



10-02-2026

Vragen voor het vragenuur:

- Inwoners van de gemeente Gennep krijgen voortaan als eersten de kans om een nieuwbouwwoning te kopen in hun eigen gemeente. De gemeenteraad besloot daar unaniem toe. Daarmee kiest Gennep bewust voor voorrang voor de eigen bevolking op de woningmarkt. De gemeente is de eerste van acht Noord-Limburgse gemeenten die een dergelijk besluit neemt.

In de praktijk betekent dit dat de helft van de nieuw te bouwen koopwoningen in eerste instantie is bestemd voor inwoners van Gennep. Ook mensen met een aantoonbare lokale binding vallen onder de regeling. Pas na een eerste periode komen deze huizen ook beschikbaar voor andere geïnteresseerden.

1. Is het college bekend met het voorbeeld van de gemeente Gennep, waar nieuwbouwwoningen in het begin alleen worden aangeboden aan eigen inwoners en mensen met een band met de gemeente?

*In het algemeen is het college bekend met de mogelijkheid om nieuwbouw koopwoningen met voorrang toe te wijzen aan huishoudens met een lokale binding.*

2. Klopt het dat gemeenten volgens de Huisvestingswet 2014 de mogelijkheid hebben om bij woningen voorrang te geven aan mensen met een lokale binding?

*De Huisvestingswet 2014 biedt sinds 2024 de mogelijkheid om een huisvestingsvergunningsplicht voor nieuwbouw koopwoningen in te voeren via de huisvestingsverordening. Hieraan kunnen ook aanvullende voorwaarden verbonden worden ten aanzien van de woningtoewijzing, zoals voorrang voor huishoudens met een lokale binding. Hierbij geldt, net als bij de toewijzing van sociale en middenhuurwoningen van woningcorporaties, dat maximaal 50% van de woningen met deze voorrang mag worden*

toegewezen. De regels zijn dan bindend voor de verkoop alle nieuwbouw koopwoningen onder de betaalbaarheidsgrens (€ 420.000 in 2026).

*Er moet wel eerst aangetoond worden dat er sprake is van schaarste aan betaalbare (nieuwbouw) woningen.*

3. Maakt Rijswijk op dit moment gebruik van die mogelijkheid, bijvoorbeeld in de huisvestingsverordening of in afspraken met projectontwikkelaars? Zo nee, waarom niet?

*In Rijswijk hebben we deze mogelijkheid voor de regulering van betaalbare nieuwbouw koopwoningen niet opgenomen in de huisvestingsverordening.*

*Wel heeft de Regio Haaglanden sinds eind 2025 module 'betaalbare nieuwbouw koopwoningen' vastgesteld. Een gemeente kan ervoor kiezen deze module in de huisvestingsverordening op te nemen. Enkele gemeenten gaan deze regeling invoeren. De effecten worden gevolgd om inzicht te krijgen in de werking en gevolgen ervan.*

*Bij projecten van particuliere ontwikkelaars kan niet worden opgelegd dat koopwoningen in eerste instantie aan lokale bewoners worden toegewezen. Er ontbreekt een wettelijke basis om dit af te dwingen, en het is juridisch niet te verantwoorden om hiermee in te grijpen in de vrije verkoop op de koopwoningmarkt.*

4. Hoeveel nieuwbouwwoningen in Rijswijk zijn de afgelopen jaren verkocht aan mensen die toen nog niet in Rijswijk woonden?

*Voor het verkrijgen van deze data is meer tijd nodig.*

5. Vindt het college dat nieuwbouwwoningen in de eerste plaats bedoeld zouden moeten zijn voor de eigen inwoners van Rijswijk? Zo nee, waarom niet?

*Het college onderkent dat het bieden van voorrang aan inwoners van Rijswijk kan bijdragen aan lokale samenhang en doorstroming wat in sommige gevallen kan leiden tot het vrijkomen van andere betaalbare woningen woningzoekenden.*

*Tegelijkertijd brengt een dergelijke regeling beperkingen met zich mee voor het principe van vrije vestiging en is het juridisch complex. Daarnaast verandert deze maatregel niets aan het de onderliggende woningnood, aangezien er geen extra woningen worden gerealiseerd, maar uitsluitend sprake is van een andere verdeling van het bestaande voorraad.*

6. Is het college bereid om te onderzoeken of bij nieuwe bouwprojecten woningen eerst een periode alleen aan Rijswijkers kunnen worden aangeboden?

*Het college is bereid te onderzoeken of het invoeren van de module 'betaalbare nieuwbouw koopwoningen' in de huisvestingsverordening Rijswijk wenselijk en doelmatig is.*

7. Als het college dit niet doet: komt dat dan omdat het volgens de wet niet mag, of omdat het college er zelf niet voor kiest?

*De kanttekening die het college zet is dat onderzoek, invoering en uitvoering forse capaciteit van de organisatie vraagt.*

8. Ziet het college ook dat veel Rijswijkse jongeren en starters geen woning kunnen vinden, terwijl nieuwbouwwoningen naar mensen van buiten de gemeente gaan?

*De gemeente richt zich de komende jaren op het toevoegen van betaalbare woningen binnen nieuwbouwwontwikkelingen. Door aanvullende regelingen, zoals de mogelijkheid van een starterlening, neemt de kans voor Rijswijkse starters toe om een betaalbare woning te kopen. Tegelijkertijd blijft het zo dat het college op de koopwoningmarkt geen directe invloed kan uitoefenen op wie de woningen daadwerkelijk koopt. Dit segment wordt volledig door marktpartijen bepaald, waarbij het principe van vrije vestiging geldt.*

*Er zijn geen cijfers beschikbaar over het aantal Rijswijkse jongeren dat geen koopwoning kan bemachtigen.*

9. Is het college bereid om op korte termijn met een concreet voorstel naar de raad te komen om Rijswijkers tijdelijk voorrang te geven bij nieuwbouwwoningen? Zo nee, waarom niet?

*Op korte termijn kan het college geen voorstel aan de raad doen. Voor het opnemen van de module 'betaalbare nieuwbouw koopwoningen' in de huisvestingsverordening is eerst nader onderzoek vereist. Daarnaast is de beschikbare ambtelijke capaciteit momenteel onvoldoende om dit onderwerp prioriteit te geven.*

Marc Weterings

Nel Kames

Annemie Koegler- Bohm

Bianca Niesen

Jordy Bruin