

Raadsmededeling openbaar

Nummer : 196-2024
Datum : 18 december 2024
B&W datum :
Beh. Ambtenaar : Jan Veuger
Portefeuillehouder : T.M.M. Kok
Onderwerp : Beantwoording vragen van de VVD-fractie betreffende mogelijkheden voor woningbouw met voorrang voor burgers met economische of sociale binding

Aanleiding:

Gezien de huidige krapte op de woningmarkt zijn wij als VVD-fractie voorstander van het met voorrang verlenen van huizen aan burgers met een economische of sociale binding aan Aalten. Juist om iets te kunnen doen aan de uitdagingen die vergrijzing en een tekort aan zorgpersoneel ons brengen. Wij zouden graag willen weten welke mogelijkheden de wetgever biedt en welke het college zelf kan bedenken. Daarom hebben wij een aantal vragen opgesteld.

Vraag 1: In artikel 14 Huisvestingswet 2014 lezen wij dat het mogelijk is om de helft van de nieuwbouw en de sociale huur te bestemmen voor deze doelgroep. - Klopt dat? En geldt deze wet dan nog steeds?

Vraag 2: Is er andere wetgeving die het bestemmen van huizen aan deze doelgroep mogelijk maakt?

Vraag 3: Of is er juist wetgeving die dit belemmert?

Vraag 4: Als de gemeente volgens de wet deze doelgroep voorrang mag verlenen, welke aanvullende aanpassingen aan verordeningen o.i.d. zijn er dan nog nodig?

Vraag 5: Is bekend of andere gemeentes al beleid hebben ontwikkeld om deze doelgroep voorrang te kunnen verlenen?

Vraag 6: Zou de Woonplaats het systeem aan kunnen en willen passen zodat niet alleen de inschrijvingsduur maar ook de sociale en/of economische binding meetellen om meer kans te maken op een huis?

Vraag 7: Mocht de raad een motie aannemen waarin het college opgeroepen wordt om te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om deze doelgroep voorrang te verlenen, aan welke mogelijkheden zou het college dan in eerste instantie denken?

Vraag 8: Hebben we nog relevante vragen over dit onderwerp niet gesteld? M.a.w. is er nog aanvullende informatie vanuit het college over dit onderwerp te melden? Dan horen wij dat natuurlijk ook graag.

Inhoud mededeling:

Vraag 1: In artikel 14 Huisvestingswet 2014 lezen wij dat het mogelijk is om de helft van de nieuwbouw en de sociale huur te bestemmen voor deze doelgroep. - Klopt dat? En geldt deze wet dan nog steeds?

Dit klopt, zie Toelichting wijzigingen Huisvestingswet 2014, p.4:

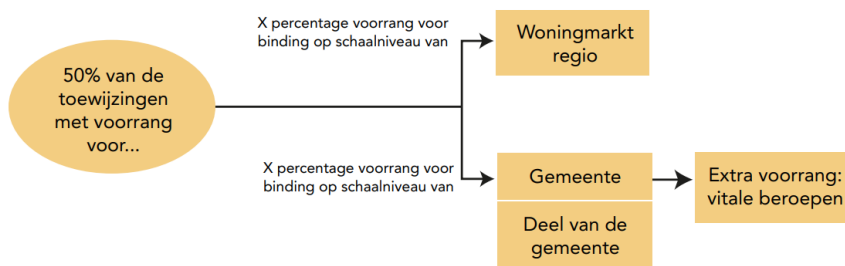
Meetregels percentages

De regels gaan over het aantal woningen dat met maatschappelijke en economische voorrang kan worden aangeboden, niet over het eindresultaat. Er kunnen dus in de praktijk meer dan 50% van de woningen aan lokalen worden toegewezen. Dit mag alleen als er **voor maximaal** 50% ook hierop gestuurd is en de andere woningzoekenden op andere gronden de woning toegewezen hebben gekregen. Sturing op het aandeel verleende vergunningen is dus noodzakelijk, en hiermee sturing op aandeel woningen dat met voorrang voor woningzoekenden met maatschappelijke- of economische binding wordt aangeboden. Aangezien de termijn waarover deze percentages berekend moeten worden niet is voorgeschreven, vraagt dit om doorlopende monitoring van hoeveel woningen wel en niet zijn aangeboden met voorrang.

Verder gelden de volgende meetregels:

- Indien een gemeente in de verordening heeft bepaald dat een urgente groep ook maatschappelijke of economische binding moet hebben of indien binnen de groep personen die urgentie krijgen extra voorrang gegeven wordt aan woningzoekenden die maatschappelijke of economische binding hebben, tellen die ook mee voor de maximale percentages.
- Woningen die op grond van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp) worden toegewezen met een vorm van maatschappelijke of economische binding tellen niet mee.
- De voorrang die eventueel wordt gegeven aan vitale beroepsgroepen (zie hieronder) dienen ook meegeteld te worden.

Figuur 1 Mogelijkheden voorrang toewijzingen



Bron: [Toelichting wijzigingen Huisvestingswet 2014](#)

Vraag 2: Is er andere wetgeving die het bestemmen van huizen aan deze doelgroep mogelijk maakt?

Op 1 juli 2024 trad de Wet betaalbare huur (WBH) in werking en heeft verder geen aanleiding gegeven om > 50% toe te kennen; zie ook het antwoord van vraag 1.

Vraag 3: Of is er juist wetgeving die dit belemmert?

