

Oplegmemo beantwoording vragen ronde 05-02-2026

Aan: De gemeenteraad van Sittard-Geleen
Van: Wethouder Leon Geilen
Datum: 05-02-2026
Betreft: Vragen tijdens ronde 05-02-2026 inzake initiatiefvoorstel Lokale voorrang bij woonruimteverdeling

Vragen fractie Burger Centraal

Naar aanleiding van de 'Memo wensen en bedenkingen initiatiefvoorstel Burger Centraal over lokale voorrang bij woonruimteverdeling', heeft Burger Centraal de volgende vragen:

Vraag 1

In de memo wordt aangegeven dat in het schaarsteonderzoek en de huisvestingsverordening alle relevante ingrepen, waaronder het instellen van de genoemde voorrang, worden onderzocht. Uit het schaarsteonderzoek van 7 november 2023 blijkt dat de mogelijkheid tot het instellen van voorrang aldaar nog niet is onderzocht.

- a. Kan het college dit bevestigen?
- b. Op welk moment wordt dit onderzoek uitgevoerd en ter beschikking gesteld aan de raad?

Antwoord:

- a. Ja. Het schaarsteonderzoek uit 2023 is opgesteld om te onderzoeken of instrumenten ingezet kunnen worden ten behoeve van bescherming van de betaalbare woningvoorraad.
- b. Als met de vraag wordt bedoeld wanneer een nieuw schaarsteonderzoek wordt uitgevoerd: dit wordt in de eerste helft van dit jaar opgesteld. Oplevering wordt verwacht in juni 2026. Het onderzoek zelf en de duiding van de uitkomsten worden net zoals het vorige schaarsteonderzoek aan de raad via een RIB kenbaar gemaakt.

Vraag 2

Aangegeven wordt dat uit het schaarsteonderzoek is gebleken dat al meer dan 50% van de woningen in onze gemeente worden toegewezen aan mensen met maatschappelijke binding. Deze uitkomst volgt niet uit het schaarsteonderzoek van 7 november 2023.

- a. Kan het college bevestigen dat deze uitkomst niet volgt uit het schaarsteonderzoek van 7 november 2023?
- b. Zo nee, kan het college aangeven uit welke specifieke bewoording (en op welke pagina) van het schaarsteonderzoek wordt geconcludeerd dat al 50% van de woningen worden toegewezen aan mensen met maatschappelijke binding met onze gemeente?

Antwoord:

- a. Deze uitkomst volgt uit een aantal stukken die samen het onderzoek naar schaarste invullen, namelijk: het onderzoek van Stec waarin de schaarste naar betaalbare woningen is onderzocht samen met een advies van Stec over maatregelen die kunnen worden ingezet om de betaal- en beschikbaarheid te bevorderen in de Sittard-Geleense woningmarkt en tot slot de cijfers over de mutaties in de sociale huurvoorraad uit Thuis in Limburg.
- b. Zie antwoordt bij a.

Vraag 3

Op dit moment bestaat er nog geen regeling op grond waarvan inwoners met maatschappelijke binding met Sittard-Geleen voorrang krijgen op een sociale huurwoning in Sittard-Geleen. Kan het college dit bevestigen?

Antwoord:

Nee. Die juridische mogelijkheid hebben wij nu niet.

Vraag 4

In de memo wordt aangegeven dat het *'niet mogelijk is om nu al regels op te stellen hierover in een huisvestingsverordening omdat uit het schaarsteonderzoek is gebleken dat al meer dan 50% van de woningen in onze gemeente wordt toegewezen aan mensen met maatschappelijke binding'*. Kan het college bevestigen dat de 50%-grens uit artikel 14, tweede lid, van de Huisvestingswet niet ziet op de feitelijke uitkomst van woningtoewijzingen, maar uitsluitend op het maximale aandeel woningen dat met voorrang mag worden toegewezen aan mensen met maatschappelijke- of economische binding?

Antwoord:

Nee. Zoals we in de memo al aangeven gaat om het aandeel woningen dat toegewezen kan worden. Via een onderzoek moet onderbouwd worden dat er schaarste is om daarover regels op te stellen in een verordening.

Vraag 5

Op dit moment worden de woningen in onze gemeente niet op grond van voorrang op grond van maatschappelijke binding met de gemeente toegewezen, zodat er 0% van de maximale norm van 50% is benut. Kan het college dit bevestigen?

