

Zaaknummer	252726
Onderwerp	Vaststelling huisvestingsverordening Mook en Middelaar
Datum raadsvergadering	29 januari 2026
Raadscommissie	Algemene commissie
Datum raadscommissie	21 januari 2026
Programma	Ruimtelijke ordening en volkshuisvesting
Portefeuillehouder	A.F. Herings

Vaststelling huisvestingsverordening Mook en Middelaar

Inleiding

De acht gemeenten in Noord-Limburg hebben samen een regionale Huisvestingsverordening opgesteld. In een Huisvestingsverordening wordt geregeld op welke wijze schaarse woonruimte wordt toegewezen en hoe om wordt gegaan met urgentie en voorrang. Het hebben van een Huisvestingsverordening met daarin een urgentieregeling wordt wettelijk verplicht. Dit komt voort uit de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting. Deze wet treedt naar verwachting uiterlijk eind 2026 in werking.

De ontwerp-Huisvestingsverordening heeft bij zeven van de acht regiogemeenten zes weken ter inzage gelegen en is hiervoor actief toegestuurd naar stakeholders. Daarnaast hebben alle acht de regiogemeenten hun ontwerp-Huisvestingsverordening aan Gedeputeerde Staten van Provincie Limburg voorgelegd ter advies, zoals wettelijk bepaald in de Huisvestingswet 2014 artikel 6 lid 3.

Na inspraak en advies van Provincie Limburg ligt nu de definitieve Huisvestingsverordening Mook en Middelaar 2026 ter besluitvorming aan u voor. Met dit voorstel wordt de Huisvestingsverordening vastgesteld, zodat woningzoekenden in de regio mogen rekenen op eenduidige en transparante regels. De verordening is zoveel mogelijk in elke gemeente hetzelfde, maar houdt wel rekening met verschillen tussen de gemeenten. Zo is niet in alle gemeenten de voorrang voor lokale woningzoekenden opgenomen en gelden voor onze gemeente bij huisvesting met directe bemiddeling de afspraken uit het uitstroomconvenant Regio Rivierenland en Rijk van Nijmegen waar voor de andere gemeenten in Noord Limburg dit bij Woonkans is belegd.

Voorstel

1. In te stemmen met de beantwoording van de ingediende zienswijzen en de staat van wijzigingen tot aanpassing van de ontwerp-Huisvestingsverordening gemeente Mook en Middelaar 2026, zoals vastgelegd in de bijlage Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen;
2. De Huisvestingsverordening Mook en Middelaar 2026 vast te stellen;
3. De Huisvestingsverordening Mook en Middelaar 2026 gelijk met die van de regiogemeenten in Noord-Limburg in werking te laten treden op 1 juli 2026.

Beoogd effect

Een gelijkkluidend vastgestelde Huisvestingsverordening in alle acht gemeenten van de regio Noord-Limburg, zodat het beoordelen van urgentieaanvragen en het verlenen van urgentie optimaal in

regionaal verband kan worden opgepakt en de regels voor alle woningzoekenden eenduidig en transparant zijn.

Argumenten

1.1 De ontwerp-Huisvestingsverordening heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen en de reacties zijn verwerkt

Dit waarborgt transparantie en inspraak. Door de terinzagelegging konden inwoners, corporaties en andere belanghebbenden hun mening geven, wat de kwaliteit en legitimiteit van de Huisvestingsverordening versterkt. Gedeputeerde Staten van Provincie Limburg heeft conform haar wettelijke adviesbevoegdheid advies uitgebracht.

Alle reacties zijn in gezamenlijkheid door de acht gemeenten beoordeeld en verwerkt in de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

2.1 Er heeft een breed participatietraject met corporaties, adviesraden en zorgpartijen plaatsgevonden

Dit zorgt voor draagvlak en kwaliteit. Tijdens meerdere bijeenkomsten en consultaties is input opgehaald bij diverse stakeholders, waardoor de Huisvestingsverordening aansluit bij lokale en regionale verwachtingen en behoeften.

2.2 Het hebben van een huisvestingsverordening met een urgentieregeling wordt wettelijk verplicht

In de nieuwe Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting is een wijziging van de Huisvestingswet opgenomen. Hiermee wordt het verplicht dat alle gemeenten een urgentieregeling opstellen in de vorm van een huisvestingsverordening. De Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting treedt naar verwachting in 2026 in werking.

