverklaring (artikel 3.1.3 lid 2 sub e)

Ten aanzien van urgent-woningzoekenden ontstaat een nog grotere ongelijkheid. In artikel 3.1.3 lid 2 sub e van uw concept huisvestingsverordening heeft u de mogelijkheid opgenomen om een urgentieverklaring te weigeren als de aanvrager niet tenminste twee jaar in uw gemeente heeft gewoond. Dit is ten eerste strijdig met het grondwettelijke gelijkheidsbeginsel, omdat inwoners van de regio een ongelijke startpositie wordt gegeven, die niet door een wettelijke bepaling wordt gerechtvaardigd. Deze bepaling is daarnaast onwenselijk omdat deze woningzoekenden vanuit een

onhoudbare situatie dringend op zoek zijn naar een andere woning, zonder dat dit leidt tot een wooncarrière. Bovendien geldt deze optie (op grond van de Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2025) niet in de andere gemeenten/gebieden in de regionale woningmarkt, waardoor ook om die reden ongelijkheid ontstaat onder de woningzoekenden. Andere gemeenten hebben de drempel die Ridderkerk opwerpt, niet opgeworpen. Woningzoekenden met een urgentie uit Ridderkerk maken dus evenveel kans op een woning in een andere gemeente binnen de woningmarktregio als een andere woningzoekende, terwijl dit andersom niet het geval is.

Met deze maatregel worden Ridderkerkers dan ook onevenredig bevoordeeld ten opzichte van andere urgenten uit uw urgentieregio ('Zuidrand', in de Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2025 en in de voorgaande editie Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2024: Albrandswaard, Barendrecht, Ridderkerk, Charlois, Feijenoord, Hoogvliet, IJsselmonde). U heeft hieromtrent geen motivering gegeven.

Intrekking urgentieverklaring (artikel 3.1.4 lid 2 onder b en 3.4.3 lid 3)

We maken ons voorts zorgen om de mogelijkheid die is opgenomen in artikel 3.1.4 lid 2 onder b een urgentieverklaring in te trekken als men binnen twee weken niet heeft gereageerd op een woning die past bij het zoekprofiel. In een lokaal woonruimtebemiddelingssysteem is het vrijkomend aanbod dat past bij het zoekprofiel een stuk kleiner dan in een regionaal systeem. Het risico ontstaat dat er onvoldoende passend woningaanbod vrijkomt waar urgenten (ook van buiten Ridderkerk) tijdig op kunnen reageren.

Verder zou de concept huisvestingsverordening de mogelijkheden beperken om vanuit detentie uit te stromen naar zelfstandig wonen in uw gemeente. U geeft immers aan dat het college B&W ieder jaar voorzieningen en instellingen aanmerkt in een aanwijzingsbesluit, maar sluit (gesloten) accommodaties (zoals penitentiaire inrichtingen) hiervan uit (art. 3.4.3 lid 3). Dit is een beweging die haaks staat op de gedachte van een snelle re-integratie in de samenleving door ex-gedetineerden. Wellicht ten overvloede, ex-gedetineerden zijn als *wettelijke urgenten* gedefinieerd in het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting.

Monitoring (artikel 5.2.1 lid 3)

U bent voornemens jaarlijks inzicht te bieden in de woonruimteverdeling via de monitor woonruimtebemiddeling (artikel 5.2.1 lid 3). Deze monitor deelt u met ons en de lokale woningcorporaties. De monitor dient u echter ook te delen en te bespreken met de gemeenten die deelnemen aan het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam. Uw uittreden uit de regionale samenwerking levert immers een hogere druk op de sociale huurvoorraad op in deze gemeenten en heeft een effect op de werking van Woonnet Rijnmond.

