Vught

Raadsvoorstel

Onderwerp	Huisvestingsverordening betaalbare en toegankelijke nieuwbouw koopwoningen
Team	Duurzame Leefomgeving
Datum behandeling in B&W:	19 augustus 2025
Datum raadsvergadering	9 oktober 2025
Nummer	
Documentnummer	INT/25 - 689211
Zaaknummer	Z25 - 290631

Voorstel

1. De Huisvestingsverordening gemeente Vught vast te stellen

Eerdere besluitvorming

- '*Startnotitie Huisvestingsverordening*', College (18 juni 2024).
- '*Notitie instrumenten om woningen betaalbaar te houden/maken*', College (7 november 2023).

Inleiding

De druk op de woningmarkt in onze gemeente is groot. Vooral in de betaalbare en toegankelijke segmenten. Steeds vaker worden nieuwbouw koopwoningen toegewezen aan mensen van buiten de gemeente. Hierdoor maken mensen met een binding aan de gemeente minder kans op een woning. Dit is een ongewenst effect. Op basis van de *Huisvestingswet 2014* kan de gemeente een voorrangsregeling instellen waardoor ontwikkelende partijen binnen bepaalde segmenten 50% van de woningen met voorrang moeten aanbieden aan woningzoekenden met een binding aan de gemeente.

Voorgesteld wordt om een *Huisvestingsverordening* vast te stellen waarin een voorrangsregeling is opgenomen voor betaalbare en toegankelijke nieuwbouwkoopwoningen. Daarmee moet 50% van deze woningen met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden met een binding aan de gemeente. Deze regeling sluit aan bij de waarden die zijn omschreven in de *Woonvisie 2021 - 2025: Groei met Vughtse kwaliteit.* Een van deze waarden is het behouden en versterken van sociale verbindingen binnen de gemeente. Een andere waarde is het bieden van keuzemogelijkheden voor iedereen.

Beoogd effect

Met dit voorstel wordt beoogd om de kansen op een betaalbare of een toegankelijke koopwoning te vergroten voor mensen met een aantoonbare binding aan de gemeente. Dit draagt bij aan het behoud en de versterking van de sociale cohesie en bevordert de doorstroming op de woningmarkt. Op deze manier kunnen meer mensen binnen de gemeente een passende woning vinden. In de

voorgestelde Huisvestingsverordening is opgenomen dat 50% van de te verdelen nieuwbouw koopwoningen in de prijssegmenten betaalbaar en toegankelijk (tot € 405.000 prijspeil 2025) met voorrang wordt toegewezen aan de doelgroep. Vughtse woningzoekenden kunnen, ook indien zij niet in aanmerking komen voor de voorrangsregeling, een woning kopen. In de praktijk zal het aandeel Vughtenaren dat een nieuwbouwwoning in deze segmenten koopt eerder richting 2/3e gaan.

Argumenten

1.1 Zo kan er voorrang worden verleend bij de aankoop van betaalbare en toegankelijke nieuwbouw koopwoningen.
Door de *Huisvestingsverordening* voor betaalbare en toegankelijke nieuwbouw koopwoningen vast te stellen kan er voor de betaalbare en toegankelijke segmenten voorrang worden verleend aan mensen met een binding aan de gemeente. Het gaat dan om 50% van de te verdelen woningen. Op basis van de *Huisvestingswet 2014* kunnen gemeenten bij schaarste op de woningmarkt sturing geven op de toewijzing en het gebruik van deze woningen. Hiervoor kunnen in een *Huisvestingsverordening* instrumenten worden geïmplementeerd om invloed uit te oefenen op een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimten. Een van de instrumenten is het toewijzen van woningen in bovengenoemde prijssegmenten. Daarbij mag voor maximaal 50% van de woningen in een dergelijk segment een voorrangsregeling worden geïntroduceerd.

1.2 Op dit moment gaat er minder dan 50% van de betaalbare en toegankelijke koopwoningen naar mensen uit de gemeente Vught.
Meer dan de helft van de betaalbare en toegankelijke koopwoningen gaan op dit moment naar mensen uit de regio of daarbuiten. Dit blijkt uit de gemeentelijke basisregistraties (BRP, BAG en WOZ). Hierdoor is het mogelijk om schaarste aan te tonen en om de *Huisvestingsverordening* als middel te gebruiken.