2.3 De Huisvestingsverordening is in de regio Noord-Limburg ten aanzien van de urgentieregeling gelijkloidend

De verordeningen die ter vaststelling aan de acht gemeenteraden worden voorgelegd zijn ten aanzien van de urgentieregeling gelijkloidend. Dit heeft als voordeel dat:

- De regels rond huisvesting en voorrang eenduidig en transparant zijn;
- Voor woningzoekenden dezelfde regels en criteria gelden in heel Noord-Limburg;
- Het hanteren van dezelfde urgentiecriteria in alle acht gemeenten 'shopgedrag' en een waterbedeffect voorkomen;
- De gemeenten de uitvoeringsorganisatie gezamenlijk kunnen vormgeven, wat efficiënt is en de kosten per gemeente verlaagt.

Door het instellen van een Regionale Urgentiecommissie en een Regionale Bezwarencommissie worden urgentieaanvragen zonder woonbegeleiding en eventuele bezwaren op afwijzingen van deze urgentieaanvragen in de hele regio op dezelfde wijze behandeld. Voor het behandelen van urgentieaanvragen met woonbegeleiding wordt de samenwerking met Woonkans gecontinueerd.

2.4 Er is een signaalwaarde van 30% voor urgente doelgroepen opgenomen

De signaalwaarde houdt in dat we niet meer dan 30% van de vrijkomende sociale huurwoningen willen inzetten voor de diverse (urgente) doelgroepen. Zo blijft er een balans bestaan tussen urgent- en regulier woningzoekenden. Door de signaalwaarde te monitoren voorkomen we dat regulier woningzoekenden met oplopende inschrijftijden van doen krijgen.

2.5 De Huisvestingsverordening regelt voorrang voor sociaal urgenten

Uniform beleid voorkomt willekeur en beschermt kwetsbare groepen. Door duidelijke criteria vast te leggen, wordt voorkomen dat schrijnende situaties verschillend worden behandeld per gemeente.

2.6 De Huisvestingsverordening regelt urgentie voor statushouders

In de Huisvestingsverordening zijn statushouders die middels de taakstelling gekoppeld zijn aan de gemeente als urgentiecategorie opgenomen. Statushouders zijn geen wettelijke verplichte urgentiedoelgroep. Gemeenten hebben echter middels een taakstelling verantwoordelijkheid om statushouders te huisvesten. Het opnemen van statushouders als urgentiecategorie ondersteunt de wettelijke taakstelling en integratie.

2.7 De verordening regelt daarnaast voorrang voor herstructureerders

Het betreft hierbij huurders die woonachtig zijn in het vastgoed van een van de woningcorporaties die bezit hebben in de regio Noord-Limburg en die gedwongen worden om te verhuizen, omdat het bestaande vastgoed door de corporatie wordt gesloopt dan wel intensief wordt gerenoveerd. Hierdoor wordt voorkomen dat wenselijke vastgoedontwikkelingen vertraging oplopen.

2.8 De Huisvestingsverordening regelt voorrang voor lokaal woningzoekenden

In de Huisvestingsverordening is het maximaal wettelijk toegestane deel opgenomen, zijnde 50 procent van de vrijkomende woningen, dat met voorrang aangeboden mag worden aan lokaal woningzoekenden. Dit versterkt gemeenschapsbanden en voorkomt verdringing. In kleine kernen is aangetoond dat lokale woningzoekenden minder kans hebben op een woning, waardoor deze maatregel noodzakelijk is om sociale cohesie te behouden.

Kanttekeningen

1.1 Er zijn verschillen tussen de gemeenten ten aanzien van op het opnemen van voorrang met lokale binding

Gemeenten hanteren verschillende regels ten aanzien van lokale binding, wat vraagt om duidelijke communicatie. Dit kan leiden tot verwarring bij woningzoekenden, daarom moeten gemeenten helder communiceren. De woningcorporaties moeten het woonruimteverdeelsysteem aanpassen om dit goed te implementeren.

