

Oplegmemo beantwoording vragen raad 05-03-2026

Aan: De gemeenteraad van Sittard-Geleen
Van: Wethouder Leon Geilen
Datum: 05-03-2026
Betreft: Aanvullende technische vragen tijdens raad 05-03-2026 inzake initiatiefvoorstel Lokale voorrang bij woonruimteverdeling

Vragen fractie Burger Centraal

Naar aanleiding van de ronde van 5 februari 2026 heeft Burger Centraal de volgende aanvullende vragen:

Vraag 1

Is het schaarsteonderzoek al uitgezet?

a. Zo nee, wanneer wordt het schaarsteonderzoek uitgezet?

Antwoord:

De opdracht voor het uitvoeren van het schaarsteonderzoek wordt in de week van 2 maart gegund.

b. Zo ja, welke vraagstelling is daarin opgenomen?

Antwoord:

Met betrekking tot het schaarsteonderzoek is het volgende uitgevraagd:

- Schaarsteonderzoek (conform onderzoek voor Sittard-Geleen uit 2023)
 - Duiding van schaarste in de verschillende prijsklassen op kernniveau. Dit met het oog op een toekomstige toepassing van bijvoorbeeld het geven van voorrang aan mensen met lokale binding.
 - Advies over inzet van bestaande (en verwachte) instrumenten om invloed uit te oefenen op woningbouw en woonruimteverdeling.

Voor de uitvoerige beantwoording van deze vraag verwijzen we naar de beantwoording van de technische vragen van de fractie PIT op de raadsagenda van 5 maart aanstaande.

Vraag 2

Wanneer worden de resultaten van het onderzoek met de gemeenteraad gedeeld?

Antwoord:

Naar verwachting worden de resultaten in juni opgeleverd. Daarbij zijn we ook afhankelijk van aanleversnelheid van externe partners wiens data nodig is voor dit onderzoek.

Vraag 3

Wanneer wordt de huisvestingsverordening voor besluitvorming in de raad geagendeerd?

Antwoord:

Dat is op dit moment nog niet duidelijk. Zodra er meer duidelijkheid is over een tijdlijn wordt de raad hierover geïnformeerd.

Vraag 4

Is in wet- of regelgeving vastgelegd wanneer er sprake is van schaarste? En zo ja, waar? Graag een verwijzing naar het document, paginanummer en de concrete passage.

Antwoord:

In artikel 2 van de Huisvestingswet en in de memorie van toelichting van de Huisvestingswet staat dat de gemeenteraad in een huisvestingsverordening regels kan stellen met betrekking tot woonruimteverdeling voor zover dit nodig is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste. Er moet dus een tekort zijn aan goedkope en betaalbare woonruimte, wat leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten voor woningzoekenden. Een schaarsteonderzoek moet dit aantonen. Er is geen wettelijke definitie van schaarste die als standaard gebruikt wordt. Wel staat duidelijk in de wet dat als schaarste is aangetoond, instrumenten uit de Huisvestingswet voor woonruimteverdeling pas kunnen worden ingezet als de gevolgen van schaarste onevenwichtig en onrechtvaardig zijn. Dat kan dus het geval zijn als bepaalde groepen mensen geen passende woonruimte kunnen krijgen. Of en hoe een gemeenteraad een aanvullende definitie kan vaststellen voor het begrip 'schaarste' moet nader onderzocht worden.

Daarbij is het belangrijk om op te merken dat indien de gemeenteraad een hoger percentage dan 50% kan vaststellen om te bepalen of de schaarste onevenwichtige en onrechtvaardige effecten heeft, dit geen gevolgen heeft voor de toepasbaarheid van het inzetten van regels over woonruimteverdeling. Ten hoogste kan 50% van de voorraad met voorrang gaan naar mensen met lokale binding indien er sprake is van schaarste met onevenwichtige en onrechtvaardige effecten, ongeacht de definitie van schaarste. De afgelopen jaren ging meer dan 50% van de jaarlijkse mutatie naar mensen uit Sittard-Geleen. Dus het vaststellen van een huisvestingsverordening met daarin het instellen van huisvestingsvergunningen voor woningen waar schaarste aan is, heeft geen effect op het aantal woningen dat naar inwoners uit de gemeente gaat. Want de gemeente kan maximaal 50% van de betreffende vergunningen met voorrang verlenen aan eigen inwoners. Wat de daadwerkelijke uitwerking is na het invoeren van huisvestingsvergunningen vraagt nader onderzoek.

