

Initiatiefvoorstel Huisvestingsverordening West Betuwe 2025

Datum vergadering	30 september 2025
Voorstelnummer	RV2025-095
Portefeuillehouder	Rita Boer Rookhuiszen, Hettie Markenhof, Bert van Erkom
Bijlage(n)	1. Raadsbesluit met Huisvestingsverordening West Betuwe 2025 2. Spelregels initiatiefvoorstel
Onderwerp	Huisvestingsverordening West Betuwe 2025

Onderwerp

Huisvestingsverordening West Betuwe 2025

Beslispunt

Vaststellen Huisvestingsverordening West Betuwe 2025

Inleiding

In West Betuwe is er sprake van een groot woningtekort. Vooral betaalbare huur- en koopwoningen zijn schaars. Om huishoudens zoveel mogelijk kansen te bieden op de woningmarkt en verdringingseffecten als gevolg van schaarste tegen te gaan, kan de gemeente verschillende instrumenten inzetten. Via deze huisvestingsverordening wordt in hoofdstuk 2 gestuurd op de verdeling van betaalbare koopwoningen. Tevens is de zogenaamde kan - bepaling opgenomen waarmee het college desgewenst ook kan sturen op de verdeling van sociale huurwoningen.

B&W mag lokale voorrangsregels toepassen voor woningzoekenden uit de kleine kernen tot circa 3000 inwoners. De reden hiervoor is gelegen in de zeer geringe uitbreidingsmogelijkheden in deze kernen in combinatie met de sociale cohesie in deze kernen. Door het beperkt aanwezig zijn van voorzieningen zijn bewoners van de kernen meer dan elders op elkaar aangewezen. Sociale netwerken zijn daarom belangrijk. Gerichte woningtoewijzing kan dit ondersteunen en kwetsbaarheid van burgers verminderen.

Besluitgeschiedenis

In Nederland is de vrijheid van vestiging een groot goed. Een eventuele voorrangsregeling moet dan ook gemotiveerd worden. Bijvoorbeeld door aan te tonen dat er nu lokaal onevenwichtige en onrechtvaardige effecten zijn door de schaarste aan woonruimte. Daartoe is vorig jaar een schaarsteonderzoek uitgevoerd door Compaaenen (augustus 2024). Compaaenen constateerde schaarste aan zowel sociale huurwoningen als goedkope en betaalbare koopwoningen en stelt dat er ook in de komende jaren nog sprake zal zijn van schaarste.

Een aantal conclusies uit het onderzoek van Compaenen:

- Om ook in de toekomst te voldoen aan de behoefte aan sociale huurwoningen zal de sociale huurvoorraad moeten uitbreiden.
- Compaenen raamt dat er tenminste zo'n 500 sociale huurwoningen extra nodig zijn om aan de vraag te voldoen. In de Woondeal die regionaal is gesloten, is ook rekening gehouden met een toenemende behoefte aan sociale huurwoningen. Daarin is vastgelegd dat de gemeente West Betuwe 616 sociale huurwoningen toevoegt van 2022 tot en met 2030.
- Op dit moment zijn er slechts 118 woningen vastgelegd in harde plannen.
- Met name het segment van goedkope koopwoningen, met een koopprijs tot € 295.000 is nagenoeg opgedroogd.
- De marktindicator van de NVM laat voor rijwoningen en tweekappers een zeer hoge marktdruk zien. Woningzoekenden hebben zeer weinig keuze. Er staan in de bestaande woningvoorraad nauwelijks woningen te koop in het betaalbare segment tot € 390.000 (2024, 2025 € 405.000).
- Er is sprake van toenemende schaarste in de sociale huur in de Rivierenland. De gemiddelde wachttijd in West Betuwe voor een sociale huurwoning stijgt net als het gemiddeld aantal reacties per geadverteerde woning.

Beoogd effect

Het vergroten van woonkansen voor mensen in de kleine kernen (kernbinding).