Antwoord:

Nee. Op dit moment zijn er geen regels die voorrang aan geven aan mensen met maatschappelijke binding. Desondanks blijkt uit de cijfers dat 67% van de sociale huurwoningen aan inwoners uit Sittard-Geleen is verhuurd.

Vraag 6

Voor zover het antwoord op vraag 4 ontkennend is, wordt verzocht om een deugdelijke motivering, bij voorkeur voorzien van een onafhankelijk juridisch advies van een deskundige. Een grammaticale uitleg van de wet wijst immers op een andere interpretatie dan door het college wordt gehanteerd.

Antwoord:

Dit volgt uit de memorie van toelichting van de Huisvestingswet. Het gaat erom dat gemeenten, indien schaarste is aangetoond, een categorie woningen kan aanwijzen waarvoor een huisvestingsvergunning verplicht wordt. Voor deze categorie woningen, sociale huurwoningen met name, kunnen in een verordening vervolgens regels worden opgenomen ten aanzien van de toewijzing van sociale huurwoningen. In dat kader mogen gemeenten tot 50% van het (in de verordening aangewezen) woningaanbod met voorrang toewijzen aan woningzoekenden met maatschappelijke binding. Gemeenten kunnen huisvestingsvergunningen vervolgens verlenen in het geval dat een woningzoekende voldoet aan de eisen van de lokale huisvestingsverordening. Daarvan kan 50% dus met voorrang gaan naar mensen die voldoen aan de maatschappelijke binding.

Vraag 7

Het college geeft aan dat al 50% van de woningen wordt toegewezen aan mensen met maatschappelijke binding. Welke definitie hanteert het college voor 'maatschappelijke binding'?

Antwoord:

Mensen met lokale binding, dus die komen uit de gemeente Sittard-Geleen.

Vraag 8

In de beantwoording van artikel 43 Rvo vragen van PIT d.d. 18 september 2025 heeft het college aangegeven dat al meer dan 50% van de beschikbare sociale huurwoningen gingen "naar mensen die al in de gemeente woonden op dat moment". Verwart het college het begrip 'maatschappelijke binding' met personen die in de gemeente woonachtig zijn? Het lijkt er immers op alsof deze termen door elkaar heen worden gebruikt.

Antwoord:

Dat is onderdeel van de definitie maatschappelijke binding volgens de Huisvestingswet. Daarbij kan maatschappelijke binding ook als iemand "een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in die woningmarktregio, die gemeente of dat deel van de gemeente te vestigen".

Vraag 9

Andere gemeenten, zoals bijvoorbeeld De Ronde Venen en Krimpenerwaard, hebben in het verleden maatschappelijke binding gedefinieerd als:

"de binding die een persoon heeft aan een gebied, daarin gelegen dat die persoon een redelijk met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in dat gebied te vestigen, met dien verstande dat maatschappelijke binding in elk geval wordt aangenomen ten aanzien van

- personen die gedurende de voorgaande tien jaar tenminste zes jaar onafgebroken ingezetene zijn geweest van dat gebied

- personen die in het verleden minimaal 10 jaar onafgebroken ingezetene zijn geweest van dat gebied"

Erkent het college dat met de term 'maatschappelijke binding' iets anders wordt bedoeld dan personen die momenteel woonachtig zijn in de gemeente?

Antwoord:

Die definitie volgt uit de Huisvestingswet en dat is ook definitie die het college aanhoudt als er regels zouden worden opgesteld in een verordening.

Vraag 10

Voor zover wordt aangegeven dat de huisvestingsverordening momenteel nog niet kan worden opgesteld, rijst de vraag waarom het opstellen van een verordening thans niet mogelijk is, gelet op het feit dat de gemeenteraad een zelfstandige bevoegdheid heeft op grond van de Huisvestingswet tot het opstellen van een dergelijke verordening?

Antwoord:

Een verordening kan worden opgesteld, mits de regels die erin worden opgenomen te onderbouwen zijn. Zoals aangegeven wordt er in ieder geval een verordening opgesteld met daarin een urgentieregeling. Dat wordt verplicht volgens de Wet versterking regie volkshuisvesting. In dat proces wordt eveneens onderzocht of er dan ook andere regels opgenomen kunnen worden om een gewenste sturing op de woningmarkt te realiseren.

