

Eigen inwoners eerst.

Het voorstel om lokale voorrang voor onze
eigen inwoners uit Waalwijk, Sprang-Capelle
en Waspik te regelen.

Een initiatiefvoorstel van

Lokaal 
en liberaal  Waalwijk

Voorwoord

Waalwijk is een gemeente met sterke gemeenschappen, betrokken verenigingen, een gezonde lokale economie en heeft een gunstige ligging tussen grote steden als Tilburg, Breda en 's-Hertogenbosch, direct grenzend aan het natuurgebied de Loonse en Drunense Duinen. Juist die kwaliteiten maken Waalwijk aantrekkelijk om te wonen.

Tegelijkertijd zien we dat die aantrekkelijkheid steeds vaker leidt tot verdringing op de woningmarkt. Jongeren, starters, jonge gezinnen en senioren die geworteld zijn in Waalwijk, Sprang-Capelle en Waspik ervaren dat zij moeilijk een woning kunnen vinden in hun eigen gemeente. En dat terwijl zij hier zijn opgegroeid, werken, mantelzorg verlenen of maatschappelijk actief zijn.

Het is van cruciaal belang dat mensen die hier hun leven hebben opgebouwd of willen opbouwen, ook daadwerkelijk perspectief hebben op een woning in onze gemeente. Dat is niet alleen een kwestie van fair beleid, maar ook van leefbaarheid, sociale samenhang en onze economische slagkracht. Wanneer jongeren noodgedwongen vertrekken, verliest Waalwijk binding, continuïteit en toekomstkracht.

Met dit initiatiefvoorstel, getiteld ***Eigen inwoners eerst***, geven we invulling aan het voornemen uit het coalitieakkoord om onze inwoners sociaal en economisch te binden door hen, onder duidelijke en eerlijke voorwaarden, voorrang te geven op de woningmarkt. Daarbij wordt gebruikgemaakt van de ruimte die de wet expliciet biedt en van voorbeelden uit andere gemeenten waar dit reeds wordt toegepast.

Gemeenten beschikken daarnaast al sinds 1 juli 2017 over beleidsvrijheid bij het aanwijzen van voorrangscategorieën binnen de sociale huurvoorraad. Statushouders behoren sindsdien niet langer automatisch tot de groepen die voorrang krijgen wanneer een huisvestingsverordening van kracht is. Tegelijkertijd hebben gemeenten een wettelijke taak bij de huisvesting van statushouders.

Dit voorstel beoogt daarom een zorgvuldige balans: het versterken van de positie van inwoners met lokale binding én het invullen van wettelijke verplichtingen op een wijze die de druk op de reguliere woningvoorraad beheersbaar houdt.

Het is tijd om te kiezen. Te kiezen voor onze jongeren, starters, jonge gezinnen en senioren die geworteld zijn in Waalwijk, Sprang-Capelle en Waspik.

In dit initiatiefvoorstel ligt die keuze voor. Uitgewerkt en onderbouwd.

Het is tijd om te leveren.



Miloš Bokšan
Raadslid Waalwijkse VVD

Initiatiefvoorstel

Onderwerp: Initiatiefvoorstel “Eigen inwoners eerst”

Aan de raad van de gemeente Waalwijk

Waalwijk, 6 maart 2026

0. Voorstel

De raad van de gemeente Waalwijk wordt voorgesteld:

1. De navolgende "Huisvestingsverordening Waalwijk 2022 - 2025, 2e wijziging" vast te stellen en op de voorgeschreven wijze bekend te maken.
2. De "Huisvestingsverordening Waalwijk 2022 - 2025, 1e wijziging" in te trekken.
3. Het college op te dragen bij nieuwbouwprojecten woningen ook in het betaalbare segment, zowel middeldure huur als betaalbare koop, en dure segment gedurende een periode van 8 weken eerst aan inwoners met lokale binding uit Waalwijk, Sprang-Capelle en/of Waspik aan te bieden, en hier standaard afspraken over te maken met ontwikkelaars in anterieure overeenkomsten.
4. Het college op te dragen de raad jaarlijks te informeren over de toepassing, naleving en effecten van deze regeling.
5. Het college op te dragen het huisvestingsbeleid zodanig vorm te geven dat niet meer statushouders worden gehuisvest dan wettelijk verplicht, en — gelet op de sinds 1 juli 2017 bestaande gemeentelijke beleidsvrijheid bij het aanwijzen van voorrangscategorieën — de raad uiterlijk in Q3 2026 te informeren over:
 - de huidige toepassing van voorrang voor statushouders;
 - de mogelijkheden om deze lokale voorrangspositie te beëindigen door een alternatieve invulling van de taakstelling;
 - de kansen tot inzet van doorstroomlocaties, zoals beschreven in de *Handreiking doorstroomlocaties*, om te voldoen aan de wettelijke taakstelling met minimale druk op de sociale huurvoorraad.

1. Samenvatting

Met dit initiatiefvoorstel wordt voorgesteld om inwoners die een duidelijke band hebben met de gemeente Waalwijk voorrang te geven bij de verdeling van schaarse woonruimte. Met “lokale binding” bedoelen we bijvoorbeeld mensen die hier zijn opgegroeid, hier werken of zorgen voor familie in onze gemeente (zie ook Bijlage 1). Denk aan een student die na zijn studie wil terugkeren naar Waalwijk, of iemand die dichter bij zijn (groot)ouders wil wonen om mantelzorg te verlenen.

Dit gebeurt door een aanpassing van de Huisvestingsverordening, waarmee binnen de wettelijke kaders voorrang gegeven wordt bij 50% van het aangewezen woningaanbod in het sociale huursegment in de gemeente Waalwijk.

Daarnaast krijgt het college de opdracht om met ontwikkelaars standaard afspraken te maken in anterieure overeenkomsten over voorrang bij nieuwbouwprojecten in het betaalbare- en dure segment, zodat ook daar inwoners met een binding aan onze gemeente beter bediend kunnen worden. Het voorstel beoogt hiermee de sociale en economische binding van inwoners aan Waalwijk te versterken, zonder de grenzen van proportionaliteit en rechtsgelijkheid te overschrijden. Tegelijkertijd creëert dit doorstroom, onder andere binnen de sociale huur- en koopsector.

Tot slot wordt aandacht besteed aan de verhouding tussen lokale voorrang en de wettelijke taakstelling voor de huisvesting van statushouders. Sinds 1 juli 2017¹ behoren statushouders niet langer automatisch tot de urgentie categorieën. Gemeenten hebben beleidsvrijheid om hierin keuzes te maken. Het college wordt verzocht de raad aan de hand van de *Handreiking doorstroomlocaties*², opgesteld door de ministeries van Asiel en Migratie (AenM) en Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO), te informeren over mogelijkheden om de wettelijke taakstelling op een wijze in te vullen die de druk op de sociale huurvoorraad beperkt, waaronder via doorstroomlocaties.

2. Wat is de aanleiding?

De woningmarkt in Waalwijk staat al geruime tijd onder druk³. De combinatie van een beperkt aanbod, regionale woningvraag en een groeiend aantal woningzoekenden maakt het voor veel inwoners lastig om een passende woning te vinden. Dit treft in het bijzonder starters en jonge huishoudens die hun eerste stap op de woningmarkt willen zetten, maar ook inwoners die willen doorstromen en senioren die kleiner willen wonen.

De druk op de woningmarkt wordt door veel factoren beïnvloed, zoals bezwaarprocedures, stikstof en lange vergunningstrajecten. Maar ook landelijke verplichtingen, zoals de halfjaarlijkse taakstelling voor de huisvesting van statushouders, spelen mee. Hoewel gemeenten gehouden zijn woonruimte beschikbaar te stellen, bestaat er beleidsruimte in de wijze waarop deze huisvesting wordt vormgegeven en in de vraag welke categorieën woningzoekenden voorrang ontvangen.

In het coalitieakkoord Samen werken aan de Toekomst 2022-2026 van de gemeente Waalwijk⁴ is expliciet opgenomen dat de gemeente *haar jongeren sociaal en economisch wil binden, onder meer door hen onder bepaalde voorwaarden voorrang te geven op de lijst van woningzoekenden, zowel in de huur- als in de koopsector*. Tot op heden ontbreekt echter een concrete juridische en beleidsmatige uitwerking van dit voornemen.