2.1 Provincie Limburg vindt dat bepaalde arbeidsmigranten als urgentiecategorie opgenomen hadden moeten worden

Provincie Limburg geeft in haar advies aan dat het een gemiste kans is dat de huisvesting van arbeidsmigranten niet meegenomen is in de huisvestingsverordening. Door het instellen van een urgentiecategorie voor bepaalde arbeidsmigranten kan doorstroom uit short-stay huisvestingslocaties bewerkstelligd worden. Ook had urgentie verleend kunnen worden aan arbeidsmigranten die in vitale sectoren werken, zoals bijv. de zorg. En we hadden middels de huisvestingsverordening regionaal bindende afspraken kunnen maken.

Gemeenten delen de ambitie van Provincie Limburg als stip op de horizon dat arbeidsmigranten die langere tijd in Nederland blijven in reguliere woningen wonen. Omdat dit echter in de huidige woningmarkt een onhaalbare opgave is en we het proces voor de andere aandachtsgroepen niet willen frustreren, is deze doelgroep niet opgenomen in de eerste basisversie van de huisvestingsverordening. We willen hier eerst ervaring mee opdoen, alvorens onderdelen toe te voegen.

3.1 De implementatie is complex

Implementatie van urgentie en lokale voorrang vergt tijd en middelen. Het opzetten van een onafhankelijke Regionale Urgentiecommissie en Regionale Bezwarencommissie, het opstellen van reglementen hiervoor en het aanpassen van woonruimteverdeelsystemen vraagt om samenwerking en voldoende personele capaciteit. De Huisvestingsverordening is beoogd om per 1 juli 2026 in

werking te treden. Het is van belang dat dan de organisatie en de processen en systemen goed zijn ingericht. De periode tot aan de implementatie wordt gebruikt om dit verder uit te werken. Hiervoor is regionaal een kwartiermaker aangesteld.

Duurzaamheid

n.v.t.

Participatie

-

Financiën

De kosten voor de Regionale Urgentiecommissie en Regionale Bezwarencommissie zijn naar verwachting €200.000 per jaar (voor acht gemeenten samen). De kosten worden op basis van inwonersaantallen verdeeld en komen daarmee uit op ongeveer €5.600 per jaar. Een aantal urgente doelgroepen is nieuw en hier zijn geen ervaringscijfers van. De structurele kosten van de Regionale Urgentiecommissie en de Regionale Bezwarencommissie zijn een afgeleide van het aantal urgentieaanvragen. De uitvoeringskosten zijn afgeleid van ervaringen elders in het land. Na een jaar zal hier meer inzicht in zijn en wordt een eventuele bijstelling aan uw gemeenteraad voorgelegd tijdens de begrotingsbehandeling.

In de begroting van 2026 zijn deze kosten niet meegenomen, maar komen ze ten laste van de post 680100. Vanaf 2027 nemen we deze kosten mee in de meerjarenbegroting.

De aanloopkosten worden gedekt door Rijksmiddelen via Provincie Limburg.

Communicatie

De Huisvestingsverordening dient voor 1 juli 2026 gepubliceerd te worden in het Gemeenteblad om per 1 juli 2026 in werking te kunnen treden. Op de gemeentelijke website wordt informatie opgenomen over de Huisvestingsverordening en later volgt ook aanvullende informatie over de uitvoering. Alle stakeholders die betrokken waren bij de uitwerking van de Huisvestingsverordening, die hierop een zienswijze dan wel advies hebben ingediend worden op de hoogte gesteld van besluitvorming.

Uitvoering

Nadat de Huisvestingsverordening per 1 juli 2026 in werking treedt wordt de uitvoering hiervan na een jaar geëvalueerd. Herijking of uitbreiding van de Huisvestingsverordening is dan eventueel aan de orde. Uw gemeenteraad wordt hierover proactief geïnformeerd middels een raadsvoorstel dan wel raadsinformatiebrief.

Bijlage(n)

1. Nota van zienswijzen en (ambtshalve) wijzigingen
2. Stec Adviesnotitie Voorrangsregeling Noord-Limburg
3. Stec Schaarsteonderzoek gemeente Mook en Middelaar
4. Huisvestingsverordening Mook en Middelaar 2026, met bijlagen
5. Advies Provincie Limburg

Mook, 6 januari 2026

Het college van burgemeester en wethouders van Mook en Middelaar,

De gemeentesecretaris
drs. W. Mariman

De burgemeester
I.M. van Dijk