

Raadsvoorstel

Zaaknummer : 20250721133449

Aan	: Raad van Geertruidenberg
Raadsvergadering	: 18 december 2025
Agendnummer	:
Onderwerp	: Verlenging geldigheid Huisvestingsverordening Geertruidenberg 2022
Portefeuillehouder	: H.H.M. de Jongh

Voorstel

De Verordening tot eerste wijziging van de Huisvestingsverordening Geertruidenberg 2022 vast te stellen (bijlage 6) en daarmee de geldigheid te verlengen tot maximaal 28 januari 2030.

Samenvatting

De Huisvestingsverordening Geertruidenberg 2022 is op 28 januari 2022 vastgesteld door de gemeenteraad en kent een wettelijke geldigheid van maximaal 4 jaar. De Huisvestingsverordening vervalt derhalve op 28 januari 2026. Op dat moment komt ook de lokale voorrangsregeling te vervallen, waarmee maximaal 25% van de vrijkomende sociale huurwoningen van woningcorporatie Thuisvester met voorrang wordt aangeboden aan woningzoekenden met maatschappelijke binding aan de gemeente Geertruidenberg. Met een verordening tot eerste wijziging verlengen we de geldigheid van de Huisvestingsverordening zodat de voorrangsregeling wordt voortgezet voor een aanvullende periode van maximaal 4 jaar.

Inleiding

Als een gemeentelijke overheid het in gebruik geven en nemen van (delen van) het woningaanbod wil reguleren, dan moeten de spelregels rondom deze interventie worden vastgelegd in het enige instrument dat de Huisvestingswet kent: de Huisvestingsverordening. Het instellen en aanpassen van de Huisvestingsverordening om personen met binding aan de gemeente (vaker) voorrang te geven op een woning, mag volgens de Huisvestingswet alleen indien onderbouwd kan worden dat er sprake is van noodzakelijkheid, proportionaliteit en geschiktheid. Met de Huisvestingsverordening grijpen we namelijk in op de vrijheid van vestiging.

Sinds 28 januari 2022 geldt de Huisvestingsverordening Geertruidenberg 2022. De Huisvestingswet bevat een voorrangsregeling waarmee maximaal 25% van de vrijkomende sociale huurwoningen van woningcorporatie Thuisvester met voorrang wordt aangeboden aan woningzoekenden met maatschappelijke binding. Onder woningzoekenden met maatschappelijke binding verstaan we personen die op het moment van inschrijven op een woning in de afgelopen tien jaar tenminste zes jaar onafgebroken ingezetene zijn (geweest) van gemeente Geertruidenberg.

Naar aanleiding van diverse moties heeft het college in januari 2025 een raadsvoorstel ingediend. In het raadsvoorstel heeft het college afgeraden het percentage sociale huurwoningen van Thuisvester dat met voorrang wordt aangeboden te verhogen van 25% naar 50%. Wel is gesteld dat de huidige Huisvestingsverordening een positief effect lijkt te hebben op de verhuring van het sociale huurwoningaanbod aan personen uit de gemeente Geertruidenberg. Op 13 maart 2025 heeft de gemeenteraad besloten de bestaande Huisvestingsverordening tot nader order niet te wijzigen.

De Huisvestingsverordening Geertruidenberg 2022 vervalt automatisch op 28 januari 2026. De Huisvestingswet kent namelijk een wettelijke geldigheid van maximaal 4 jaar na inwerkingtreding. Daarmee zal ook de voorrangsregeling vervallen. Met een verordening tot eerste wijziging verlengen we de geldigheid van de Huisvestingsverordening Geertruidenberg 2022 zodat de voorrangsregeling wordt voortgezet voor een aanvullende periode van maximaal 4 jaar (28 januari 2030). De inhoud en reikwijdte van de regeling blijft verder ongewijzigd van kracht.

Bijdrage aan maatschappelijke opgave / strategische doelstelling / beoogd (maatschappelijk) effect

In het Programma Wonen 2024 (paragraaf 4.2 Sociale leefomgeving) staat dat de gemeente zich inzet voor het versterken van lokale binding en het bevorderen van leefbare buurten. Eén van de instrumenten hiervoor is de Huisvestingsverordening Geertruidenberg 2022. Met de Huisvestingsverordening wordt een deel van de sociale huurwoningen met voorrang aangeboden aan woningzoekenden met maatschappelijke binding.

Argumenten

1.1 De huidige Huisvestingsverordening vervalt per 28 januari 2026

Op grond van artikel 4 van de Huisvestingswet 2014 en artikel 5.1 van de Huisvestingsverordening Geertruidenberg 2022 mag de Huisvestingsverordening maximaal vier jaar geldig zijn. Daardoor vervalt de huidige verordening automatisch op 28 januari 2026. Door nu een nieuwe einddatum vast te stellen via een wijzigingsverordening, blijft de voorrangsregeling voor woningzoekenden met maatschappelijke binding bestaan.

1.2 Continuïteit waarborgen in aanloop naar de Wet versterking regie op de volkshuisvesting

De Baronie-gemeenten (Alphen-Chaam, Altena, Baarle-Nassau, Breda, Drimmelen, Etten-Leur, Geertruidenberg, Oosterhout en Zundert) werken volgens het 'fair share'-principe aan een regionale verdeling van woningzoekenden binnen urgentiecategorieën die moet worden opgenomen in een toekomstige Huisvestingsverordening als voorbereiding op de nieuwe Wet versterking regie op de volkshuisvesting (Wvrv) die naar verwachting op 1 juli 2026 ingaat. Nu de huidige Huisvestingsverordening op 28 januari 2026 vervalt, is het niet wenselijk om te wachten tot de regionale afspraken volledig zijn uitgewerkt voordat een nieuwe verordening wordt vastgesteld. Door nu een wijzigingsverordening vast te stellen met een nieuwe einddatum, blijft de huidige voorrangsregeling geldig. Rond de inwerkingtreding van de Wvrv zal een nieuwe Huisvestingsverordening worden opgesteld die voldoet aan de dan wettelijke eisen en ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt voorgelegd.

1.3 Behoud van voorrang voor woningzoekenden met maatschappelijke binding

De Huisvestingsverordening Geertruidenberg 2022 bepaalt dat 25% van de vrijkomende sociale huurwoningen van Thuisvester met voorrang wordt aangeboden aan woningzoekenden met maatschappelijke binding aan de gemeente Geertruidenberg. Van maatschappelijke binding is sprake wanneer een woningzoekende in de afgelopen tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken in de gemeente ingeschreven heeft gestaan. Om gebruik te kunnen maken van de voorrang moeten woningzoekenden een bewijs van maatschappelijke binding aanvragen bij de gemeente. De regeling geldt uitsluitend voor sociale huurwoningen van Thuisvester en wordt toegepast via het regionale woonruimteverdeelsysteem Klik voor Wonen. Door nu een nieuwe einddatum voor de Huisvestingsverordening vast te stellen blijft deze regeling geldig.

1.4 Aantoonbare schaarste en effect van de voorrangsregeling

Volgens artikel 2 van de Huisvestingswet 2014 is regulering van de woonruimteverdeling alleen toegestaan als er sprake is van aantoonbare schaarste. Daarbij gelden de beginselen van noodzakelijkheid, proportionaliteit en subsidiariteit. De lokale bevinding wordt bevestigd door het regionale schaarsteonderzoek dat RIGO begin 2024 uitvoerde in opdracht van de Baronie (bijlage 1). Hieruit blijkt dat de woningmarkt in de regio, en ook in Geertruidenberg, structureel gespannen is. Met name binnen het segment van sociale huur is sprake van aanhoudende druk waarbij vraag en aanbod structureel uit balans zijn.

Ondanks onze inzet op woningbouw blijft de druk hoog. Tussen 2019 en 2024 groeide de woningvoorraad jaarlijks met gemiddeld ruim 100 woningen (bijlage 1, p. 7). Dit bleek echter onvoldoende om de stijgende vraag op te vangen. De gemiddelde inschrijfduur voor een sociale huurwoning in Geertruidenberg steeg van 5,70 jaar in 2023 naar 5,77 jaar in 2024. De zoektijd liep op van 1,93 jaar in 2021 naar 2,7 jaar in 2024 (20250520 RIB Kengetallen Klik voor Wonen 2024, bijlage 3). Vraag en aanbod blijven daarmee uit balans. Ook regionaal is de spanning zichtbaar. Binnen de SRBT daalde het aandeel corporatiewoningen van 27,6% in 2019 naar 26,6% in 2024 (bijlage 1, p. 13). Tegelijkertijd wordt in de woondeal gestreefd naar 30% sociale huur. Geertruidenberg houdt het aandeel corporatiewoningen stabiel op 32% en levert daarmee een bovengemiddelde bijdrage aan het regionale aanbod. Toch blijft de druk lokaal voelbaar, onder meer zichtbaar in de oplopende zoektijden.

Tegen deze achtergrond blijft het hanteren van een voorrangsregeling voor woningzoekenden met maatschappelijke binding noodzakelijk om de balans te bewaken. In regionaal verband voerde RIGO eerder onderzoek uit naar de werking van de regeling (Rapport Lokale binding vestigers in de SRBT, bijlage 2). Voor Geertruidenberg konden de effecten lokaal worden gemonitord omdat de regeling sinds 2022 van kracht is. Uit het rapport blijkt dat het aandeel toewijzingen aan woningzoekenden uit Geertruidenberg is gestegen (bijlage 2, p. 39). Deze ontwikkeling laat zien dat de regeling bijdraagt aan het beschermen van de lokale toegankelijkheid. Dat is belangrijk in een situatie waarin de sociale voorraad al onder druk staat door de eigen woningvraag en waarin instroom van buitenaf die druk verder verhoogt. In dat spanningsveld vervult de voorrangsregeling een balancerende rol.

De voorrangsregeling stelt de gemeente in staat om de verdeling van schaarse woonruimte in evenwicht te houden, terwijl er ook ruimte blijft voor regionale doorstroming. Daarmee blijkt de regeling in praktijk een doeltreffend en bestuurlijk werkbaar instrument.

1.5 Lokale binding als fundament voor leefbare en zelfredzame buurten

Zoals in argument 1.4 is aangetoond, is er structurele schaarste aan sociale huurwoningen in Geertruidenberg en de regio. Deze druk raakt niet alleen de beschikbaarheid van woningen maar heeft ook invloed op de stabiliteit en leefbaarheid van onze kernen. Een toenemende instroom van woningzoekenden van buiten de gemeente kan leiden tot meer verhuizingen in korte tijd. Daardoor komen bestaande sociale netwerken onder druk te staan en voelen bewoners zich soms minder verbonden met hun buurt. De gemeente Geertruidenberg streeft naar buurten waarin mensen zich thuis voelen, elkaar kennen en ondersteunen en waar sprake is van samenhang en veerkracht. In het Programma Wonen 2024 (paragraaf 4.2 Sociale leefomgeving) is deze ambitie expliciet opgenomen. De voorrangsregeling draagt hieraan bij door woningzoekenden met aantoonbare maatschappelijke binding een grotere kans te geven op een woning in hun vertrouwde omgeving. Dit bevordert stabiele buurten, versterkt onderlinge betrokkenheid en verantwoordelijkheid en vergroot de bereidheid om elkaar te helpen.

Deze aanpak sluit naadloos aan op het Beleidskader Sociaal Domein. Daarin staat dat sociale samenhang belangrijk is, zeker met het oog op vergrijzing en toenemende diversiteit. Een sterke wijk helpt inwoners om langer zelfstandig te wonen en elkaar te ondersteunen als dat nodig is. Door de regeling te behouden, levert de gemeente een concrete bijdrage aan vitale en leefbare buurten. De voorrangsregeling helpt dus niet alleen bij een eerlijke verdeling van woonruimte, maar is ook een belangrijk onderdeel van het bredere sociale beleid van de gemeente.

1.6 Instemming van Thuisvester

Begin september 2025 is het voornemen tot verlenging voorgelegd aan Thuisvester. De corporatie heeft op 4 september ingestemd met voortzetting van de regeling in ongewijzigde vorm. Ook de Huurdersvereniging Geertruidenberg is geïnformeerd en herinnerd aan de mogelijkheid tot reageren; daarop is echter geen inhoudelijke reactie ontvangen.

Kanttekeningen

1.1 De voorrangsregeling lost het woningtekort niet op

De druk op de sociale huursector in gemeente Geertruidenberg blijft onverminderd groot. Er is sprake van een aantoonbaar tekort aan betaalbare huurwoningen wat zich onder meer uit in oplopende inschrijfduur en zoektijd. Hoewel de voorrangsregeling lokaal enige sturingsmogelijkheden biedt, verandert zij niets aan de kern van het probleem: het tekort aan betaalbare huurwoningen.

Het terugdringen van dit tekort vraagt om meer dan bijsturing via verdelingsregels. Het vraagt om een samenhangende aanpak met stevige inzet op het vergroten van het aanbod. In het Programma Wonen 2024 is daarvoor een duidelijke koers uitgezet. De gemeente committeert zich aan de realisatie van 400 woningen tussen 2022 en 2026 conform de Woondeal SRBT. Met 449 woningen wordt deze doelstelling ruimschoots overstegen. Daarnaast wordt actief gestuurd op beter gebruik van de bestaande voorraad. Zo zijn in 2025 de eerste stappen gezet om woningsplitsing onder voorwaarden mogelijk te maken.

1.2 Lokale toewijzingscijfers overstijgen het effect van de regeling

Het Rapport Lokale binding van vestigers in de SRBT (bijlage 2) laat zien dat in Geertruidenberg in de periode 2021–2023 gemiddeld circa 50% van de vrijkomende sociale huurwoningen werden toegewezen aan woningzoekenden uit de eigen gemeente. Meer recente cijfers uit de raadsinformatiebrief 'Woningtoewijzingen 2025 Q1-Q3' (bijlage 4) laten zien dat dit aandeel in de eerste drie kwartalen van 2025 is gestegen naar 66,1%. Dat is ruim boven het voorrangspercentage van 25% waarop de regeling voor maatschappelijke binding gericht is. Daardoor zou de indruk kunnen ontstaan dat het beoogde effect van de regeling ook zonder de regeling zelf wordt bereikt. Tegelijkertijd is de druk op de woningmarkt in dezelfde periode verder toegenomen zoals blijkt uit de oplopende inschrijfduur en zoektijd (bijlage 3). In dit licht blijft sturing op de woonruimteverdeling dan ook wenselijk. Het college geeft hier invulling aan door het toewijzingspercentage te monitoren en de raad te informeren indien het aandeel lokale toewijzingen onder de 50% daalt.

1.3 Zowel de woningmarktregio als de provincie roepen op terughoudend gebruik te maken van voorrang voor woningzoekenden met maatschappelijke binding

Op 20 maart 2025 is in bestuurlijk SRBT-verband door onder meer de wethouders Wonen gesproken over de mogelijkheden en wenselijkheid rondom het lokaal instellen van een voorrangsregeling voor woningzoekenden met maatschappelijke binding. De bestuurders onderschreven het regionaal ambtelijk advies (bijlage 5A) en de adviezen van woningcorporaties (bijlage 5B) en de provincie (bijlage 5C) om terughoudend om te gaan met het inzetten van een lokale voorrangsregeling. Lokale voorrangsregelingen kunnen leiden tot een gesloten woningmarkt en minder regionale doorstroming. De provincie benoemt bovendien dat het instellen van een voorrangsregeling een bijzonder goede motivering vergt.

In het portefeuillehoudersoverleg Wonen van de Regio Baronie van 9 april 2025 heeft de portefeuillehouder Wonen van Geertruidenberg onomwonden aangegeven dat Geertruidenberg minimaal zou blijven vasthouden aan een voorrangsperscentage van 25%. De overige Baronie-gemeenten hebben daarop aangegeven dat te respecteren.

Op grond van artikel 6.2 en 6.3 van de Huisvestingswet 2014 is de voorgestelde wijziging afgestemd met de gemeenten binnen de woningmarktregio Baronie en is advies gevraagd aan gedeputeerde staten van de provincie Noord-Brabant. De Baronie-gemeenten konden daartoe tussen 30 september en 28 oktober 2025 een zienswijze indienen. Het voorstel is besproken tijdens het ambtelijk overleg van 21 oktober 2025, waar vanuit meerdere regiogemeenten en de provincie inhoudelijke kritiek is geuit op de voortzetting van de voorrangsregeling. Naar aanleiding daarvan is het onderwerp doorgeleid naar het portefeuillehoudersoverleg Wonen van de Regio Baronie op 5 november 2025, waar de portefeuillehouders zich hebben uitgesproken over de vraag of er namens het overleg een regionale zienswijze zou worden ingediend. Zij hebben besloten hiervan af te zien. Daarmee is voldaan aan de wettelijke afstemmingsverplichting met de colleges van de regiogemeenten op grond van de Huisvestingswet 2014.

Financiën

De uitvoering van dit voorstel brengt geen noemenswaardige financiële gevolgen met zich mee.

Communicatie

Na het raadsbesluit worden inwoners via de gemeentelijke communicatiekanalen geïnformeerd over het besluit tot eerste wijziging van de Huisvestingsverordening Geertruidenberg 2022. Hierbij wordt specifiek aandacht besteed aan de voortzetting van de voorrangsregeling voor woningzoekenden met maatschappelijke binding. Woningzoekenden worden opgeroepen om, indien zij gebruik willen maken van de regeling, een verklaring van maatschappelijke binding aan te vragen. Hierbij wordt in het bijzonder aandacht gevraagd voor jongeren die 18 worden en inwoners die de leeftijd van 60 bereiken. De informatievoorziening vindt plaats via de nieuwsbrief. De exacte inhoud en timing worden nog afgestemd met de afdeling Communicatie.

Publieksversie in de besluitenlijst:

De huidige Huisvestingsverordening vervalt op 28 januari 2026. Met dit voorstel verlengt de gemeenteraad de geldigheid van de voorrangsregeling met vier jaar. Zo blijven inwoners met maatschappelijke binding aan onze gemeente voorrang houden op sociale huurwoningen van Thuisvester. Op deze manier blijft de gemeente zorgen voor een gebalanceerde verdeling van schaarse woonruimte.

Inclusieve samenleving

Dit voorstel heeft geen raakvlakken met de inclusieve samenleving.

Uitvoering

Na de vaststelling van de Verordening tot eerste wijziging van de Huisvestingsverordening Geertruidenberg 2022 wordt de verlenging van de geldigheid van kracht na bekendmaking in het elektronisch Gemeenteblad. Daarmee blijft de voorrangsregeling voor woningzoekenden met maatschappelijke binding ononderbroken gelden.

Bijlagen

Bijlage 1: Rapport Schaarsteonderzoek Geertruidenberg (RIGO);
Bijlage 2: Rapport Lokale binding van vestigers in de SRBT (RIGO);
Bijlage 3: Raadsinformatiebrief Kengetallen Klik voor Wonen 2024 (20 mei 2025);
Bijlage 4: Raadsinformatiebrief Woningtoewijzingen 2025 Q1-Q3 (20 oktober 2025);
Bijlage 5A: Regionaal ambtelijk advies voorrang lokale binding en vitale beroepsgroepen;
Bijlage 5B: Addendum woningcorporaties op regionaal ambtelijk advies voorrang lokale binding en vitale beroepsgroepen;
Bijlage 5C: Addendum provincie op regionaal ambtelijk advies voorrang lokale binding en vitale beroepsgroepen;
Bijlage 6: Verordening tot eerste wijziging van de Huisvestingsverordening Geertruidenberg 2022;

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij vaststelling aan.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Geertruidenberg,
de loco-secretaris, de burgemeester,

N. Bovenhorst

M.M. van Toorenborg

De raad van de gemeente Geertruidenberg;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Geertruidenberg.

Gelet op:

Besluit:

De raad besluit:

De Verordening tot eerste wijziging van de Huisvestingsverordening Geertruidenberg 2022 vast te stellen (bijlage 6) en daarmee de geldigheid te verlengen tot maximaal 28 januari 2030.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 18 december 2025,

Geertruidenberg,

de raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

G.M. Brunsveld

M.M. van Toorenborg