Tallose gemeenten laten zien dat dit wél mogelijk is. Gemeenten als Oss, Gooise Meren, Utrecht, Amsterdam, Amstelveen en gemeenten elders in Nederland maken al gebruik van lokale of maatschappelijke binding bij de verdeling van schaarse woonruimte. Zij doen dit binnen de kaders van de Huisvestingswet 2014, met objectieve criteria en duidelijke begrenzingen. Dit initiatiefvoorstel sluit aan bij deze praktijk en vertaalt die naar de Waalwijkse situatie.

¹ Rijksoverheid (zd.) Hebben statushouders voorrang op een sociale huurwoning?

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/asielbeleid/vraag-en-antwoord/hebben-vergunninghouders-voorrang-bij-het-toewijzen-van-een-sociale-huurwoning#:~:text=Een%20gemeente%20bepaalt%20zelf%20welke,een%20gemeente%20een%20huisvestingsverordening%20heeft.>

² Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2025, 4 november). *Handreiking doorstroomlocaties*. Ministerie Van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

<https://www.volkshuisvestingnederland.nl/documenten/2025/08/08/handreiking-doorstroomlocaties>

³ Klerks, M. (2026, 17 februari). Gemiddelde huizenprijs Waalwijk naar ruim 450.000 euro, wat zegt dat over de huizenmarkt hier? *bd.nl*. <https://www.bd.nl/waalwijk/gemiddelde-huizenprijs-waalwijk-naar-ruim-450-000-euro-wat-zegt-dat-over-de-huizenmarkt-hier~a9fe02eb/>

⁴ Coalitieakkoord Samen werken aan de Toekomst (p. 19): https://www.waalwijk.nl/_flysystem/media/coalitieakkoord_2022-2026_gemeente_waalwijk.pdf

3. Wettelijk kader

De Huisvestingswet 2014 biedt gemeenten de mogelijkheid om regels te stellen over de verdeling van schaarse woonruimte. Op grond van artikel 14 van deze wet kan in een huisvestingsverordening worden bepaald dat bij de verlening van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden met een economische of maatschappelijke binding aan de gemeente of een deel daarvan.

De wetgever heeft daarbij nadrukkelijk een grens gesteld: voorrang op basis van binding mag worden toegepast bij maximaal vijftig procent van de vergunningverlening voor de aangewezen categorieën woonruimte. Deze begrenzing is bedoeld om te waarborgen dat de maatregel proportioneel blijft en niet leidt tot uitsluiting van andere woningzoekenden.

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten heeft deze wettelijke ruimte verder uitgewerkt in de Model-Huisvestingsverordening⁵. Veel gemeenten, waaronder Oss⁶ en Gooise Meren (M50)⁷, hebben deze modelbepalingen overgenomen en aangepast aan de lokale context, onder meer door het hanteren van duidelijke criteria voor lokale binding, zoals een minimale duur van ingezetenschap.

Voor koopwoningen geldt dat de Huisvestingswet niet rechtstreeks van toepassing is, maar gemeenten hebben via grondbeleid, anterieure overeenkomsten en toewijzingsprocedures bij nieuwbouwprojecten sinds 2024⁸ wel degelijk mogelijkheden om te sturen op lokale binding, mits dit zorgvuldig, transparant en juridisch houdbaar gebeurt.

Tot slot geldt dat sinds 1 juli 2017 statushouders niet langer automatisch als urgent woningzoekende worden aangemerkt. Gemeenten bepalen sindsdien zelf welke groepen recht hebben op voorrang, zoals mantelzorgsituaties of personen met lokale binding. Gemeenten behouden onverminderd hun wettelijke taak om statushouders te huisvesten.

4. Wat willen we bereiken?

Met dit initiatiefvoorstel wordt beoogd de positie van woningzoekenden die geworteld zijn in Waalwijk, Sprang-Capelle en Waspik te versterken op een wijze die eerlijk, uitlegbaar en juridisch houdbaar is. Het doel is om inwoners die aantoonbaar aan onze gemeente zijn verbonden, meer perspectief te bieden op een woning in hun eigen gemeente.

Daarmee wordt niet alleen voorzien in een individuele woonbehoefte, maar wordt ook bijgedragen aan bredere maatschappelijke doelen. Door jongeren, starters, jonge gezinnen en senioren te behouden, blijft Waalwijk een gemeente met een evenwichtige

⁵ Vereniging Nederlandse Gemeenten: Geconsolideerde Versie Model-Huisvestingsverordening april 2024 (def) <https://vng.nl/sites/default/files/2024-04/20240424-bijlage-4-geconsolideerde-versie-model-huisvestingsverordening-april-2024-def.docx>

⁶ Huisvestingsverordening Gemeente Oss 2025 https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR741353/1#hoofdstuk_4

⁷ Huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek 2024 https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR706968/1#hoofdstuk_1

⁸ Kadaster (2025, 25 november). *Kopers betaalbare nieuwbouw komen vaker uit andere gemeente - Kadaster.nl zakelijk*. <https://www.kadaster.nl/-/kopers-betalbare-nieuwbouw-komen-vaker-uit-andere-gemeente>

bevolkingssamenstelling, sterke sociale netwerken en een stabiele lokale economie. Tegelijkertijd wordt voorkomen dat maatregelen doorschieten of leiden tot willekeur, doordat wordt gewerkt met objectieve criteria en duidelijke maxima.

Tot slot wordt beoogd de druk op de sociale huurvoorraad evenwichtiger te verdelen, inclusief een alternatieve invulling van de wettelijke taakstelling voor statushouders.

5. Wat gaan we daarvoor doen?

Om deze doelen te bereiken, wordt allereerst voorgesteld om de Huisvestingsverordening aan te passen. In deze aangepaste verordening (zie Bijlage 1) wordt vastgelegd dat bij de toewijzing van bepaalde categorieën schaarse woonruimte voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden met lokale binding aan de gemeente Waalwijk. Daarbij wordt aangesloten bij gangbare criteria, zoals een minimale periode van ingezetenschap, en wordt expliciet vastgelegd dat de toepassing wordt beperkt tot vijftig procent van het aangewezen aanbod.

Deze aanpassing maakt het mogelijk om bij sociale huurwoningen, met name bij nieuwbouw of specifiek aangewezen woningen, daadwerkelijk uitvoering te geven aan het principe “eigen inwoners eerst”, zonder in strijd te handelen met hogere regelgeving. Bij de verdere uitwerking is het van belang om rekening te houden met regionale afstemming in het kader van de Wet Versterking regie volkshuisvesting⁹. Maar ook hier blijft het uitgangspunt dat de gemeente Waalwijk binnen de wettelijke ruimte zélf bepaalt aan welke groepen zij voorrang verleent. Daarbij kiezen wij er nadrukkelijk voor om onze eigen inwoners met lokale binding prioriteit te geven, zonder dat deze voorrang wordt verdrongen door telkens wisselende of aanvullende bijzondere doelgroepen.

Daarnaast geeft dit voorstel het college de opdracht om met projectontwikkelaars standaard afspraken te maken over lokale voorrang in anterieure overeenkomsten voor nieuwbouwprojecten in het betaalbare- en dure segment. In dit kader kunnen afspraken worden gemaakt over de wijze waarop bij de toewijzing van woningen rekening wordt gehouden met lokale binding, bijvoorbeeld via inschrijfcriteria en lotingsprocedures. Uit gesprekken met een projectontwikkelaar, die actief is in Waalwijk, blijkt dat een periode van 8 weken doorgaans gehanteerd wordt voor lokale voorrang. Hier zijn ook ervaringen van opgedaan in de gemeente Dongen. Daarnaast is het van belang dat de verkopende partij de mogelijkheid krijgt om een financiële check als vereiste te stellen, om een duidelijker onderscheid te kunnen maken tussen gecommiteerde en minder gecommiteerde kopers.

