



Regionale Huisvestingsverordening Noord-Limburg

13 november 2023

Gemeenten: Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Peel en Maas, Venlo, Venray
Corporaties: Antares, Destion, Nester, Mooiland, Wonen Limburg, Woonwenz, Woonzorg Nederland
Zorg: Transferpunt Noord-Limburg
Provincie: Limburg

Aanleiding

De druk op de woningmarkt is groot. In zowel de regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 als in de gemeentelijke woon(zorg)visies/omgevingsplannen wonen wordt aangegeven dat er sprake is van een mismatch tussen woningbehoefte en woningvraag en dat het een zoektocht is om voor alle doelgroepen de juiste woningen te vinden. Gemeenten zetten dan ook in op het toevoegen van woningen, maar dat niet alleen. Gemeenten nemen ook met diverse maatregelen steeds meer de regie om de woningmarkt weer in balans te brengen. Daarnaast wordt er vanuit het rijk middels het Programma Een Thuis voor Iedereen en in het consultatievoorstel van de Wet regie op de volkshuisvesting nadrukkelijk op gestuurd dat elke gemeente een huisvestingsverordening opstelt, waarmee de verplichte aandachtsgroepen met voorrang gehuisvest kunnen worden. In de regionale woonvisie wordt in het uitvoeringsprogramma aangestuurd op het gezamenlijk optrekken voor de verdeling van schaarse woningen en voorrang voor aandachtsgroepen. Verschillende gemeenten in de regio Noord-Limburg hebben in hun woonbeleid opgenomen in te zetten op een huisvestingsverordening en daarbij de regiogemeenten te betrekken. De gemeenten Venray en Horst aan de Maas hebben zich hiervoor dan ook hard gemaakt in de regio en fungeren als trekker om te komen tot een regionale opzet voor een huisvestingsverordening. De acht gemeenten doen dit niet alleen, maar samen met de zeven corporaties die in Noord-Limburg werken en met het TransferPunt, waarmee ook belangen voor woningzoekenden die uitstromen uit de zorg worden behartigd in dit traject. Hiervoor is gewerkt met een werkgroep en een spiegelgroep. In de werkgroep zit een vertegenwoordiging van de verschillende partijen. In de spiegelgroep zitten medewerkers van alle gemeenten, corporaties en het TransferPunt, aangevuld met iemand van de provincie Limburg¹.

¹ Zie colofon voor alle deelnemers.

Deze notitie geeft achtergrondinformatie en inzicht in de mogelijkheden van een huisvestingsverordening. Samen met de informatiemarkt eind november geeft dit gemeenten, corporaties en zorgpartijen de mogelijkheid kennis op te halen die ingezet kan worden bij de keuzes die gemaakt moeten worden over de inhoud van een (regionale) huisvestingsverordening. Waarbij uitgangspunt is dat wat moet regionaal gelijk is, maar met de mogelijkheid om lokaal aanvullende afspraken te maken. En tegelijkertijd de corporaties de beleidsvrijheid te geven om in te spelen op lokale verschillen en corporatie-eigenheid. Met als basis om voor de woningzoekenden zoveel mogelijk een gelijk speelveld in de regio te creëren.



Leeswijzer

Na een introductie van wet- en regelgeving rondom toewijzing van woningen volgt een schets van de huidige situatie op de huurwoningmarkt in Noord-Limburg. Daarna worden de doelen en wensen van gemeenten en corporaties kort samengevat. Vervolgens wordt dieper ingegaan op de mogelijkheden van een huisvestingsverordening aan de hand van het model van de VNG. In het daaropvolgende hoofdstuk de keuzes die gemaakt moeten worden en de denkrichting voor de regio Noord-Limburg daarbij. In de bijlagen wordt een verdieping op de Huisvestingswet, en de doelen van gemeenten en corporaties gegeven.

Huisvestingsverordening – wettelijke basis

De basis voor het opstellen van een (regionale) huisvestingsverordening is de Huisvestingswet 2014. Deze wet geeft de gemeenten de mogelijkheid een verordening vast te stellen waarmee de toewijzing van, in beginsel, de sociale huurwoningen in een gemeente gereguleerd kan worden. In de afgelopen jaren is daar de middenhuur en de opkoopbescherming bij gekomen. Op dit moment ligt een wijzigingsvoorstel bij de Eerste Kamer waarmee de voorrang op basis van binding voor de huur wordt uitgebreid en de bindingsvoorrang voor sociale koopwoningen mogelijk wordt gemaakt.

Op basis van het Programma Een Thuis voor Iedereen van minister De Jonge is daarnaast een ander wetsvoorstel in de maak, waarin o.a. de verplichting voor een huisvestingsverordening en de regionale afstemming van de verplichte urgente woningzoekenden wordt opgenomen.

Vooraf dit laatste is voor de regio de aanleiding om nu gezamenlijk te kijken naar de wenselijkheid en mogelijkheden voor een regionale huisvestingsverordening.

In dit hoofdstuk wordt op hoofdlijnen de wettelijke basis verder geschetst. In de bijlage een meer gedetailleerde uiteenzetting voor hen die meer achtergrondinformatie willen hebben.

Huisvestingswet 2014

De Huisvestingswet 2014 regelt tot in detail wat er geregeld mag worden en hoe. De basis van een huisvestingsverordening is een vergunningstelsel. Een huisvestingsvergunning voor het mogen huren van een woning wordt afgegeven als de toewijzing past binnen de regels van de verordening.

Daarbij worden voor de verhuur van woningen verschillende criteria onderscheiden:

- Urgentie voor mensen met een directe noodzaak tot verhuizen
- Voorrang op basis van woningtype, grootte of prijs.

Denk bij urgentie aan de uitstroom uit de maatschappelijke opvang of beschermd wonen. Of de uitstroom uit een andere zorginstelling. Voor mensen die weer zelfstandig kunnen gaan wonen (met of zonder begeleiding). Of urgentie op medische gronden (bijvoorbeeld bij invaliditeit na een ongeluk). Soms ook sociale urgenties, bijvoorbeeld in geval van relatieverbreking.

Bij voorrang op basis van woningtype e.d. kan gedacht worden aan woningen specifiek voor ouderen of jongeren, of aangepaste woningen voor mensen met een lichamelijke beperking. Woningen met veel slaapkamers voor woningzoekenden met een groot huishouden.

Verder geeft de wet mogelijkheden om de verkoop van betaalbare woningen te reguleren. Waarbij de wet op dit moment wil voorkomen dat mensen woningen kopen om vervolgens te verhuren. De zogenaamde opkoopbescherming.

Ook het wijzigen van de betaalbare woningvoorraad in een gemeente kan bij verordening gereguleerd worden. Denk daarbij aan het samenvoegen van woningen tot een grote woning of juist het splitsen van een grote woning in kleinere appartementen of kamergewijze verhuur.

Bij dit alles is en blijft overigens het uitgangspunt 'vrije vestiging', tenzij er sprake is van schaarste. In geval van schaarste mogen regels gesteld worden aan de verhuur/toewijzing van woningen.

In hoofdstuk 'Denkrichting' wordt dieper ingegaan op de verschillende onderdelen die in een verordening opgenomen kunnen worden.

Verwachte wijzigingen Huisvestingswet – 2023

Naar aanleiding van een evaluatie van de Huisvestingswet heeft de minister een aantal wijzigingen in de wet voorgesteld. Dit wijzigingsvoorstel ligt op dit moment bij de Eerste Kamer. De verwachting is dat deze wijzigingen ingaan op 1 juli 2024.

De wijzigingen betreffen de mogelijkheden om huurwoningen met lokale voorrang toe te wijzen te vergroten. Nu mag maximaal 25% met lokale voorrang worden toegewezen, dit wordt verruimd naar 50%. Ook bepaalde beroepsgroepen mogen met voorrang een woning toegewezen krijgen. Denk aan de (vrijwillige) brandweermensen, leerkrachten, zorgpersoneel e.d. Ook wordt het mogelijk om voor de betaalbare koop (tot NHG-grens) regels te stellen.

Programma Een Thuis voor Iedereen

De minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO), De Jonge, heeft in 2022 een heel pakket van maatregelen gepresenteerd om bij te dragen aan voldoende betaalbare en sociale woningen voor het huisvesten van mensen met lagere inkomens en de bijzondere aandachtsgroepen. Onder de Nationale Woon- en Bouwagenda hangen diverse programma's. Een van die programma's is het programma Een Thuis voor Iedereen. Dit programma heeft tot doel te zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen. Met daarbij afspraken over een evenredige verdeling over de gemeenten en met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding. Een van de punten die de minister noemt is het verplicht opstellen van een verordening door alle gemeenten, waarmee zij met voorrang woningen toewijzen aan dak- en thuisloze mensen, uitstromers uit intramurale instellingen en sociaal en medisch urgenten.

Hiermee gaat het vaststellen van een huisvestingsverordening van een 'mogelijkheid' naar een 'verplichting', als het gaat om de urgenties. De overige mogelijkheden die de wet biedt blijven wel daadwerkelijk een mogelijkheid (zie volgende paragraaf).

In de afbeelding hiernaast de aandachtsgroepen die in het programma Een Thuis voor Iedereen specifiek benoemd worden.

De minister heeft verder aangekondigd dat er eenduidige definities komen voor de verschillende aandachtsgroepen, die gaan dienen als basis voor woonzorgvisies en verordeningen over woningtoewijzing.

Aandachtsgroepen in het programma Een thuis voor iedereen

De omvang van de aandachtsgroepen is vaak lastig te bepalen doordat cijfers moeilijk beschikbaar zijn, definities niet altijd eenduidig zijn en mensen regelmatig gerekend kunnen worden tot meerdere groepen. We maken het volgende onderscheid tussen de aandachtsgroepen.

Huisvesting, zorg en ondersteuning

Aandachtsgroepen waar we ons primair op richten, hebben vaak behoefte aan een betaalbare^a sociale huurwoning met daarnaast ondersteuning en zorg.