Vraag 11

Voor zover wordt aangegeven dat de huisvestingsverordening momenteel nog niet kan worden opgesteld, zij opgemerkt dat de gemeenteraad verzocht wordt het college opdracht te geven om een concept huisvestingsverordening op te stellen en daarin gebruik te maken van de mogelijkheid als bedoeld in artikel 14 van de Huisvestingswet. Momenteel wordt al een huisvestingsverordening voorbereid. Wat is de reden dat er, volgens het college, voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Wet versterking regie volkshuisvesting geen gebruik kan worden gemaakt van de bevoegdheid tot het opstellen

van een huisvestingsverordening?

Antwoord:

Er kan al een huisvestingsverordening worden opgesteld, maar tot op heden was er geen grondslag of noodzaak om regels op te nemen in een dergelijke verordening.

Vraag 12

Wat is de reden dat de voorrangsregeling volgens het college niet kan worden opgenomen in de huisvestingsverordening die wordt opgesteld in het kader van de Wet versterking regie volkshuisvesting? Het raadsvoorstel kan immers worden beschouwd als een opdracht aan het college om deze voorrangsregeling daarin te verwerken.

Antwoord:

Er wordt een nieuw schaarsteonderzoek opgesteld waarin ook de vraag naar voorrang voor mensen met binding wordt meegenomen. Als blijkt dat hierin schaarste is, kan onderbouwd worden dat hierover regels in een verordening kunnen worden meegenomen.

Vragen fractie Pit:

Naar aanleiding van het initiatiefvoorstel heeft onze fractie de volgende vragen:

Vraag 1

In de memo wensen en bedenkingen geeft u aan dat het opstarten van de huisvestingsverordening momenteel ambtelijk wordt voorbereid en dat deze volgens de standaard procedure aan de raad wordt voorgelegd. Hoe ziet de planning er concreet uit qua opstellen verordening, moment van aanbieden aan de raad, etc.?

Antwoord:

Als onderlegger voor de huisvestingsverordening wordt het behoefte- en schaarsteonderzoek geactualiseerd. Die worden in juni verwacht. Parallel loopt het gesprek met provincie over het aanwijzen van de woningmarktregio's in Limburg in het kader van de concept Wet Versterking Regie op de volkshuisvesting. Dit heeft invloed op de schaal van de verordening (gemeente, Westelijke Mijnstreek of Zuid-Limburg) en de inhoud. Hier is op dit moment geen concrete planning voor te noemen. Ambtelijk is op Westelijk Mijnstreekverband wel al gestart met het verkennen van de kansen en uitdagingen. De daadwerkelijke doorlooptijd is dus afhankelijk van de snelheid waarmee de provincie een uitspraak doet over de schaal van de woningmarktregio's.

Vraag 2

Het lijkt erop dat u in de memo enkel refereert naar de toewijzing van sociale huurwoningen en dat u het niet hebt over de toewijzing van koopwoningen bij ontwikkelingen waar de gemeente een rol in heeft, bijvoorbeeld d.m.v. grondposities. Is die veronderstelling correct?

Antwoord:

Deze veronderstelling is correct.

Vraag 3

Welke mogelijke instrumenten (publiek- en privaatrechtelijk) kan een gemeente inzetten om sturing te geven aan de toewijzing van koopwoningen bij ontwikkelingen en in hoeverre worden deze instrumenten reeds ingezet in Sittard-Geleen?

Antwoord:

Met de wijziging van de Huisvestingswet is het mogelijk om in een huisvestingsverordening regels op te nemen dat een huisvestingsvergunning verplicht wordt voor het in gebruik geven

of nemen van nieuwbouw sociale koopwoningen, zodat deze woningen alleen in gebruik gegeven of genomen mogen worden door iemand die een huisvestingsvergunning krijgt. Sociale koop houdt in dat de kostprijs van een woning ten hoogste € 420.000 is. Verder geldt als voorwaarde dat de woning alleen kan worden bewoond door mensen met een aantoonbare behoefte aan een betaalbare koopwoning. In Sittard-Geleen wordt hier nog geen gebruik van gemaakt, omdat wij nog geen huisvestingsverordening hebben. Zoals aangegeven wordt er een huisvestingsverordening opgesteld en wordt onder andere het schaarsteonderzoek geactualiseerd. Ook bij deze categorie woningen moet de schaarste namelijk worden onderbouwd door de gemeente als hierover regels worden opgenomen in een huisvestingsverordening.

Steller	:	
Telefoon	:	
E-mail	:	
Team	:	Ruimtelijke Ontwikkeling