Tevens wordt het college verzocht te onderzoeken hoe de wettelijke taakstelling voor statushouders zodanig kan worden ingevuld dat de druk op de reguliere sociale huurvoorraad wordt beperkt, bijvoorbeeld via tijdelijke doorstroomlocaties. Een doorstroomlocatie betreft een tijdelijke huisvestingsvoorziening (zie definiëring op

⁹ Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2026, 2 maart). *Wet Versterking regie volkshuisvesting*. Ministerie Van Binnenlandse Zaken En Koninkrijksrelaties.
<https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/aanpak-woningnood/wet-versterking-regie-volkshuisvesting>

pagina 6 van *Handreiking doorstroomlocaties*)¹⁰ voor aan de gemeente gekoppelde statushouders, die direct meetellen voor de taakstelling en bedoeld is om de overgang naar definitieve huisvesting te faciliteren en de druk op het bestaande sociale huursegment te verminderen. Het Rijk ondersteunt gemeenten hierbij.

Tot slot wordt ingezet op monitoring en evaluatie. Jaarlijks wordt inzichtelijk gemaakt hoe vaak en op welke wijze de voorrangsregeling is toegepast en wat de effecten zijn op wachttijden en doorstroming, waarna de raad kan beoordelen en zo nodig bijsturen.

6. Wat zijn de financiële consequenties?

De financiële consequenties van dit initiatiefvoorstel zijn beperkt. De aanpassing van de huisvestingsverordening en de uitwerking van uitvoeringsregels vragen vooral implementatie, communicatie en monitoring. Eventuele kosten hiervan kunnen binnen bestaande budgetten voor woonbeleid worden opgevangen.

De realisatie van een eventuele doorstroomlocatie of andere alternatieve huisvestingsvoorziening brengt echter wel financiële consequenties met zich mee. Hoewel hiervoor Rijksmiddelen beschikbaar zijn, kan aanvullende gemeentelijke inzet nodig zijn. Het college wordt daarom verzocht de raad te informeren over de kansen, mogelijkheden en financiële gevolgen.

7. Inspraak en communicatie

Ter voorbereiding op dit initiatiefvoorstel is gesproken met specialisten op het gebied van woonbeleid en Huisvestingsverordeningen, evenals met projectontwikkelaars en woningcorporatie Casade. Deze gesprekken hebben bijgedragen aan een beleidsmatige en werkbare uitwerking van dit initiatiefvoorstel.

Na vaststelling van de aangepaste verordening wordt ingezet op duidelijke en transparante communicatie richting woningzoekenden, corporaties, ontwikkelaars andere betrokken partijen. Het is van belang dat helder wordt uitgelegd voor welke woningen de regeling geldt, welke voorwaarden van toepassing zijn en hoe de toewijzing plaatsvindt.

Betrokken partijen, waaronder woningcorporatie Casade en projectontwikkelaars, worden actief betrokken bij de verdere uitwerking en implementatie van de voorgenomen beleidsvoorstellen.

8. Vervolgtraject besluitvorming

Na behandeling en vaststelling van dit initiatiefvoorstel door de raad, werkt het college de benodigde uitvoeringsregels uit en maakt het afspraken met woningcorporaties, projectontwikkelaars en andere relevante partijen. De raad wordt periodiek geïnformeerd over de voortgang en ontvangt na uiterlijk één jaar een evaluatie.

9. Fatale beslisdatum

Voor dit initiatiefvoorstel geldt geen fatale beslisdatum.

¹⁰ Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2025, 4 november). *Handreiking doorstroomlocaties*. Ministerie Van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
<https://www.volkshuisvestingnederland.nl/documenten/2025/08/08/handreiking-doorstroomlocaties>

10. Bijlagen

Bijlage 1: Aangepaste Huisvestingsverordening

Bijlage 2: Tabel Bestuurlijke Boete

*Bijlage 3: Toelichting Huisvestingsverordening Waalwijk 2022 – 2025, 2e wijziging
(Alle wijzigingen zijn geel gemarkeerd.)*

Ingediend door de fracties van:

- VVD, Miloš Bokšan

Bijlage 1 Aangepaste Huisvestingsverordening

Wijzigingen zijn geel gemarkeerd.

Huisvestingsverordening Waalwijk 2022 – 2025, 2^e wijziging

De raad van de gemeente Waalwijk;

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 19-09-2023;

Gezien de Huisvestingswet 2014;

Gezien de Gemeentewet, artikel 149;

Gezien het initiatiefvoorstel “Eigen inwoners eerst” d.d. 10-02-2026;

Besluit:

1. De navolgende “Huisvestingsverordening Waalwijk 2022 – 2025, 2^e wijziging” vast te stellen en op de voorgeschreven wijze bekend te maken;
2. De “Huisvestingsverordening Waalwijk 2022 – 2025, 1^e wijziging” in te trekken.

Huisvestingsverordening Waalwijk 2022 – 2025, 2^e wijziging

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

Deze verordening verstaat onder:

- a. Aanvrager: de eigenaar van de woonruimte of het woongebouw, waarvoor een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet wordt aangevraagd;
- b. Akte van levering: akte als bedoeld in artikel 89, eerste lid, van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek;
- c. Bloed- of aanverwanten: 1^e graad: (adoptie)ouders, (adoptie)kinderen. 2^e graad: grootouders, kleinkinderen, broers en zussen;
- d. College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Waalwijk;
- e. Corporatie: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de gemeente;
- f. Economische binding:
 - de situatie dat de woningzoekende met het oog op de voorziening in het bestaan een redelijk belang heeft zich in de gemeente Waalwijk te vestigen. Hieronder wordt verstaan het duurzaam (vast contract voor ten minste 19 uur per week) verrichten van arbeid binnen of vanuit een gemeente in de gemeente Waalwijk. Er moet eveneens sprake zijn van een duurzame relatie tussen de arbeid en het betrokken gebied.
 - het duurzaam volgen van een dagopleiding in de gemeente Waalwijk wordt hiermee gelijkgesteld;
 - voor zelfstandigen geldt: een inschrijving in de kamer van koophandel in de gemeente Waalwijk en er is een fysiek bedrijf dat in een regiogemeente gevestigd is op een regulier adres. Een bedrijf op een postadres is onvoldoende;

- g. Gemeente: gemeente Waalwijk;
- h. Huishouden: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren;
- i. Huisvestingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 8, eerste lid, van de wet: Het is verboden om woonruimte die is aangewezen op grond van artikel 7 (van de Wet, de in de huisvestingsverordening aangewezen categorieën woonruimte) voor bewoning in gebruik te nemen zonder vergunning van burgemeester en wethouders;
- j. Lokale binding: een economische of maatschappelijke binding volgens deze verordening aan uitsluitend de betreffende gemeente Waalwijk;
- k. Maatschappelijke binding: de situatie dat de woningzoekende een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in de gemeente Waalwijk te vestigen. Hieronder wordt in deze verordening verstaan: de woningzoekende die gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest van de gemeente Waalwijk;
- l. Mantelzorg: hulp als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
- m. Omzetting (= kamerverhuur): het omzetten van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte, zoals bedoeld in artikel 21, aanhef en onder c, van de Huisvestingswet 2014;
- n. Onttrekking: het gebruiken van woonruimte voor een andere functie dan wonen;
- o. Onzelfstandige woonruimte: woonruimte waarbij keuken en/of toilet en/of douche worden gedeeld;
- p. Pand: de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;
- q. Wet: Huisvestingswet 2014;
- r. Woningvorming: verbouwen van een woonruimte tot twee of meer zelfstandige woonruimten, ook wel bouwkundige splitsing genoemd;
- s. Woongebouw: een aaneengesloten groep woonruimten die als eenheid is aangewezen;
- t. Woonruimte: besloten woonruimte die, al dan niet samen met andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden;
- u. Zelfstandige woonruimte (= woning): woonruimte beschikkend over een eigen keuken, toilet en douche / bad.