- Mensen met **sociale en/of medische urgentie** onder wie mensen die **dak- en thuisloos** dreigen te worden, mensen die rolstoelafhankelijk zijn of een lichamelijke, verstandelijke, zintuiglijke beperking of psychische kwetsbaarheid hebben, sekswerkers die willen stoppen en in een andere omgeving willen wonen, remigranten-gezinnen met de Nederlandse nationaliteit die na terugkeer naar Nederland dakloos zijn. Gemeenten bepalen op dit moment wie er urgentie krijgt en dat kan per gemeente verschillen. Wel zijn gemeenten verplicht om – indien zij een urgentieregeling opstellen – mensen uit de vrouwenopvang en mantelzorgers of -ontvangers op te nemen in een dergelijke urgentieregeling.
- De **statushouders** (2021: 24.500).
- De **uitstroom van mensen uit een intramurale instelling**. Van de naar schatting 32.000 **dak- en thuisloze** volwassenen (cijfers van het CBS) stroomt een deel na verblijf in de maatschappelijke opvang uit naar huisvesting. Daarnaast zijn er bijna 5.000 dak- en thuisloze jongeren onder de 18 jaar met veelal een verleden in de jeugdzorg. Er zijn jaarlijks circa 8.000 vrouwen en 3.300 kinderen die gebruikmaken van een opvangplek in de vrouwenopvang. Jaarlijks stromen circa 3.000 mensen, op basis van een indicatie beschermend wonen, uit een instelling. Verder verlaten naar schatting jaarlijks 20.000 mensen, na een straf van meer dan 2 weken, de gevangenis en stromen er mensen uit tbs-instellingen of uit overige klinische forensische zorg, van wie een deel geen woonruimte heeft om naar terug te keren.

Accent op woonruimte

De volgende aandachtsgroepen hebben vaak minder tot geen behoefte aan zorg en ondersteuning, wel hebben zij specifieke woonwensen. Voor deze groepen zijn ook aanvullende programma's.

- Ruim 500.000 **arbeidsmigranten**, met de verwachting dat dit aantal de komende jaren door vergrijzing en krapte op de arbeidsmarkt zal toenemen.
- Zo'n 500.000 uitwonende (deels internationale) **studenten**.
- Naar schatting 60.000 – 70.000 mensen die - in termen van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens (EHRM) - deel uitmaken van een van de culturele groepen waarbij de **woonwagen** onderdeel is van de culturele identiteit.

Ouderen

Voor **ouderen** geldt dat het om een zeer grote groep mensen gaat die bovendien door vergrijzing snel toeneemt. Het aantal 75-plussers stijgt van 1,4 miljoen in 2020 naar 2,6 miljoen in 2040. Gegeven deze grote opgave wordt er een apart programma 'Wonen en zorg voor ouderen' ingericht.

(concept-)Wet Versterking regie volkshuisvesting

De minister heeft, om zijn beleid ook juridisch te ondersteunen, begin dit jaar de concept-wet Versterking regie volkshuisvesting ter consultatie voorgelegd. Half juli is deze naar de Raad van State gestuurd om advies. Specifiek rondom de verdeling van woningen zijn daarin ook meerdere voorstellen gedaan om de Huisvestingswet 2014 verder aan te passen. Met als basis: regie op een evenredige verdeling van woonruimte.

De belangrijkste wijziging wordt het verplichtstellen van een huisvestingsverordening voor elke gemeente. In ieder geval voor het regelen van urgentie (=voorrang) voor de aangewezen verplichte aandachtsgroepen (meer dan in de huidige wet) en voor het regelen van een evenredige verdeling van de aandachtsgroepen over de regio. De overige voorrangsregelingen, de opkoopbescherming en het wijzigen van de woningvoorraad blijven facultatief. In de wet worden een aantal verboden weigeringsgronden genoemd, komt er een monitoringsplicht en wordt de schaarste-onderbouwing makkelijker.

Aandachtsgroepen met urgentie

Op basis van het wetsvoorstel krijgen woningzoekenden uit de volgende groepen straks urgentie:

- *Mantelzorg ontvangen of verlenen*
- *Ernstige en chronische medische redenen*
- *Uitstroom uit opvang voor daklozen*
- *Uitstroom uit opvang wegens huiselijk geweld, mensenhandel*
- *Uitstroom uit beschermd wonen*
- *Uitstroom uit Wlz/Zvw-zorginstelling (GGZ of klinische zorg)*
- *Uitstroom uit jeugdzorg (18-23 jaar)*
- *Uitstroom uit (jeugd)penitentiaire inrichting*
- *DUUP-regeling (uitstapprogramma sexwerkers)*

In het huidige voorstel is de huisvesting van vergunninghouders niet opgenomen als verplichte groep waarvoor urgentie geldt (vanwege de verplichte taakstelling).

Evenredige verdeling urgenten

De minister beoogt hiermee de centrumgemeenten te ontlasten, vanwege zorgen over de leefbaarheid in de wijken met veel sociale huurwoningen. De lasten van het huisvesten van mensen met een rugzakje moeten meer verdeeld worden over de regiogemeenten. Daarbij kan verdringing van reguliere woningzoekenden worden tegengegaan.

De gemeenten in de regio moeten hierover met elkaar afspraken maken, die vervolgens in de huisvestingsverordening moeten worden opgenomen.

Verwachte inwerkingtreding en overgangsrecht

In het consultatievoorstel staat als verwachte (of gewenste) datum 1 januari 2024 genoemd. Momenteel denkt BZK eerder aan 1 juli 2024. BZK denkt nu dat gemeenten een huisvestingsverordening, waarin alle verplichte onderdelen zijn opgenomen, moet hebben vastgesteld nadat de woonzorgvisies zijn afgerond en op basis daarvan afspraken gemaakt kunnen worden over de evenredige verdeling van aandachtsgroepen. Mogelijk gelijktijdig met het volkshuisvestingsprogramma.

De gemeenten in de regio Noord-Limburg hebben aangegeven niet te willen wachten op de inwerkingtreding van deze nieuwe wet, maar de huisvestingsverordening in 2024 te implementeren. De gemeenten willen regie op het toewijzen van de schaarste sociale huurwoningen en zowel gemeenten als corporaties willen eenduidigheid over definities en criteria, waar mogelijk. Dat geeft ook duidelijkheid voor woningzoekenden in Noord-Limburg.

Wijzigingen komst Omgevingswet

De Omgevingswet gaat in op 1 januari 2024.

De Omgevingswet ziet toe op wijzigingen in de ruimte. De Huisvestingswet gaat over het gebruik/de toewijzing van woningen. De huisvestingsverordening grijpt niet in in de fysieke leefomgeving. Er worden dan ook geen wijzigingen in de huisvestingswet verwacht bij inwerking treden van de omgevingswet.

Inzet voor de regio Noord-Limburg

De wethouders wonen hebben tijdens een bestuurlijk overleg (29 juni 2023) in de regio aangegeven door te willen gaan met het opstellen van een huisvestingsverordening. Vooruitlopend op de komende verplichting op basis van de (concept-)wet Versterking regie volkshuisvesting. In de eerste versie van een huisvestingsverordening gaat het dan om gelijke criteria en uniformiteit in de regio. In een later stadium, na afronding van de (regionale) woonzorgvisie(s) en de inwerkingtreding van de (nu nog concept-)wet Versterking regie volkshuisvesting, kan deze worden aangevuld met de gevraagde evenredige verdeling van de urgenten over de regiogemeenten. Ook kan dan, na evaluatie van de eerste periode, de verordening verder worden aangescherpt, ingeperkt of uitgebreid.

Uitgangspunt nu, en straks, is dat wat moet regionaal gelijk is, maar met de mogelijkheid om lokaal aanvullende afspraken te maken. En tegelijkertijd de corporaties de beleidsvrijheid te geven om in te spelen op lokale verschillen en corporatie-eigenheid. Met als basis om voor de woningzoekenden zoveel mogelijk een gelijk speelveld in de regio te creëren.

Huidige situatie

In de regio Noord-Limburg wonen ruim 285.000 mensen verspreid over 8 gemeenten². Daarbij is Venlo de grootste gemeente met ruim 100.000 inwoners. Ongeveer 20% van de inwoners is jonger dan 20 jaar en 23% is ouder dan 65 jaar.

In de regio staan ruim 127.000 woningen, waarvan 34% een huurwoning betreft. Dit zijn zowel de woningen van de corporaties als van andere verhuurders. Van de totale woningvoorraad is 24% een woning van een corporatie.

De minister van VRO heeft in zijn programma's aangegeven te streven naar minimaal 30% sociale huur in elke gemeenten. In Noord-Limburg komt geen van de acht gemeenten daar op dit moment aan.

In Noord-Limburg worden bijna 30.000 huurwoningen verhuurd door zeven corporaties³. Zij maken gebruik van vier verschillende woonruimteverdeelsystemen:

ThuisinLimburg.nl
Wonen.thuisbijantares.nl
Mijnwoningzoeken.nl
Mijn.Destion.nl

Op de kaartjes op de volgende pagina is te zien waar de corporaties werkzaam zijn en via welk woonruimteverdeelsysteem de huurwoningen worden aangeboden.

Naast woningen in de sociale huur verhuren de corporaties ook nog woningen in de midden- en dure huur. Soms ook woonwagens en standplaatsen en een enkele corporatie heeft ook kamergewijze verhuur. De volgende tabel geeft inzicht in de samenstelling van de woningvoorraad van de verschillende corporaties.

Tabel: samenstelling woningvoorraad corporaties Noord-Limburg

Corporaties	sociale huur	midden- en dure huur	woonwagen	standplaats	kamers
Antares	5408	420			139
Destion	2325		8		
Mooiland	1160	88			
Nester	1593	43	2		
Wonen Limburg	9942	1006	4	19	
Woonwenz	7758	282	14	29	102
Woonzorg Nederland	89	4			
Totaal	28275	1843	28	48	241