GS gaan niet met individuele gemeenten in overleg over de voortgang lokale woonruimtebemiddeling. Dit zou leiden tot een grotere ambtelijke last bij GS, terwijl uw gemeente onderdeel uitmaakt van de woondealregio Rotterdam. Overleg en afstemming vinden plaats op dat niveau. Dit is een logisch overlegniveau omdat op dat niveau afspraken worden gemaakt over het inlopen van de schaarste in de woningvoorraad en op datzelfde niveau ook afspraken gemaakt zullen moeten gaan worden (wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting) over de verdeling en spreiding van aandachtsgroepen en de wettelijke urgenten. Als gemeenten niet in staat zijn deze woningzoekenden in de bestaande woningvoorraad te huisvesten, zal hiervoor moeten worden gebouwd. Afspraken hierover vinden ook plaats op het niveau van de woondealregio Rotterdam. Met name woningzoekenden die vanuit een urgente woonsituatie een beroep doen op een woning, zullen gehinderd worden door een apart woonruimteverdeelsysteem. Dit geldt bijvoorbeeld ook voor

mensen uit uw gemeente die voor langere tijd zijn opgenomen in een instelling buiten Ridderkerk maar als gevolg van de concept verordening niet terug kunnen keren naar hun herkomstgemeente Ridderkerk. Ook in dit licht bezien is een lokaal woonruimteverdeelsysteem niet juist.

Overgangsbepalingen (algemeen, artikel 6.1.1 en artikel 6.1.2 lid 3)

U treft overgangsregelingen voor de overgang tussen de huidige en de nieuwe huisvestingsverordeningen voor woningzoekenden en de uitvoerende organisatie(s). Het is ons niet duidelijk of deze overgangsregelingen zijn afgestemd met de gemeenten uit het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam en de Maaskoepel, de houder van Woonnet Rijnmond, het regionale woonruimtebemiddelingsplatform. Dit heeft u in de toelichting bij de concept huisvestingsverordening niet toegelicht.

In artikel 6.1.1 is bepaald dat u lopende aanvragen (voor huisvestingsvergunning of een urgentie) die zijn aangevraagd, onder de regels van de Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2024, worden beoordeeld op deze concept huisvestingsverordening (2026).

Wij vinden het niet wenselijk – tenzij dat gunstiger is voor de woningzoekende - dat een aanvraag die is gedaan in de periode dat de huisvestingsverordening van Ridderkerk nog niet in werking is getreden, wordt getoetst aan de hand van een nieuwe huisvestingsverordening. U verandert dan de spelregels halverwege het spel. Dat is zeker in het geval van kwetsbare woningzoekenden die vanuit een kwetsbare situatie een beroep doen op uw gemeente niet wenselijk. De concept huisvestingsverordening zou na vaststelling dan ook alleen moeten gelden voor nieuwe aanvragen.

In de overgangsbepalingen regelt u dat al bestaande urgentieverklaringen op grond van de Verordening woonruimtebemiddeling Rotterdam 2025 (en uw huidige Verordening woonruimtebemiddeling 2024) geldig blijven voor de duur waarop deze urgenties zijn verleend. Wij vinden het schrijnend dat urgenten, die zich al hebben ingeschreven in Woonnet Rijnmond en leges hebben betaald voor de beoordeling van hun urgentie, zich op basis van het bepaalde in artikel 6.1.2 lid 3 tijdig nógmaals in uw lokale systeem moeten inschrijven. Ze moeten hierdoor extra moeite doen en kosten maken om hun urgentie te kunnen verzilveren en de inschrijfduur te behouden. Dat is een onwenselijke extra belasting voor de meest kwetsbare groepen op de woningmarkt. Overigens is ons niet duidelijk welke bedragen u voor inschrijving, verlenging van een inschrijving en urgentieaanvragen zult gaan rekenen. Kunnen we er van uit gaan dat u hier geen kosten voor in rekening brengt?

Met deze huisvestingsverordening en een eigen lokaal woonruimteverdeelsysteem werpt u extra drempels op voor woningzoekenden buiten uw gemeente terwijl het uw eigen inwoners meer voordeel oplevert, althans, beoogd is die voordeel te doen opleveren (hetgeen wij betwisten). Deze achterliggende motivering vinden wij in strijd met het streven naar een open en toegankelijke regionale woningmarkt, waarbij het recht op vrije vestiging uitgangspunt is. Wij geven een negatief advies af ten aanzien van uw voornemen Verordening woonruimtebemiddeling Ridderkerk 2026 vast te stellen en roepen u nogmaals op u hierop te herbezinnen en daarover ook in afstemmend overleg te treden met de overige gemeenten in de woningmarktregio en Maaskoepel en de in uw gemeente toegelaten instellingen, woonconsumentenorganisaties en met andere daarvoor in aanmerking komende organisaties.