Hoofdstuk 2 Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

Vergunning voor onttrekking, omzetting en woningvorming Artikel 2 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. Het is verboden om woningen, woonruimte en gebouwen die woonruimte bevatten, zonder vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet:
 - a. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar aan de bestemming tot bewoning te onttrekken;
 - b. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten en omgezet te houden;
2. De vergunningplicht heeft in de kern Waalwijk betrekking op woningen, woonruimten en gebouwen die woonruimten bevatten met een WOZ-waarde

tot en met € 300.000,- en in de kernen Sprang-Capelle en Waspik op woningen, woonruimten en gebouwen die woonruimten bevatten met een WOZ-waarde tot en met € 355.000,-. Daarbij wordt voor de bepaling van de kern de wijk- en buurtindeling van het Centraal Bureau voor Statistiek aangehouden;

3. Het bepaalde in lid 1 sub a, is niet van toepassing op woningen, woonruimten en gebouwen die woonruimte bevatten, die geheel of gedeeltelijk worden onttrokken aan de bestemming tot bewoning, indien:
 - a. de onttrekking plaatsvindt voor het uitoefenen van een beroep of bedrijf, niet zijnde kantoor of praktijkruimte aan huis, dat is toegestaan volgens het geldende bestemmingsplan;
 - b. de onttrekking plaatsvindt voor het slopen van het pand, waarvoor een sloopmelding is ingediend en welke voldoet aan de vereisten van het Bouwbesluit, of waarvoor een omgevingsvergunning is verleend.
4. Het bepaalde in lid 1 sub b, is niet van toepassing op woningen, woonruimten en gebouwen die woonruimte bevatten die in bezit zijn van corporaties die werkzaam zijn in de gemeente Waalwijk, waarmee de gemeente prestatieafspraken heeft gemaakt, mits:
 - a. de omzetting is toegestaan op grond van het geldende bestemmingsplan, dan wel afwijking hiervan mogelijk is;
 - b. het gaat om het huisvesten van bijzondere doelgroepen waarvoor expliciet afspraken zijn gemaakt in de Woonvisie, de prestatieafspraken of waarvoor een wettelijke taakstelling geldt;
 - c. de omzetting van dergelijke panden wordt aangemeld en afgemeld als het pand weer als zelfstandige woonruimte in gebruik is.

Artikel 3 Procedure aanvraag vergunning voor onttrekking en omzetting

1. Een aanvraag als bedoeld in artikel 21 van de wet wordt door de aanvrager ingediend bij het college, door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier, waarbij is aangegeven welke gegevens of stukken de aanvrager moet verstrekken met het oog op de beoordeling van de aanvraag;
2. De aanvraag mag meer dan één gebouw betreffen, als de aanvraag betrekking heeft op met elkaar samenhangende gebouwen en een gezamenlijke beoordeling zich hiertegen niet verzet;
3. Bij de aanvraag worden in elk geval de volgende gegevens verstrekt:
 - a. de naam en het adres van de aanvrager;
 - b. de straat, het huisnummer en de kadastrale ligging van de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft;
 - c. de plattegronden en dwarsdoorsneden van de bestaande en nieuwe situatie op schaal;
 - d. een beschrijving van de staat van onderhoud;
 - e. aanwezigheid en het gebruiksoppervlak van een gemeenschappelijke berg-/ stallingsruimte voor fietsen en afvalcontainers;
 - f. gegevens over de beoogde situatie;
 - g. de bestemming;
 - h. bouwtekening / omgevingsvergunning;
 - i. aantal toekomstige bewoners;
 - j. toelichting op de aanvraag;

- k. een volledig ingevuld en ondertekend vragenformulier in het kader van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet BIBOB).
- 4. Het college kan het overleggen van andere bescheiden verlangen, indien zij dit voor de beoordeling van de aanvraag noodzakelijk acht.

Artikel 4 Voorschriften aan de vergunning

1. Het college kan aan de vergunning voorschriften verbinden, zoals:
 - a. de termijn waarbinnen van de vergunning gebruik moet worden gemaakt;
 - b. het realiseren van een (in pandige) gemeenschappelijke bergruimte voor afvalcontainers, fietsen en scootmobielen;
 - c. maatregelen om een geordend woon- en leefmilieu te waarborgen;
 - d. het herstel van achterstallig onderhoud;
 - e. bouwtechnische voorzieningen.
2. Degene aan wie de vergunning is verleend, is verplicht de daaraan verbonden voorschriften en beperkingen na te komen.

Artikel 5 Weigeringsgronden

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet kan worden geweigerd als:
 - a. naar het oordeel van het college het belang van het behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad met het oog op schaarste en leefbaarheid groter is dan met de onttrekking, omzetting of woningvorming gediende belang;
 - b. het onder artikel 5, eerste lid, onder a genoemde belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;
 - c. de toestand van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft zich uit oogpunt van indeling of staat van onderhoud geheel of ten dele tegen omzetting of woningvorming verzet;
 - d. het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand;
 - e. de aanvrager van de vergunning als bedoeld in artikel 21 of 22 van de wet geen eigenaar is van de betreffende woning, woonruimte respectievelijk het gebouw.
2. Een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet kan eveneens worden geweigerd in het geval en onder de voorwaarden als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur;
3. Van een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu zoals bedoeld in het eerste lid, onder d, is in ieder geval sprake als dit redelijkerwijs volgt uit de informatie die is opgehaald in het kader van een uitgevoerd leefbaarheidsonderzoek

Artikel 6 Wijziging vergunninghouder

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet is persoonsgebonden en kan niet worden overgedragen. De vergunning vervalt van rechtswege op het moment waarop het eigendomsrecht op de woonruimte, waarop die betrekking heeft, wijziging ondergaat;

2. Indien de woonruimte aan een rechtsopvolger wordt overgedragen, doet de vergunninghouder hiervan onmiddellijk schriftelijk mededeling aan het college.

Hoofdstuk 3 Opkoopbescherming koopwoningen

Artikel 7. Toepassingsgebied, verbod en vergunningplicht koopwoningen

1. Het verbod, bedoeld in artikel 41, eerste lid van de Huisvestingswet 2014, is van toepassing op alle woonruimten die voldoen aan de volgende kenmerken:
 - a. De woonruimte is gelegen in de buurten Centrum (CBS BU08670000), Besoyen (CBS BU08670001), Antoniusparochie (CBS BU08670004), Landgoed Driessen (CBS BU08670104), Capelle / Nieuwe Vaart (CBS BU08670102), Zanddonk (CBS BU08670006), Meerdijk (CBS BU08670007), Bloemenoord (CBS BU08670005), Baardwijk (CBS BU08670002);
 - b. In geval de woonruimte gelegen is in de buurten Centrum, Besoyen, Antoniusparochie, Zanddonk, Meerdijk, Bloemenoord en Baardwijk dan heeft de woonruimte op het moment van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering aan de nieuwe eigenaar een WOZ-waarde lager dan € 300.000,-. In geval de woonruimte gelegen is in de buurten Landgoed Driessen of Capelle / Nieuwe Vaart, dan heeft de woonruimte op het moment van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering aan de nieuwe eigenaar een WOZ-waarde lager dan € 355.000,-;
 - c. De datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan de nieuwe eigenaar ligt na het tijdstip van inwerkingtreding van de Wet van 7 juli 2021 tot wijziging van de Huisvestingswet 2014, de Woningwet, Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Woningwet en om de mogelijkheden voor tijdelijke huurovereenkomsten te verruimen (Stb. 2021, 425).
2. Het verbod, bedoeld in artikel 41, eerste lid van de Huisvestingswet 2014, is niet van toepassing op woonruimten die door een toegelaten instelling worden aangekocht en bedoeld zijn voor sociale verhuur.

Artikel 8. Vergunning verhuren woonruimte

B&W kunnen op aanvraag vergunning verlenen voor het in gebruik geven van woonruimte welke krachtens artikel 7 is aangewezen.