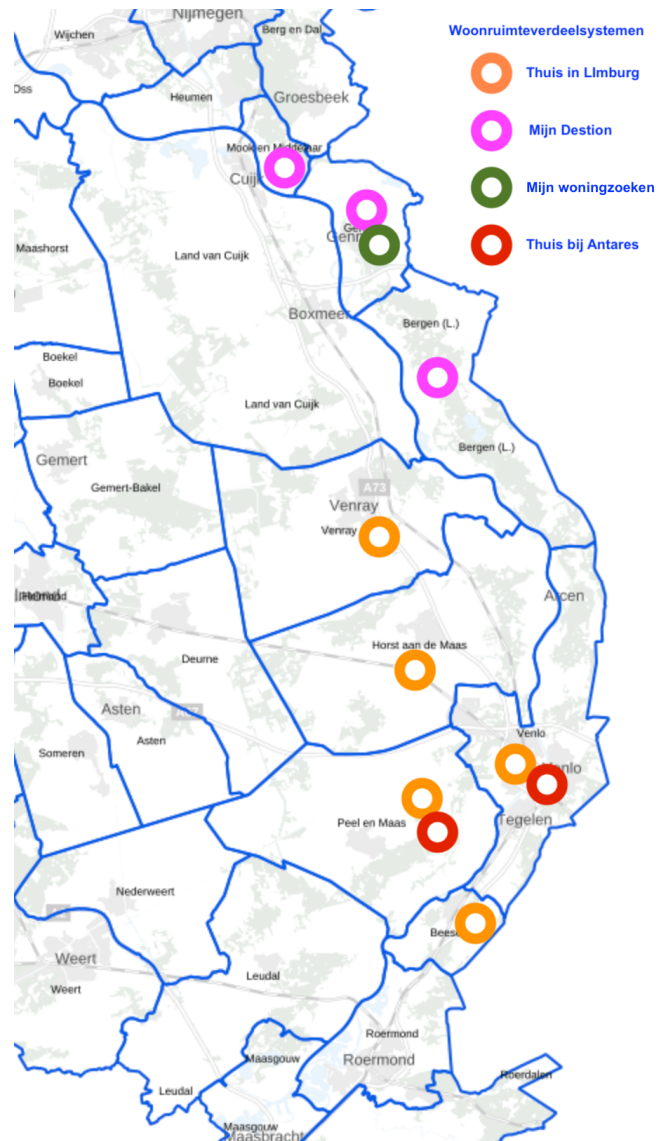
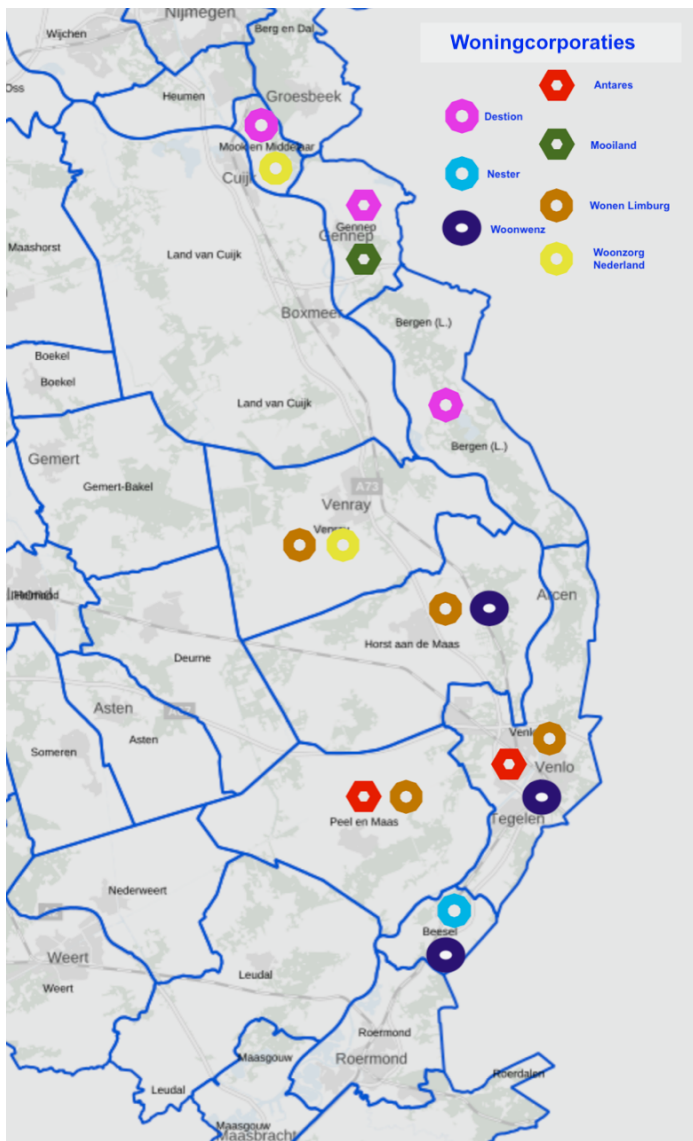
In de afgelopen drie jaar waren er gemiddeld 2.775 mutaties per jaar in de sociale huur. In 2022 werden 373 woningen met voorrang (urgenties, incl. stathouders) toegewezen/bemiddeld.

Uit de achterliggende cijfers valt op te maken dat het aantal mutaties de afgelopen jaren terugloopt, maar dat het aantal urgenten toeneemt. Van ongeveer 9% in 2020 naar ruim 13% in 2022. Hierdoor wordt de druk op de vrijkomende woningen steeds groter. Reguliere woningzoekenden moeten langer wachten voordat zij een woning krijgen toegewezen. Hiermee wordt de schaarste aan woningen in de regio ook groter.

Voor alle corporaties geldt dat meer dan de helft van de woningen bij mutatie lokaal of regionaal wordt toegewezen. Dat wil zeggen dat de nieuwe huurder uit de betreffende gemeente of regio komt. De definitie van de regio is helaas niet overal dezelfde. Dit heeft alles te maken met de ligging van de betreffende gemeente binnen Noord-Limburg en het werkingsgebied van de betreffende corporatie. Wel duidelijk is dat maximaal 20-25% van de verhuisingen gebeurt aan woningzoekenden van buiten Noord-Limburg.

² Regio Noord-Limburg: Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Peel en Maas, Venlo, Venray

³ Corporaties in Noord-Limburg: Antares, Destion, Nester, Mooiland, Wonen Limburg, Woonwenz, Woonzorg Nederland



Er worden door de corporaties verschillende zoekmodellen gebruikt, maar verhuur op inschrijfduur via het aanbodmodel komt het meeste voor.

Tabel: woonruimteverdeelsysteem en gebruikte zoekmodel corporaties

Corporaties	verhuur via	zoekmodellen			
		aanbod-model	loting	woning zoekt jou	anders
Antares	Wonen.thuisbijantares.nl	inschrijfduur, met of zonder voorrang urgenten			Direct te huur vrije sector woningen
Destion	MijnDestion	inschrijfduur			
Mooiland	Mijnwoningzoeken april 2024: Thuispoort	80% op basis van inschrijfduur	20% op basis van loting	incidenteel motivatie	
Nester	ThuisinLimburg	inschrijfduur			optiemodel 1e reageerder
Wonen Limburg	ThuisinLimburg	inschrijfduur	ja	incidenteel motivatie	1e reageerder
Woonwenz	ThuisinLimburg	inschrijfduur, met of zonder voorrang urgenten	ja		
Woonzorg Nederland	Mook via MijnDestion Venray via ThuisinLimburg	inschrijfduur			

In de regio worden verschillende regelingen en criteria gebruikt voor urgenties. Ook kunnen de urgenties op verschillende manieren worden verzilverd. Vaak wordt de betreffende woningzoekende (de urgente) een woning aangeboden (directe bemiddeling). In sommige gevallen kan de urgente zelf binnen een bepaalde periode reageren op een woning. Hij/zij krijgt dan voorrang op andere woningzoekenden die op dezelfde woning hebben gereageerd. In onderstaande tabel een overzicht van de urgentiecategorieën die door de corporaties worden ingezet op dit moment. En wie de urgentie toekent aan de aanvrager (de urgente woningzoekende).

Tabel: urgentiecategorieën, wie besluit en hoe in te zetten

Corporaties	urgenties					
	medisch	sociaal (is er een regeling?)	volkshuisvestelijk herstructurering (binnen eigen gemeente of in de hele regio?)	uitstroom BW	anders (maatwerk, breder dan nu aangegeven)	taakstelling verg.houders (doorstroom ook bemiddeling)
Antares	WMO/gem. zelf reageren	Antares zelf reageren	Antares zelf reageren	TransferPunt + aantal andere Bemiddeling	leefbaarheid financieel	bemiddeling
Destion	WMO/gem. Directe bemiddeling	Destion Directe bemiddeling		TransferPunt + WBB Bemiddeling	acute noodsituaties (potentieel levensbedreigend)	directe bemiddeling
Mooiland	Mooiland zelf reageren	Mooiland zelf reageren	Mooiland zelf reageren			directe bemiddeling
Nester	Nester zelf reageren	Nester zelf reageren, alleen Nester-woningen		TransferPunt Bemiddeling		directe bemiddeling
Wonen Limburg	WMO/gem. zelf reageren	via netwerkoverleggen directe bemiddeling	Wonen Limburg zelf reageren	TransferPunt + aantal andere Bemiddeling		in overleg met gemeente directe bemiddeling
Woonwenz	Gem./Argonaut toek. door Woonwenz zelf reageren	Woonwenz zelf reageren	Woonwenz zelf reageren	TransferPunt Bemiddeling		directe bemiddeling
Woonzorg Nederland	gaat via gemeente, geen indeling bekend inzet via directe bemiddeling					incidenteel via gemeente bemiddeling

Toelichting: in de vakjes wordt aangegeven waar de woningzoekende de aanvraag kan doen/wie de urgentie toekent. En hoe deze verzilverd kan worden (via directe bemiddeling of dat met zelf kan reageren).

De criteria voor de medische en sociale urgenties zijn niet voor alle corporaties/gemeenten hetzelfde. Waardoor het mogelijk is dat een woningzoekende bij de ene corporatie wel urgentie krijgt, maar bij de andere corporatie niet (bij hetzelfde probleem).

Voor de uitstroom uit de zorg zijn er, naast de organisaties die via het TransferPunt werken, gemeente-specifieke afspraken over de uitstroom naar zelfstandig wonen. Denk daarbij aan het Leger des Heils, Domus, Inluzio, Pactum, Exodus en Rooyse Wissel.

Ook krijgen mensen voorrang vanuit het Wonen plus traject (Venlo) of via de Werkgroep Bijzondere Bemiddeling.

Nieuwe ontwikkelingen rondom uitstroom uit de zorg

Op dit moment werkt het TransferPunt samen met het Matchingspunt in Midden-Limburg toe naar een samenwerking onder de naam Woonkans. Daarbij wordt toegewerkt naar uniforme regels en procedures voor de uitstroom van zorginstellingen naar zelfstandig

wonen. Hierbij gaat het dan niet meer om een beperkt aantal zorgorganisatie voor beschermd wonen. Via Woonkans kunnen cliënten van veel meer zorgorganisaties uitstromen naar zelfstandig wonen.

De corporaties stellen voor sommige woningen aanvullende criteria (zie onderstaande tabel). Denk aan voorrang op leeftijd voor levensloopgeschikte- of seniorenwoningen of voor jongerenwoningen. Of op huishoudens-grootte als het gaat om grotere woningen (met drie of meer slaapkamers).

Een enkele corporatie geeft ouderen voorrang als zij vanuit een eengezinswoning doorschuiven naar een levensloopgeschikte/seniorenwoning.

Voor woonwagens gelden specifieke criteria, evenals voor woningen in de Molukse wijk of bij nieuwbouw CPO.

