Zienswijze
Van: Stadstafel Willemstad
Aan: College van Burgemeester en Wethouders van Moerdijk
Betreft: Zienswijze Stadstafel Willemstad op Concept Huisvestingsverordening gemeente Moerdijk
Datum: 11 november 2025
Uw kenmerk: 1808833

Geacht college,

Met belangstelling hebben wij kennisgenomen van de concept-Huisvestingsverordening, zoals toegezonden in uw brief van 8 oktober 2025. Als Stadstafel Willemstad onderschrijven wij de noodzaak én de intentie van deze verordening ten volle.

Wij maken graag gebruik van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Wij delen de inzet van het college om woningzoekenden met een maatschappelijke binding beter te helpen bij het vinden van een woning, maar constateren dat de voorgestelde verordening in haar huidige vorm nog onvoldoende aansluit op de lokale werkelijkheid binnen onze kernen.

Deze zienswijze bieden wij u aan namens de inwoners van Willemstad, en in het bijzonder namens de Werkgroep Wonen. Het onderwerp ‘Wonen’ staat al geruime tijd hoog op de agenda van de Stadstafel en is tijdens vele bijeenkomsten uitvoerig besproken. De zorgen over de woonkansen voor onze jongeren en senioren, en de noodzaak van een effectieve regeling, worden breed gedeeld binnen onze gemeenschap.

Deze verordening is een cruciaal instrument om uw eigen, in het **concept-Volkshuisvestingsprogramma (VHP)** genoemde, doelstelling te behalen: het realiseren van "**vitale kernen**". Meer nog, het is een directe en noodzakelijke voorwaarde voor het slagen van uw recent vastgestelde visie **"De Moerdijkse ambitie voor de sociale basis"**. Een woning in de eigen kern is immers het fundament voor de "**levendige kernen**" en de "**samenredzaamheid**" die u daarin centraal stelt.

De door u geconstateerde verdringing, die u in het **concept-Woningbehoefteonderzoek (WBO)** terecht benoemt, raakt deze leefbaarheid en sociale cohesie direct. Het raakt onze jongeren die niet in hun eigen dorp kunnen starten en onze senioren die niet kunnen doorstromen.

Juist omdat wij deze doelen delen, willen wij in deze zienswijze een aantal constructieve aanbevelingen doen om de voorgestelde verordening effectiever te maken.

Onze analyse richt zich op de volgende punten: de statistische onderbouwing, en de cruciale samenhang tussen Artikel 1 (Definities), Artikel 3 (Toegang) en Artikel 9 (Voorrang).

1. De onderbouwing: De urgentie in uw eigen cijfers

In uw begeleidende brief analyseert u de woningmarkt en plaatst u de nuancering dat Moerdijkse woningzoekenden (8% van het totaal) een relatief hoge slaagkans hebben (38% van de woningen).

Wij menen dat deze nuancering de urgentie van het probleem onderschat, iets wat door uw eigen Woningbehoefteonderzoek (WBO) wordt bevestigd.

1. **De Absolute Vraag:** Het WBO stelt vast dat "**meer dan 1.000 woningzoekenden**" (in 2024) strijden om slechts "**179 verhuringen**". Dit betekent dat slechts 1 op de 6 woningzoekenden een woning krijgt.
2. **De Latente Vraag:** Het getal van 1.000+ woningzoekenden omvat nog niet eens de grote 'latente groep' die wij in onze kernen signaleren: starters die noodgedwongen thuis wonen of senioren die willen doorstromen, maar die zich niet meer actief op de markt begeven. Dit zijn juist de groepen die essentieel zijn voor de **'samenredzaamheid'** die u in 'De Moerdijkse ambitie' centraal stelt; als zij niet kunnen meedoen op de woningmarkt, raakt dit de gemeenschap direct.
3. **De Bevestiging van Verdringing:** De nuancering van de 'slaagkans' maskeert het feit dat **62% van de sociale huurwoningen naar mensen van buiten de gemeente** gaat. Uw WBO trekt dan ook de enige juiste conclusie: "**We kunnen daarom stellen dat er sprake is van verdringing van lokale woningzoekenden in de sociale huursector.**"

Deze verordening moet gebaseerd zijn op deze harde conclusie uit uw eigen onderzoek.

2. Naar een effectief cascade-model: De samenhang tussen Artikel 1, 3 en 9

Om de door u vastgestelde verdringing effectief te bestrijden en uw doelen van 'vitale kernen' en 'samenredzaamheid' te borgen, is een structurele oplossing nodig. De huidige opzet (met enkel gemeentebinding) lost de concurrentie *tussen* de kernen niet op en sluit cruciale lokale doelgroepen uit.

Wij pleiten voor een **cascade-model** (een getrapte voorrang), waarvoor drie artikelen in samenhang moeten worden aangepast.

A. Artikel 1: Noodzakelijke verfijning van 'maatschappelijke binding'

De leefbaarheid, sociale cohesie en **samenredzaamheid** worden primair op kernniveau ervaren. Dit is temeer van belang in kernen als **Willemstad**, waar het aandeel sociale huur (22% volgens uw **Kernenvelop**) lager ligt dan het gemeentelijk gemiddelde (27%), waardoor de lokale druk op deze schaarse voorraad extra voelbaar is.

Wij pleiten er daarom voor om de definitie in Artikel 1 te verfijnen tot een getrapte structuur met twee niveaus van binding:

1. **Kernbinding:** Criteria gericht op de specifieke kern, ten behoeve van Willemstadse starters en senioren (bijv. minimaal 6 jaar woonachtig in de kern), economische binding, terugkeerregeling, of aantoonbare maatschappelijke participatie in de kern (zoals mantelzorg, vrijwilligerswerk of lokaal werk).
2. **Gemeentebinding:** De huidige definitie (bv. 6 jaar woonachtig in de gemeente, maar *buiten* de betreffende kern).