Artikel 9. Criteria voor verlening verhuurvergunning opkoopbescherming

De vergunning, bedoeld in artikel 8 wordt uitsluitend verleend indien:

- a. De woonruimte in gebruik wordt gegeven aan een woningzoekende die een bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad heeft met de eigenaar;
- b. De eigenaar na de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan hem, ten minste twaalf maanden zijn woonadres als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel o, onder 1o, van de Wet basisregistratie personen, in die woonruimte heeft en de eigenaar met een woningzoekende schriftelijk overeenkomt dat de

woningzoekende de woonruimte voor een termijn van ten hoogste twaalf maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik neemt;

- c. De woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel- kantoor of bedrijfsruimte;
- d. De woonruimte door de gemeente Waalwijk wordt aangekocht;
- e. De woonruimte in opdracht van de gemeente Waalwijk door een marktpartij wordt aangekocht;
- f. Als de woonruimte door een gecertificeerde dan wel door de gemeente of de rijksoverheid gecontracteerde zorgaanbieder is aangekocht en bedoeld is voor cliënten met een zorgindicatie die de woonruimte tijdelijk huren op basis van een woon-zorgcontract tegen een niet-commercieel tarief of.
- g. De woonruimte na 2018 de bestemming winkelruimte had en thans de bestemming wonen.

Artikel 10. Aanvraag verhuurvergunning opkoopbescherming

De aanvraag wordt door middel van een door B&W vastgesteld formulier ingediend.

Artikel 11. Te verstrekken gegevens en bescheiden verhuurvergunning opkoopbescherming

1. Bij een aanvraag van een vergunning als bedoeld in artikel 10 worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
 - a. De naam of namen van de eigenaar of eigenaren;
 - b. Het adres van de woonruimte;
 - c. Een recent kadastraal uittreksel (maximaal 60 dagen oud) van de betreffende woonruimte.
2. In het geval dat een aanvraag ziet op de verleningsgrond, genoemd in artikel 9 onderdeel a, verstrekt de aanvrager gegevens en bescheiden waaruit het bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad van de woningzoekende met de eigenaar blijkt;
3. In het geval dat een aanvraag ziet op de verleningsgrond, genoemd in artikel 9, onderdeel b, wordt een schriftelijke overeenkomst waaruit blijkt dat de woonruimte voor een termijn van ten hoogste twaalf maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik worden gegeven, mede aangeleverd;
4. In het geval dat een aanvraag ziet op de verleningsgrond, genoemd in artikel 9, onderdeel c, verstrekt de aanvrager gegevens en bescheiden, waaruit blijkt dat de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel- kantoor of bedrijfsruimte.

Artikel 12. Intrekkingsgronden

De vergunning, bedoeld in artikel 8, kan worden ingetrokken indien niet langer wordt voldaan aan de criteria, genoemd in artikel 9, onderdelen a tot en met b.

Artikel 13 Vergunninghouder

Een vergunning, bedoeld in artikel 8, is persoonsgebonden en kan niet worden overgedragen. De vergunning vervalt van rechtswege op het moment waarop het eigendomsrecht op de woonruimte, waarop die betrekking heeft, wijziging ondergaat.

Hoofdstuk 4 Woonruimteverdeling

Artikel 14. Reikwijdte en aanwijzing vergunningplichtige woonruimten

1. Zelfstandige woonruimten in eigendom van een Woningcorporatie, die voor de eerste maal worden toegewezen en die zijn gelegen in de Kernclusters met een huurprijs beneden de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag dan wel standplaatsen in eigendom van de gemeente of een Woningcorporatie mogen niet voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend. Dit geldt niet voor zorgwoningen.

Artikel 15. Aanvraag vergunning voorrangregeling

1. Een aanvraag om een huisvestingsvergunning als bedoeld in artikel 14 wordt ingediend bij Burgemeester en Wethouders. Bij de aanvraag om een huisvestingsvergunning worden de volgende gegevens verstrekt:
 - naam, adres, woonplaats, geboortedatum, nationaliteit en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de aanvrager;
 - omvang van het huishouden dat de nieuwe woonruimte gaat betrekken;
 - huishoudinkomen;
 - het bepaalde in artikel 16 leden 4, 5 en 6 van deze verordening;
 - hetgeen door de Woningcorporatie is voorgeschreven.
2. De huisvestingsvergunning vermeldt in ieder geval:
 - a. een aanduiding van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
 - b. aan wie de vergunning is verleend;
 - c. het aantal personen dat de woonruimte in gebruik neemt;
 - d. de voorwaarde dat de vergunninghouder de woonruimte enkel binnen de in de vergunning genoemde termijn in gebruik kan nemen;

Artikel 16. Voorrangregeling toewijzing woonruimte

1. Een woningcorporatie wijst woonruimten passend toe conform het bij of krachtens het bepaalde in de Woningwet en de wet.
2. Woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding in de gemeente Waalwijk kunnen voorrang krijgen bij het verlenen van een huisvestingsvergunning. Daarvoor geldt dat maximaal 50% van de in dat jaar opgeleverde nieuwbouwwoningen, die voldoen aan de criteria genoemd in artikel 15, met voorrang wordt toegewezen aan woningzoekenden.
3. Van een woningzoekende met economische of maatschappelijke binding is sprake als een woningzoekende voldoet aan de volgende criteria:
 - a. De woningzoekende die 6 jaar onafgebroken ingezetene is geweest in een kern behorende tot het kerncluster waarin de woning is gelegen en/of;
 - b. Een woningzoekende die de afgelopen 10 jaar ten minste 6 jaar ingezetene is geweest in een kern behorende tot het kerncluster waarin de woning is gelegen.

4. In aanvulling op artikel 16, eerste lid, van deze verordening, dienen de volgende bescheiden te worden overgelegd om aan te tonen dat de woningzoekende economische of maatschappelijke binding heeft:
 - een verklaring van woningzoekende dat hij of zij voldoet aan de criteria in het derde lid;
 - een recente uitdraai van het bevolkingsregister waaruit blijkt dat de woningzoekende voldoet aan de criteria in het derde lid.
5. Corporaties kunnen namens burgemeester en wethouders een aanvraag om een huisvestingsvergunning weigeren en/of intrekken indien:
 - sprake is van het verstrekken van onjuiste, onvolledige informatie en nalaat om binnen de gestelde hersteltermijn de gevraagde aanvullende informatie alsnog te verstrekken;
 - er sprake is van fraude, valsheid in geschriften of een vermoeden van fraude of valsheid in geschriften;
 - de woningzoekende reeds huurder is van een sociale huurwoning in een kern behorende tot het kerncluster waarin de woning is gelegen;
 - de sociale huurwoning wordt gesloopt;

Artikel 17. Inschrijvings- en aanvraagstelsysteem

Woningcorporaties dragen in het kader van deze verordening zorg voor het aanleggen en bijhouden van een uniform inschrijvings- en aanvraagstelsysteem ten behoeve van de voorrangregeling lokale binding.

Hoofdstuk 5 Slotbepalingen

Artikel 18 Hardheidsclausule

Het bestuursorgaan handelt overeenkomstig de verordening, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de verordening te dienen doelen.

Artikel 19 Bestuurlijke boete

1. Overtreding van de verboden, bedoeld in artikel 21 van de wet, of het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 24 van de wet, kan worden beboet met een bestuurlijke boete;
2. De hoogte van de boete voor overtreding van de verboden, bedoeld in artikel 21 van de wet, of voor het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 24 van de wet, wordt door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld overeenkomstig de bedragen die zijn opgenomen in bijlage 2.

Artikel 20 Inwerkingtreding

De “Huisvestingsverordening Waalwijk 2022 – 2025, 2^e wijziging” treedt op 1 juni 2026 in werking. De “Huisvestingsverordening Waalwijk 2022 – 2025, 1^e wijziging” wordt met ingang van dezelfde datum ingetrokken.

