Gemeenteraad West Betuwe	Datum 9 september 2025 Kenmerk GZDGWB/2180123/2184191

Onderwerp: Initiatiefvoorstel Huisvestingsverordening West Betuwe

Beste leden van de raad,

Er is een initiatiefvoorstel voor het vaststellen van een Huisvestingsverordening West Betuwe met gelegenheid voor het geven van wensen en bedenkingen voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders. Aanleiding voor het initiatiefvoorstel is de wens van de gemeenteraad om inwoners voorrang te geven bij de verkoop van betaalbare nieuwbouwkoopwoningen in de eigen kern.

Het initiatiefvoorstel is op 6 augustus 2025 toegezonden aan ons college. Volgens het Reglement van Orde West Betuwe hebben wij 10 werkdagen de tijd om wensen en bedenkingen kenbaar te maken. Gelet dat het voorstel is toegestuurd tijdens het zomerreces is dit niet mogelijk geweest. Wij zenden u deze brief toe voor de beeldvormende vergadering van 9 september en de oordeelsvormende vergadering van 16 september.

Wij willen nadrukkelijk benoemen dat wij begrip hebben voor de wens van de raad om inwoners van de kleinere kernen voorrang te geven bij de verkoop van betaalbare nieuwbouwkoopwoningen. Voorrang voor eigen inwoners is immers als onderwerp opgenomen in ons coalitieakkoord.

Bij het invoeren van elke regel of verordening moet nagedacht worden over de wettelijke grondslag, over nut en noodzaak en over de proportionaliteit, maar vooral over wat wij willen bereiken voor onze inwoners. En dat is bij dit onderwerp dat betaalbare nieuwbouw-koopwoningen vooral terecht komen bij onze eigen inwoners. Daarvoor is naar onze mening een huisvestingsverordening met een vergunningenstelsel niet nodig. In de praktijk blijkt dat bij projecten waar projectontwikkelaars bij verkoop, woningen in de eerste plaats lokaal aanbieden, eigen inwoners voldoende aan bod komen (voorbeelden zijn onder andere Rumpt, Herwijnen en Ophemert). Door ontwikkelaars te vragen de betaalbare woningen tot 405.000 euro (prijspeil 2025) de eerste weken alleen lokaal te koop aan te bieden, hebben onze eigen inwoners meer kans op een woning. Zonder dit nadrukkelijk vast te leggen in een verordening. Wij zijn van mening dat zo hetzelfde doel wordt bereikt zonder de invoering van

een verordening en een vergunningenstelsel en zonder extra kosten voor onze lokale woningzoekenden.

Doel van het initiatiefvoorstel is het vaststellen van de Huisvestingsverordening West Betuwe waarin wordt geregeld dat inwoners van de kleinere kernen (volgens het voorstel alle kernen behalve Beesd, Meteren en Geldermalsen) voorrang krijgen bij de verkoop van betaalbare nieuwbouwkoopwoningen (prijspeil 2025 405.000 euro). Sociale huurwoningen worden buiten de concept-huisvestingsverordening gelaten. Om deze verordening uit te voeren, wordt een vergunningenstelsel ingevoerd.

Het voorstel dat is voorgelegd, achten wij op dit moment (nog) niet rijp voor besluitvorming. Wij benoemen hier onze bedenkingen.

1. Bedenkingen van het college ten aanzien van de wettelijke grondslag

Vanwege de specifieke expertise hebben wij de concept-verordening laten toetsen door AKD advocaten met de vraag of er een grondslag is om deze huisvestingsverordening in te stellen. Het advies van AKD advocaten is als bijlage bijgevoegd.

AKD concludeert dat er op dit moment de wettelijke onderbouwing ontbreekt voor het invoeren van de voorgelegde concept huisvestingsverordening. AKD schrijft hierover het volgende:

"Op dit moment is niet onderbouwd dat de schaarste aan betaalbare nieuwbouwkoopwoningen onevenwichtige en onrechtvaardige effecten tot gevolg heeft en dat een vergunningstelsel een geschikt, noodzakelijk en proportioneel instrument kan zijn om deze effecten te bestrijden" (AKD paragraaf 4.4)."