Concluderend is het alleen zinvol om de instrumenten uit de Huisvestingswet toe te passen met als doel om iets te kunnen betekenen in de verdeling van de schaarse woonruimten, bijvoorbeeld voor mensen met lokale binding. Dat mag dus alleen met het doel om onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarse woonruimten tegen te gaan. Dus het kan zijn dat er schaarste is aan een bepaald type woonruimte in de gemeente, maar als de woonruimten al voor meer dan 50% naar bijvoorbeeld mensen uit de gemeente gaan, heeft het geen effect om een instrument te gebruiken dat 50% van de woningen voorrang geeft aan mensen uit Sittard-Geleen. De effecten van die schaarste zijn dan immers niet onrechtvaardig.

Vraag 5

Wat is de actuele wachttijd voor een huurwoning in de gemeente Sittard-Geleen voor inwoners van de gemeente, indien enkel uit wordt gegaan van toewijzingen op basis van inschrijvingsduur? Hierbij wordt verzocht de toewijzingen op basis van loting, voorrang, urgentie, eerste reactie e.d. buiten beschouwing te laten.

Antwoord:

In de vraagstelling wordt specifiek gevraagd naar de wachttijd van een inwoner uit de gemeente op basis van de inschrijvingsduur. De termen wachttijd en inschrijvingsduur vragen wat nuance. Zoals eerder in de beantwoording van artikel 43 vragen op 12 april 2023 over 'Falend Woonbeleid' en op 26 juni 2024 over 'Woningtoewijzing eigen inwoners Sittard-Geleen' is aangegeven, maken woningcorporaties een onderscheid in de totale

inschrijvingsduur van woningzoekenden in Thuis in Limburg (TIL) en de actieve zoektijd. Dit laatste is de periode tussen de eerste reactie van een woningzoekende en het tekenen van een contract. Dit is de gemiddelde wachttijd. De totale inschrijvingsduur is de periode vanaf het moment dat mensen zich inschrijven in TIL tot het tekenen van een huurcontract. Dat betekent echter niet dat deze mensen dan ook al actief op zoek zijn naar een woning. Daarom is de gemiddelde inschrijvingsduur veel langer dan de gemiddelde zoektijd.

Er wordt gevraagd naar de gemiddelde wachttijd van woningen die puur op basis van inschrijvingsduur worden toegewezen. Voor inwoners uit de gemeente Sittard-Geleen die zoeken naar een woning in de gemeente is dat gemiddeld 90 maanden. Dit cijfer is niet realistisch om beleid op te maken, omdat mensen zich vaak alvast preventief inschrijven zonder dat zijn dan op zoek zijn naar een huurwoning.

De gemiddelde actieve zoekduur voor inwoners uit Sittard-Geleen die actief zoeken naar een woning in de gemeente is 32 maanden. In deze wachttijd zijn alleen de verhuringen meegenomen waarbij geen enkele voorrang heeft geleid tot het verkrijgen van de woning. De gemiddelde zoektijd neemt af zodra die groep wel wordt meegenomen.

Vraag 6

Wat is de actuele wachttijd voor een eengezinswoning in de gemeente Sittard-Geleen voor inwoners van de gemeente, indien enkel wordt uitgegaan van toewijzingen op basis van inschrijvingsduur? Hierbij wordt verzocht de toewijzingen op basis van loting, voorrang, urgentie, eerste reactie e.d. buiten beschouwing te laten.

Antwoord

De gegevens van TIL bevatten niet specifiek informatie over het woningtype eengezinswoningen. Daarom is in TIL gekeken naar 2-onder-1-kapwoningen, hoekwoningen, tussenwoningen en vrijstaande woningen. Net als bij het antwoord op vraag 5 zijn alleen de verhuringen meegenomen waarbij geen enkele voorrang heeft geleid tot het verkrijgen van de woning. De gemiddelde zoektijd neemt af zodra die groep wel wordt meegenomen. Dit resulteert voor 2025 in een gemiddelde zoekduur van 47 maanden (de actieve zoektijd) voor de hiervoor genoemde woningtypen voor inwoners van Sittard-Geleen.

Vraag 7

Wat zijn de actuele toewijzingspercentages per woontype (zoals eengezinswoningen, appartementen, galerijflats, seniorenwoningen en overige categorieën) aan inwoners van de gemeente Sittard-Geleen, uitgesplitst naar:

a. Toewijzing op basis van reguliere inschrijvingsduur?

Antwoord deelvraag A:

Net als bij het antwoord op vraag 5 en 6 zijn alleen de verhuringen meegenomen waarbij geen enkele voorrang heeft geleid tot het verkrijgen van de woning. Tevens zijn niet-woningtypes (e.g. parkeervoorzieningen, standplaatsen) uitgesloten. Van alle woningen die alleen op basis van inschrijvingsduur werden toegewezen ging in 2025 71% van de vrijkomende woningen naar inwoners uit Sittard-Geleen.

