

Aan de gemeenteraad van Tubbergen

Zaaknummer
908089

Bijlagen
2

Onderwerp
Datum collegevergadering: 16 april 2024, Raadsbrief 2024 nr. 34

Verzenddatum
18 april 2024

Geachte raads- en commissieleden,

Waarover gaat deze brief?

In onze collegevergadering hebben wij gesproken over de schriftelijke vragen van de fractie Keerpunt22, met betrekking tot voorrang eigen inwoners bij huisvesting.

Ons besluit

In onze vergadering hebben wij besloten de schriftelijke vragen middels deze raadsbrief te beantwoorden.

Toelichting

Keerpunt22 vindt het belangrijk dat inwoners van de gemeente Tubbergen profiteren van de wetswijziging van de Huisvestingswet 2014 per 1 januari 2024. Zij willen er daarom voor pleiten dat er in de gemeente Tubbergen voorrang kan worden gegeven aan mensen met een economische, maatschappelijke of lokale binding met onze gemeente bij nieuwbouwwoningen.

Hierover zijn dan ook vragen gesteld. De beantwoording van de vragen loopt zodanig in elkaar over dat ervoor gekozen is om eerst de vragen van een integraal antwoord te voorzien. Vervolgens zal een antwoord per vraag worden gegeven.

Integrale beantwoording:

Onderstaand wordt uiteen gezet wat de juridische (on)mogelijkheden zijn om uitvoering te geven aan voorrang geven aan mensen met een economische, maatschappelijke of lokale binding met onze gemeente.

De bevoegdheden van de gemeenteraad om tot dergelijke regels te komen zijn opgenomen in de Huisvestingswet 2014.

Doel Huisvestingswet 2014

Op 1 januari 2024 is de gewijzigde Huisvestingswet in werking getreden. Het doel van de Huisvestingswet is het zorgen voor een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimten, zodat iedereen de mogelijkheid krijgt om een betaalbare woning te vinden. Met de wetswijziging kunnen bepaalde categorieën woonruimten met voorrang worden toegewezen aan bepaalde categorieën woningzoekenden, waaronder mensen met een lokaal/ maatschappelijke binding of economische binding.

De gemeenteraad heeft op basis van de Huisvestingswet de volgende bevoegdheden, welke uitsluitend kunnen worden toegepast door daarvoor regels op te nemen in een verordening. Een aantal bevoegdheden die relevant zijn voor de beantwoording van de raadsvragen worden hierna beschreven.

De bevoegdheden

In artikel 7 is de bevoegdheid opgenomen tot het aanwijzen van categorieën woonruimte die alleen in gebruik mogen worden genomen als daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend. Artikel 7 luidt als volgt:

1. *In de huisvestingsverordening kan de gemeenteraad categorieën woonruimte aanwijzen die niet voor bewoning in gebruik mogen worden genomen of gegeven indien daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend.*
2. *Het eerste lid is ten aanzien van het kunnen aanwijzen van voor verkoop bestemde woonruimte alleen van toepassing op nieuw te bouwen voor verkoop bestemde woonruimte met een koopprijs van ten hoogste € 390.000,— nadat het bij koninklijke boodschap van 9 september 2022 ingediende voorstel van wet tot wijziging van de Huisvestingswet 2014 naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Huisvestingswet 2014 (Kamerstukken 36 190) tot wet is verheven en in werking is getreden*

Verder is in artikel 14 lid 2 de bevoegdheid van de raad opgenomen om in een huisvestingsverordening te bepalen dat bij de verlening van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio, de gemeente of een deel van de gemeente. Deze bevoegdheid geldt alleen voor bepaalde categorieën woonruimte die de raad aanwijst. Verder mag dit tot een maximum van 50 % van de gevallen worden toegepast. Artikel 14 lid 2 luidt als volgt:

In de huisvestingsverordening kan de gemeenteraad voor zover het een andere gemeente dan die, bedoeld in eerste lid, betreft, bepalen dat bij de verlening van huisvestingsvergunningen voor ten hoogste 50 procent van een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte, voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio, de gemeente of een deel van de gemeente.

