

Informatienota raad

Zaaknummer	Z-25-583867
Documentnummer	DOC-25-1106770
Van	College
Datum	21 november 2025
Onderwerp	Voorrang eigen inwoners op nieuwbouwwoningen



Ter informatie

Kennis nemen van:

Handelswijze voorrang eigen inwoners op nieuwbouwwoningen zonder huisvestingsverordening

Aanleiding

In afgelopen raadsvergaderingen zijn meermaals discussies en onduidelijkheden ontstaan over het met voorrang toewijzen van woningen aan eigen inwoners. Dat eigen inwoners in de nieuwbouwwoningen terecht komen is namelijk belangrijk voor voldoende draagvlak onder omwonenden van nieuwbouwprojecten. Ook willen inwoners vaak graag in de eigen kern blijven wonen. Dit is van toepassing op alle woningbouwsegmenten; sociale huur, betaalbare/goedkope koop en vrije sector.

Om dit voor elkaar te krijgen bestaan er publiekrechtelijke en privaatrechtelijke mogelijkheden om te sturen op een goede woonruimteverdeling. Sinds de wijziging van de Huisvestingswet is er een publiekrechtelijk wettelijk instrument om te sturen op de woonruimteverdeling van sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen. Dit instrument is het invoeren van een bredere huisvestingsverordening. De privaatrechtelijke mogelijkheden richten zich op het maken van afspraken met ontwikkelaars en corporaties.

Het onderzoeksbureau Sweco heeft een onderzoeksrapport opgeleverd waarvan de conclusie en het advies is om geen bredere huisvestingsverordening in te voeren in de regio Westfriesland. Op dit moment is er onvoldoende onderbouwing van de nut en noodzaak. De portefeuillehouders Wonen van de Westfriese gemeenten hebben een brief verzonden (16 juli 2025) aan de commissie- en raadsleden. Hierin is aangegeven dat is besloten om geen bredere huisvestingsverordening in te voeren en dat wordt aangesloten bij de aanbevelingen van het onderzoek.

In aanvulling op de brief vanuit de regio willen wij middels deze informatienota meer duidelijkheid geven over wat wij al doen en gaan doen op het gebied van de sturing door afspraken te maken met ontwikkelaars en corporaties.



Kernboodschap

Met de wijziging van de Huisvestingswet is het mogelijk om een bredere huisvestingsverordening vast te stellen en daarin op te nemen dat maximaal 50% van de nieuwe betaalbare koopwoningen en sociale huurwoningen lokaal wordt toegewezen.

De conclusie van het Sweco onderzoek is dat er onvoldoende onderbouwing is van nut en noodzaak voor een bredere huisvestingsverordening. De belangrijkste overwegingen zijn:

- In de praktijk wordt al voorrang gegeven door corporaties en ontwikkelaars
- Het geeft beperkt extra beleidsmatig effect en het kan het evenwicht van de regionale woningmarkt verstoren. Regulering kan de kans voor lokaal woningzoekenden zelfs verkleinen
- In- en uitvoering vraagt inzet van al beperkte capaciteit
- De onderbouwing voor een huisvestingsverordening op regionaal en lokaal niveau is al lastig. Het is helemaal de vraag of voorrang op kernniveau houdbaar is.

In het bijgevoegde rapport en de brief zijn de uitgebreide argumenten te vinden waarom de colleges in de regio Westfriesland tot het oordeel zijn gekomen dat het invoeren van een huisvestingsverordening voor lokale voorrang niet gewenst is. Er worden een aantal manieren genoemd om zonder huisvestingsverordening evengoed voorrang te geven op de lokale woningmarkt. Hierop willen wij dan ook verder inzetten en zo zorgen voor voldoende draagvlak voor de geplande woningbouwprojecten. Deze manieren worden voortgezet of verder uitgebreid:

- **Afspraken maken met ontwikkelaars**

De gemeente spreekt met ontwikkelaars af dat zij getrappt adverteren. Bij getrappt adverteren wordt de verkoop van de woningen eerst in de directe omgeving geadverteerd en daarna in de rest van de gemeente of uiteindelijk in de regio. Hierdoor kunnen bijvoorbeeld inwoners die in de buurt van een woningbouwproject wonen zich eerder inschrijven op een woning waardoor zij een voorrang krijgen op de woningmarkt.

Hetzelfde effect wordt bereikt door het toepassen van een gewogen en getrapte loting door de ontwikkelaar. Hierbij wordt voorrang gegeven aan bewoners van de kern of aan mensen met een economische/maatschappelijke binding. Vervolgens aan inwoners van de gemeente, regio en overige mensen. Hoe deze afspraken precies gemaakt worden is afhankelijk van de context van ieder project. Hierbij wordt dus maatwerk toegepast.

Getrappt adverteren of getrappt loten kan ook in het voordeel zijn van marktpartijen. Makelaars en ontwikkelaars hebben aangegeven dat lokaal woningzoekenden meer zekerheid bieden. Lokaal woningzoekenden reageren vaker specifiek op woningen in de eigen kern, omdat zij daar echt willen (blijven) wonen. Marktpartijen geven ook aan dat voorrang voor lokale bewoners bij de loting van betaalbare koopwoningen kan bijdragen aan het draagvlak voor een project. Meer draagvlak is in het voordeel van de ontwikkelaar aangezien dit bezwaar op projecten kan verminderen.