De verschillende voorrangsregelingen zijn niet voor alle corporaties hetzelfde.

Tabel: voorrangsregels afhankelijk van woningtype - corporaties

Corporaties	specifieke voorrangsregelingen						
	levensloop-bestedige woningen	huishoudens grootte	jongeren	doorstromers	specifieke woning of wijk	Voorrang voor lage middeninkomens bij vrije sectorwoningen	anders
Antares	Bij sommige woningen 65+	Woningen 4+ slaapkamers, voorrang minimaal 3 kinderen	Woningen onder kwaliteitskortingsgrens met voorrang toewijzen aan 18-23 jaar	6 senioren (65+) per jaar met voorrang doorstromen		1 persoon >44.035 - < 57.573 meerpersoons >48.625 - < 76.764	
Destion	voorrang 65+ voorrang 55+	hoekwoning 3+ slaapkamers voorrang meerpersoonshuishoudens		levensloopbestedige nieuwbouw: senioren uit de kern die eengezinswoning achterlaten			
Mooiland	ja		ja	circa 20%			
Nester	ja	afh. van appartement of eengezinswoning	ja				
Wonen Limburg	55+	woningen 3+ slaapkamers, voorrang huishoudens van 2 of meer personen	geen specifieke voorrang wel specifieke jongerencontracten max. 5 jaar				aanvullende motivatie
Woonwenz	55+	huishoudsamenstelling per woning (e.g. woning 3 pers. of meer)	max. 23 jaar bij aanvang huur contract max. 5 jaar behoud inschrijftijd		woonwagens Molukse wijk nieuwbouw CPO		
Woonzorg Nederland	alle woningen voor senioren = 55+						

Huisvestingsverordening – doelen

Naast de (komende) verplichte onderdelen hebben een aantal gemeenten in hun woonbeleid ook andere punten benoemd waarbij een huisvestingsverordening kan helpen die tot uitvoering te brengen.

Wat wil de gemeente bereiken met dit instrument?

In dit hoofdstuk een kort overzicht van de gemeentelijke doelen. In de bijlage een uitgebreidere beschrijving van de gemeentelijke doelen. Maar corporaties verhuren hun woningen niet willekeurig. Ook daar ligt beleid/interne regelgeving onder. In dit hoofdstuk ook enig inzicht in de werkwijze van de corporaties in de regio. En in de bijlage een uitgebreider overzicht.

Gemeentelijke doelen

Eigenlijk alle gemeenten geven aan dat de basis voor een huisvestingsverordening is de huisvesting van de (verplichte) aandachtsgroepen. Behalve Venlo geven alle gemeenten aan dat er in meer of mindere mate mogelijkheden moeten zijn om lokale voorrang mogelijk te maken. Soms overal, soms alleen bij nieuwbouw of transformatie.

De meeste gemeenten geven ook aan dat regulering van de woningen geschikt voor ouderen en soms ook voor jongeren een mogelijkheid is. Een enkele gemeente geeft aan dat de woonwagendplaatsen ook via een huisvestingsverordening verhuurd zouden moeten worden. Specifieke onderwerpen die maar in een of twee gemeenten lijken te spelen zijn de opkoopbescherming, de toeristische verhuur en de middenhuur.

Het inbrengen van maatwerk mogelijkheden en inzet van motivatiebrieven wordt door een enkele gemeente genoemd.

Uit de voorbereidende gesprekken valt nog op te maken dat er ook gezocht wordt naar uniformiteit voor die onderdelen die regionaal uitgewerkt kunnen worden. Daarbij gaat het om definities en criteria

voor urgente groepen, maar ook om leeftijdsgrenzen voor ouderen en jongeren.

Hieruit valt op te maken dat er voor een aantal onderwerpen in de basis draagvlak is voor regionale afspraken, maar dat er ook lokale verschillen zijn als het gaat om voorrang/regels voor specifieke onderdelen. Dat sluit aan bij het uitgangspunt dat wat kan en moet regionaal gelijk is, maar met de mogelijkheid om lokaal aanvullende afspraken te maken.

De corporaties

De belangrijkste wensen van de corporaties zijn heldere en eenduidige definities, criteria en procedures.

En verder in de basis niet te veel willen regelen, maar daar waar je regionale afspraken over maakt moet het eenduidig zijn.

De corporaties denken daarbij in eerste instantie aan de verplichte urgentie categorieën en de volgorde daarbinnen. En eventueel over het aantal beschikbaar te stellen woningen voor de urgenten.

Een enkele corporatie geeft nog aan duidelijk afspraken te willen over andere voorrangregelingen. Denk daarbij aan woningen voor bepaalde leeftijdsgroepen en eventueel doorstroming van groot naar kleiner (achterlaten eengezinswoning).

Ook zou maatwerk in een wijk mogelijk moeten zijn. Daarbij wordt gedacht aan dragers en vragers in balans brengen.

Ook hier zien we behoefte aan regionale afspraken over de urgenties en verder vooral lokaal maatwerk of eigenheid van de corporatie zelf.

Huisvestingsverordening – opbouw

Door de VNG is, op basis van de huidige Huisvestingswet 2014, een model-huisvestingsverordening opgesteld. Op basis van de (concept-)wet Versterking regie volkshuisvesting is in **blauw** weergegeven de onderdelen die straks verplicht worden. Voor een juridisch goede verordening zijn de in **groen** weergegeven artikelen vervolgens een must. In zwart, alle andere onderdelen, zijn optionele onderdelen, die op basis van lokale/regionale keuzes opgenomen kunnen worden.

De indeling op hoofdlijnen is als volgt.

1. Begripsbepalingen
2. De huisvestingsvergunning
 - Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte
 - Criteria voor verlening huisvestingsvergunning
 - Inschrijfsysteem van woningzoekenden
 - Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning
 - Bekendmaking aanbod van woonruimte
 - Voorrang bij woonruimte van bepaalde aard, grootte of prijs
 - Voorrang bij economische of maatschappelijke binding
 - Voorrang bij urgentie
 - Verzoek om indeling in een urgentiecategorie
 - Intrekken of wijzigen indeling in een urgentiecategorie
 - Rangorde woningzoekenden
 - Vruchteloze aanbieder
3. Standplaatsen voor woonwagens
 - Aanwijzing woonwagenlocatie
 - Standplaatsverbod behoudens huisvestingsvergunning
 - Toepasselijkheid van hoofdstuk 2
 - Inschrijfsysteem voor standplaatsen
 - Voorrangregeling huisvestingsvergunning voor standplaatsen
 - Overgangsbepaling
4. Wijzigingen in de woningvoorraad

- Vergunning voor onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming
 - Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte
 - Aanvraag vergunning
 - Voorwaarden en voorschriften
 - Weigeringsgronden
 - Vergunning voor splitsing
 - Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte
 - Aanvraag vergunning
 - Voorwaarden en voorschriften
 - Weigeringsgronden
5. Toeristische verhuur van woonruimte
 6. Opkoopbescherming
 - Definities
 - Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte
 - Aanvraag verhuurvergunning opkoopbescherming
 - Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming moet worden verleend
 - Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming kan worden verleend
 - Intrekken van de verhuurvergunning opkoopbescherming
 7. Slotbepalingen
 - Bestuurlijke boete
 - Hardheidsclausule
 - Overgangsrecht en intrekken oude verordeningen
 - Inwerkingtreding en citeertitel

Op basis van de (concept-)wet Versterking regie volkshuisvesting wordt er straks nog een extra onderdeel toegevoegd, namelijk de **afspraken over de regionale verdeling van de aandachtsgroepen**.

Op basis van het wijzigingsvoorstel Huisvestingswet dat in de Eerste Kamer wordt behandeld worden de volgende mogelijkheden nog toegevoegd:

- Voorrang/regels voor aangewezen groepen koopwoningen
- Verruiming voorrang bij economische of maatschappelijke binding.

Afhankelijk van de plaatselijke wensen kan de verordening anders worden opgebouwd en kunnen delen worden weggelaten.

In het volgende hoofdstuk worden een aantal basis keuzes voorgelegd. Deze worden ook besproken tijdens de informatiemarkt op 29 en 30 november.

Keuzemogelijkheden - basis

Zoals hiervoor aangegeven kan er heel veel geregeld worden in een huisvestingsverordening. Naast urgentie/voorrang voor aandachtsgroepen kunnen ook regels voor de algemene toewijzing van huurwoningen worden vastgelegd.

Daarnaast kunnen in de huur niet alleen de sociale huurwoningen, maar ook de middenhuur woningen worden opgenomen.

Is er sprake van verhuur van woonwagendplaatsen? En zijn er redenen om toeristische verhuur van woningen aan banden te leggen? Ook de mogelijkheid van regulering in de goedkope en middeldure koop is een vraagstuk.

In dit hoofdstuk deze basisvragen. Afhankelijk van de uitkomsten zal in een volgend stadium de verdieping op de gekozen onderdelen worden uitgewerkt en voorgelegd.

Vanuit de opdracht van het ministerie om t.z.t. regionale afspraken te maken over evenredige verdeling van de verplichte aandachtsgroepen over de regio, die vervolgens opgenomen moeten worden in de huisvestingsverordening, kijken we nu in de basis naar mogelijkheden voor regionale afspraken. Hierdoor krijgen de woningzoekenden in de regio Noord-Limburg eenduidige regels die in de hele regio gelden.

Echter de regio is divers en dat kan op sommige onderwerpen ook vragen om een meer lokaal gerichte oplossing. Daarnaast zijn ook de woningzoekenden en hun wensen en mogelijkheden divers en dat kan dan vragen om maatwerk op individueel niveau.

Met de uitwerking van de mogelijkheden voor een regionale huisvestingsverordening houden we dat dan ook in gedachten.

Regionaal waar het moet, lokaal waar nodig en maatwerk op individueel niveau. Ook is uitgesproken dat we niet alles willen vastleggen. Er moet ook voor de corporaties sprake zijn van beleidsvrijheid. Alles weliswaar met het doel vrijkomende woningen zo goed en eerlijk mogelijk te kunnen verdelen over de woningzoekenden en de inwoners. Waarbij het recht op vrije vestiging een belangrijke basis blijft.

Per onderdeel wordt eerst een stukje uitleg gegeven en daarna, in blauw, de denkrichting van de werkgroep. Wordt die denkrichting gevolgd, dan moet deze verder uitgewerkt worden. Daarom is bij elke denkrichting ook aangegeven waar die uitwerking uit kan bestaan (de uitwerking). Tijdens de informatiemarkt willen we de denkrichtingen toetsen, waardoor een brede consultatie plaatsvindt. De opbrengst van de informatiemarkt dient daarna als input om tot weloverwogen en breed gedragen keuzes te komen.

