

Raadsvoorstel

Zaaknummer : 20241203126011

Aan	: Raad van Geertruidenberg
Raadsvergadering	: 6 februari 2025
Agendanummer	:
Onderwerp	: Moties Huisvestingsverordening
Portefeuillehouder	: H.H.M. de Jongh

Voorstel

1. De bestaande Huisvestingsverordening Geertruidenberg 2022 tot nader order niet te wijzigen.
2. De motie 'Voorrangspositie' (27-1-2022) als afgehandeld te beschouwen.
3. Vast te stellen dat de moties 'Zoutmanstraat 50% woningen eigen bewoners' (9-2-2023), 'Startnotitie Achter de Hoeven' (5- 10-2023), en 'Omschoorweg' (5-10-2023) niet uitvoerbaar zijn en daarmee als afgehandeld kunnen worden beschouwd.

Samenvatting

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. Het college raadt af de Huisvestingsverordening uit te breiden en adviseert de huidige Huisvestingsverordening te handhaven.

Noot van het college van B&W

Het college begrijpt en waardeert de wens van de gemeenteraad om personen met binding aan onze gemeente voorrang te geven op de lokale woningmarkt. De door de gemeenteraad geuite ambitie sluit aan bij de doelstellingen die ook het college nastreeft. Wij onderschrijven het belang van het beperken van de gevolgen van woningschaarste onder onze inwoners en van het maatschappelijk effect onder de Opgave Wonen in ons Programmaplan: "Er wordt optimaal gebruik gemaakt van de wettelijke mogelijkheden om woonruimte te creëren en behouden voor onze eigen inwoners".

Tegelijkertijd voelen wij ons, vanuit onze verantwoordelijkheid als uitvoerend orgaan, verplicht om uiterst zorgvuldig om te gaan met de wettelijke kaders en implicaties die met een uitbreiding of aanpassing van de Huisvestingsverordening samenhangen. Uit onderzoek blijkt dat er onvoldoende ruimte bestaat om aan de wens van de gemeenteraad te voldoen binnen de mogelijkheden die de Huisvestingswet ons biedt. Wij delen de intentie van de gemeenteraad en indien er in de toekomst ruimte ontstaat voor een andere benadering, dan zullen wij die met open vizier onderzoeken en met u delen.

Inleiding

In januari 2022 heeft u de Huisvestingsverordening Geertruidenberg 2022 vastgesteld. Door middel van de Huisvestingsverordening kunnen woningzoekenden met maatschappelijke binding voorrang krijgen op 25% van de jaarlijks vrijkomende sociale huurwoningen van Thuisvester. 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.

Onder meer middels diverse moties heeft u het college nadien verzocht gebruik te maken van de extra mogelijkheden die de Huisvestingswet 2014 per 1 januari 2024 biedt in het met voorrang aanbieden van woningen aan personen met maatschappelijke binding aan gemeente Geertruidenberg. Tijdens De raad luistert op 12 november 2024 hebben we u meegenomen in onze overwegingen; aanpassing van onze Huisvestingsverordening is niet zonder meer mogelijk. De Huisvestingswet vormt namelijk het wettelijke kader voor woonruimteverdeling in Nederland. In essentie stelt de wet dat de gemeente zich moet onthouden van het interveniëren op de woningmarkt, tenzij niet reguleren leidt tot grote maatschappelijke problemen zoals schaarste welke onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen heeft voor groepen

woningzoekenden. Uit cijfers blijkt onder meer dat in 2023 63% van de sociale huurwoningen lokaal is toegewezen. In de eerste helft van 2024 was dat zelfs 71%. We voldoen daarmee niet aan de wettelijk vereiste noodzaak voor het uitbreiden van de Huisvestingsverordening voor het sociale huursegment. Uitbreiding van de Huisvestingsverordening naar andere woningsegmenten brengt daarnaast belangrijke uitvoeringsvraagstukken met zich mee en gaat bovendien tegen de regionale samenwerking met gemeenten in onze woningmarktregio in.