De Huisvestingswet heeft de begrippen economisch en maatschappelijk gebonden in artikel 14 lid 4 als volgt gedefinieerd:

1. *economisch gebonden aan de woningmarktregio, de gemeente of een deel van de gemeente indien hij met het oog op de voorziening in het bestaan een redelijk belang heeft zich in die woningmarktregio, die gemeente of dat deel van de gemeente te vestigen, en*
2. *maatschappelijk gebonden aan de woningmarktregio, de gemeente of een deel van de gemeente indien hij:*

1°. een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in die woningmarktregio, die gemeente of dat deel van de gemeente te vestigen, of
2°. ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest van die woningmarktregio, die gemeente of dat deel van de gemeente.

Van belang is dat er een algemeen artikel in de Huisvestingswet is opgenomen waaruit volgt dat van de bevoegdheden, waaronder die hiervoor in deze brief zijn beschreven, alleen gebruik kan worden gemaakt als is voldaan aan artikel 2. In artikel 2 is het volgende bepaald:

1. *De gemeenteraad maakt van zijn bevoegdheden op grond van deze wet slechts gebruik indien dat noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte.*
2. *De gemeenteraad kan van zijn bevoegdheden op grond van:*
 - a. *de artikelen 12 en 13, alsmede, voor zover daartoe noodzakelijk, van die op grond van artikel 7, of*
 - b. *de artikelen 21 tot en met 23c, voor zover dit noodzakelijk is voor het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving,**ook gebruik maken indien daartoe geen noodzaak is vanuit het oogpunt van het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte.*

Uit dit artikel volgt dat het de gemeenteraad alleen toegestaan is om gebruik te maken van de bevoegdheden als dat noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat dit artikel niet van toepassing is als het gaat over urgentie categorieën.

Hierna is beoordeeld of er sprake is van een beperking van de bevoegdheid van raad als bepaald in artikel 2.

Beoordeling

Het aantal verkochte bouwkavels wordt in de bijlage 'Overzicht kavelverkoop 2021-2024' in een tabel weergegeven. Uit de cijfers van de afgelopen (ruim) 3 jaar blijkt dat 96% van de bouwkavels rechtstreeks aan inwoners van de gemeente Tubbergen zijn verkocht.

Dat er een gebrek is aan woonruimte is evident, daarop is ook de uitbreiding van de woonruimten in Tubbergen gebaseerd. De schaarste heeft echter niet tot effect dat Tubbergse woningzoekenden naar een bouwka­vel niet meer aan bod komen, immers (veel) meer dan 50% wordt nog steeds verkocht aan Tubbergse woningzoekenden. Daarmee is er geen sprake van een onevenwichtig en onrechtvaardig effect.

Conclusie

Op basis van deze cijfers wordt geconcludeerd dat het toepassen van de mogelijkheden uit de Huisvestingswet niet mogelijk is.

Beantwoording per vraag:

Vraag 1:

Is het College van B&W op de hoogte van de wijziging van de Huisvestingswet 2014 per 1 januari 2024?

Wij zijn op de hoogte van de wijziging van de Huisvestingswet 2014 per 1 januari 2024.

Vraag 2:

Deelt het College van B&W de mening van Keerpunt22 dat inwoners van de gemeente Tubbergen voorrang zouden moeten kunnen krijgen bij nieuwbouwwoningen? Zo nee, waarom niet?

Indien sprake zou zijn van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte, delen wij de mening van Keerpunt22 dat inwoners van de gemeente Tubbergen voorrang zouden moeten krijgen bij nieuwbouwwoningen.

Vraag 3:

Deelt het College van B&W de mening van Keerpunt22 dat de gemeente Tubbergen zo snel mogelijk en maximaal gebruik moet maken van de nieuwe mogelijkheden die de wetwijziging biedt? Zo nee, waarom niet?

Wij delen deze mening niet, aangezien er geen sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte.

Vraag 4:

Heeft het College van B&W een compleet beeld van de mogelijkheden die de wetwijziging biedt voor de gemeente Tubbergen?

Wij hebben een compleet beeld van de mogelijkheden die de wetwijziging biedt voor de gemeente Tubbergen.

Vraag 5:

Heeft het College van B&W reeds actie ondernomen om de wetwijziging op te nemen in de relevante beleidsstukken van de gemeente Tubbergen? Zo ja, welke actie? Zo nee, is het College dit voornemens op korte termijn te gaan doen?

Wij hebben geen actie ondernomen om de wetwijziging op te nemen in de relevante beleidsstukken van de gemeente Tubbergen aangezien er geen sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte.