- **Lokale participatie**

Bij lokale participatie wordt aan direct betrokkenen en omwonenden gevraagd wat zij van een bepaald woningbouwproject vinden. Bijkomend voordeel hiervan is dat de omgeving ook een (informatie)voorsprong krijgt. Veel nieuwbouwwoningen zijn bedoeld voor een specifieke doelgroep.



Door in de participatiefase gericht deze doelgroep uit te nodigen wordt dit effect van informatievoorsprong versterkt. De juiste doelgroep krijgt hierdoor een grotere voorsprong op de woningmarkt.

In de handreiking voor participatie bij nieuwbouwprojecten, die we momenteel aan het opstellen zijn, nemen wij op dat lokale participatie gericht op specifieke groepen woningzoekenden gewenst is.

Juridische borging in een anterieure overeenkomst

De genoemde instrumenten om eigen inwoners voorrang te geven op de woningmarkt worden afgesproken in de anterieure overeenkomst. In een anterieure overeenkomst worden alle afspraken vastgelegd tussen de gemeente en een ontwikkelaar. Deze overeenkomst wordt gesloten voordat het besluit over het wijzigen van het Omgevingsplan of het verlenen van een Omgevingsvergunning wordt genomen.

In de anterieure overeenkomst wordt de inspanningsverplichting van de ontwikkelaar vastgelegd. Hiermee wordt afgesproken dat de ontwikkelaar bijvoorbeeld gebruik gaat maken van getrapte adverteren, getrapte loting en lokale participatie. Juridisch is dit minder stevig om daadwerkelijk de woningen bij de lokaal woningzoekenden te krijgen als werken met een Huisvestingsverordening, maar de ervaring tot nu toe is dat dit goed werkt. Zie voor de verdere juridische onderbouwing van de inspanningsverplichting: bijlage 3.

- **Woningcorporaties**

Volgens het Sweco onderzoek wordt in de gemeente Medemblik 35% van de nieuwe verhuringen van corporatiewoningen toegewezen aan inwoners van de gemeente Medemblik. 37% wordt verhuurd aan inwoners uit de regio Westfriesland buiten de gemeente Medemblik.

Er zijn momenteel twee regelingen die als voorwaarde hebben dat de nieuwe bewoner uit de gemeente of regio komt.

Via de regionale urgentieverordening wordt een deel van de woningen toegewezen aan inwoners van de gemeente en regio. Een voorwaarde om urgentie op een sociale huurwoning te krijgen is namelijk een inschrijfduur van minimaal 1 jaar op een woonadres in een gemeente van de woonregio.

Een ander deel van toewijzingen wordt gedaan op basis van de doorstroomregelingen die de woningcorporaties zelf hebben. De doorstroomregeling houdt in dat iedereen die een corporatiewoning verlaat, voorrang krijgt op een andere corporatiewoning die als doorstroomwoning is aangemerkt.

Aan de hand van deze regelingen is het al mogelijk om gedeeltelijk voorrang te geven aan inwoners van de gemeente en regio.

De gemeente Medemblik gaat in gesprek met de woningcorporaties Het Grootslag en De Woonschakel om bij het toewijzen van nieuwe corporatiewoningen voorrang te geven aan inwoners van de kern waarin die woningen worden gebouwd. Het doel is om, zover mogelijk, woningen toe te wijzen aan inwoners van de betreffende kern.

- **Kernen**



In de gemeente Medemblik hebben wij 17 verschillende kernen. De inwoners van deze kernen zijn echter ook in verschillende mate met elkaar verbonden. Het doel van de informele sturing is niet dat de nieuwbouwwoningen enkel bewoond zullen gaan worden door inwoners van de betreffende kern. Sommige inwoners kunnen een sterkere binding hebben met de ene kern dan met een andere kern. Daarom moet er wel sprake zijn van maatwerk als het gaat over bieden van voorrang aan inwoners van specifieke kernen. In enkele gevallen is het wenselijk om inwoners uit de buurkern dezelfde voorrang te geven. Een voorbeeld hiervan is Wilgenrak (Sijbekarspel) waarin we ook mensen uit Benningbroek voorrang willen geven.

Verder is een groot gedeelte van de gemeente onderdeel van het provinciaal werkingsgebied Beschermde Landschap. In de kernen in dit gebied is het lastig om voldoende plannen te ontwikkelen. Voor kernen als Andijk, Wognum en Nibbixwoud is het juist makkelijker om voldoende woningen te ontwikkelen. Daarom zal er voor deze kernen ook maatwerk geleverd worden in de mate van voorrang.

Consequenties

- De juridische consequentie van de keuze voor informele sturing is dat lokale toewijzing door ontwikkelaars en corporaties niet juridisch afgedwongen kan worden.
- Informele sturing vraagt minder ambtelijke capaciteit en daarmee ook minder kosten voor de gemeentelijke organisatie.

Communicatie

Er is gecommuniceerd via de nieuwsbrief Wonen van de gemeente en via een bericht op de gemeentelijke website.

Vervolg

De gemeente gaat in gesprek met de woningcorporaties om lokale toewijzing zoveel mogelijk te optimaliseren binnen de huidige wettelijke kaders.

De gemeente gaat onderzoeken of lokale participatie gericht op een specifieke groep opgenomen kan worden in de participatie handreiking/visie.

Bijlagen

1. Onderzoek Sweco: Woonruimteverdeling in Westfriesland: Nut en noodzaak van een bredere huisvestingsverordening (2025) DOC-25-1106768
2. Brief aan commissie- en raadsleden over Woonruimteverdeling in Westfriesland (16 juli 2025) DOC-25-1106767
3. Memo Inspanningsverplichting Anterieure overeenkomst DOC-25-1114333