Nee. We zijn wel gehouden aan het Didam-arrest. Het Didam-arrest is een [arrest](#) van 26 november 2021 van de Nederlandse [Hoge Raad](#) over zorgvuldigheidseisen rond de verkoop van [onroerende zaken](#) in [Didam](#) door de [gemeente Montferland](#).

Vraag 4: Als de gemeente volgens de wet deze doelgroep voorrang mag verlenen, welke aanvullende aanpassingen aan verordeningen o.i.d. zijn er dan nog nodig?

Dit kan conform de Wet versterking regie volkshuisvesting die we als gemeente Aalten in 2025 aan het ontwikkelen zijn. Daarin zou dit opgenomen kunnen worden.

Vraag 5: Is bekend of andere gemeentes al beleid hebben ontwikkeld om deze doelgroep voorrang te kunnen verlenen?

Nee en dit is door ons onderzocht bij een aantal regionale gemeenten en is niet exact bekend.

Vraag 6: Zou de Woonplaats het systeem aan kunnen en willen passen zodat niet alleen de inschrijvingsduur maar ook de sociale en/of economische binding meetellen om meer kans te maken op een huis?

Via het instrument van de regionale en/of gemeentelijke huisvestingsverordening kunnen gemeenten, indien de schaarste aan sociale huurwoningen kan worden aangetoond, voorrangsregels opnemen over de toewijzing van sociale huurwoningen aan woningzoekenden met sociaal en/of economische binding aan de gemeente. In het kader van de nieuwe Huisvestingswet geldt dat bij maximaal 50% van de totale toewijzingen voorrang verleend kan worden aan woningzoekenden met sociaal en/of economische binding.

Uit de cijfers blijkt dat het merendeel van de verhuisstromen naar een sociale huurwoning in Aalten afkomstig is uit de eigen gemeente dan wel de regio. In 2023 was namelijk 63% van de verhuisstromen afkomstig uit de gemeente/ regio en in 2024 is dat 66%.

(Vooralsnog is er dus op grond van de cijfers geen aanleiding en urgentie om bindingsregels op te nemen in de huisvestingsverordening.)

Op dit moment (zonder huisvestingsverordening) voorziet het nieuwe woonruimte verdeelbeleid van De Woonplaats al wel in de mogelijkheid om binnen de geest van de wet voorrang te verlenen aan lokale woningzoekenden. We geven nu, bij maximaal 50% van de nieuwbouw, voorrang aan huurders uit de gemeente Aalten die een sociale huurwoning achterlaten. Hiermee bevorderen we tevens de doorstroming binnen de sociale huursector. Deze werkwijze sluit aan op de werkwijze van de andere corporaties in de Achterhoek.

Vraag 7: Mocht de raad een motie aannemen waarin het college opgeroepen wordt om te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om deze doelgroep voorrang te verlenen, aan welke mogelijkheden zou het college dan in eerste instantie denken?

Wij zien hier geen enkele noodzaak voor.

Vraag 8: Hebben we nog relevante vragen over dit onderwerp niet gesteld? M.a.w. is er nog aanvullende informatie vanuit het college over dit onderwerp te melden? Dan horen wij dat natuurlijk ook graag.

Ons inziens op dit moment niet.



34-2024 Vragen van de VVD-fractie betreffende mogelijkheden voor woningbouw met voorrang voor burgers met economische of sociale binding

Gezien de huidige krapte op de woningmarkt zijn wij als VVD-fractie voorstander van het met voorrang verlenen van huizen aan burgers met een economische of sociale binding aan Aalten. Juist om iets te kunnen doen aan de uitdagingen die vergrijzing en een tekort aan zorgpersoneel ons brengen.

Wij zouden graag willen weten welke mogelijkheden de wetgever biedt en welke het college zelf kan bedenken. Daarom hebben wij een aantal vragen opgesteld.

Vraag 1 In artikel 14 Huisvestingswet 2014 lezen wij dat het mogelijk is om de helft van de nieuwbouw en de sociale huur te bestemmen voor deze doelgroep.

- Klopt dat? En geldt deze wet dan nog steeds?

Vraag 2 Is er andere wetgeving die het bestemmen van huizen aan deze doelgroep mogelijk maakt?

Vraag 3 Of is er juist wetgeving die dit belemmert?

Vraag 4 Als de gemeente volgens de wet deze doelgroep voorrang mag verlenen, welke aanvullende aanpassingen aan verordeningen o.i.d. zijn er dan nog nodig?

Vraag 5 Is bekend of andere gemeentes al beleid hebben ontwikkeld om deze doelgroep voorrang te kunnen verlenen?

Vraag 6 Zou de Woonplaats het systeem aan kunnen en willen passen zodat niet alleen de inschrijvingsduur maar ook de sociale en/of economische binding meetellen om meer kans te maken op een huis?

Vraag 7 Mocht de raad een motie aannemen waarin het college opgeroepen wordt om te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om deze doelgroep voorrang te verlenen, aan welke mogelijkheden zou het college dan in eerste instantie denken?

Vraag 8 Hebben we nog relevante vragen over dit onderwerp niet gesteld? M.a.w. is er nog aanvullende informatie vanuit het college over dit onderwerp te melden? Dan horen wij dat natuurlijk ook graag.

Alvast dank voor de beantwoording van deze vragen.
We ontvangen de antwoorden graag per raadsmededeling.

Namens de VVD fractie
Linda Oonk