Middels dit raadsvoorstel vragen wij u de wens om het percentage sociale huurwoningen van Thuisvester dat met voorrang wordt aangeboden te verhogen van 25% naar 50% te heroverwegen. Ook vragen wij u om een besluit op de volgende vier moties:

Motie 'Vorrangspositie' (27-1-2022)

De gemeenteraad verzoekt het college om te onderzoeken of er mogelijkheden zijn om bij nieuwbouwprojecten ook in het toewijzen van andere huur- en/of koopsectoren een vorrangspositie kan worden opgenomen in de Huisvestingverordening voor inwoners met een aantoonbare lokale, sociale en/of economische binding.

Motie 'Zoutmanstraat 50% woningen eigen bewoners' (9-2-2023)

De gemeenteraad verzoekt het college om bij de toekenning van woningen binnen het project Zoutmanstraat maximaal gebruik te maken van de mogelijkheid om deze toe te kennen aan eigen inwoners conform de nieuwe aanstaande Huisvestingswet. Dit betekent dat 50% van de woningen zullen worden toegekend aan eigen inwoners exclusief de huidige bewoners met een terugkeergarantie.

Motie 'Startnotitie Achter de Hoeven' (5-10-2023)

De gemeenteraad verzoekt het college om bij de toekenning van woningen binnen het project Achter de Hoeven maximaal gebruik te maken van de mogelijkheid om deze toe te kennen aan eigen inwoners conform de nieuwe aanstaande Huisvestingswet. Dit betekent dat 50% van de woningen zullen worden toegekend aan eigen inwoners.

Motie 'Omschoorweg' (5-10-2023)

De gemeenteraad verzoekt het college om bij de toekenning van woningen binnen het project Omschoorweg maximaal gebruik te maken van de mogelijkheid om deze toe te kennen aan eigen inwoners conform de nieuwe aanstaande huisvestingswet. Dit betekent dat 50% van de woningen zullen worden toegekend aan eigen inwoners.

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

We vinden het belangrijk dat personen met binding aan onze gemeente een woning kunnen vinden in de gemeente. Daarom hebben we het mogelijk gemaakt dat woningzoekenden met aantoonbare maatschappelijke binding voorrang krijgen op 25% van de huurwoningen van Thuisvester (Programma Wonen 2024: 4.2 Sociale leefomgeving). Op basis van onderstaande argumenten raadt het college echter af de reikwijdte van de Huisvestingsverordening uit te breiden.

Argumenten

1.1 We voldoen niet aan de wettelijke vereisten voor het uitbreiden van de Huisvestingsverordening voor het sociale huursegment

Uit cijfers blijkt onder meer dat in 2023 63% van de sociale huurwoningen lokaal is toegewezen. In de eerste helft van 2024 was dat zelfs 71%. De verruiming van het percentage sociale huurwoningen dat met voorrang wordt aangeboden aan personen met maatschappelijke binding heeft een beperkend effect op de vrijheid van vestiging. De Huisvestingswet stelt dat onderbouwd moet worden dat er sprake is van schaarste en dat de inzet van sturing op lokaal woningzoekenden proportioneel is om in te grijpen in de vrijheid van vestiging. Als ook zonder (of met minder) sturing een aanzienlijk deel van woningen bij personen met maatschappelijke binding terecht komen, dan is extra sturing hierop volgens de Huisvestingswet niet nuttig of noodzakelijk en ontbreekt de wettelijke basis om als overheid (verder) te interveniëren op de woningmarkt.