Urgentie/voorrang voor (verplichte) aandachtsgroepen

De meest uitgekledede vorm van een huisvestingsverordening is een regeling waarin alleen de regels rondom urgentie worden opgenomen. In dat geval noemen we dit vaak een urgentieverordening. Dat betekent dat alleen een huisvestingsvergunning wordt afgegeven aan een woningzoekende die een woning op basis van urgentie krijgt toegewezen. Voor alle andere verhuringen is in dat geval geen huisvestingsvergunning nodig.

Zoals eerder al aangegeven kan een urgentieverklaring op verschillende manieren verzilverd worden:

- Via bemiddeling/eenmalig aanbod
- Zelf zoeken met voorrang

Op basis van de huidige en toekomstige wetgeving zijn twee verschillende groepen urgenten te onderscheiden, de groepen die straks verplicht worden (de verplichte aandachtsgroepen) en andere woningzoekenden met een urgente noodzaak om te verhuizen (overige urgenten).

De verplichte aandachtsgroepen

Zoals eerder al aangegeven heeft de minister in het programma Een Thuis voor Iedereen een aantal aandachtsgroepen aangewezen als verplicht. In de (concept-)wet Versterking regie volkshuisvesting wordt dat ook juridisch verankerd. Het gaat om woningzoekenden die:

- Mantelzorg ontvangen of verlenen
- Ernstige en chronische medische redenen
- Uitstroom uit opvang voor daklozen
- Uitstroom uit opvang wegens huiselijk geweld, mensenhandel
- Uitstroom uit beschermd wonen
- Uitstroom uit Wlz/Zvw-zorginstelling (GGZ of klinische zorg)
- Uitstroom uit jeugdzorg (18-23 jaar)
- Uitstroom uit (jeugd)penitentiaire inrichting
- DUUP-regeling (uitstapprogramma sexwerkers)

Overige urgente woningzoekenden

Naast de verplichte aandachtsgroepen geeft de Huisvestingswet 2014 mogelijkheden om ook andere woningzoekenden met een grote noodzaak tot verhuizing urgent te verklaren. Hierbij kan gedacht worden aan (niet limitatief):

- Urgentie op sociale gronden (zoals dreigende dakloosheid, relatiebeëindiging, financiële omstandigheden)
- Urgentie op volkshuisvestelijke gronden (bij sloop of ingrijpende renovatie)

De taakstelling voor statushouders is een verplichting voor gemeenten. In een huisvestingsverordening moet opgenomen worden hoe in die taakstelling wordt voorzien (welke afspraken worden daarvoor gemaakt).

In de verordening kunnen voorwaarden en criteria worden opgenomen per categorie. Ook de volgorde van de urgenten die voor dezelfde woning in aanmerking komen kan in een verordening geregeld worden.

In de uitwerking gaat het er dan om hoe een aanvraag tot urgentie kan worden gedaan en of ook andere woningzoekenden met een urgente huisvestingsvraag een urgentie kunnen aanvragen.

Denkrichting 1:

In de regionale huisvestingsverordening wordt de urgentie/voorrang voor verplichte aandachtsgroepen opgenomen. Lokaal kunnen andere urgentiecategorieën toegevoegd worden.

Uitwerking:

De verschillende urgentiecategorieën bepalen (verplichte aandachtsgroepen, sociale, volkshuisvestelijke en maatwerkurgenties), criteria vaststellen en volgorde bepalen van urgenten.

Aanvraagprocedure, advies op aanvraag en beslissingsbevoegdheid.

Manier van verzilveren (bemiddeling of zelf zoeken en regionaal of lokaal inzetbaar).

Regels voor algemene toewijzing van sociale huurwoningen

Hierbij worden alle sociale huurwoningen ondergebracht in het vergunningstelsel. Waarbij nog onderscheid gemaakt kan worden tussen alleen corporatiewoningen of ook de sociale huurwoningen van andere verhuurders. *In de (concept-)wet Versterking regie Volkshuisvesting wordt aangegeven dat als een gemeente/regio minder sociale huurwoningen heeft dan gemiddeld in Nederland er sprake is van schaarste en dat in dat geval ook de sociale huurwoningen van andere verhuurders onder de verordening gebracht moeten worden.*

In dit geval worden in de verordening regels vastgelegd over de manier van aanbieden van beschikbare woningen, de volgordebepaling van de reacties van woningzoekenden en eventuele voorrangsregelingen. Denk daarbij aan passenheid op basis van inkomen, gezinssamenstelling of leeftijd. Maar ook voor doorstroming of verhuizingen op basis van beheerdersbelang (bijvoorbeeld verhuizing als gevolg van overlast). Ook regels voor lokale voorrang, maatwerk of experimenten kunnen daarbij worden opgenomen. En denk verder aan bijzondere doelgroepen of woongroepen waarvoor afwijkende regels aan de orde kunnen zijn.

In de volgende stap, mits de keuze voor deze algemene regels positief is, zal op elke mogelijkheid verder worden ingegaan.

Denkrichting 2:

In de (regionale) huisvestingsverordening worden beperkt regels voor algemene toewijzing opgenomen voor de sociale huurwoningen. In eerste instantie wordt gedacht aan voorrang op basis van gezinskenmerken:

- levensloopbestendige of seniorenwoningen: voorrang voor woningzoekenden van 65 jaar of ouder. Tweede groep: 55 jaar of ouder.
- woningen specifiek voor jongeren: voorrang voor woningzoekenden tot 23 jaar. Met behoud van inschrijftijd?
- doorstroomregeling 'van groot naar beter': voorrang op levensloopbestendige/seniorenwoning als eengezinswoning wordt achtergelaten.

Uitwerking:

De verschillende onderdelen samen bepalen en verder uitwerken.

De middenhuur

De huisvestingswet biedt de mogelijkheid om ook regels te stellen aan de middenhuur. De middenhuur wordt door de wetgever in de Huisvestingswet niet begrensd, maar algemeen gebruikelijk is een grens ergens rondom de € 1.000 huur in de maand. Daarbij kan aangehaakt worden aan de grenzen in de Woondeal. Of aan de grens voor betaalbare huur in het wetsvoorstel Wet betaalbare huur (huurprijs behorend bij 186 punten in het Woningwaarderingstelsel).

Als er sprake is van schaarste in dit segment is regulering van deze huurmarkt mogelijk een goed instrument om deze woningen beschikbaar te krijgen voor de juiste doelgroep. Dit instrument kan dan staan naast een eventuele doelgroepenverordening waarin voor nieuw te bouwen woningen ook al regels gesteld worden. In de huisvestingsverordening kunnen dan dezelfde inkomensgrenzen gehanteerd worden voor de bestaande huurwoningen als voor de nieuw te bouwen woningen.

Er kleven wel een aantal nadelen aan het reguleren van de middenhuur. Ten eerste zijn deze woningen vaak in eigendom van particulieren of

beleggers. En niet van corporaties. De gemeente heeft minder mogelijkheden om een goede uitvoering te controleren, of de uitvoering te mandateren aan de verhuurder.

Ten tweede kan er een prijsopdrijvend effect uitgaan van opname in een verordening. Het is voor een verhuurder dan aantrekkelijk om de huurprijs van deze woning een euro boven de prijsgrens uit de verordening te leggen, zodat hij zich niet aan de vereisten uit de verordening hoeft te houden. Overigens ligt er momenteel een concept-wet bij de Kamer voor het reguleren van de middenhuur (Wet betaalbare huur), waarbij de huurprijs gebaseerd wordt op het woningwaarderingstelsel.

Redenen om het wel te doen zijn een gelijk speelveld creëren tussen bestaande en nieuwe middenhuurwoningen, als het gaat om inkomensgrenzen. En om voorrang voor eigen inwoners af te dwingen. Ook ontstaan er dan mogelijkheden om doorstroming vanuit de sociale huur naar middenhuur te stimuleren.

Denkrichting 3:

In de regionale huisvestingsverordening worden geen regels voor de toewijzing van middenhuurwoningen opgenomen. Lokaal wel?

Uitwerking:

Geen actie nodig.

Woonwagenstandplaatsen

Als er in een gemeente woonwagenstandplaatsen worden verhuurd geeft een huisvestingsverordening mogelijkheden om de toewijzing daarvan te reguleren. In de verordening kan dan bijvoorbeeld worden vastgelegd dat mensen met een woonwagenverleden voorrang krijgen op andere woningzoekenden. Waarbij afhankelijk van de situatie ook nog naar familierelaties e.d. kan worden gekeken.

Dit kan een facultatief onderdeel zijn, waarbij gemeenten die dat willen wel dezelfde regels opnemen.

Denkrichting 4:

Dit zou een lokale uitwerking kunnen zijn voor gemeenten met huurwoonwagenstandplaatsen. Waarbij gekozen kan worden voor een lokale versie, of daar waar aan de orde wel voor meerdere gemeente dezelfde criteria.

Uitwerking:

Voor welke gemeenten is dit een optie? Samen de regeling uitwerken.

Wijzigingen in de woningvoorraad

Het doel van deze mogelijkheid is de betaalbare woningvoorraad, zowel in de koop als in de huur, niet te laten krimpen. De zogenoemde kernvoorraad is immers in tijden van schaarste van belang om voldoende woningen voor de doelgroep beschikbaar te hebben. Het gaat hierbij om de bestaande voorraad. Dit in tegenstelling tot een doelgroepenverordening, waar het in de basis gaat om nieuwbouw, die vervolgens langjarig instandgehouden moet worden.

Als een woningeigenaar een woning wil splitsen, verbouwen voor kamergewijze verhuur, meerdere woningen wil samenvoegen tot een woning, of een huur-appartementengebouw kadastraal wil splitsen, ten behoeve van verkoop, moet een vergunning op basis van deze verordening worden aangevraagd. Waarbij dit los staat van een eventueel benodigde omgevingsvergunning voor bouwtechnische wijzigingen of wijziging van bestemmingsplan.

Denkrichting 5:

In de huisvestingsverordening worden geen regels voor het wijzigen van de woningvoorraad opgenomen.

Uitwerking:

Geen actie nodig.

Toeristische verhuur

Als er sprake is van veelvuldig inzetten van woningen voor toeristische verhuur, waardoor deze woningen niet bewoond kunnen worden door reguliere huishoudens, en waarbij ook nog een leefbaarheidsissue in de straat of complex ontstaat kan een gemeente ervoor kiezen die verhuur aan banden te leggen. De VNG heeft hiervoor een model uitgewerkt waarbij toeristische verhuurders via een meldingsplicht gehouden worden aan de toegestane mogelijkheden. Dit kan een facultatief onderdeel zijn, waarbij gemeenten die dat willen wel dezelfde regels opnemen.