Artikel 21 Overgangsrecht

1. De artikelen van deze verordening gelden niet voor kamerverhuur waarvoor op 21 september 2018 reeds een omgevingsvergunning was aangevraagd en/of was verleend op grond van artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene

bepalingen omgevingsrecht, of voor 21 september 2018 planologisch vergunningsvrij was, tenzij het betreffende pand waarvoor desbetreffende omgevingsvergunning geldt, of planologisch vergunningsvrij was, van eigenaar wisselt;

2. De artikelen in hoofdstuk 3 van deze verordening zijn niet van toepassing op woonruimten waarvoor het (voorlopig) koopcontract getekend is vóór 1 juli 2022;
3. Reeds verleende vergunningen op grond van de “Huisvestingsverordening Waalwijk 2018 – 2021”, op grond van de “Huisvestingsverordening Waalwijk 2018 – 2021, 1e wijziging”, op grond van de “Huisvestingsverordening Waalwijk 2018 – 2021, 2^e wijziging”, op grond van de “Huisvestingsverordening Waalwijk 2018 – 2021, 3^e wijziging”, op grond van de “Huisvestingsverordening Waalwijk 2022 – 2025” en op grond van “Huisvestingsverordening Waalwijk 2022 – 2025, 1^e wijziging” worden gelijk gesteld met de vergunningen in deze verordening;
4. De vóór inwerkingtreding van deze verordening geldende beleidsregels, die betrekking hebben op de Huisvestingsverordening 2022 – 2025, vervallen niet bij de inwerkingtreding van deze verordening, tenzij ze uitdrukkelijk worden ingetrokken of gewijzigd.

Artikel 22 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als “Huisvestingsverordening Waalwijk 2022 – 2025, 2^e wijziging” en is gedurende vier kalenderjaren, gerekend vanaf het moment van inwerkingtreding, van kracht.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 21 mei 2026.

DE RAAD VAN DE GEMEENTE WAALWIJK

De griffier, De voorzitter,

Bijlage 2 Tabel Bestuurlijke Boete

Wijzigingen zijn geel gemarkeerd.

Tabel behorende bij artikel 19 van deze verordening

Overtreding	Artikel in de verordening	1e overtreding	2e overtreding	3e overtreding	4e overtreding
I: zonder vergunning omzetten of onttrekken van woonruimte	Artikel 2 lid 1	€ 5.000,-	€ 10.000,-	€ 15.000,-	€ 20.750,-
II: zonder vergunning omzetten of onttrekken van woonruimte; geen bedrijfsmatig karakter	Artikel 2 lid 1	€ 2.500,-	€ 5.000,-	€ 7.500,-	€ 10.375,-

Toelichting herhaling van overtredingen

Van recidive is sprake wanneer na het opleggen van een bestuurlijke boete voor een overtreding wordt vastgesteld dat de overtreder opnieuw dezelfde overtreding begaat in hetzelfde of in een ander pand. Als recidivetermijn geldt twee jaar (na de datum van de eerdere overtreding). Een overtreding die na deze termijn wordt herhaald geldt weer als eerste overtreding.

In de volgende gevallen is er sprake van "opnieuw dezelfde gedraging":

1. De eerste overtreding moet beëindigd zijn, wanneer het gaat om dezelfde woonruimte. Er kan niet tweemaal een boete worden opgelegd voor hetzelfde feit. Wordt bij dezelfde woonruimte opnieuw dezelfde overtreding begaan, nadat er sprake is geweest van beëindiging van de eerste overtreding, dan geldt dit wel als "opnieuw dezelfde gedraging";
2. Wordt eenzelfde overtreding begaan met betrekking tot een andere woonruimte, dan is er wel sprake van "opnieuw dezelfde gedraging". Een overtreder overtreedt immers tweemaal hetzelfde artikel en de daarin beschermde norm;
3. Het moet om overtreding van hetzelfde verbodsartikel in de Huisvestingswet gaan. Overtreding van het eerste lid betekent dus niet dat er bij een overtreding van het tweede lid sprake is van "opnieuw dezelfde gedraging".

Toelichting bedrijfsmatig karakter

Overtredingen die vanuit een bedrijfsmatige/commerciële exploitatie worden begaan, worden zwaarder beboet dan andere, omdat de overtreding wordt begaan met winstoogmerk.

Er is sprake van een bedrijfsmatig karakter indien de verhuurder of eigenaar de woonruimte in gebruik geeft, onttrekt, samenvoegt of omzet met het oogmerk om winst te behalen. Hiervan kan sprake zijn als een verhuurder een woonruimte (onder)verhuurt voor een prijs die hoger is dan de marktconforme vastgestelde huurprijs of als de eigenaar meer dan een of meer panden in bezit of in de verhuur heeft en deze gebruikt om inkomsten te genereren.

Het in gebruik hebben van woonruimte voor hennepcultuur, drugshandel en/of illegale prostitutie is als onttrekking vanuit commercieel oogpunt te beschouwen als daardoor een gedeelte van de woonruimte niet meer voor bewoning geschikt is of wordt gebruikt en valt daarmee aan te merken als bedrijfsmatig.

Bijlage 3 Toelichting Huisvestingsverordening Waalwijk 2022 – 2025, 2^e wijziging

Wijzigingen zijn geel gemarkeerd.

Voor de toelichting is deels gebruik gemaakt van de Model-huisvestingsverordening van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en deels betreft het een invulling op basis van de lokale situatie.

De Huisvestingswet 2014 (hierna: wet) biedt gemeenten de mogelijkheid om in te grijpen in de verdeling van woonruimte en/of de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Bij de samenstelling van de woonruimtevoorraad gaat het om onttrekking, samenvoeging en omzetting dan wel splitsing van woonruimten.

Daarnaast biedt de Huisvestingswet 2014 met ingang van 1 januari 2022 de mogelijkheid om het verhuren van koopwoningen in specifieke gebieden en onder bepaalde voorwaarden vergunningplichtig te maken. Als de woning en de eigenaar niet aan de voorwaarden voldoen, kan de woning niet worden verhuurd.

Allereerst wordt in deze toelichting ingegaan op de onderbouwing van schaarste in de gemeente Waalwijk. Vervolgens wordt ingezoomd op de onderbouwing van het instrument opkoopbescherming.

Schaarste in de gemeente Waalwijk

Door de Stec-groep¹¹ is in 2023 onderzoek gedaan naar schaarste op de woningmarkt in de gemeente Waalwijk.

Overall in de gemeente woningschaarste in het betaalbare huur- en koopsegment

Uit het onderzoek van de Stec-groep blijkt dat als er gekeken wordt naar de verdeling van huishoudens naar inkomen, er in alle kernen te weinig woningen zijn voor huishoudens met een laag inkomen. Dit zorgt voor verdringingseffecten op de woningmarkt.

Kijken we naar het aandeel sociale huur in de gemeente Waalwijk, dan lijkt dat met 30% te passen bij een middelgrote gemeente. Sinds de invoering van het passend toewijzen, is er echter een grote groep inwoners die niet langer een woning bij een woningcorporatie kan huren. Terwijl zij op basis van hun inkomen en vermogen ook moeilijk terecht kunnen op de koopwoningmarkt, mede omdat de koopwoningmarkt weinig mogelijkheden biedt in het lage segment.

Prijsgrens in verordening

Op basis van de analyses van de Stec-groep blijkt dat huishoudens met een laag inkomen lastig aan een woning kunnen komen in de gemeente Waalwijk. Daarnaast is ook te zien dat huishoudens met een hoger inkomen moeite hebben om te starten

¹¹ De Leve, E., Wevers, J., Bloem, J., & Stec Groep. (2023). Schaarsteonderzoek Waalwijk.
https://waalwijk.notubiz.nl/document/13186372/1/Bijlage+1+Schaarsteonderzoek?connection_type=1&connection_id=7907473

of door te stromen op de woningmarkt. Dit komt met name door de sterk gestegen koopwoningprijzen.

Daarbij is ook een onderscheid te zien tussen de verschillende kernen in de gemeente. In de kern Waalwijk is schaarste duidelijk aanwezig tot € 300.000,-. Daarboven is de woningmarkt meer ontspannen. In de kernen Sprang-Capelle en Waspik is schaarste duidelijk aanwezig tot € 355.000,-.

Naar aanleiding van deze analyse zijn de prijsgrenzen in de Huisvestingsverordening bij deze 1^e wijziging aangepast.

Tekort aan goedkope woningen zorgt voor verdringing op de woningmarkt

Als we kijken naar migratiestromen, dan blijkt er een bovengemiddeld grote uitstroom van jongeren tussen 15 en 25 jaar. Als we kijken naar de woningmarkt, dan is er een beperkte beschikbaarheid van betaalbare woningen, wat het voor jonge huishoudens lastig maakt om een passende woning te vinden in de gemeente Waalwijk. Zij hebben immers nog weinig tot geen vermogen op kunnen bouwen.

