Initiatiefvoorstel

Onderwerp
Lokale voorrang bij woonruimteverdeling

Voorstel

1. Het college opdracht te geven om een concept-huisvestingsverordening op te stellen, waarin bij de verdeling van woonruimte gebruik wordt gemaakt van de wettelijke mogelijkheid tot het verlenen van voorrang aan woningzoekenden met een maatschappelijke binding aan de eigen gemeente, zoals bedoeld in artikel 14 van de Huisvestingswet.
2. In deze concept-huisvestingsverordening als uitgangspunt te hanteren dat deze lokale voorrang wordt toegepast tot het wettelijk toegestane maximum, voor zover het betreft aangewezen categorieën woonruimte.
3. De concept-huisvestingsverordening ter bespreking voor te leggen aan de gemeenteraad, alvorens deze ter vaststelling aan de raad wordt aangeboden.

Toelichting voorstel

De druk op de lokale woningmarkt is groot. Inwoners die al jarenlang in onze gemeente wonen, werken of maatschappelijk actief zijn, ervaren in toenemende mate dat zij nauwelijks kans maken op passende woonruimte. Tegelijkertijd wordt door middel van de Wet versterking regie volkshuisvesting van gemeenten verwacht dat zij ruimte bieden aan urgente woningzoekenden en aandachtsgroepen, een verantwoordelijkheid die door ons wordt onderschreven en ook in de huisvestingsverordening geborgd moet worden.

Momenteel wordt ingezet op substantiële woningbouw binnen onze gemeente, onder meer in de Philipsbuurt, aan de Rijksweg Noord-Odasingel en Sittard Centraal. Bij het laatste project wordt alleen al gesproken over de realisatie van 4.689 woningen. Ontwikkelingen op het gebied van woningbouw zijn essentieel om de woningnood structureel te verlichten. Het is echter van belang te waarborgen dat toekomstige woningbouwprojecten, zodra zij tot realisatie komen, ook daadwerkelijk bijdragen aan het verminderen van de woningdruk voor inwoners van onze eigen gemeente. Doordat de sociale woningmarkt regionaal is

georganiseerd via Thuis in Limburg, kunnen alle woningzoekenden uit alle deelnemende gemeenten reageren op het beschikbare aanbod binnen onze gemeente. Dit systeem heeft ertoe geleid dat lokale woningzoekenden minder kans maken op woonruimte binnen hun eigen gemeente. Door bij de verdeling van woonruimte gebruik te maken van de mogelijkheden die artikel 14 van de Huisvestingswet biedt, kan worden geborgd dat de ontwikkelingen in onze gemeente ook daadwerkelijk perspectief bieden aan onze eigen inwoners.

Juridisch kader

Artikel 14 van de Huisvestingswet 2014 biedt gemeenten expliciet de mogelijkheid om in de huisvestingsverordening voorrang te verlenen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan:

- de woningmarktregio,
- de gemeente,
- of een tot de gemeente behorende kern.

Het tweede lid van dit artikel bepaalt dat gemeenten, voor zover zij niet behoren tot de categorie gemeenten met zeer beperkte uitbreidingsmogelijkheden, voor ten hoogste 50% van aangewezen categorieën woonruimte deze lokale voorrang mogen toepassen.

Deze bepaling is onverkort van kracht. Het college heeft tijdens de ronde van 28 augustus 2025 bovendien aangegeven dat deze mogelijkheid niet komt te vervallen. Daarmee blijft het een volwaardig en wettelijk verankerd instrument om lokaal maatwerk te leveren binnen de woonruimteverdeling.

Met de Wet versterking regie volkshuisvesting wordt de rol van gemeenten bij het sturen op volkshuisvesting nadrukkelijk versterkt. Gemeenten worden verplicht een volkshuisvestingsprogramma vast te stellen en duidelijke keuzes te maken over:

- doelgroepen,
- woningbouwprogrammering,
- en de verdeling van woonruimte, inclusief urgentiebeleid.

Deze wet beoogt nadrukkelijk meer regie bij de overheid, niet minder. Dat betekent dat gemeenten actief en gemotiveerd gebruik moeten maken van de instrumenten die zij al hebben. Artikel 14 van de Huisvestingswet vormt een essentieel onderdeel van de gereedschapskist.

Het maximaal toepassen van lokale voorrang past binnen deze versterkte regierol en draagt bij aan:

- het behoud van sociale cohesie;
- en het vergroten van draagvlak voor het bredere volkshuisvestingsbeleid.

Dit initiatiefvoorstel beoogt nadrukkelijk geen uitsluiting van andere woningzoekenden en laat ruimte voor:

- wettelijke urgentiecategorieën;
- regionale afspraken;
- en bijzondere doelgroepen zoals vastgelegd in hogere regelgeving.

Wel wordt vastgelegd dat, binnen de wettelijke kaders, het belang van de eigen inwoners zwaarwegend wordt meegewogen en maximaal wordt benut waar de wet dat toestaat.

Artikel 14 Huisvestingswet: reactie college en juridische duiding

Tijdens de informatieve sessie van 28 augustus 2025 heeft de wethouder aangegeven dat het toepassen van lokale voorrang niet mogelijk zou zijn, omdat in de praktijk reeds meer dan 50% van de sociale huurwoningen wordt toegewezen aan inwoners van de eigen gemeente. Dit uitgangspunt vergt echter een nadere juridische duiding.

Artikel 14, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014 ziet namelijk niet op de feitelijke uitkomst van woningtoewijzingen, maar op het instrument van voorrang bij de verlening van huisvestingsvergunningen. Het wettelijk maximum van 50% heeft betrekking op het aandeel woningen waarvoor een voorrangsregeling kan worden vastgesteld en niet op het percentage woningen dat uiteindelijk aan lokale woningzoekenden wordt toegewezen.

Dat in de praktijk een groot deel van de sociale huurwoningen reeds bij inwoners van de eigen gemeente terechtkomt doet daarom geen afbreuk aan de wettelijke mogelijkheid om voor maximaal 50% van aangewezen categorieën woonruimte expliciet voorrang te verlenen aan woningzoekenden met een economische of maatschappelijke binding aan de gemeente.

Financiën

Aan dit voorstel zijn financiële consequenties verbonden. Eventuele uitvoeringskosten worden betrokken bij de reguliere voorbereiding en vaststelling van de huisvestingsverordening.

Conclusie

De Huisvestingswet en de toekomstige Wet versterking regie volkshuisvesting bieden gemeenten bewust ruimte om lokaal maatwerk te leveren. In een tijd van structurele woningnood is het gerechtvaardigd én noodzakelijk om die ruimte

daadwerkelijk te benutten. Met dit initiatiefvoorstel geeft de raad een duidelijk politiek en bestuurlijk signaal af. Bij schaarste wordt, waar de wet dat toestaat, voorrang gegeven aan onze eigen inwoners.

Indiener:

Amira Lotfy
Burger Centraal