Denkrichting 6:

Een enkele gemeente overweegt om gebruik te maken van regulering van toeristische verhuur van woningen. Dit kan dan in het lokale deel van de verordening worden opgenomen.

Uitwerking:

Voor welke gemeenten is dit een optie? Samen de regeling uitwerken.

Opkoopbescherming

Sinds dit jaar is het mogelijk om voor goedkope en middeldure koopwoningen bepalingen op te nemen waarmee de aankoop van deze woningen ten behoeve van verhuur aan banden wordt gelegd. Hierdoor blijven deze woningen beschikbaar voor mensen die de woning voor eigen gebruik willen aankopen.

Het is hiervoor nodig om met onderzoek aan te geven of er sprake is van schaarste en/of leefbaarheidsissues in bepaalde wijken of buurten. Voor Noord-Limburg is er in 2022 een schaarsteonderzoek uitgevoerd. Daaruit is naar voren gekomen dat er alleen in Venlo in een aantal wijke sprake is van nadelige gevolgen door opkoop van woningen door niet-bewoners.

Venlo heeft inmiddels een huisvestingsverordening vastgesteld voor de opkoopbescherming in de wijken met deze problematiek.

Denkrichting 7:

Alleen de gemeente Venlo neemt (behoudt) de opkoopbescherming op in de huisvestingsverordening.

Regulering goedkope koopwoningen

Op dit moment mogen er nog geen regels gesteld worden aan de koopwoningmarkt, anders dan de opkoopbescherming. Maar met het nu voorliggende wetsvoorstel (behandeling in Eerste Kamer loopt nog) komt daar verandering is.

Afhankelijk van het tijdsfad kan alvast worden nagedacht over de wenselijkheid hiervan voor de gemeenten in Noord Limburg. Waarbij, net als bij de middenhuur, er een prijsopdrijvend risico aan verbonden is, voor woningen met een markt-/WOZ-waarde net onder de vastgestelde prijsgrens.

Een overweging is om een dergelijke regeling, zodra het kan, alleen op te nemen voor nieuwbouwwoningen. Waarbij dan de combinatie gelegd kan worden met doorstroming uit de sociale huur en binding aan bijvoorbeeld kern/gemeente/regio.

Denkrichting 8:

In de huisvestingsverordening van een aantal gemeenten worden, als lokale regeling, alleen voor nieuwbouw koopwoningen voorrangregels opgenomen.

Uitwerking:

Verder uitwerken, waarbij aandacht voor binding aan specifieke kern/gemeente/regio en het achterlaten van een sociale huurwoning (doorstroming) onderwerp van discussie zijn.

Praktische puntjes

Particuliere sociale huurwoningen

De minister geeft in zijn voorstellen aan dat gemeenten met een sociale woningvoorraad kleiner dan 30% van de totale woningvoorraad zij ook de particuliere sociale huurwoningen onder het regime van de huisvestingsverordening moet brengen.

De particuliere huurwoningvoorraad verschilt sterk in de verschillende gemeenten en is ook zeer versnipperd. De vraag die dan ook gesteld mag worden hoe praktisch uitvoerbaar dit is als het gaat om de particuliere verhuurders met 1 of een weinig meer, sociale huurwoningen. Het lijkt aannemelijk om een ondergrens op te nemen, zodat alleen de particuliere sociale huurwoningen van beleggers en/of pensioenfondsen en vergelijkbare instellingen onder de regeling gaan vallen.

Denkrichting 9:

Als bij wet verplicht wordt om particuliere sociale huurwoningen onder de verordening te brengen dan: alleen de particuliere sociale huurwoningen van verhuurders met meer dan 10 woningen onder het regime van de verordening brengen.

Uitwerking:

Verder uitwerken wat mogelijk en werkbaar is.

Woonruimteverdeelsysteem en zoekmodellen

De wet geeft de mogelijkheid om in de verordening ook afspraken te maken over het te gebruiken woonruimteverdeelsysteem en de zoekmodellen. In Noord-Limburg worden nu verschillende woonruimteverdeelsystemen gebruikt. Voor de inwoners van drie gemeenten betekent dit dat zij in twee systemen moeten inschrijven en zoeken als zij op zoek zijn naar een woning in hun eigen gemeente. Voor woningzoekenden die regionaal op zoek zijn moeten ze dat doen in vier systemen. De vraag is of dat erg is. Omdat de regionale samenwerking op gebied van woonruimteverdeling nog pril is en er geen signalen zijn op dit moment dat woningzoekenden last hebben van de verschillende mogelijkheden, lijkt toewerken naar een verdeelsysteem (welke dan ook wordt opgenomen in de verordening) voor de hele regio op dit moment niet aan de orde.

Wat betreft de zoekmodellen geldt eigenlijk hetzelfde. De meest gebruikte methode is het aanbodmodel, op inschrijftijd. Daarnaast een deel loting en in sommige gevallen nog wat maatwerk voor bepaalde

type woningen. De noodzaak om hier regionaal afspraken over te maken lijken op dit moment niet aanwezig te zijn.

Denkrichting 10:

In de regionale huisvestingsverordening worden geen regels omtrent woonruimteverdeelsysteem en zoekmodellen opgenomen.

Uitwerking:

Geen actie nodig.

Bijlage 1 Wettelijke grondslag – verdieping

Huisvestingswet 2014

De Huisvestingswet 2014 regelt tot in detail wat er geregeld mag worden en hoe. De wet is daartoe opgebouwd in acht hoofdstukken, met daarbinnen weer verschillende paragrafen. Om daar een beetje gevoel bij te geven eerst een kort overzicht van de opbouw van de wet.

- Hoofdstuk 1: Algemene bepalingen
(definities, bevoegdheden en instellen verordening)
- Hoofdstuk 2: De huisvestingsvergunning
(aanwijzing woonruimte, criteria voor verlenen en intrekken vergunning)
- Hoofdstuk 3: Aanbieding van woonruimte
- Hoofdstuk 4: Wijziging in de woonruimtevoorraad
(voorraadbeheer, toeristische verhuur, criteria voor verlenen, weigeren en intrekken vergunning)
- Hoofdstuk 5: Bovengemeentelijke voorschriften
(huisvesting vergunninghouders, taakstelling en huisvesting bijzondere doelgroepen)
- Hoofdstuk 6: Handhaving en toezicht
(o.a. bestuurlijke boete)
- Hoofdstuk 7: Tijdelijke regeling opkoopbescherming
(definities, bevoegdheden, aanwijzing woonruimte, aanvragen, weigeren, intrekken vergunning en bestuurlijke boete)
- Hoofdstuk 8: Slotbepalingen.

In deze paragraaf een korte beschrijvende toelichting van wat mag en kan op basis van de wet. Daarbij worden vier onderdelen onderscheiden:

- Voorrang op basis van woningtype, grootte of prijs
- Urgentie
- Wijziging woningvoorraad

- Opkoopbescherming.

Voor de integrale tekst van de Huisvestingswet verwijs ik graag naar: <https://wetten.overheid.nl/BWBR0035303/2022-01-01>.

Basisgedachte huisvestingswet

Het uitgangspunt van de wet is 'vrije vestiging', tenzij er sprake is van schaarste. In geval van schaarste mogen regels gesteld worden aan de verhuur/toewijzing van woningen. Het schaarste-criterium is echter niet van toepassing op urgenties en voor regelen van toeristische verhuur (leefbaarheid).

Anders dan bij de doelgroepenverordening heeft de wetgever geen prijsgrenzen gesteld aan de aan te wijzen huurwoningen. Het is aan de gemeenteraad om de prijsgrenzen vast te stellen.

Vanaf 1 januari 2022 is de opkoopbescherming toegevoegd aan de wet. Hiermee wordt het mogelijk ook regels te stellen voor het in gebruik geven van goedkope en middeldure koopwoningen. Wat de wetgever verstaat onder goedkoop en middelduur wordt verder niet in de wet geregeld. Ook hier kan de gemeenteraad dus zelf de grenzen stellen.

Een huisvestingsverordening mag in de basis voor maximaal vier jaar worden ingesteld. Met het idee dat een gemeente in die periode extra woningen toevoegt aan de woningvoorraad om daarmee de schaarste op te lossen. Na vier jaar zal opnieuw aangetoond moeten worden dat er nog steeds sprake is van schaarste om opnieuw een huisvestingsverordening te kunnen invoeren. Tussentijds mag een verordening wel worden aangepast (bijvoorbeeld vanwege aanpassing prijsgrenzen).

Voorrang op basis van woningtype, grootte of prijs

Artikel 7 geeft de raad de mogelijkheden om woningen aan te wijzen die niet zonder vergunning in gebruik genomen of gegeven mogen worden. Hiermee wordt de huisvestingsvergunning ingevoerd. Burgemeester en

wethouders zijn bevoegd gezag, maar mogen deze besluitvorming mandateren aan de corporaties (artikel 19).

Op basis van artikel 10 bepaalt de raad ook welke woningzoekenden in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning. De wet geeft zelf al aan dat het moet gaan om mensen met een Nederlandse nationaliteit en vergunninghouders.

Maar deze groepen kunnen verder ingeperkt worden op basis van bijvoorbeeld inkomen. Er mag echter geen minimum inkomen worden vastgesteld, alleen een maximum. Hierdoor wordt voorkomen dat mensen in de bijstand of met een ander laag inkomen worden uitgesloten.

Artikel 11 geeft aan dat er voorrang aan bepaalde groepen woningzoekenden mag worden gegeven voor bepaalde woningen. Denk daarbij aan leeftijdsriteria voor woningen voor jongeren of ouderen, of een medische indicatie voor MIVA⁴-woningen, of een woonwagenaachtergrond voor de verhuur van een woonwagenaandplaats.

Ook huishoudensgrootte kan een criterium zijn. Bijvoorbeeld dat een meerpersoonshuishouden voorrang krijgt op eenpersoonshuishoudens voor woningen met drie of meer kamers.

Voor dergelijke voorrangsbepalingen geldt het schaarste-principe. Verder geeft de wet nog aan dat voor jongeren de inschrijftijd niet vervalt bij toewijzing van een jongerenwoning.

Datzelfde geldt voor huurders die een huurcontract voor bepaalde tijd krijgen.