Argumenten

Door het beperkt aanwezig zijn van voorzieningen en de vaak slechte openbaar vervoersverbindingen zijn bewoners van de kleinere kernen in West Betuwe, net als in andere landelijke gemeenten in Nederland, meer dan in de grotere kernen op elkaar aangewezen. Sociale netwerken (onder andere via familie, vrienden en het verenigingsleven) zijn daarom extra belangrijk voor het behoud van de lokale sociale cohesie en het ondersteunen van kwetsbare inwoners. Dat behoud is van groot belang voor de toekomst waarin door vergrijzing de behoefte aan ondersteuning door het netwerk alleen maar groter zal worden. Daarom is het belangrijk dat jongeren in de eigen kern woonruimte kunnen vinden en dat ouderen er kunnen blijven wonen. Zodat bestaande netwerken in stand blijven en ook versterkt worden. In veel kernen zijn al jarenlang geen tot heel weinig sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen bijgebouwd. In de meeste van deze kernen zijn er ook zeer geringe uitbreidingsmogelijkheden dan wel harde plannen voor de bouw van voldoende nieuwe sociale huurwoningen/betaalbare koopwoningen in de nabije toekomst.

Kanttekeningen

Het onderzoek van Compaenen is uitgevoerd op West Betuwe niveau. Er is niet gekeken naar de cijfers in de 26 verschillende kernen van de gemeente. Door het ontbreken van informatie

over de personen aan wie de woningen zijn toegewezen kan niet bepaald worden of het om toewijzingen aan inwoners uit die bepaalde kern gaat of om mensen van buiten die kern (zonder maatschappelijke binding met die kern). Bovendien is het aantal verhuisbewegingen per kleine kern zo klein dat het trekken van een conclusie over het toewijzen van meer of minder dan 50% van de vrijkomende sociale huurwoningen in een kleine kern aan inwoners van die kleine kern onmogelijk is. Vanwege dat lage aantal vrijkomende woningen zal ook nader onderzoek hiernaar geen uitkomst bieden, zo was ook de conclusie van de vertegenwoordiger van Compaenen tijdens de presentatie van het schaarste onderzoek. B&W kan met de coöperaties nader afspraken maken over het met voorrang toewijzen aan maatschappelijk dan wel economisch gebonden woningzoekenden in een bepaalde kern. Hiervoor is in artikel 9 lid 5 de zogenaamde 'kan bepaling' opgenomen. Er is aantoonbaar duidelijk sprake van schaarste in het goedkope en betaalbare koopsegment in West Betuwe.

Deze verordening regelt kernbinding voor betaalbare koopwoningen de kleine kernen. De sociale huurwoningen zijn buiten de verordening gehouden. Om kernbinding voor de kleine kernen voor sociale huurwoningen te regelen zullen de prestatieafspraken gewijzigd dienen te worden.

Duurzaamheid

N.v.t.

Financiën

De gemeente krijg te maken met de aanvraag m.b.t. de vergunningverlening. Met het bedrag dat woningbouwzoekenden moeten gaan betalen om de vergunning aan te vragen, kunnen de extra werkzaamheden die dat met zich meebrengt voor de gemeente bekostigd worden.

Uitvoering

- In verband met de praktische uitvoering van de verordening is gesproken met de woningbouwcoöperaties en met een lokale makelaar, tevens bestuurslid NVM. Zij ziet geen beletsel, mits de vergunningverlening vlot verloopt.
- De vergunningverlening wordt geregeld via de legesverordening. Deze zal als de huisvestingsverordening West Betuwe 2025 is vastgesteld in de raad, daarop aangepast dienen te worden.

Planning

Na de besluitvorming zijn er op uitvoeringsniveau enkele zaken te regelen, vandaar dat de verordening per 1 november ingaat.

Evaluatie

Na 2 jaren is het wenselijk om de verordening te evalueren.

Communicatie

Communicatie vindt plaats via de gebruikelijke kanalen.

Namens initiatiefnemers:

Rita Boer Rookhuiszen van de fractie van D66

Hettie Markenhof van de fractie van Dorpsbelangen

Bert van Erkom van de fractie van Verenigd West Betuwe