

Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 3 februari 2026
Voorstel: 2026-005

Zaaknummer: 1894/2025/3236159
Documentnummer: 1894/2025/3288862
Datum collegebesluit: 16 december 2025

Onderwerp

Huisvestingsverordening Peel en Maas 2026

Openbaarheid

Alle stukken zijn openbaar.

Voorstel

- 1 In te stemmen met de beantwoording van de ingediende zienswijzen en provinciaal advies en de staat van wijzigingen tot aanpassing van de ontwerp-huisvestingsverordening gemeente Peel en Maas 2026, zoals vastgelegd in de bijlage Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen.
- 2 De huisvestingsverordening Peel en Maas 2026 vast te stellen.
- 3 De benodigde jaarlijkse financiële middelen voor de uitvoering van de huisvestingsverordening ten laste te brengen van de begrotingsoverschotten.

Inleiding

De acht gemeenten in Noord-Limburg hebben samen een zoveel mogelijk uniforme regionale Huisvestingsverordening opgesteld. In een Huisvestingsverordening wordt geregeld op welke wijze schaarse woonruimte wordt toegewezen en hoe om wordt gegaan met urgentie en voorrang. 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 Peel en Maas 2026 ter besluitvorming aan u voor.

Beoogd effect

Een (vrijwel) 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 Peel en Maas 2026 heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen en de ingediende reacties hebben geleid tot enkele aanpassingen*
Dit waarborgt transparantie en inspraak. In de terinzagelegging konden inwoners, corporaties en andere belanghebbenden hun mening geven, wat de kwaliteit en legitimiteit van de Huisvestingsverordening versterkt. Er zijn geen zienswijzen in Peel en Maas ingediend. Gedeputeerde Staten van Provincie Limburg heeft conform haar wettelijke adviesbevoegdheid advies uitgebracht. Corporatie Wonen Limburg heeft een reactie gegeven die niet als zienswijze is bedoeld.
Alle reacties zijn in gezamenlijkheid door de acht gemeenten beoordeeld en verwerkt in de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.
- 2.1 *Er heeft in het voortraject 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 *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 urgentieregeling is in de regio Noord-Limburg gelijklopend en wordt regionaal uitgevoerd*
De verordeningen die ter vaststelling aan de acht gemeenteraden worden voorgelegd zijn ten aanzien van de urgentieregeling gelijklopend. 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 willen we een balans behouden tussen urgent- en regulier woningzoekenden. Door de signaalwaarde te monitoren voorkomen we dat er onvoldoende woningen voor regulier woningzoekenden overblijven.
- 2.5 *De Huisvestingsverordening regelt voorrang voor sociaal urgenten*
Uniform beleid voorkomt willekeur en beschermt kwetsbare groepen. Door duidelijke regionale criteria vast te leggen, wordt voorkomen dat schrijnende situaties verschillend worden behandeld per gemeente.
- 2.6 *De Huisvestingsverordening regelt urgentie voor statushouders*
Statushouders zijn geen wettelijk verplichte urgentiedoelgroep. In de Huisvestingsverordening zijn statushouders die door de taakstelling gekoppeld zijn aan de gemeente wel als urgentiecategorie opgenomen. Gemeenten hebben namelijk door de taakstelling de verantwoordelijkheid om statushouders te huisvesten. Het opnemen van statushouders als urgentiecategorie ondersteunt daarmee de wettelijke taakstelling en integratie.
- 2.7 *De Huisvestingsverordening regelt voorrang voor herstructureerders*
Het betreft hierbij huurders die wonen in het vastgoed van een woningcorporatie en die gedwongen worden om te verhuizen omdat het bestaande vastgoed wordt gesloopt dan wel intensief wordt gerenoveerd. Door voorrang te geven aan deze huurders wordt voorkomen dat wenselijke vastgoedontwikkelingen (herstructurering) vertraging oplopen.
- 2.8 *De Huisvestingsverordening regelt voorrang voor lokaal woningzoekenden (lokale binding)*
In de Huisvestingsverordening mag opgenomen dat 50 procent van de vrijkomende woningen met voorrang aangeboden mag worden aan lokaal woningzoekenden. Dit versterkt gemeenschapsbanden en voorkomt verdringing.
Dit onderdeel mag alleen worden opgenomen als via onderzoek aangetoond kan worden dat er sprake is van schaarste en verdringing. Dit onderzoek is uitgevoerd door Stec (zie bijlage). Het onderzoek laat zien dat er schaarste is in o.a. het segment sociale huur: een voorrangsregeling voor lokale woningzoekenden is daarmee