1.2 De gemeente is verplicht de inhoud van de Huisvestingsverordening af te stemmen met andere gemeenten in de woningmarktregio

Vanuit de twee gremia Baronie en de Stedelijke Regio Breda-Tilburg werken we aan uitvoering van kwantitatieve en kwalitatieve afspraken om gezamenlijk het woningmarktprobleem aan te pakken. We zetten in op een brede samenwerking om snel meer (betaalbare) woningen aan onze regio toe te voegen en de woningschaarste aan te pakken. In het kader van de aankomende Wet versterking regio op de volkshuisvesting (momenteel ter behandeling in de Tweede Kamer) werkt Geertruidenberg samen met andere gemeenten aan onder meer een evenwichtige verdeling van aandachtsgroepen over de regio. De daaruit vloeiende urgentieregeling zal vastgelegd worden in de Huisvestingsverordening. Tegelijkertijd

beoordelen we als woningmarktregio de wenselijkheid van lokale maatregelen als opkoopbescherming. Binnen subregio De Baronie is Geertruidenberg de enige gemeente met een voorrangsregeling voor personen met maatschappelijke binding in de Huisvestingsverordening. Regionaal bespreken we in de eerste helft van 2025 of een dergelijke voorrangsregeling voor onze woningmarktregio wenselijk en (wettelijk) haalbaar is. Vooruitlopend op die ontwikkelingen is het, met het oog op de regiosamenwerking, onverstandig om onze Huisvestingsverordening uit te breiden.

1.3 We willen beperking van de vrijheid van vestiging voorkomen, ook voor onze eigen inwoners

Indien steeds meer gemeenten voorrang geven voor lokale woningzoekenden wordt de woningmarkt op regionaal en landelijk niveau verder op slot gezet en vormen gemeentegrenzen een figuurlijk 'hek' op de woningmarkt. De vrijheid van vestiging wordt hiermee fors beperkt, ook voor inwoners van onze gemeente. Het onwettig aanwenden van mogelijkheden om woningen met voorrang aan maatschappelijk geboden personen aan te bieden kan leiden tot een 'race to the bottom' waarbij gemeenten die niet meedoen de slaagkansen van eigen woningzoekenden in andere gemeenten zien dalen. Dit terwijl woningmarkten vaak een regionale dynamiek hebben en de stappen die mensen in hun wooncarrière willen zetten zich niet altijd beperken tot de eigen gemeente. Het is daarom wel wenselijk dat personen zich door het land of regio kunnen verplaatsen. Hierbij constateren we dat het huidige systeem al grenzen stelt voor sociale huurwoningen, bijvoorbeeld door het regionaal woonruimteverdeelsysteem (Klik voor Wonen) en de noodzaak van opgebouwde inschrijftijd om kans te maken op een sociale huurwoning. Dit is in zichzelf een systematiek die lokaal woningzoekenden voorrang geeft.

1.4 De gemeente is verplicht een advies te vragen aan de provincie bij wijziging of vaststelling van de Huisvestingsverordening

Een gemeente moet bij wijziging of vaststelling van de Huisvestingsverordening een advies vragen aan de Gedeputeerde Staten over onder meer de gevolgen van de Huisvestingsverordening voor de regionale woningmarkt en over de in de Huisvestingsverordening toe te passen voorrangsregels voor woningzoekenden. Onder meer (tegen)argumenten 1.1, 1.2 en 1.3 zullen naar onze verwachting ook door de provincie benoemd worden indien wij de Huisvestingsverordening toch besluiten aan te passen.

1.5 Met de huidige Huisvestingsverordening sturen we nadrukkelijk op minimale aanbieder, niet op maximale toewijzing

In de huidige Huisvestingsverordening bepalen we, in lijn met de Huisvestingswet, over het aantal sociale huurwoningen dat met maatschappelijke voorrang kan worden aangeboden in Klik voor Wonen. We leggen geen beperking op het toewijzingsresultaat. Er kunnen dus in de praktijk meer dan 25% van de woningen aan lokale woningzoekenden toegewezen worden (en dat is ook het geval). In theorie zouden zelfs alle woningen terecht kunnen komen bij lokale woningzoekenden. Dit is toegestaan, maar alleen als hier voor maximaal 25% opgestuurd is door ons als lokale overheid.

