

Collegevoorstel

Onderwerp Raadstoezegging Huisvestingsverordening 2026 (Wederikstraat), 23 februari 2026	portefeuillehouder: Anouk Huijs cluster/team: Ruimtelijke Ontwikkeling / Ruimtelijke Ontwikkeling opsteller: Ernst-Jan Meerbeek datum vergadering: 21 april 2026 zaaknummer:
---	---

Samenvatting

Op 23 februari 2026 deed wethouder Huijs aan de Gemeenteraad de toezegging om met woningbouwcorporatie Nester het gesprek aan te gaan en manieren te verkennen om de kortdurende huur binnen het huidige bouwplan aan de Wederikstraat terug te dringen. Met bijgaande Raadsinformatiebrief informeert u de Gemeenteraad over de uitkomsten van deze verkenning. Daarnaast geeft u de wethouder opdracht om de uitkomst in overleg met Nester uit te werken.

Voorstel / advies

1. Instemmen met de Raadsinformatiebrief en deze doen toekomen aan de Gemeenteraad
2. Instemmen met de voorgestelde richting om kortdurende huur binnen het huidige bouwplan terug te dringen.
3. Wethouder Huijs mandateren om deze richting in overleg met woningbouwcorporatie Nester uit te werken in een gedeeltelijke herziening van de samenwerkingsafspraken.

Beslissing BenW

Toelichting BenW-nota

1. Aanleiding

Tijdens de behandeling van de Huisvestingsverordening Beesel 2026 in de Raadsvergadering van 23 februari 2026 heeft Wethouder Huijs de volgende toezegging gedaan:

Wethouder Huijs doet de toezegging het gesprek aan te gaan met Nester om manieren te verkennen om de kortdurende huur binnen het huidige bouwplan aan de Wederikstraat terug te dringen en eventuele mogelijkheden die al dan niet uit deze gesprekken voortkomen te delen met de raad.

2. Doelstelling

Met dit besluit geeft u uitvoering aan de gedane toezegging en informeert u de Gemeenteraad hierover.

3. Uitgangssituatie

Uitgangspunten voor het uitvoeren geven aan deze toezegging en voor het gesprek met woningbouwcorporatie Nester zijn:

- Het **woonconcept** van Flexwoningen voor de doelgroep urgente woningzoekenden, zoals vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente Beesel en Nester van 5 mei 2023.
- De doelgroep **urgent woningzoekenden** bestaat uit statushouders, Oekraïense ontheemden en urgent woningzoekenden als gedefinieerd in de Huisvestingswet 2014.
- Het vergunde **bouwplan** dat voorziet in de realisatie van 18 modulaire woningen. Het type woningen en de bouwvorm sluit goed aan bij tijdelijke bewoning.
- Contractuele afspraken tussen woningbouwcorporatie Nester en de leverancier van de modulaire woningen.
- De toezegging aan de Gemeenteraad over het onderzoek naar de mogelijkheden in wijziging van looptijden van de **huurcontracten**. De corporatie kent hierin twee soorten, te weten tijdelijke verhuur en reguliere verhuur.

In het huidige plan is sprake van huurcontracten voor maximaal twee jaar (tijdelijke verhuur) voor de drie doelgroepen van urgent woningzoekenden. Met deze korte huurcontracten garanderen we de doorstroom in deze woningen, één van de belangrijke pijlers onder het woonconcept.

4. Rol gemeente

De gemeente heeft een samenwerkingsovereenkomst met woningbouwcorporatie Nester voor de realisatie van dit woningbouwplan. De gemeente is hierin kaderstellend en heeft een opgave in het huisvesten van urgent woningzoekenden.

Daarnaast heeft de gemeente een vergunning verleend voor dit plan. Tegen deze vergunning loopt een beroepsprocedure.

5. Toelichting

Over de toezegging heeft een gesprek plaatsgevonden tussen woningbouwcorporatie Nester en de gemeente Beesel. Tijdens dit gesprek zijn de mogelijkheden verkend om het aandeel kortdurende huur binnen het huidige bouwplan aan de Wederikstraat terug te dringen. Er is een mogelijkheid gevonden die vanuit het gesprek als passend wordt geacht binnen de uitgangspunten zoals deze gelden.

Voorgesteld wordt om langdurige huurcontracten toe te passen op een gedeelte van de te realiseren woningen. Het bouwplan voorziet in de realisatie van 10 appartementen en 8 grondgebonden woningen. De richting die we voorstaan is om de grondgebonden woningen blijvend aan te bieden aan urgent woningzoekenden met langdurende huurcontracten.

- Deze richting past grotendeels binnen de gestelde uitgangspunten.