AKD sluit niet uit dat het verlenen van voorrang aan lokale woningzoekenden met een laag inkomen onderbouwd kan worden. Ook de voorrang voor lokale woningzoekenden met een vitaal beroep wordt niet uitgesloten. Dit zou dan onderbouwd moeten worden voor alle kernen waar de gemeente kernbinding wenst in te voeren (AKD paragraaf 4.6).

2. Bedenkingen van het college ten aanzien van de procedure

AKD wijst er op dat er nadere processuele stappen genomen moeten worden, die noodzakelijk zijn voor het instellen van een huisvestingsverordening (AKD paragraaf 5.1).
Bij de voorbereiding van de vaststelling van een huisvestingsverordening gelden de volgende procedurele eisen (artikel 6 Huisvestingswet):

- Er moet overleg plaatsvinden met in de gemeente werkzame woningcorporaties, met woonconsumentenorganisaties en met andere daarvoor in aanmerking komende organisaties.
- Een concept-huisvestingsverordening moet voorgelegd worden aan colleges van burgemeester en wethouders van de overige gemeenten die deel uitmaken van de woningmarktregio waarin de gemeente is gelegen.
- Er moet schriftelijk advies gevraagd worden aan Gedeputeerde Staten van de provincie waarin de gemeente is gelegen. Gedeputeerde Staten doen binnen zes weken na ontvangst van het verzoek hun advies toekomen aan het college van burgemeester en wethouders. Het college van burgemeester en wethouders kan gemotiveerd afwijken van het advies.
- Een concept-verordening moet ter inzage worden gelegd zodat eenieder daarop kan reageren.

Uit de toelichting van het initiatiefvoorstel wordt duidelijk dat er gesprekken zijn gevoerd met de woningcorporaties en met een lokale makelaar. Uit het raadsvoorstel is niet op te maken of er overleg is geweest met huurdersbelangenorganisaties en de andere wettelijke partijen. De stukken zijn niet ter inzage gelegd.

3. Bedenkingen van het college ten aanzien van de inhoud

Voor het opstellen van de concept-verordening is de modelverordening van de VNG als basis gebruikt. AKD merkt op dat de tekst van de concept-verordening nog niet sluitend is. De definities zijn niet volledig. Ook verwijzingen en opvolgingen lijken niet te kloppen. Er wordt gesproken over sociale huurwoningen, terwijl deze niet in de verordening zijn opgenomen (AKD paragraaf 5.2).

4. Bedenkingen van het college ten aanzien van de uitvoering

In het raadsvoorstel wordt kort ingegaan op de uitvoering. Om uitvoering te kunnen geven aan kernbinding, wordt een vergunningenstelsel ingevoerd. Voor elke betaalbare nieuwbouwkoopwoning zal door de koper (zowel eigen inwoners als kopers van buiten onze gemeente) een huisvestingsvergunning aangevraagd moeten worden. Hieraan worden leges verbonden.

In het voorstel staat dat de invoering van een vergunningenstelsel binnen een maand geregeld kan worden en dat de verordening na vaststelling in werking kan treden op 1 november 2025.

Het invoeren van een vergunningenstelsel binnen een maand is niet haalbaar.
Alleen al het wijzigen van de leges voor een huisvestingsvergunning en de verwerking daarvan in de Legesverordening wordt in de jaarlijkse aanpassing in december meegenomen.

Daarnaast moet de ambtelijke organisatie ingericht worden om huisvestingsvergunningen te kunnen verlenen. Denk aan werkprocessen opstellen en invoeren, digitale hulpmiddelen en menskracht. En vooral moet de invoering van een huisvestingsverordening met een bijbehorend stelsel waarbij kopers een huisvestingsvergunning moeten aanvragen, goed naar inwoners en alle betrokken partijen gecommuniceerd worden.

Ten slotte

Gelet op de genoemde bedenkingen, adviseren wij om de Huisvestingsverordening West Betuwe (nu) niet vast te stellen. Als u het voorstel aanneemt dan voeren wij het uit, maar wel in een realistische termijn voor alle stappen die hiervoor gemaakt moeten worden.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van gemeente West Betuwe,

gemeentesecretaris, burgemeester,

Philip Bosman Servaas Stoop