Toegankelijk segment (tot € 405.000, prijspeil 2025)	Huishoudens uit Vught		Huishoudens uit de regio NOB		Huishoudens buiten de regio		Totaal	
2019	63	52%	33	27%	25	21%	121	100%
2020	57	39%	63	43%	25	17%	145	100%
2021	68	40%	54	32%	47	28%	169	100%
2022	35	35%	32	32%	34	34%	101	100%
2023	53	38%	58	42%	28	20%	139	100%

Betaalbaar segment (tot € 325.000, prijspeil 2025)	Huishoudens uit Vught		Huishoudens uit de regio NOB		Huishoudens buiten de regio		Totaal	
2019	20	49%	14	34%	7	17%	41	100%
2020	19	42%	15	33%	11	24%	45	100%
2021	21	45%	13	28%	13	28%	47	100%
2022	16	40%	11	28%	13	33%	40	100%

2023	18	34%	22	42%	13	25%	53	100%

In de volgende tabel zoomen we verder in op het betaalbare segment tot €325.000.

1.3 De Huisvestingsverordening draagt bij aan belangrijke waarden en doelen zoals omschreven in de Woonvisie.
De Woonvisie 2021–2025: Groei met Vughtse kwaliteit benoemt een aantal belangrijke waarden die richtinggevend zijn voor het gemeentelijk woonbeleid. Eén van deze waarden is dat er keuzemogelijkheden moeten zijn voor iedereen, zodat verschillende doelgroepen een passende woning kunnen vinden. Daarnaast wordt het versterken en behouden van sociale verbindingen binnen de gemeente als een belangrijk uitgangspunt gezien. Uit onderzoek blijkt dat als mensen verhuizen buiten hun (sociale) omgeving er een verlies in sociaal netwerk optreedt en het risico op eenzaamheid wordt vergroot. Dit is negatief voor de individuele woningzoekende maar kan op termijn ook de bestaande (informele) netwerken in de gemeente aantasten doordat mensen minder bereid zijn om zich weer te hechten in de omgeving. De voorgestelde *Huisvestingsverordening* draagt bij aan de mogelijkheden voor inwoners met een binding aan de gemeente door meer kans te geven op een betaalbare en toegankelijke koopwoning. Zo wordt de sociale samenhang bestendigd en bevorderd en wordt bijgedragen aan de waarden uit de Woonvisie.

Kanttekeningen

1.1 Dit zorgt ervoor dat er minder mensen van buiten de gemeente zich kunnen vestigen in de gemeente Vught.
Een consequentie van de voorgestelde voorrangsregeling is dat woningzoekenden van buiten de gemeente minder kans maken op een betaalbare en toegankelijke nieuwbouw koopwoning in Vught. Hierdoor wordt de instroom van nieuwe inwoners enigszins beperkt. Dit raakt het recht op vrije vestiging. In de memorie van toelichting van de *Huisvestingswet* is opgenomen dat bij onevenwichtige en onrechtvaardige effecten dit recht ingeperkt mag worden. Er is aangetoond dat mensen met Vughtse binding onvoldoende aan bod komen in de betaalbare en toegankelijke prijssegmenten en dat dit een van de waarden uit de *Woonvisie* kan aantasten. Wettelijk mag maximaal 50% worden toegewezen aan mensen met een binding aan de gemeente via een voorrangsregeling. Op basis van de cijfers bij argument 1.2 zal het daardoor niet gaan om een drastische verschuiving. Ook na invoering van de *Huisvestingsverordening* blijft 50% van de nieuwbouwwoningen in beide segmenten beschikbaar voor alle woningzoekenden, dus ook voor personen die zich willen vestigen in Vught.

1.2 Extra administratieve handelingen zijn benodigd en moeten worden ingepast in verkoopprocedures.
Het toepassen van een voorrangsregeling brengt extra administratieve handelingen met zich mee, zoals het controleren van binding en het aanpassen van toewijzingsprocedures. Dit leidt tot de inzet van extra capaciteit bij zowel de gemeente als bij initiatiefnemers. Maar hoewel er sprake is van enige extra administratieve belasting, is deze beheersbaar. Initiatiefnemers kennen nu al hun eigen toewijzingsprocedures, zij hoeven die slechts op enkele punten aan te passen om te voldoen aan de *Huisvestingsverordening*. Daarnaast kost de controle, bij juiste aanlevering van informatie, beperkt extra capaciteit. Op basis van de huidige bekende planvoorraad worden er tot en met 2035 circa 500 woningen in beide segmenten samen gerealiseerd. Dat betekent de verstrekking van gemiddeld 50-55 huisvestingsvergunningen per jaar, waarvan voor maar de helft van de aanvragen het aantonen van binding (en de controle daarop) noodzakelijk is. Bovendien weegt de maatschappelijke meerwaarde van het gericht toewijzen van deze woningen op tegen deze inspanning.