- Deze richting past binnen de afspraken die woningbouwcorporatie Nester heeft met Barli (de leverancier van de woningen).
- De doorstroomgedachte van het woonconcept blijft voor de appartementen gehandhaafd, waardoor er blijvend aanbod is van woningen voor de doelgroep.
- Een verdeling tussen de grondgebonden woningen en de appartementen waar het gaat om de lengte van het huurcontract is voor woningbouwcorporatie Nester en woningzoekenden het meest werkbaar en transparant.
- Met het terugdringen van het aandeel kortdurende huur wordt tegemoetgekomen aan de wensen van een gedeelte van de Gemeenteraad en bewoners uit de omgeving van het woningbouwplan.

Met de realisatie van 8 woningen in langdurige verhuur, worden deze woningen na invulling mogelijk langere tijd onttrokken aan het doorstroom model voor urgent woningzoekenden zoals oorspronkelijk bedoeld is op de Wederikstraat. Consequentie kan zijn dat de opgave voor de huisvesting van urgent woningzoekenden op een alternatieve wijze en locatie moet worden ingevuld.

De hoofdlijn van deze richting is de uitkomst van het gesprek met woningbouwcorporatie Nester. Het vraagt echter nog nadere uitwerking en detaillering, bijvoorbeeld in de aanpassing van onze samenwerkingsovereenkomst en toewijzingsbeleid van Nester. Voorgesteld wordt om wethouder Huijs te mandateren deze uitwerking verder vorm te geven met Nester. Indien de uitwerking aanleiding geeft tot aanvullende besluitvorming, wordt dit opnieuw aan uw College voorgelegd.

6. Visie Leef Beesel

Het woningbouwplan Wederikstraat past in de pijler “Leef in Beesel” waarin toegewerkt wordt naar een evenwichtige woningvoorraad. Met het project wordt voorzien in 18 woningen voor urgent woningzoekenden.

7. Integrale afstemming

a. Collegeprogramma

In het huidige Collegeprogramma “Bouwen aan onze gemeenschap voor vandaag en morgen (Coalitieakkoord 2022-2026)” wordt ingezet op passende woningen voor al onze inwoners. Dit project sluit aan bij het collegeprogramma.

b. Financieel

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties.

c. Juridisch

Basis voor de afspraken tussen de gemeente Beesel en woningbouwcorporatie is de samenwerkingsovereenkomst d.d. 5 mei 2023.

Deze overeenkomst zegt het volgende in artikel 5.4: *De Gemeente en Nester treden met elkaar in overleg om nadere afspraken te maken over de toewijzing van de Flexwoningen, en de inhoud van de huurovereenkomsten. Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:*

a. de toewijzing zal tussen Partijen worden afgestemd waarbij Nester is gehouden aan Thuis in Limburg voor de verhuur;

b. inzake de van deze Overeenkomst genoemde doelgroepen Oekraïense vluchtelingen en statushouders kan de Gemeente kandidaten aandragen waarbij de toewijzing plaatsvindt via Thuis in Limburg. Urgent woningzoekende zullen zich moeten inschrijven bij Thuis in Limburg en worden ook via dit toewijzingsmodel toegewezen;

c. gezien de huisvesting van de in de Overeenkomst genoemde doelgroepen zal er worden gewerkt worden met tijdelijke huurovereenkomsten passend binnen de wettelijke regelgeving;

d. de nadere uitwerking en afstemming over de toewijzing en verhuur zal voor oplevering van de Flexwoningen moet zijn afgerond.

Vervolgens zijn gezamenlijk verhuurvoorwaarden opgesteld (1 september 2024). Belangrijke voorwaarde hierin is dat gewerkt wordt met tijdelijke huurovereenkomsten met een maximale looptijd van twee jaar. Met dit besluit moeten de verhuurvoorwaarden worden aangepast.

Zolang de doelgroep, urgent woningzoekenden, en het woningtype hetzelfde blijft, past deze richting binnen de huidige vergunning. In de vergunning is geen maximale huurtermijn genoemd. Gezien het woningtype en bouwvorm is de aanname dat deze woningen goed aansluiten bij tijdelijke bewoning.

d. Risico's

Met dit besluit wordt voor een gedeelte van de woningen (8 grondgebonden woningen) voorzien dat er een meer beperkte doorstroming vanuit deze woningen zal zijn. Het is mogelijk dat deze opgave op een andere manier gerealiseerd zal moeten worden in de gemeente.

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

De Gemeenteraad wordt geïnformeerd met bijgaande Raadsinformatiebrief direct na uw besluit. Daarnaast wordt uw besluit gepubliceerd op de openbare besluitenlijst van uw College.

8. Inclusie

1. Welkom en veilig

Iedereen is welkom en veilig in Beesel. Met de realisatie van dit plan blijft dit ook gelden voor de urgent woningzoekenden.

2. Meedoen en autonoom

Niet van toepassing

3. Toegankelijk en bruikbaar

Niet van toepassing

9. Duurzaamheid

Niet van toepassing

Bijlagen

1. Raadsinformatiebrief