Vraag 6:

Ziet het College van B&W aanvullend nog mogelijkheden om inwoners van de gemeente Tubbergen voorrang te geven bij huisvesting?

De wet geeft aan dat als er sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte, de raad gebruik kan maken van de mogelijkheden uit de Huisvestingswet.

Nu hiervan geen sprake is, zien wij geen mogelijkheden om de inwoners van de gemeente Tubbergen voorrang te geven bij huisvesting.

Waarom deze raadsbrief?

Op basis van artikel 37 van het Reglement van Orde kan een raadslid schriftelijke vragen stellen aan het college. Schriftelijke vragen worden door het college beantwoord middels een raadsbrief. Wij stellen u voor deze raadsbrief voor kennisgeving aan te nemen.

Heeft u nog vragen?

Als u vragen heeft kunt u contact opnemen met de raadsgriffier. Deze zal uw vragen aan ons college kenbaar maken.

Heeft u nog vragen?

Neem dan contact op met de raadsgriffier. Deze zal uw vragen aan ons college kenbaar maken. De griffier is te bereiken via telefoonnummer (0546) 62 80 00 of e-mailadres gemeente@tubbergen.nl

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Tubbergen,

de secretaris



Ing. J.L.M.Scholten

de burgemeester



Drs. A.H. Postma

Kavelverkoop gemeente Tubbergen						
	Totaal	Aannemer	Twente	Gemeente	terugkeeders	Buiten de regio
2021	28			28		
2022	12			12		
2023	35			35		
2024	28	1	1	24	2	
totaal	103	1	1	99	2	

VERZOEK SCHRIFTELIJKE VRAGEN AAN HET COLLEGE VAN B&W

Van: Keerpunt22
Ontvangen: 18 maart 2024

Onderwerp: Voorrang eigen inwoners bij huisvesting

Aan de voorzitter van de raad,

1. Is het College van B&W op de hoogte van de wijziging van de Huisvestingswet 2014 per 1 januari 2024?
2. Deelt het College van B&W de mening van Keerpunt22 dat inwoners van de gemeente Tubbergen voorrang zouden moeten kunnen krijgen bij nieuwbouwwoningen? Zo nee, waarom niet?
3. Deelt het College van B&W de mening van Keerpunt22 dat de gemeente Tubbergen zo snel mogelijk en maximaal gebruik moet maken van de nieuwe mogelijkheden die de wetswijziging biedt? Zo nee, waarom niet?
4. Heeft het College van B&W een compleet beeld van de mogelijkheden die de wetswijziging biedt voor de gemeente Tubbergen?
5. Heeft het College van B&W reeds actie ondernomen om de wetwijziging op te nemen in de relevante beleidsstukken van de gemeente Tubbergen? Zo ja, welke actie? Zo nee, is het College dit voornemens op korte termijn te gaan doen?
6. Ziet het College van B&W aanvullend nog mogelijkheden om inwoners van de gemeente Tubbergen voorrang te geven bij huisvesting?

Toelichting:

De Huisvestingswet 2014 is per 1 januari 2024 gewijzigd. Deze wetswijziging geeft gemeenten onder andere ruimere bevoegdheden om bepaalde woningen in de gemeente toe te wijzen aan specifieke woningzoekenden. Zo mag bijvoorbeeld bij de helft van de beschikbare huurwoningen en nieuwbouwoopwoningen tot de betaalbaarheidsgrens (in 2024: 390.000 euro) voorrang gegeven worden aan mensen met een economische, maatschappelijke of lokale binding met de gemeente.

Daarnaast kunnen gemeenten bepaalde beroepen aanmerken als cruciaal. Hierdoor kunnen inwoners met deze beroepen onder andere bij nieuwbouwprojecten voorrang krijgen als er meerdere gegadigden zijn. Gemeenten mogen zelf bepalen of zij gebruik gaan maken van de mogelijkheden die voortvloeien uit de wetswijziging.

Keerpunt22 vindt het belangrijk dat inwoners van de gemeente Tubbergen profiteren van deze wetswijziging. Wij willen er daarom voor pleiten dat er in de gemeente Tubbergen voorrang kan worden gegeven aan mensen met een economische, maatschappelijke of lokale binding met onze gemeente.

Ondertekening en naam:

Stijn Hesselink
Keerpunt22

Wijze van indienen van schriftelijke vragen: de vragen worden bij de voorzitter van de raad ingediend (...) (artikel 32 Reglement van orde).