Voor het toewijzingspercentage per woningtype aan inwoners van Sittard-Geleen is in het systeem TIL data beschikbaar voor de volgende woningtypen:

- 2-onder-1-kapwoning: 100%
- Hoekwoning: 100%
- Appartement zonder lift: 74%
- Tussenwoning: 71%
- Appartement met lift: 68%

Dit zijn dus de percentages voor de verschillende woningtypen die alleen op basis van inschrijvingsduur werden toegewezen aan inwoners uit Sittard-Geleen in 2025.

b. Toewijzing op basis van urgentie, bemiddeling of andere voorrangscategorieën?

Antwoord deelvraag B:

Voor dit gedeelte zijn alle toewijzingen geselecteerd die hebben plaatsgevonden via andere verhuurprocesmodellen dan het reguliere aanbodmodel. Het toewijzingspercentage voor verschillende woningtypen is als volgt:

- Standplaats + woonwagen/chalet: 100% via bemiddeling
- Hoekwoning: Bemiddeling 79%, direct-te-huur model 67%, nieuwbouwproject 100%
- Tussenwoning: Bemiddeling 76%, direct-te-huur model 76%, nieuwbouwproject 100%
- 2-onder-1-kapwoning: Bemiddeling 88%, direct-te-huur model 100%, nieuwbouwproject 33%
- Appartement met lift: Bemiddeling 73%, direct-te-huur model 44%, loting 36%, reageren met motivatie 40%
- Appartement zonder lift: Bemiddeling 70%, direct-te-huur model 100%, loting 34%, reageren met motivatie 100%

c. Toewijzing op basis van loting of eerste reactie?

Antwoord deelvraag C:

Zie het antwoord bij vraag 7b. Verder hebben we geen informatie ontvangen voor toewijzing op basis van eerste reactie.

Vraag 8

Voor zover de wachttijd voor eengezinswoningen voor inwoners van de gemeente Sittard-Geleen (veel) langer is dan de wachttijd voor andere soorten woonruimte, is het mogelijk om uitsluitend ten aanzien van eengezinswoningen artikel 14 van de Huisvestingswet toe te passen?

Antwoord:

Het uitgangspunt van de Huisvestingswet 2014 is de vrijheid van vestiging. Iedereen die rechtmatig in Nederland verblijft, heeft het recht om zich vrijelijk te verplaatsen en te vestigen. In het geval van schaarste met onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen biedt de Huisvestingswet instrumenten om die effecten van schaarste aan woonruimte te bestrijden. De wet geeft gemeenten de mogelijkheid om regels vast te stellen over de verdeling van schaarse woonruimte, inclusief de regels voor het verlenen van voorrang aan categorieën van woningzoekenden. Dus als schaarste is aangetoond, kan een gemeente een huisvestingsverordening opstellen waarin regels worden opgenomen over de verdeling van woonruimten.

Als de schaarste voor specifiek eengezinswoningen in het betaalbare segment (bijvoorbeeld sociale huur) is aangetoond, kunnen hierover regels worden opgenomen in een huisvestingsverordening. Concreet betekent dit dat een huisvestingsvergunning dan verplicht wordt voor een woningzoekende om in (bijvoorbeeld) een sociale huurwoning te mogen wonen. Vervolgens is de strekking van artikel 14 dat het mogelijk is om in een huisvestingsverordening regels op te nemen die voorzien in het verlenen van huisvestingsvergunningen met voorrang aan een categorie woningzoekenden, zoals bijvoorbeeld aan woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding. Deze woningzoekenden kunnen dan met voorrang een vergunning voor dit type woonruimte verkrijgen. Dat betekent echter niet dat dit iets verandert aan de schaarste. Daarom is het van belang dat de gemeente zich samen met haar partners met name blijft inzetten op het bevorderen van voldoende woongelegenheden waar behoefte aan is. Het inzetten van de

instrumenten uit de Huisvestingswet zorgt voor een meer eerlijke verdeling van schaarse woningen en niet direct dat meer woningen beschikbaar zijn.

Tot slot is het zoals ook bij vraag 4 is aangegeven alleen zinvol om de instrumenten uit de Huisvestingswet toe te passen met als doel om iets te kunnen betekenen in de verdeling van de schaarse woonruimten, bijvoorbeeld voor mensen met lokale binding. Dat mag dus alleen met het doel om onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarse woonruimten tegen te gaan. Als dat niet het gevolg is van de schaarste aan woonruimte, kan een gemeente geen regels invoeren op het gebied van woonruimteverdeling.

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