Urgenties

Voor sommige woningzoekenden is de 'voorziening in de behoefte aan woonruimte' dringend noodzakelijk. Ook wel de urgenten genoemd. Deze mensen krijgen, op basis van de criteria in de verordening, voorrang op andere woningzoekenden. In de verordening moet dan

worden vastgelegd voor welke urgentiecategorieën dat geldt, hoe een urgentie kan worden aangevraagd en de volgorde van voorrang van de verschillende urgenten.

Verder geeft de wetgever al aan dat in ieder geval urgentie wordt gegeven aan mensen die uit een tijdelijke opvang komen (zoals blijf-van-mijn-lijf-huizen) en mensen die mantelzorg ontvangen of verlenen.

Daarnaast moet in de verordening worden aangegeven hoe de taakstelling van vergunninghouders wordt uitgevoerd (via bemiddeling of urgentie-voorrang of op andere wijze).

Een andere bijzondere groep zijn mensen met een maatschappelijke of economische binding aan de woningmarktregio, gemeente of een kern in de gemeente. Daarbij stelt de wet de voorwaarde dat er weinig mogelijkheden voor uitbreiding van de woningvoorraad zijn. In de praktijk zie je dat deze mogelijkheid vooral op de kleine kernen in een gemeente van toepassing wordt verklaard. Of gebruikt wordt voor maatwerk.

Als gebruik gemaakt wordt van deze mogelijkheid geldt dat maximaal 50% van de huisvestingsvergunningen met voorrang aan mensen uit de woningmarktregio mag zijn en daarvan maximaal de helft uit de eigen gemeente, kern, wijk of buurt.

Een urgentieregeling mag worden ingesteld, zonder dat er sprake is van aangetoonde schaarste.

Een urgentie kan op verschillende manieren worden ingezet, via bemiddeling (corporatie zoekt woning voor de urgente/eenmalig aanbod) of via voorrang (urgente mag binnen bepaalde periode zelf zoeken en krijgt voorrang op andere woningzoekenden).

⁴ MIVA = mindervalide

Wijziging woningvoorraad

De Huisvestingswet geeft, in hoofdstuk 4, de mogelijkheid om de omvang van de goedkope woningvoorraad te beschermen. Dit mag zowel voor huur- als koopwoningen tot de prijsgrenzen die in de verordening worden vastgelegd.

Bij wijzigingen van de woningvoorraad gaat het om onttrekken van woningen, samenvoeging of omzetting in onzelfstandige woonruimte, of het verbouwen naar meerdere te verhuren woonruimten.

Ook het opsplitsen van een huurappartementen-complex in losse kadastrale percelen, zodat ze verkocht kunnen worden, kan vergunningplichtig worden gemaakt.

Met al deze mogelijkheden kun je als gemeente grip houden op de omvang van de goedkope voorraad en voorkomen dat deze kleiner wordt in tijden van schaarste of als de leefbaarheid in het geding is. Dat laatste is bijvoorbeeld aan de orde als veel woningen worden omgezet naar kamergewijze verhuur.

Opkoopbescherming

In hoofdstuk 7 van de Huisvestingswet (nieuw sinds 2022) heeft de wetgever de mogelijkheid opgenomen om de verkoop van goedkope en middeldure koopwoningen te reguleren. Hiermee kan worden voorkomen dat woningen worden opgekocht voor de verhuur.

Waardoor er meer koopwoningen beschikbaar blijven voor mensen die er zelf gaan wonen.

Deze opkoopbescherming mag worden ingevoerd in buurten waar

Bijlage 2 – Beleid en doelen gemeenten

Gemeente Beesel

De gemeente Beesel heeft onlangs een nieuwe woonzorgvisie opgeleverd 'Samen zorgen voor goed wonen' Woonzorgvisie 2023-2033 (raad 10 juli 2023). De gemeente moet een fijne woonplek blijven voor iedereen, in iedere levensfase.

Woningen moeten daarbij passend, duurzaam en vaker levensloopbestendig zijn. Nieuwbouw biedt kansen om meer evenwicht te krijgen in de woningvoorraad en daarmee in de bevolkingsopbouw van de gemeente. Ook doorstroming is belangrijk, zowel voor senioren als voor de jongere doelgroep. In de reguliere woningvoorraad moet ook plaats zijn voor doelgroepen met een zorgachtergrond. Regionale samenwerking voor een juiste verdeling van wonen- en zorgvraagstukken is belangrijk.

De ambitie is om 500 woningen te bouwen, waarvan minimaal 330 woningen voor eigen inwoners en migratie. Deze moeten zoveel mogelijk levensloopbestendig gebouwd worden. Ook de bestaande woningvoorraad en woonomgeving moet levensloopbestendig zijn/aangepast worden.

De gemeente Beesel wil, samen met de regiogemeenten, werken aan een huisvestingsverordening met urgentieregeling en kaders voor lokale prestatieafspraken. Daarbij wordt o.a. onderzocht wat de mogelijkheden zijn voor lokaal toe wijzen en voorrangregels voor doorstroming naar geschikte woningen. Daarbij wordt bijvoorbeeld naar de mogelijkheid van motivatiebrieven gekeken.

Gemeente Bergen

De gemeente Bergen is gestart met het opstellen van een gemeentelijke woonzorgvisie die in de loop van 2024 ter vaststelling zal worden aangeboden aan de gemeenteraad. Hiervoor zijn wij in overleg met

vertegenwoordigers van woningcorporatie Destion en de belangrijkste zorgpartijen, te weten de Zorggroep en Dichterbij. Ook zijn we in gesprek met een vertegenwoordiger van het Zorgkantoor. Van de zorgpartijen willen we graag duidelijkheid over hun plannen op de korte en middellange termijn. Met ons woningbouwprogramma willen we hier vervolgens op inspelen.

Met de directeur/bestuurder van Destion (de enige woningcorporatie die actief is in de gemeente Bergen) worden zeer binnenkort prestatieafspraken voor de komende 4 jaar (2024 – 2028) gemaakt, waarbij er ieder jaar een evaluatie en zo nodig een bijstelling plaatsvindt. Met de actiepunten (voor gemeente en corporatie) gaan we aan de slag. Een greep uit de afspraken met de woningcorporatie:

- Doorstroming bevorderen van o.m. senioren van een gezins- naar een seniorenwoning.
- Er zijn afspraken over mensen in een acute noodsituatie, voor huisvesting.
- In het kader van Weer Thuis en voor het realiseren van de taakstelling.
- Huisvesting vergunninghouders.
- Huisvesting van mensen met een zorgvraag in een (meer) geschikte woning.
- Huisvesting van personen die uitstromen uit een beschermd-wonen-situatie.
- Nadere afspraken nodig voor huisvesting van ontheemden.
- Maatwerk mogelijk.

De gemeente Bergen wil een huisvestingsverordening niet alleen inzetten om te voldoen aan de wettelijke verplichtingen (huisvesting aandachtsgroepen), maar ook om inwoners uit de gemeente de mogelijkheid te geven in Bergen te blijven wonen en om jongeren die bijvoorbeeld vanwege studie elders zijn gaan wonen de mogelijkheid te bieden weer in Bergen te komen wonen. Daarbij wordt gedacht aan voorrang bij nieuwbouw.



Verder willen we, door meer variatie in het woningaanbod, ook de aantrekkelijkheid als woongemeente vergroten. Een voorbeeld hiervan is het realiseren van middeldure huurwoningen, een segment wat er in onze gemeente bijna nog niet is.

Gemeente Gennepe

Het provinciaal en regionaal beleid vormen de kaders voor onze Woonvisie 'Samen bouwen we een thuis voor iedereen!'. De Limburgse Agenda Wonen en de Provinciale Omgevingsvisie leveren een bijdrage aan een gezonde woningmarkt in heel Limburg. De gemeente Gennepe behoort tot de regio Noord-Limburg en ook op regionaal niveau werken we samen om een uitstekend woonklimaat te realiseren.



Het is zoektocht om alle doelgroepen een passende plek te geven binnen onze woningmarkt. We zien verschillende doelgroepen nadrukkelijker naar voren komen. Die moeten allemaal een plek krijgen binnen onze woningmarkt en maatschappij. We vinden het belangrijk dat er voor Gennepe ouderen voldoende geschikte woonruimte is en aandacht voor de leefbaarheid binnen wijken en buurten. We willen dat iedereen die dat wil in Gennepe kan blijven of komen wonen. Jongeren die uit Gennepe komen en in een van onze kernen willen blijven wonen moeten die keuze hebben. Bij nieuwbouw en transformatie zetten we in op de bevordering van doorstroming.

We willen ook mogelijkheden bieden voor de mensen die uit een opvangvoorziening komen en moeten doorstromen naar een zo gewoon mogelijke woonsituatie. We denken ook aan de woonwagengedwongen voor wie er op dit moment te weinig passend woonaanbod is. We zijn ons ervan bewust dat al deze groepen van mensen een beroep doen op de sociale huursector. We zien de druk op dit segment dan ook toenemen.

In Gennepe is het goed wonen, werken en recreëren. Dat willen we zo houden. Hiervoor is het nodig dat we zorgen voor een eerlijke en rechtvaardige verdeling van de woningen die er in Gennepe zijn. Het inzetten van een huisvestingsverordening biedt hier geregelde en transparante mogelijkheden voor. Deze mogelijkheden en afwegingen willen we graag verder verkennen met onze partners op het gebied van wonen.

Gemeente Horst aan de Maas

Het woonbeleid van Horst aan de Maas is vastgelegd in het Masterplan Wonen 2021-2025 met als titel 'Voor iedereen iets te kiezen'. Door enorme krapte is de balans tussen vraag en aanbod, in zowel de huur- als de koopsector, zoek en staat de betaalbaarheid van woningen onder druk. Het aanpakken van de opgaves is de uitdaging voor de komende jaren. Dat vraagt om actie: een ambitieus plan voor de woningmarkt van Horst aan de Maas met een lonkende ambitie en onconventionele instrumenten. Om zo de woningmarkt weer in balans te brengen.

Naast inzetten op het realiseren van 1000 woningen en transformatie van de bestaande woningvoorraad zet Horst aan de Maas in op een passende woning bij de vraag van de woningzoekende.

In het collegeprogramma wordt dat als volgt verwoord:

Inwoners kunnen wonen in een woning die bij ze past en op een plek waar zij zich thuis voelen. Mensen die hier geworteld zijn, kunnen ook in de toekomst in Horst aan de Maas hun thuis vinden. We nemen regie op de woningmarkt.