Ook de druk op het middeldure segment is hoog. Kijken we naar migratiestromen, dan is er met name instroom van 25 tot 40 jarigen. Deze leeftijdsgroep heeft vaak een middeninkomen, maar beschikt vaak nog niet over een groot vermogen. Zij zijn daarmee aangewezen op de middeldure markt. Onder deze groep bevinden zich ook arbeidsmigranten die zich in de gemeente vestigen. Het aantal arbeidsmigranten dat een vast contract krijgt, neemt toe. Stellen die dan besluiten om zich te vestigen, behoren tot de middeninkomens, maar hebben nog niet de tijd gehad om vermogen op te bouwen. Zij verdienen teveel voor de sociale huur en zijn daarmee aangewezen op de middeldure huurmarkt of de goedkope koopmarkt.

Doordat Waalwijk over relatief veel middeldure woningen beschikt, trekt dit ook middeninkomens uit de regio.

Tot slot neemt de druk op de middeldure segment nog verder toe door de vergrijzing. Senioren hebben vaak een wat lager inkomen. Dit zorgt voor extra druk het komende decennium op de goedkope voorraad. Een deel van de senioren heeft voldoende vermogen en zorgt daarmee voor extra druk op de middeldure markt.

Woningschaarste in Waalwijk zorgt voor onevenwichtige en onrechtvaardige effecten
Uiteindelijk verhoogt de woningschaarste in de gemeente Waalwijk het risico op 'eenzijdige buurten' (clustering van inkomensgroepen) en een afnemend draagvlak voor voorzieningen (bijvoorbeeld scholen door het wegtrekken van jonge huishoudens). Ook zorgt de schaarste voor verdringing van Waalwijkse huishoudens die daardoor buiten de gemeente een woning moeten zoeken. De aanwezige schaarste op de Waalwijkse woningmarkt zorgt daarmee voor onevenwichtige en onrechtvaardige effecten op de woningmarkt.

Aanvullende maatregelen om schaarste tegen te gaan

Op verschillende manieren proberen we de schaarste op de woningmarkt in de gemeente Waalwijk tegen te gaan:

- *Toevoegen woningen aan de woningmarkt*

De komende 10 jaar zetten we in op het toevoegen van minimaal 2.500 woningen aan de woningmarkt. Daarbij kijken we specifiek naar de segmenten waar behoefte aan is en naar mogelijkheden om de doorstroming te bevorderen. De provinciale prognoses uit 2020 bieden ruimte om woningbouwplannen te ontwikkelen en deze ruimte is verder vergroot in de SRBT Woondeal die in maart 2023 getekend is. Omdat er in de provinciale woningbouwprognoses slechts beperkt rekening wordt gehouden met arbeidsmigratie, kan de bevolkingsgroei en daarmee de huishoudensgroei in de gemeente Waalwijk mogelijk nog hoger uitvallen. We houden daarom rekening met een overprogrammering, zodat de uiteindelijke woningbouwproductie in ieder geval voldoende mogelijkheden gaat bieden voor de feitelijke huishoudensgroei.

- *Extra mogelijkheden voor arbeidsmigranten die tijdelijk in de gemeente verblijven* In de gemeente Waalwijk werken veel arbeidsmigranten. Met name in de industrie en logistiek wordt veel met arbeidsmigranten gewerkt, al zien we arbeidsmigranten ook in veel andere sectoren. Dit zorgt voor extra druk op de woningmarkt.

In 2016 is door Companen een onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van arbeidsmigranten in de regio Hart van Brabant. Dit onderzoek is in maart 2017 opgeleverd. Op deze manier kwam Companen eind 2016 tot de berekening dat er in de gemeente Waalwijk 1.870 tot 2.330 arbeidsmigranten verblijven. Daarvan zijn er 1.500 tot 1.870 short- en midstay. Zij verblijven dus tijdelijk in onze gemeente, beschikken nog niet over een vast contract en zijn daarbij niet bij machte om een zelfstandige woning te bewonen.

Het onderzoek van Companen laat bovendien zien dat de vraag naar huisvesting van arbeidsmigranten binnen de regio Hart van Brabant zich vooral concentreert op de gemeenten Waalwijk en Tilburg.

Companen heeft tevens een prognose gemaakt van het aantal arbeidsmigranten in de regio Hart van Brabant in de nabije toekomst.

Ervan uitgaande dat de gemeente Waalwijk een percentage van 15% blijft vertegenwoordigen, komt dat voor Waalwijk op 2.415 tot 3.135 arbeidsmigranten die kort of middellang in de gemeente verblijven in 2025.

De gemeente Waalwijk stimuleert voor arbeidsmigranten die tijdelijk naar de gemeente komen, het verblijf in grootschalige campussen. Op die manier voegt deze groep geen extra druk toe op de reguliere woningmarkt. De afgelopen jaren zijn een aantal van deze campussen ontwikkeld, te weten:

1. 400 plaatsen aan de Prof. Veltmanweg
2. 252 plaatsen aan de Altenaweg
3. 400 plaatsen aan de Pompweg

Daarnaast zijn nog eens twee vergunningen verleend voor het toevoegen van in totaal nog eens 700 plaatsen. Het beleid biedt daarnaast nog additionele mogelijkheden om extra grootschalige huisvesting voor arbeidsmigranten te creëren.

Deze aanpalende maatregelen om schaarste op de woningmarkt in de gemeente Waalwijk tegen te gaan, zullen niet direct op korte termijn een structureel effect hebben. Daarvoor is de druk op de betaalbare voorraad te groot en het tempo

waarmee nieuwe woningen toegevoegd kunnen worden niet hoog genoeg om op korte termijn schaarste op te lossen. Daarmee is het inzetten van de huisvestingsverordening in deze concrete situatie geschikt, noodzakelijk en proportioneel om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste te bestrijden.

Onderbouwing opkoopbescherming

In buurten van Waalwijk waar schaarste is aan goedkope en middeldure koopwoningen kan de gemeenteraad een opkoopbescherming invoeren. Met een opkoopbescherming kan grip gehouden worden op de verhouding huurwoningen en koopwoningen. Meer specifiek maakt de opkoopbescherming het mogelijk in de aangewezen wijken een verdere afname van de woningen in het schaarse segment van de koopsector tegen te gaan. Zo blijven er meer woningen beschikbaar voor starters en lage middeninkomens op de koopmarkt.

Voor toepassing van de opkoopbescherming zijn negen CBS Buurten aangewezen waar schaarste samenhangt met de aanwezigheid van particuliere verhuurders en waar zichtbaar veel woningen zijn verkocht aan particuliere verhuurders. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar deze toelichting¹².

De buurten waarvoor de opkoopbescherming geldt zijn: Centrum (CBS BU08670000), Besoyen (CBS BU08670001), Baardwijk (CBS BU08670002), Antoniusparochie (CBS BU08670004), Bloemenoord (CBS BU08670005), Zanddonk (CBS BU08670006), Meerdijk (CBS BU08670007), Landgoed Driessen (CBS BU08670104) en Capelle – Nieuwe Vaart (CBS BU08670102).

