

Raadsvoorstel

Onderwerp:

vaststellen Huisvestingsverordening Beesel 2026

portefeuillehouder: Anouk Huijs

datum vergadering: 23 februari 2026

zaaknummer: 0889342919

Samenvatting

Met de Huisvestingsverordening 2026 regelen we hoe schaarse sociale huurwoningen worden toegewezen en hoe urgentie en voorrang worden toegepast. Door regionale samenwerking zorgen we voor een eerlijke, transparante en efficiënte aanpak van woningtoewijzing in Noord-Limburg.

Voorstel

U wordt geadviseerd:

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

Toelichting raadsvoorstel

1. Aanleiding

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. 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.

De binnengekomen brieven en zienswijzen zijn behandeld en verwerkt in de Nota van Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen. Waar nodig hebben de zienswijzen ook geleid tot een wijziging in de Huisvestingsverordening. De concrete wijzigingen zijn opgesomd in de Nota van Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

Na inspraak en advies van Provincie Limburg ligt nu de definitieve Huisvestingsverordening Beesel 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.

2. Doelstelling

Een gelijkkuidend 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.

3. Uitgangssituatie

Op dit moment is er geen lokale of regionale Huisvestingsverordening.

4. Rol gemeente

De Huisvestingsverordening is een gemeentelijke verordening en wordt vastgesteld door de gemeenteraad.

5. Toelichting

Argumenten

1.1 De ontwerp-Huisvestingsverordening Beesel 2026 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 gelijkkluidend

De verordeningen die ter vaststelling aan de acht gemeenteraden worden voorgelegd zijn ten aanzien van de urgentieregeling gelijkkluidend. 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

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. 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. 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. *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, het aanpassen van processen binnen Woonkans 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.

4. *De hoogte van de structurele kosten voor de uitvoering is onzeker*

Een aantal urgente doelgroepen is nieuw en hier zijn geen ervaringscijfers van. We weten niet hoeveel urgentieaanvragen we jaarlijks kunnen verwachten. 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.

Voor het behandelen van urgentieaanvragen met woonbegeleiding wordt de samenwerking binnen Woonkans gecontinueerd. Woonkans wordt en blijft bekostigd uit de Modulaire Gemeenschappelijke Regeling Sociaal Domein.

De aanloopkosten worden middels een provinciale SPUK-regeling door het Rijk gedekt.

Vervolgtraject

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.

6. Visie Leef Beesel

Dit voorstel past binnen de pijler Leef voor elkaar (We steunen elkaar en nemen samen verantwoordelijkheid voor een gezonde, zorgzame gemeenschap), want het betreft de huisvesting van (veelal) kwetsbare doelgroepen in onze gemeente. Verder past het voorstel binnen de kwaliteiten 'eigenheid' en 'nabij' omdat daarin onder andere de waarde van samenwerking met partners in de regio wordt benoemd.

7. Integrale afstemming

a. Collegeprogramma

Hierin wordt benoemd dat we inzetten op passende woningen voor al onze inwoners, de Huisvestingsverordening zorgt voor de verdeling ervan.

b. Financieel

De invoering van een Huisvestingsverordening heeft financiële consequenties, omdat een aantal taken die voorheen privaat geregeld waren (bij woningcorporaties) nu in het publieke domein komen te liggen. Het gaat dan met name om het organiseren van een Regionale Urgentiecommissie en Regionale Bezwarencommissie en diens secretariaat, waarvan de kosten worden geschat op € 200.000 per jaar (voor acht gemeenten samen). Deze kosten worden verdeeld op basis van het aantal inwoners van de acht gemeenten. Voor gemeente Beesel zijn de geschatte jaarlijkse kosten voor 2026 €9.283. Dit bedrag kunnen wij opnemen uit het bestaande budget van 'wonen'.

De benodigde kosten voor komende jaren bepalen we naar aanleiding van de implementatie. Het extra benodigde bedrag zal vanaf 2027 opgenomen worden in de meerjarenbegroting.

Daarnaast zijn er aanloopkosten. Aangezien deze wettelijke plicht is opgelegd, heeft het Rijk via de Provincie Limburg hiervoor middelen beschikbaar gesteld in de vorm van een subsidie ten aanzien van de ondersteuning woningbouwopgave. Zo wordt de Kwartiermaker uit deze middelen betaald.

c. Juridisch

Tijdens de totstandkoming van de concept Huisvestingsverordening hebben twee juristen uit regionale juristenpoule meegekeken.

d. Risico's

Er zijn geen risico's bekend bij het vaststellen van de Huisvestingsverordening.

e. Communicatief (denk aan: Gemeente Info, pers, website, klantenbalie)

De Huisvestingsverordening Beesel 2026 dient met ingang van 1 juli 2026 gepubliceerd te worden in het Gemeenteblad. Op de gemeentelijke website wordt informatie opgenomen over de Huisvestingsverordening Beesel 2026 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.

8. Toegankelijkheid

n.v.t.

9. Duurzaamheid

n.v.t.

Bijlagen

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