B. Knelpunt Artikel 3: De 'Poortwachter' ondermijnt de Kernbinding

In direct verband met Artikel 1, signaleren wij een cruciaal technisch knelpunt in **Artikel 3 (Criteria voor**

verlening huisvestingsvergunning). Dit artikel functioneert als 'poortwachter'. Lid c eist dat *iedere* aanvrager voldoet aan de (gemeentebrede) 'maatschappelijke binding'.

Dit heeft een ongewenst en wezenlijk neveneffect: een voor onze kern belangrijke doelgroep – **personen met een sterke kernbinding maar zonder recente gemeentebinding (zoals terugkerende starters)** – wordt hiermee op voorhand uitgesloten van deelname. Zij voldoen immers niet aan de 6-jaarseis op gemeenteniveau. Het gevolg is dat het door ons gewenste cascade-model onmogelijk wordt gemaakt, omdat een deel van de beoogde groep al bij de poort wordt geweigerd.

Wij verzoeken de toegangseis in Artikel 3, lid c, te wijzigen van:
"c. woningzoekenden met een maatschappelijke binding"
...naar een specificatie die beide niveaus omvat:
*"c. woningzoekenden met:

1. een kernbinding (zoals gedefinieerd in artikel 1), of
2. een gemeentebinding (zoals gedefinieerd in artikel 1)"*

C. Artikel 9: Zorg voor een sturende en getrapte voorrangsregel

Nu de definities (Art 1) en de toegang (Art 3) correct zijn ingesteld, moet Artikel 9 de rangorde bepalen. De huidige formulering, "kan maximaal het [...] percentage [...] met voorrang worden toegewezen", is juridisch niet sturend genoeg en laat te veel ruimte voor verschillende interpretaties.

Ons voorstel om een substantieel deel van de woningen toe te wijzen aan lokaal gebondenen is bovendien volledig in lijn met de **recente modernisering van de Huisvestingswet 2014 (per 1 januari 2024)**, die de eerdere, strikte beperking op lokale binding (voorheen maximaal 25%) bewust heeft verruimd naar **maximaal 50%**. Dit geeft u de ruimte voor lokaal maatwerk die uw eigen VHP en sociale ambitie vereisen.

Dat een dergelijke aanpak werkbaar is, bewijst de praktijk in andere kernengemeenten. Zo heeft de **gemeente Krimpenerwaard** haar voorrangspercentage voor kernbinding recent verhoogd naar 40% (2025) en heeft **West Betuwe** (november 2024) unaniem een raadsbesluit genomen om kernbinding in te voeren.

Wij adviseren dringend om de effectiviteit te borgen door in Artikel 9 het volledige cascade-model vast te leggen:

1. **Een sturend toewijzingspercentage van maximaal 50% voor woningzoekenden met een binding aan de gemeente Moerdijk** (kernbinding of gemeentebinding). Wij verzoeken het college dit percentage volledig te benutten, zodat de maatregel niet enkel de acute verdringing (WBO) bestrijdt, maar ook structureel bijdraagt aan uw langetermijndoelstellingen van 'vitale kernen' (VHP) en 'samenredzaamheid' ('De Moerdijkse ambitie').
2. **Binnen deze 50% geldt een getrapte voorrang:** woningen worden eerst aangeboden aan woningzoekenden met kernbinding. Pas wanneer er onvoldoende kandidaten met kernbinding zijn, worden de resterende woningen uit dit contingent aangeboden aan woningzoekenden met

gemeentebinding.

3. **De overige 50% van de woningen** wordt toegewezen volgens de reguliere woonruimte-verdelingsregels, zonder lokale binding.

Conclusie

De Stadstafel Willemstad steunt de ambitie van het college. Om te zorgen dat deze verordening in de praktijk daadwerkelijk het verschil gaat maken voor de **Willemstadse starter én senior**, en uw eigen doelen voor **vitale, 'samenredzame' kernen** (zoals beoogd in het VHP en 'De Moerdijkse ambitie') realiseert, zijn de volgende drie, onlosmakelijk met elkaar verbonden, aanpassingen nodig:

1. **Herzie Artikel 1:** Verfijn de definitie 'maatschappelijke binding' naar een getrapte structuur met **Kernbinding** (met criteria voor **lokale starters, doorstromende senioren en terugkeerders**) en **Gemeentebinding**.
2. **Herzie Artikel 3:** Pas de toegangseis aan zodat men in aanmerking komt met *ofwel* **kernbinding** *ofwel* **gemeentebinding**.
3. **Herzie Artikel 9:** Implementeer de volledige 'cascade'-rangorde (eerst kern, dan gemeente) en hanteer een **ambitieus toewijzingspercentage van (maximaal) 50%** voor de categorie met kernbinding, in lijn met de gemoderniseerde Huisvestingswet.

Deze drie aanpassingen vormen samen een noodzakelijk geheel om de verordening daadwerkelijk effectief te laten zijn. In het bijzonder de wijziging van **Artikel 3** is cruciaal, omdat de huidige tekst een deel van de beoogde lokale doelgroep nu preventief uitsluit van de regeling.

Wij vertrouwen erop dat deze constructieve bijdrage helpt om de Huisvestingsverordening gezamenlijk tot een succes te maken voor alle kernen van Moerdijk. Vanzelfsprekend lichten wij deze zienswijze graag nader toe in een gesprek.

Met vriendelijke groet,
Namens de Stadstafel Willemstad,



Sietse Maat
Voorzitter