1.3 De regeling heeft geen invloed op de totale woningvoorraad.

De voorgestelde voorrangsregeling heeft geen invloed op de totale woningvoorraad in de gemeente. Het voorstel verandert niets aan het aantal beschikbare woningen, maar alleen aan de wijze waarop een deel van de nieuwbouwwoningen in het Betaalbare en het Toegankelijke segment wordt toegewezen. Hoewel de regeling de woningvoorraad niet vergroot, kan deze wel bijdragen aan een betere benutting ervan. Door inwoners met een binding aan de gemeente meer kans te geven op een passende woning, wordt de doorstroming bevorderd. Dit kan ertoe leiden dat bestaande woningen vrijkomen voor andere doelgroepen, wat indirect bijdraagt aan een beter functionerende woningmarkt.

1.4 De regeling heeft alleen invloed op het deel dat op dit moment niet naar mensen met een binding aan de gemeente gaat.
De afgelopen jaren is ongeveer 38 procent van de woningen in beide segmenten naar mensen met een binding aan de gemeente Vught gegaan. De regeling verhoogt dit aandeel naar tenminste 50%. Toch draagt de regeling meer dan circa 12% bij aan het extra toewijzen van betaalbare en toegankelijke koopwoningen aan mensen met een binding aan de gemeente. Dit doordat de overige 50% die niet met voorrang zal worden verloot ook voor een deel naar mensen met een binding aan de gemeente Vught zal gaan. Net zoals dat nu, zonder voorrangsregeling, ook het geval is. Door dit beleid vast te leggen in de *Huisvestingsverordening* wordt de voorrang structureel en transparant geregeld. Dit vergroot de rechtszekerheid voor woningzoekenden met binding aan Vught en versterkt de positie van deze doelgroep bij toekomstige woningtoewijzingen.

Participatie

Bij de voorbereiding van dit voorstel is in beperkte mate participatie toegepast. Daarbij is aangegeven dat er een duidelijke behoefte is aan voorrang bij betaalbare woningen, zowel in de huur- als in de koopsector. Hoewel de participatie kleinschalig was, sluit het voorstel aan bij een breed gedragen wens in de samenleving om inwoners met een binding aan de gemeente meer kans te geven op een betaalbare en toegankelijke woning. Gezien de maatschappelijke urgentie en het herkenbare karakter van deze behoefte, is ervoor gekozen om de participatie in deze fase beperkt te houden. Daarnaast is in de gemeenteraad van 1 juli jl. door meerdere partijen aangegeven dat zij bij huisvesting waarde hechten aan voorrang voor mensen met Vughtse binding.

Financiën

De uitvoering van de voorrangsregeling brengt kosten met zich mee. Voornamelijk in de vorm van ambtelijke capaciteit. Ter dekking van deze ambtelijke capaciteit gaan leges geheven worden voor huisvestingsvergunningen. De huisvestingsvergunning wordt opgenomen binnen de *legesverordening 2026* voor een kostendekkend tarief van €88,-. De structurele opbrengst, op basis van een gemiddeld aantal vergunningen, komt uit op €4.600,- en wordt opgenomen binnen de meerjarenbegroting 2026.

Communicatie en vervolgtraject

De *Huisvestingsverordening* treedt in werking op 1 januari 2026. Dit geeft gemeente en initiatiefnemers de benodigde tijd om procedures in te richten. Ter voorbereiding worden verschillende communicatie- en uitvoeringsstappen genomen. De gemeente richt een webpagina in voor de ontvangst en verzending van de aanvragen. Initiatiefnemers die na 1 januari 2026 starten met de verkoop kunnen deze tijd gebruiken om de verordening in hun communicatie-uitingen en verkoopprocedure op te nemen. De regeling wordt ook actief gecommuniceerd via de gemeentelijke

website en via Het Klaverblad waarin onder andere de procedure voor loting en toewijzing wordt toegelicht.

Burgemeester en wethouders van Vught,

De secretaris	de burgemeester
W.F.F. Keijzers	C.N.A. Nijkerken-de Haan

Openbare bijlage(n):	Huisvestingsverordening gemeente Vught Werkwijze toewijzen betaalbare nieuwbouw koopwoningen gemeente Vught
Vertrouwelijke bijlage(n):	Nee
Bijlagen onder geheimhouding:	Nee