Onderbouwing voorrang inwoners met lokale binding: wijziging Huisvestingswet 2014 per 1 januari 2024¹³

Naar aanleiding van de evaluatie van de Huisvestingswet zijn er met deze wetswijziging veranderingen doorgevoerd in de Huisvestingswet 2014. Deze wetswijziging brengt geen verplichting met zich mee om een huisvestingsverordening vast te stellen of een bestaande huisvestingsverordening te wijzigen. De wetswijziging biedt wel aanvullende instrumenten en nieuwe mogelijkheden voor de gemeenten. Daarnaast zijn bestaande artikelen aangepast waarmee een gemeente rekening moet houden bij de toepassing van de bestaande Huisvestingsverordening. De volgende wijzigingen zijn met ingang van 1 januari 2024 van kracht in de Huisvestingswet:

- Er kan bij maximaal 50% van de verleende huisvestingsvergunningen voorrang worden gegeven aan mensen met een economische of maatschappelijke binding aan de woningmarktregio, de gemeente of een deel van de gemeente. Voor deze wetswijziging moest het schaalniveau de woningmarktregio zijn. Het is aan de gemeente om te bepalen welk schaalniveau hiervoor gekozen wordt

¹² Gemeente Waalwijk (zd.). Nadere toelichting Onderbouwing opkoopbescherming.

https://waalwijk.notubiz.nl/document/13186369/2/Bijlage+2+Nadere+toelichting+onderbouwing?connection_type=1&connection_id=7907473

¹³ Vereniging Nederlandse Gemeenten: Geconsolideerde Versie Model-Huisvestingsverordening april 2024 (def) <https://vng.nl/sites/default/files/2024-04/20240424-bijlage-4-geconsolideerde-versie-model-huisvestingsverordening-april-2024-def.docx>

en welke onderverdeling gemaakt wordt. De keuze hiervoor moet wel worden onderbouwd op basis van noodzakelijkheid, proportionaliteit en geschiktheid. Indien een gemeente heeft bepaald dat een urgente groep ook lokale binding moet hebben, en zij effectief dankzij die voorrang de woning toegewezen krijgen, dan tellen zij mee bij het bepalen van het maximale percentage.

- Naast de eisen voor lokale binding mogen gemeenten extra voorrang geven aan woningzoekenden met een beroep van vitaal belang. Ook zij tellen mee bij het maximale percentage.
- Gemeenten mogen via een huisvestingsvergunning voorrangsregels toepassen bij nieuwbouw betaalbare koop tot een grens die jaarlijks door de minister wordt vastgesteld (2026: € 420.000). Ook deze groep telt weer mee voor het maximale percentage.
- Leefbaarheid is nu ook een grondslag om regels te mogen stellen bij beheer en behoud van de woonruimtevoorraad. Voorheen moest in ieder geval de schaarste aangetoond zijn.
- De wet legt een duidelijke koppeling tussen huisvestingsverordening en het gemeentelijk woonbeleid zoals vastgelegd in de Woonvisie.
- Indien in de gemeente regels van toepassing zijn inzake toeristische verhuur, dan moet dit medegedeeld worden aan de minister.
- In aanvulling op afstemming met de woningmarktregio moet de gemeente bij vaststelling of wijziging van de huivestingsverordening ook een advies vragen aan gedeputeerde staten.
- In de Memorie van Toelichting bij de wijzigingswet is verduidelijkt dat de gemeenteraad uitvoeringsaspecten zoals inwerkingtredingsdatum kan delegeren aan het college van burgemeester en wethouders.

Toelichting artikelsgewijs

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

Het aantal definities van artikel 1 is beperkt aangezien de wet (in artikel 1) al een flink aantal definities kent die ook bindend zijn voor deze verordening.

Hoofdstuk 2 Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

Paragraaf 2.1 Vergunning voor onttrekking, omzetting en woningvorming Artikel 2 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

De vergunningplicht voor wijzigingen in de woonruimtevoorraad op grond van artikel 21 van de Huisvestingswet 2014 heeft in beginsel betrekking op alle woonruimte in de gemeente Waalwijk. In de algemene toelichting is de motivering hiervoor reeds aangegeven.

Een omzettingsvergunning is nodig als een eigenaar een pand wil verhuren aan personen die geen huishouden vormen. Een onttrekkingsvergunning is nodig als een eigenaar woonruimte wil gebruiken voor andere doeleinden dan wonen. Op grond van de Huisvestingswet 2014 is geen vergunning nodig als de eigenaar/bewoner een deel van de woonruimte gebruikt voor een praktijk of kantoorruimte aan huis. Er zijn nog een aantal uitzonderingen benoemd, die specifiek voor de gemeente Waalwijk gelden (artikel 2 lid 3).

Woningcorporaties die werkzaam zijn in de gemeente Waalwijk en waarmee de gemeente prestatieafspraken heeft gemaakt, zijn vrijgesteld van de verplichting om een omzettingsvergunning aan te vragen op grond van artikel 21 van de wet, voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen waarvoor expliciet afspraken zijn gemaakt in de Woonvisie, de prestatieafspraken of waarvoor een taakstelling geldt. Deze doelgroepen huisvesten zij immers in opdracht en samenspraak met de gemeente en het rijk. In overige situaties zijn zij gelijk gesteld aan particuliere eigenaren.

Artikel 3 Procedure voor aanvraag vergunning

Om het belang dat de aanvrager heeft bij de aanvraag te kunnen wegen tegen het belang van het behoud van de woningvoorraad en de leefbaarheid zijn gegevens nodig over de huidige en de beoogde situatie.

Artikel 4/Artikel 5 Voorwaarden en voorschriften/ weigeringsgronden

Aan de vergunning kunnen voorwaarden en voorschriften verbonden worden. Het weigeren van een vergunning is alleen aan de orde, als het stellen van voorwaarden en voorschriften onvoldoende waarborgen biedt om het belang van het behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad en de leefbaarheid onvoldoende te waarborgen. Daarbij wordt onder andere gekeken naar informatie uit het Kwalitatief Woningbehoefteonderzoek, wijkbijeenkomsten, informatie van wijkagenten, het straatbeeld, meldingen bij de gemeente over de betreffende straat of buurt en de staat van onderhoud van het betreffende pand (bijvoorbeeld houten vloeren bij boven- en benedenwoningen, grote onderhoudskosten die gemaakt zouden moeten worden aan dakconstructie of fundering).

Voor de beoordeling van aanvragen zijn tevens beleidsregels opgesteld in het kader van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 4, bijlage II Besluit omgevingsrecht.

Artikel 7 Toepassingsgebied, verbod en vergunningplicht koopwoningen

In artikel 7, onderdeel b, heeft de gemeenteraad vooraf bepaald welke woningen in het goedkope en middeldure segment vallen. Hierbij is als bovengrenzen uitgegaan van €300.000,- voor de kern Waalwijk en € 355.000,- voor de kernen Sprang-Capelle en Waspij, zoals ook in het onderzoek naar schaarste (Stec-groep, 2023) is onderbouwd.

Voor het bepalen of een woning onder het toepassingsgebied valt, wordt gekeken naar de laatst bekende WOZ-waarde van de woning en niet naar de marktwaa. Hiervoor is gekozen omdat de WOZ de enige objectieveerbare graadmeter is om vooraf woningen aan te wijzen, zoals noodzakelijk voor deze regeling en tevens vanuit het belang van transparantie vooraf voor de toekomstige kopers.

In artikel 7, onderdeel c, worden voorwaarden gesteld waaraan een woonruimte dient te voldoen op de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering aan de nieuwe eigenaar. De woonruimten zijn vrij van gebruik en huur, waren in verhuurde staat voor een periode van minder dan zes maanden op het moment van de eigendomsoverdracht aan de nieuwe eigenaar of werden verhuurd met een vergunning inzake opkoopbescherming. Hiermee wordt gezorgd dat het daadwerkelijk om te koop staande koopwoningen gaat, waarbij het niet mogelijk is

om de maatregel te ontwijken door de woning kort voor de verkoop te verhuren. Wanneer een woning die via een afgegeven vergunning wordt verhuurd, wordt doorverkocht blijft de opkoopbescherming van toepassing.

Artikel 9 Criteria voor verlening verhuurvergunning opkoopbescherming
Criteria a tot en met c zijn wettelijk bepaalde criteria.

Criteria d tot en met h zijn aanvullende, lokale criteria. Om maatschappelijke doelstellingen te kunnen realiseren, kopen de gemeente Waalwijk, woningcorporaties of zorgaanbieders soms woningen. Derhalve zijn de wettelijke criteria aangevuld met lokale, om maatwerk en sociaal maatschappelijke doelstellingen mogelijk te maken.

Artikel 16 Bestuurlijke boete

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 35 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening kan bepalen dat een bestuurlijke boete kan worden opgelegd ter zake van de overtreding van de verboden bedoeld in de artikelen 8, 21 of 22, of van het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 26 van de wet.

Naast het bepalen dat de bestuurlijke boete kan worden opgelegd, bepaalt de raad in de verordening ook de hoogte van de boete die voor verschillende overtredingen kan worden opgelegd. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het daadwerkelijk opleggen van een bestuurlijke boete.