1.6 Gesteld kan worden dat de huidige Huisvestingsverordening zijn werk reeds voldoende gedaan heeft
Na 2020 bleek uit cijfers van Klik voor Wonen dat ongeveer twee-derde van ons sociale huurwoningaanbod werd verhuurd aan personen buiten onze gemeente. Mede door middel van de huidige Huisvestingsverordening is het aandeel sociale huurwoningen toegewezen aan personen met maatschappelijke binding significant gestegen (tabel 1). De huidige Huisvestingsverordening is daarmee volgens de redenering van de Huisvestingswet reeds voldoende gebleken om tot het gewenste effect tot te komen.

	Aantal verhueringen	Herkomst eigen gemeente	Herkomst West-Brabant	Herkomst elders	Aantal verhueringen herkomst elders	Aantal verhueringen statushouders
2024-H1	88	70,5%	15,9%	13,6%	12	*
2023	163	62,6%	25,2%	12,3%	20	13
2022	145	44,8%	36,6%	18,6%	27	12
2021	85	48,1%	39,2%	12,7%	11	10
2020	176	35,2%	49,4%	15,3%	27	4
2019	176	36,4%	46,0%	17,6%	31	8
2018	102	41,9%	41,9%	16,2%	17	*

Tabel 1 (* (nog) niet bekend)

1.7 Het aandeel nieuwe huurders van buiten Geertruidenberg en West-Brabant is beperkt

In 2023 zijn 163 sociale huurwoningen verhuurd door Thuisvester. Naast de 63% toewijzingen aan inwoners uit onze gemeente, kwam 25% uit het Klik voor Wonen-gebied (West-Brabant). 12% (20 kandidaten) was niet afkomstig uit West-Brabant. Dat is inclusief 13 statushouders op basis van de taakstelling (tabel 1).

1.8 Het uitbreiden van de Huisvestingsverordening naar 50% van de vrijkomende sociale huurwoningen sorteert vermoedelijk geen effect

Op basis van de toewijzingen van 63% en 71% van de sociale huurwoningen in respectievelijk 2023 en de eerste helft van 2024, zien we dat de woningtoewijzing aan woningzoekenden met maatschappelijke binding hoger ligt dan het maximale percentage waarop volgens de Huisvestingswet (onder voorwaarden) gestuurd kan worden: 50%. Het ligt niet in de lijn der verwachting dat het toewijzingspercentage nog veel verder kan stijgen met behulp van uitbreiding van de Huisvestingsverordening. Ook in vergelijking tot andere gemeenten is de lokale toewijzing in Geertruidenberg relatief hoog (tabel 2) (bron: [Jaarsverslag Klik voor Wonen 2023](#)).

Gemeente	Percentage verhuringen aan lokale woningzoekenden (2023)
Roosendaal	71%
Breda	70%
Oosterhout	64%
Geertruidenberg	63%
Drimmelen	58%
Rucphen	53%
Zundert	45%
Etten-Leur	39%
Moerdijk	38%
Alphen-Chaam	38%
Halderberge	30%
Steenbergen	36%

Tabel 2

1.9 De Huisvestingsverordening op zichzelf is een beperkt middel

Een Huisvestingsverordening is maximaal vier jaar geldig. De gedachte daarachter is dat gemeenten ondertussen worden geacht uitvoering te geven aan beleid dat moet leiden tot het oplossen van geconstateerde problematiek zoals woningschaarste. Wanneer de problematiek na vier jaar nog steeds aanwezig en aantoonbaar is mag de gemeente opnieuw een Huisvestingsverordening instellen. De werkelijke oplossing van de schaarste zoeken we op het niveau van de woningmarktregio door samen meer te bouwen. Dit is in lijn met het Programma Wonen 2024 van Geertruidenberg en de Woondeal SRBT.

