

Fractie van BOB en overige leden van de gemeenteraad

Uw brief van 2 september 2025	Uw kenmerk	Ons kenmerk 2025-051719	Datum 7 oktober 2025	Verzonden d.d.
Onderwerp: Beantwoording schriftelijke vragen BOB over woningtoewijzing Huisvestingswet		Behandeld door Eefke Goossen	Telefoonnummer	Bijlage(n) Click or tap here to enter text.

Geachte fractie van BOB en overige leden van de gemeenteraad,

Uw fractie stelde op 2 september 2025 een aantal vragen over de mogelijkheden die de nieuwe Huisvestingswet per 1 januari 2024 biedt voor woningtoewijzing. U wilt als BOB-fractie duidelijkheid over de wijze waarop we als gemeente gebruik maken van deze mogelijkheden en tot welke concrete resultaten dit leidt. Middels deze brief geven we u antwoord op deze vragen.

- 1. Kunt u de raad informeren over het effect van de nieuwe huisvestingsverordening sinds 2024? Welk percentage toewijzing aan inwoners van onze gemeente is door Overbetuwse woningcorporaties in 2024 gerealiseerd? Hoe verhoudt zich dat tot eerdere jaren? Wordt nog bezien of aanpassing van de verordening wenselijk is?*

Op basis van de lokale toewijzingsregeling in de Huisvestingsverordening Overbetuwe 2024 hebben corporaties de mogelijkheid om jaarlijks maximaal 50% van de opgeleverde nieuwbouwwoningen in Overbetuwe toe te wijzen aan inwoners van deze gemeente. Vanaf 2025 is de regeling in Overbetuwe vertaald in een prestatieafspraken, dat betekent dat corporaties vanaf dit jaar gebruik kunnen maken van de sturingsmogelijkheid.

Uit navraag bij de woningcorporaties blijken de volgende cijfers van 2025:

- Woonstichting Valburg heeft 14 seniorenwoningen (sloop-nieuwbouw) opgeleverd. Deze woningen zijn allen toegewezen aan inwoners uit Overbetuwe.
- Woonstichting Heteren levert geen woningen op.
- Vivare past de lokale toewijzingsregeling toe bij het aandeel sociale huur binnen de nieuwbouw in De Pas.

Verder blijkt dat Woonstichting Valburg en Woonstichting Heteren in de periode 2020-2024 respectievelijk al zo'n 46% en 88% van hun nieuwbouwwoningen aan inwoners van Overbetuwe toewezen, zonder hier actief op te sturen. De regeling lijkt in dit geval (nog) geen effect te hebben en is alleen relevant als de uitgangssituatie is dat het overgrote deel van alle nieuwbouw sociale huurwoningen aan inwoners van buiten de gemeente zouden worden toegewezen. Omdat de regeling pas vanaf 2025 vertaald is in een prestatieafspraken, benutten we de looptijd van de huisvestingsverordening tot en met 2027, om nader onderzoek te doen naar het effect van de regeling.

2. *Is inmiddels ook gedacht over het benutten van de mogelijkheden voor toewijzing van nieuwbouw koopwoningen? Wordt hier al gebruik van gemaakt? Zo ja, hoe? Zo nee, waarom niet? Hebben we een beeld van andere gemeenten die gebruik maken van de nieuwe mogelijkheden voor ('goedkope' en 'betaalbare') koopwoningen?*

Met de aanpassing van de Huisvestingswet kunnen gemeenten bij nieuwbouwprojecten voorrang geven als er sprake is van meerdere gegadigden. Hiervoor zouden we goedkope en betaalbare nieuwbouwwoningen tot €405.000 in de Huisvestingsverordening moeten aanwijzen als vergunningsplichtig.

We gebruiken de evaluatie van de Woonagenda 2025 (eind 2025) en de evaluatie van de huidige Huisvestingsverordening Overbetuwe (2027) om te onderzoeken welke instrumenten – aanvullend op reeds ingezet instrumentarium – we kunnen toepassen om de slaagkansen van onze verschillende inwonersgroepen te bevorderen. Hierin betrekken we ook de mogelijkheid om de lokale toewijzing toe te passen voor goedkope en betaalbare nieuwbouwwoningen. Hierbij gaan we uiteraard ook te rade bij andere (regio)gemeenten, hoewel ons momenteel nog geen gemeenten bekend zijn die van deze mogelijkheid gebruik maken.

3. *Wat is het kwantitatieve beeld van de verhuisketens in onze regio en de mate waarin nieuwbouwwoningen in Overbetuwe ook leiden tot verhuisketens die benut worden door inwoners van Overbetuwe versus inwoners uit Arnhem en Nijmegen? Is het beeld van inwoners juist dat die verhuisketens (huur en koop) op dit moment onevenredig ten goede komen aan inwoners uit onze buurgemeenten? Zo ja, welke mogelijkheden ziet u om hierin bij te sturen?*

Uit de cijfers van het CBS blijkt dat in de periode 2019 tot en met 2022 er door nieuwbouw in Overbetuwe 100 bestaande woningen zijn vrijgekomen. Door nieuwbouw in Overbetuwe zijn in diezelfde periode in Nijmegen circa 80 en in Arnhem circa 65 woningen vrijgekomen. Ook in andere regiogemeenten en grote gemeenten zoals Amsterdam en Eindhoven zijn er woningen vrijgekomen door nieuwbouw in Overbetuwe. We zien dat er meer woningen door nieuwbouw in Overbetuwe vrijkomen buiten Overbetuwe dan in Overbetuwe zelf. Ook zien we een aanzienlijk aantal inwoners van Overbetuwe dat verhuist naar omliggende gemeenten. Of en op welke manier het wenselijk is om hier als gemeente in (bij) te sturen, is een politieke afweging.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

D.C. van Eeten

R.P. Hoytink-Roubos