toegestaan. Het onderzoek laat ook zien dat er in Peel en Maas op gemeenteniveau geen sprake is van verdringing omdat meer dan 50 procent van de sociale huurwoningen terecht komt bij inwoners van de eigen gemeente. Dit geldt ook in de grotere kernen. Maar in veel kleinere kernen is er wél sprake van verdringing omdat daar (fors) minder dan 50 procent van de verhuringen terecht komt bij inwoners van de eigen kern. Om die reden bevat de Huisvestingsverordening het invoeren van aanbidding van 50 procent van de sociale huurwoningen met voorrang aan mensen die al in de betreffende kern wonen of die er in het verleden gewoond hebben. De voorrangregeling geldt voor de kernen Beringe, Egchel, Grashoek, Kessel-Eik en Koninglust. In het onderzoek wordt voor de kernen Beringe en Grashoek aangegeven dat het aandeel lokale verhuizingen daar gering (minder dan 40%) is zodat een regeling kansrijk is. Voor de kernen Egchel, Kessel-Eik en Koninglust is het aandeel lokale verhuizingen te gering om dat te kunnen stellen. Omdat dit echter ook kleine kernen zijn waar het voor de leefbaarheid bevorderlijk is als mensen in hun eigen netwerk kunnen blijven wonen én het aandeel mutaties in sociale huurwoningen gering is, geldt de regeling voor alle kleine kernen in Peel en Maas.

- 3.1 *Er zijn middelen nodig voor de uitvoering van de verordening, met name de kosten voor de regionale urgentie- en bezwarencommissie*

Kanttekeningen

- 1.1 *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.
- 2.1 *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 hierover. De woningcorporaties moeten het woonruimteverdeelsysteem aanpassen om dit goed te implementeren.
- 2.2 *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 de woonruimteverdeelsystemen vraagt om samenwerking en voldoende personele capaciteit. De Huisvestingsverordening treedt daarom ook pas per 1 juli 2026 in werking. Het is van belang dat dan de organisatie en de processen en systemen goed zijn ingericht. Met de inzet van een regionale kwartiermaker en in samenwerking met alle gemeentes en corporaties verwachten we dit tijdig te kunnen regelen.
- 3.1 *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.

Alternatieven

n.v.t.

Financiën

De kosten voor de Regionale Urgentiecommissie en Regionale Bezwarencommissie zijn naar verwachting €200.000 per jaar voor acht gemeenten samen. Op basis van inwonersaantallen komen de kosten voor onze gemeente daarmee uit op circa 32.000 euro per jaar. Voor het eerste jaar bedragen de kosten de helft omdat de verordening pas per 1 juli 2026 in werking treedt. Deze kosten zijn niet opgenomen in de begroting van 2026 en moeten daarom worden gedekt uit de begrotingsoverschotten.

De aanloopkosten worden gedekt door Rijksmiddelen via de Provincie Limburg.

Juridische afwegingen

De verordening is regionaal beoordeeld door juristen.

Communicatie

De Huisvestingsverordening Peel en Maas 2026 dient met ingang van 1 juli 2026 gepubliceerd te worden in het Gemeenteblad. 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 en degenen die hierop een zienswijze dan wel advies hebben ingediend worden op de hoogte gesteld van besluitvorming. 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. U wordt hierover geïnformeerd.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Peel en Maas,

de gemeentesecretaris/directeur,
K.H. Werps-Aerts

de burgemeester
B.C.M. Vostermans

Behandelend portefeuillehouder: Rob Wanten

Bijlage(n):

- Huisvestingsverordening Peel en Maas 2026
- Stec - Adviesnotitie Voorrangsregeling Noord-Limburg
- Stec - Schaarsteonderzoek gemeente Peel en Maas
- Advies Provincie Limburg
- Nota van zienswijzen en (ambtshalve) wijzigingen

Ter inzage: