

De BedrijfsvoeringsPartner

INGEKOMEN

30 SEP. 2024

reg. nr.

Gemeente Ridderkerk
T.a.v. College van Burgemeester & wethouders
Postbus 271
2980 AG Ridderkerk

Contact

HM van der Giesen
hm.vander.giesen@pzh.nl

Provinciehuis

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

Datum

Zie verzenddatum links onder

Ons kenmerk

PZH-2024-860544589
DOS-2013-0009992

Uw kenmerk

Bijlagen

Onderwerp:

Regionale Huisvestingsverordening

Geachte college,

Op dit moment bent u met het Samenwerkingsverband Wonen Regio Rotterdam in gesprek over de actualisering van uw regionale huisvestingsverordening. Hierbij bespreekt u hoe binnen uw regio en gemeente wordt omgegaan met schaarse woningen en bespreekt u de methodiek om de mate van urgentie van woningzoekenden te bepalen en sociale en/of particuliere huurwoningen toe te wijzen.

Vooruitlopend op ons advies, dat volgt na het indienen van de concept-huisvestingsverordening, willen wij met deze brief een urgent signaal afgeven.

Ons inziens is een eigen woonruimtebemiddelingssysteem voor alleen de gemeente Ridderkerk namelijk niet nodig. De huisvestingswet biedt al de mogelijkheid om meer woningen binnen uw gemeente toe te wijzen aan woningzoekenden met binding met uw gemeente. In een huisvestingsverordening kunt u economische en/of maatschappelijke bindingseisen stellen, waardoor maximaal 50% van de toewijzingen met voorrang kan worden verleend aan woningzoekenden met binding. We zien dat u hier nog niet volledig gebruik van maakt. Uit toewijzingscijfers van de Maaskoepel blijkt namelijk dat 41% van het aantal verhueringen 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.

We raden u aan om de mogelijkheden van de huidige huisvestingsverordening te benutten. Ook binnen de kaders van de bestaande huisvestingsverordening, die Woonnet Rijnmond hanteert, zijn namelijk mogelijkheden om een hoger aandeel woningen toe te wijzen aan woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding.

In uw coalitieakkoord "*Hart voor een toekomstig Ridderkerk*" geeft u aan te gaan werken aan een lokaal woonruimtebemiddelingssysteem om uw inwoners een hogere kans te bieden op een huis in de eigen gemeente. Op 16 oktober a.s. spreekt de raadscommissie Samen wonen Ridderkerk over het onderwerp woonruimteverdeling. Uw gemeente maakt onderdeel uit van de woningmarktregio Rotterdam, een stedelijke regio met gemeenten die sterk met elkaar samenhangen. De onderlinge verhuisstromen zijn hierdoor logischerwijs hoog. Om deze reden is het begrijpelijk dat ook woningzoekenden uit andere regiogemeenten reageren op vrijkomende (sociale) huurwoningen in uw gemeente.

We begrijpen dat dit in Ridderkerk kan bijdragen aan een gevoel dat (sociale) huurwoningen in Ridderkerk voor een groot deel worden toegewezen aan woningzoekenden van buiten de gemeente. Echter, deelname aan het regionale woonruimtebemiddelingsstelsel maakt het voor woningzoekenden uit uw gemeente ook mogelijk om te reageren op vrijkomende (sociale) huurwoningen in andere regiogemeenten.

Middels dit schrijven willen we u attenderen op het belang van een regionale samenwerking op het gebied van woonruimtebemiddeling en wijzen wij u er op dat Gedeputeerde Staten het recht op vrije vestiging en een eerlijke verdeling van schaarse woningen hoog acht. Het vervangen van het huidige regionale toewijzing door lokale woonruimtebemiddeling doet ons inziens sterk afbreuk aan een evenwichtige regionale verdeling van woningen. Belangrijk is te weten dat door het volledig afschermen van de woningmarkt de keuzemogelijkheden van woningzoekenden, ook voor woningzoekenden uit Ridderkerk, sterk wordt ingeperkt. Hierdoor kunnen woningzoekenden minder snel een passende woning vinden.