2.1 Het uitbreiden van de (maatschappelijke of economische) voorrangspositie bij nieuwbouwprojecten in andere huur- en/of koopsegmenten brengt een onderbouwingplicht en belangrijke uitvoeringsvraagstukken met zich mee

We hebben de mogelijkheden om de reikwijdte van de Huisvestingsverordening uit te breiden naar andere woningsegmenten onderzocht. De Huisvestingsverordening maakt het mogelijk om onder eerdergenoemde voorwaarden, waaronder afstemming met gemeenten in de woningmarktregio en provincie, ook te sturen op de toewijzing van andere (particuliere) huurwoningen en nieuwbouwkoopwoningen tot de betaalbaarheidsgrens van € 390.000 (prijsspeil 2024). Indien we deze woningsegmenten op willen nemen in de Huisvestingsverordening vraagt dat eveneens om een onderbouwing op onder andere nut en noodzaak, regionale afstemming en verplichte adviesaanvraag bij de Gedeputeerde Staten. Daarnaast brengt het uitvoeringsvraagstukken met zich mee. De Huisvestingsverordening leidt tot de noodzaak van een vergunningsstelsel om de regels toe te passen. In het sociale huursegment werken we hiervoor samen met Thuisvester. Voor andere segmenten (particuliere huur en koop) dienen we dit volledig zelf vorm te geven door middel van onder andere een loket, werkprocessen en bezetting. De implementatie van sturing op (particuliere) huurwoningen en nieuwbouwkoopwoningen vraagt bovendien om toezicht en handhaving. In het geval van nieuwbouwkoopwoningen kent de gemeente projecten die (in de nabije toekomst) worden opgeleverd, de aantallen zijn doorgaans te overzien en ontwikkelaars zijn in beeld. In het particuliere huursegment kennen we daarentegen niet alle verhuurders en huurprijzen. De verhuurmarkt is niet transparant voor ons. Dit maakt goede uitvoering van de Huisvestingsverordening in dit deel van de woningvoorraad onmogelijk. In alle gevallen zal de gemeente capaciteit en/of middelen vrij moeten maken om de vergunningverlening, toezicht, handhaving en monitoring uit te voeren.

3.1 Het specifiek inzetten van de voorrangsregeling op bepaalde woningbouwprojecten gaat ten koste van kansen voor lokale woningzoekenden op andere plekken

De huidige Huisvestingsverordening kan, ook zonder verhoging van het percentage van 25% naar 50%, specifiek ingezet worden op bepaalde woningbouwprojecten. Het percentage van 25% geldt namelijk voor de gehele vrijkomende woningvoorraad in het sociale huursegment. Het verhogen van het percentage woningen dat met voorrang wordt toegewezen in een bepaald project naar 50% of zelfs hoger gaat dan ten koste van de voorrangsregeling op andere plekken in de gemeente. We dienen de verhoogde voorrang namelijk te balanceren op andere locaties om het percentage van 25% niet te overschrijden. Het specifiek inzetten van de voorrangsregeling voor sociale huurwoningen binnen de projecten Achter de Hoeven, Zoutmanstraat en Omschoorweg zal in de praktijk leiden tot 'opsparen' gedurende de eerste maanden van het jaar om vervolgens alle 'voorrangscapaciteit' te vergeven op het specifieke project dat dat jaar wordt opgeleverd. We raden dit af met het oog op uitvoerbaarheid en onze inzet op een evenwichtige mix van doelgroepen in complexen en buurten.

Kanttekeningen

1.1 De eerder vermelde percentages 'lokaal' verhuurde sociale huurwoningen zijn inclusief plaatsing van herstructureringsurgente

In de afgelopen jaren heeft Thuisvester verschillende woningen voorbereid op sloop en nieuwbouw, waaronder aan de Zoutmanstraat en Dulderpark. Een aantal voormalige bewoners van de te slopen woningen hebben zelfstandig een nieuwe woning gevonden. Andere hebben herstructureringsurgentie gekregen, waarmee zij recht kregen op vervangende woonruimte met voorrang op andere woningzoekenden. In 2023 zijn 14 personen met herstructureringsurgentie gehuisvest. In de eerste helft van 2024 waren dat er 3. Op het totaal aantal verhuringen door Thuisvester van respectievelijk 163 en 88 (tabel 1) is een effect op het lokale toewijzingsresultaat van herstructureringsurgente dus aanwezig maar niet dermate hoog dat onderzoekresultaten naar de uitbreiding van de Huisvestingsverordening hierdoor beïnvloed zijn.

