Gemeente Raalte

INFORMATIENOTITIE RAAD

Onderwerp	Voorrangsregeling Wonen- herkomstanalyse
Zaaknummer	36145-2025
B&W vergadering	8 juli 2025
Portefeuillehouder	Dhr. A.H. (Alexander) Kreule
Behandelend ambtenaar	Jantine van den Beld

Kennis te nemen van

De uitkomsten van het kadasteronderzoek naar de herkomst van woningzoekenden in de gemeente Raalte en de mogelijkheden voor het instellen van een voorrangsregeling Wonen

Inleiding

Tijdens de raadsvergadering van 7 november 2024 is een motie aangenomen (zie bijlage 1), waarin door een aantal partijen onder meer het volgende is gesteld: “Inwoners die sociaal, maatschappelijk of economisch gebonden zijn aan de gemeente Raalte, hebben amper een kans een woning te verwerven”. Het college wordt in de motie verzocht met concrete voorstellen te komen voor een voorrangsregeling Wonen, om de positie van deze doelgroepen te verbeteren bij het toewijzen van een woning en de raad hierover te informeren.

Graag informeren wij u over de mogelijkheden voor het instellen van een voorrangsregeling Wonen in een Huisvestingsverordening voor de gemeente Raalte. Per 1 januari 2024 zijn nieuwe bevoegdheden voor gemeenten van kracht geworden binnen de Huisvestingswet 2014. Op grond van de gewijzigde wet kan de gemeente een regeling instellen waarmee maximaal 50% van de beschikbare (nieuwbouw) sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen tot aan de landelijke betaalbaarheidsgrens (in 2025: €405.000,--) kan worden toegewezen aan woningzoekenden met lokale, economische of maatschappelijke binding. Dit mag echter niet zomaar. Nut en noodzaak moet worden onderbouwd om een dergelijke voorrangsregeling juridisch te kunnen vastleggen in een huisvestingsverordening.

Kernboodschap

Om de mogelijkheden voor het invoeren van een voorrangsregeling te onderzoeken en goed te kunnen onderbouwen, is het noodzakelijk inzicht te krijgen in de herkomst van kopers van zowel bestaande als nieuwbouwwoningen binnen de gemeente Raalte. Wij hebben daarom door het kadaster een ‘herkomstanalyse kopers’ laten uitvoeren (zie bijlage 2), van het aantal verkochte woningen in de periode van 1 januari 2020 tot en met 31 december 2024. Voor deze analyse is gebruikgemaakt van data uit de eigen systemen van het kadaster, de BAG en de WOZ- gegevens van onze gemeente.
In de analyse zijn onder andere de volgende factoren onderzocht:

- Herkomst interne kopers (inwoners van de gemeente) en externe kopers (van buiten de gemeente) van zowel bestaande als nieuwbouwwoningen;
- Herkomst kopers per kern;
- Leeftijdscategorie kopers;
- Prijsklasse van de gekochte woning.

Bestaande bouw
Uit het onderzoek blijkt dat 65% van de bestaande woningen is gekocht door kopers die al in de gemeente Raalte woonden. Van de groep kopers die valt onder de categorie externe kopers, blijkt een deel van 19% geboren te zijn in de gemeente Raalte. Wanneer dit percentage naar rato wordt meegenomen bij de groep interne kopers, dan wordt geconstateerd dat **ruim 71%** van de bestaande woningen wordt gekocht door interne kopers en kopers met binding met de gemeente Raalte.

Nieuwbouw
Het aandeel nieuwbouwwoningen dat is gekocht door woningzoekenden uit de gemeente Raalte bedraagt 71%. Van de woningzoekenden uit de groep externe kopers is 42% geboren in de gemeente Raalte. Dit percentage naar rato meegerekend, komt het aandeel gekochte woningen door interne kopers en kopers met binding met de gemeente Raalte uit op **ruim 83%.**
Uit de analyse blijkt dat de meeste nieuwbouwwoningen in vrijwel alle kernen worden verkocht aan personen die al in de gemeente Raalte wonen of binding hebben met de gemeente.

Provincie Overijssel
De provincie heeft een adviserende en toezichthoudende rol richting gemeenten als het gaat om de Huisvestingswet 2014. Wij hebben de uitkomsten van het onderzoek aan hen voorgelegd en zij kunnen zich vinden in onze conclusie. We zien dat toewijzing aan sociaal, economisch gebondene in meerdere gemeenten een thema is. In verschillende provinciale overleggen komt naar voren dat schaarste veelal niet aan te tonen is.

Conclusie
De cijfers uit het onderzoek laten duidelijk zien dat de meeste woningen worden gekocht door woningzoekenden uit de gemeente Raalte. Dit geldt op gemeentelijk niveau als op het niveau van de afzonderlijke kernen. Op grond van de gewijzigde wet kan de gemeente een voorrangsregeling instellen voor maximaal 50% van de beschikbare betaalbare woningen.
Er is op dit moment geen nut of noodzaak om een voorrangsregeling vast te leggen. Zonder dat een dergelijke regeling is vastgelegd, komt immers al tenminste 50% terecht bij kopers uit de gemeente Raalte. De invoering van een voorrangsregeling is hiermee niet voldoende juridisch te onderbouwen.

Vervolg
Wij adviseren de raad om de motie van de lijst bestuurlijke toezeggingen te verwijderen.

Communicatie
N.v.t.

burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte,



de secretaris
Monique van Esterik

de burgemeester
Rob Zuidema