De huisvestingswet verplicht dat Gedeputeerde Staten advies geven aan het college B&W als een huisvestingsverordening wordt gewijzigd. De wetgever verlangt van de provincie dat we u een advies geven over de gevolgen van een wijziging van de huisvestingsverordening voor de regionale woningmarkt, de woningbouwopgave en de toepassing van bindingseisen (artikel 14). Op het moment dat we een formeel verzoek hiervoor ontvangen gaan we hierover graag in gesprek. Zoals aangegeven, zullen wij op basis van de nog te ontvangen huisvestingsverordening ingaan op andere aspecten.

Naast de al genoemde punten, wijzen wij u op het volgende ontwikkelingen die samenhangen met een keuze voor lokale woonruimtebemiddeling:

- In het wetsvoorstel Versterking Regie Volkshuisvesting is opgenomen dat gemeenten in dezelfde woningmarktregio regionale afspraken dienen te maken over de huisvesting van wettelijk urgenten. De wetgever heeft voor ogen dat iedere gemeente zijn 'fair share' levert op dit gebied. Dit biedt de mogelijkheid om met uw regiogemeenten afspraken te maken over een eerlijke verdeling van wettelijk urgenten. Lokale woonruimtebemiddeling sluit hier veel minder goed op aan en maakt het nodeloos ingewikkeld en ontslaat gemeenten straks niet van de wettelijke plicht, wettelijk urgenten toe te laten tot hun sociale woningvoorraad.
- Mocht de mogelijkheid uit het wetsvoorstel Versterking Regie Volkshuisvesting inderdaad worden aangenomen, dan overwegen wij vanuit de provincie om in het provinciaal volkshuisvestingsprogramma en -verordening als instructie op te nemen dat gemeenten in een woningmarktregio hun woningen moeten aanbieden in één woonruimteverdeelsysteem.
- Op dit moment worden de sociale huurwoningen binnen uw gemeenten aangeboden via Woonnet Rijnmond. Dit instrument wordt door de woningcorporaties gefinancierd. Het optuigen en in stand houden van een eigen systeem zal zowel voor de bedrijfsvoering van de gemeente als uw woningcorporatie extra lasten met zich meebrengen, zowel financieel als in capaciteit. We raden u aan zich hier heel goed over te informeren en dit af te zetten tegen uw andere ambities in uw gemeente.
- Wij wijzen u er op dat een in onze ogen vergelijkbare afweging in de gemeente Barendrecht er toe heeft geleid dat men daar recent heeft besloten niet over te gaan tot een eigen lokale woonruimteverdeelsysteem omdat het geen meetbare voordelen biedt ten opzichte van deelname aan Woonnet Rijnmond, maar wel vergaande consequenties heeft voor de bedrijfsvoering en leidt extra kosten voor de gemeente.

Mocht u besluiten om een eigen woonruimteverdeelsysteem op te richten, zullen de onderlinge verhoudingen met andere gemeenten en de provincie sterk onder druk komen te staan, iets dat de belangen van ons beiden en de woningzoekers schaadt. Ridderkerk blijft onderdeel van de woningmarktregio Rotterdam, zoals die is vastgelegd.

We vragen u uitdrukkelijk de gevolgen van het voorstel voor een lokaal woonruimtebemiddeling onder ogen te zien, het voorstel te heroverwegen en de huidige mogelijkheden in de regio maximaal te benutten. We zijn ervan overtuigd dat daarmee de belangen van de woningzoekende, ook uit uw gemeente, het meest mee gediend zijn. We zijn graag bereid om onze overwegingen nader aan u toe te lichten.

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

Afschrift aan

Gemeenteraad gemeente Ridderkerk
Samenwerkingsverband Wonen Regio Rotterdam
Maaskoepel, Federatie van woningcorporaties