1.2 De eerder vermelde percentages lokaal verhuurde sociale huurwoningen zijn exclusief anti-kraakwoningen

Van de 17 anti-kraakwoningen aan het Dulderpark zijn 8 woningen (47%), van de 12 anti-kraakwoningen aan de Ravelijn zijn 8 woningen (67%), en van de 42 anti-kraakwoningen in het Hoge Veer zijn 29 woningen (69%) verhuurd aan woningzoekenden uit onze gemeente (peildatum september 2024). Hoewel de eerder vermelde percentages in tabel 1 exclusief anti-kraakbewoners zijn, zien we dat de anti-kraakwoningen ook overwegend lokaal zijn verhuurd.

1.3 Het hoge toewijzingspercentage aan personen uit onze gemeente in de afgelopen jaren is geen garantie voor de toekomst

Ondanks de opwaartse trend van het lokale toewijzingspercentage in het sociale huursegment kan deze in de komende jaren terugvallen. Het instellen of uitbreiden van de Huisvestingsverordening om op voorhand een 'ondergrens' vast te stellen is niet toegestaan. De nut en noodzaak van de Huisvestingsverordening dient aangetoond te worden op het moment van vaststelling. Het college blijft de toewijzing monitoren en de gemeenteraad jaarlijks informeren.

2.1 We beschikken niet over cijfers om het belang van sturen op de toewijzing van andere (particuliere) huurwoningen en betaalbare nieuwbouwkoopwoningen (prijsspeil 2024) te duiden

Dankzij Thuisvester en Klik voor Wonen hebben wij goed zicht op verhuringen van sociale huurwoningen van Thuisvester. Zoals in argument 2.1 toegelicht, beschikken wij niet over toewijzingsresultaten van andere huurwoningen en nieuwbouwkoopwoningen tot de betaalbaarheidsgrens. Desondanks achten wij het op basis van de argumenten 1.2, 1.3, 1.4 en 1.9 onverstandig om te interveniëren op deze segmenten van de woningmarkt.

Financiën

Het ongewijzigd laten van de huidige Huisvestingsverordening heeft geen gevolgen voor de begroting.

Communicatie

De communicatie over de Huisvestingsverordening verloopt via de gemeentelijke kanalen en de kanalen van Thuisvester. Na raadsbesluit zullen we de voorrangsregeling op basis van de huidige Huisvestingsverordening opnieuw actief promoten.

Inclusieve samenleving

Dit voorstel heeft geen raakvlakken met de inclusieve samenleving.

Uitvoering

De uitvoering van de huidige Huisvestingsverordening blijft ongewijzigd.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Geertruidenberg,
de secretaris a.i., de burgemeester,

R. Brekelmans

M. Witte

De raad van de gemeente Geertruidenberg;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Geertruidenberg.

Gelet op:

- Het niet voldoen aan de wettelijke vereisten voor het uitbreiden van de Huisvestingsverordening
- De onderbouwingsplicht, regionale afstemming en uitvoering die noodzakelijk zijn om de reikwijdte van de Huisvestingsverordening uit te breiden tot andere woningsegmenten

Besluit:

De raad besluit:

1. De bestaande Huisvestingsverordening Geertruidenberg 2022 tot nader order niet te wijzigen.
2. De motie 'Vorrangpositie' (27-1-2022) als afgehandeld te beschouwen.
3. Vast te stellen dat de moties 'Zoutmanstraat 50% woningen eigen bewoners' (9-2-2023), 'Startnotitie Achter de Hoeven' (5- 10-2023), en 'Omschoorweg' (5-10-2023) niet uitvoerbaar zijn en daarmee als afgehandeld kunnen worden beschouwd.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 6 februari 2025,

Geertruidenberg,

de raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

G.M. Brunsveld

M. Witte