We bouwen primair voor lokale inwoners. Nieuwe woningen zijn beschikbaar en betaalbaar. We sturen op de juiste mensen op de juiste plek. Gemengde wijken zorgen voor een betere sociale cohesie; wijken waar jong en oud, rasechte Horstenaren en nieuwe inwoners, vitaal en kwetsbaar samenwonen, elkaar ontmoeten, omzien naar elkaar en elkaar helpen.



Hiervoor ontwikkelen we sturingsinstrumenten, waaronder:

- een doelgroepenverordening, waarmee we kunnen sturen op betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen;
- een huisvestingsverordening: waarmee we sturing kunnen geven aan bestaande en nieuwe woningen in de sociale en particuliere huur worden toegewezen;
- woonwagenebeleid;
- beleid voor nieuwe inwoners.

We voeren onze wettelijke opgave ten aanzien van spoedzoekers uit, maar dat mag niet ten koste gaan van lokaal woningzoekenden. Daarom voegen we gespreid over de gemeente 200 flexwoningen toe.

We denken mee met inwoners die het initiatief nemen tot een lokale wooncoöperatie. In zo'n lokale wooncoöperatie ontwikkelen inwoners zelf de woningen. Ook verzorgen ze zelf de toewijzing. Zo ontstaan mini-gemeenschappen. De gemeente werkt mee aan deze pilots, maar stelt ook duidelijke kaders.

Horst aan de Maas wil een huisvestingsverordening o.a. inzetten voor lokale voorrang, sociale urgenties, woonzorgvoorzieningen, toewijzing van woonwageneplaatsen en flexwoningen.

Horst aan de Maas wil ook graag grip krijgen op de toeristische verhuur.

Gemeente Mook en Middelaar

De Toekomstvisie Mook en Middelaar 2030 is de basis voor het woonbeleid van de gemeente Mook en Middelaar.

De gemeente stimuleert en versterkt de karakteristieke kernen en initiatieven om de aantrekkelijkheid van de gemeente voor bewoners en bezoekers te vergroten. De gemeente wil de doorstroming op de woningmarkt bevorderen en ruimte geven aan jongeren en jonge gezinnen om zo een vitale gemeente te blijven. In het coalitieakkoord wordt aangegeven dat de inwoners in de gemeente moeten kunnen blijven wonen. Daarvoor moeten in de



verschillende kernen woningbouwlocaties ontwikkeld worden. De zelfbewoningsplicht is daarbij belangrijk. Ook wordt nieuw woonbeleid ontwikkeld.

Gemeente Peel en Maas

Vitaal wonen, uitwerking kaderstellingen Thema wonen, april 2019, is de basis voor het woonbeleid van de gemeente Peel en Maas.

Daarbij gaat het om het meer in balans brengen van vraag en aanbod van wonen ten behoeve van vitale gemeenschappen waarbij economische groei de ambitie is. De gemeente focust daarbij op het toekomstbestendig maken van de bestaande voorraad, de huisvesting van ouderen en instromers. Of wel: de juiste woning op de juiste plek van de juiste kwaliteit.

Zowel door transformatie als door nieuwbouw moeten voldoende woningen gerealiseerd worden voor ouderen. Ook moet de woningvoorraad en woonomgeving voldoende aantrekkelijk zijn om mensen te verleiden in de gemeente te komen wonen. Met flexibele/tijdelijk woningen wordt ingespeeld op de vraag van vandaag: woningen voor jongeren en andere urgente doelgroepen.

Waarbij het uitgangspunt is dat er voldoende woningen beschikbaar zijn voor instromers, zorgbehoevenden en kwetsbare groepen en andere groepen die niet zelf in een woning kunnen voorzien.

In het coalitieakkoord aanvullend nog aangegeven dat initiatieven gericht op wonen en zorg worden gestimuleerd en nieuwe woonvormen en creatieve woonconcepten gefaciliteerd.

Peel en Maas wil in de huisvestingsverordening, indien nodig, ook lokale voorrangsregels opnemen. En mogelijk ook regels voor woonwagens.



Gemeente Venlo

Het woonbeleid is vastgelegd in de Woonvisie Venlo 2021 – 2026 'Op weg naar toekomstbestendig wonen'. De woonvisie van de gemeente Venlo geeft richting aan de programmalijn Wonen uit het raadsprogramma 'Leefbaar Venlo'. Daarnaast is de woonvisie dienend aan de doelstelling in Venlo een robuust aanbod voor stedelijk wonen en leven te bieden van het raadsprogramma 'Centrumstad'.



De druk op de woningmarkt in Venlo is hoog. Deze druk wordt versterkt door de woningvraag van diverse groepen met een tijdelijke huisvestingsbehoefte zoals starters, studenten of internationale werknemers. Daarnaast daalt naar verwachting de gemiddelde woningbezetting. De noodzaak om (nieuwe) woningen te bouwen of op een andere manier beschikbaar te krijgen is daarmee zeer hoog geworden. Met name om de doorstroming te bevorderen. De Huisvestingverordening kan hierin een rol vervullen.

In de Limburgse Woondeal tot 2030 hebben we voor het eerste deel (tot 2025) al een significant aandeel toevoegingen voor Venlo opgenomen, te weten 1.745 woningen. Voor de periode 2025 – 2030 staan 2.050 toevoegingen voor Venlo in de Woondeal. We hebben aangegeven dat we hier een extra ambitie op hebben, waarmee het aantal toevoegingen 2025 – 2030 vooralsnog uitkomt op 3.200 woningen.

Met de Woonvisie en onze inbreng op de Woondeal hebben we ingezet op het benutten van de positieve kanten van de huidige beweging op de woningmarkt. Niettemin zijn er doelgroepen die moeilijk een passende woning kunnen vinden op de woningmarkt. Dit is in de Woonvisie uitgewerkt aan de hand van drie hoofdthema's: een robuuste woningvoorraad, beschikbaarheid en betaalbaarheid, wonen en zorg. Met name de laatste twee thema's zijn van belang in het licht van een

mogelijke Huisvestingsverordening. De meeste mensen vinden gewoon hun weg op de woningmarkt. Daarnaast zien we echter nieuwe doelgroepen en hebben we ook aandacht voor doelgroepen voor wie het minder vanzelfsprekend is een plek te vinden op de Venlose woningmarkt. Uitgangspunt voor alle doelgroepen is dat wonen in de wijk voor iedereen mogelijk moet zijn. Ook als een inwoner op enig moment zorg en ondersteuning nodig heeft.

Het fenomeen over woningen die door investeerders worden opgekocht en voor veel geld worden doorverhuurd is Venlo niet onbekend. Hoewel ook dit soort woonvormen een functie vervult binnen de woningmarkt, is een zekere balans wel wenselijk. Juist omdat het in Venlo vaak gaat om goedkopere koopappartementen of rijwoningen die prima geschikt zijn voor starters of huishoudens met een laag middeninkomen. Daarom werkt Venlo sinds 1 februari 2023 ook met een Huisvestingsverordening waarin de regeling Opkoopbescherming geborgd is.

Gemeente Venray

Het woonbeleid is vastgelegd in het Omgevingsprogramma Wonen (februari 2022) en verder uitgewerkt in de Uitvoeringsagenda 2022.

Omgevingsprogramma Wonen

Verder bouwen aan de toekomst van Venray

Daarin is aangegeven dat de woningmarkt onder druk staat en de wachttijden voor sociale huurwoningen oplopen. De veranderingen in het zorglandschap zorgen voor een opgave voor andere woonvormen en de vitaliteit en leefbaarheid van de wijken en kernen staat soms onder druk en vraagt dan ook aandacht.

Op basis van vijf thema's onder steviger regie en met de inzet van de juiste instrumenten wil Venray werken aan het realiseren van voldoende en passende woningen en reguleren dat de juiste woningen beschikbaar komen voor de juiste mensen/doelgroepen.

De gemeente pakt daarbij een proactieve, regisserende rol, in nauwe samenwerking met de partners en inwoners. Een van de instrumenten

die daarbij benoemd wordt is het mogelijk instellen van een huisvestingsverordening. Er is sprake van ontgroening en vergrijzing. En bij vergrijzing speelt dan ook nog het langer thuis blijven wonen. De huisvestingsverordening kan helpen door woningen die geschikt zijn voor deze doelgroepen specifiek aan te wijzen en voorrang te verlenen aan de betreffende doelgroepen (jongeren-, nultreden- en seniorenwoningen). Vanwege het veranderende zorglandschap, waarbij ook sprake is van ambulantisering en langer thuis blijven wonen, is voorrang voor uitstroom uit de zorg (middels urgentie) en voorrang voor aangepaste woningen (voorrang voor woningzoekenden met urgentie) een mogelijkheid. Het stimuleren van doorstroming van groot naar beter passend kan ingezet worden om ouderen door te laten stromen van een eengezinswoning naar een beter passende woning. Waardoor de eengezinswoning weer beschikbaar komt voor een gezin. En de oudere woningzoekende tijdig kan verhuizen naar een geschikte woning voor het langer thuis blijven wonen.

In Venray staat ook de betaalbaarheid van wonen onder druk. Door oplopende woningtekorten, steeds hogere eisen aan het verkrijgen van een hypotheek, en gestegen woningprijzen wordt het voor mensen met een laag of middeninkomen steeds moeilijker een woning te bemachtigen. De inzet van een huisvestingsvergunning voor zowel de sociale als de middenhuur en, zodra mogelijk, voor sociale koopwoningen helpt om de juiste mensen in de juiste woningen te krijgen. Ook de inzet van maatwerk op basis van de verordening kan corporaties helpen om het evenwicht tussen 'vragers' en 'draggers' in wijken met veel sociale huurwoningen te bewaren. In het Omgevingsprogramma Wonen wordt ingezet op het optimaal bedienen van de Venrayse woningzoekenden. De mogelijkheden van de Huisvestingswet om met lokale voorrang woningen toe te wijzen wil Venray daarom ook zoveel mogelijk optimaal benutten, waar dat in verhouding staat met (administratieve) regeling. Om ook de bestaande woningvoorraad beter aan te laten sluiten op de huidige en komende behoefte van woningzoekende wil Venray ook splitsen van woningen

onderzoeken en ziet Venray kansen in de opkoopbescherming regelen. De huisvestingswet geeft hiervoor de mogelijkheden.

Bijlage 3 - Beleid en doelen corporaties

Antares

Antares is een ambitieuze woningcorporatie met ongeveer 6.000 woningen in de gemeenten Peel & Maas en Venlo. Voor alle doelgroepen bieden zij woningen aan: gezinswoningen, seniorenwoningen, zorgwoningen en appartementen. Antares biedt een betaalbaar, goed onderhouden en duurzaam thuis voor mensen die daar niet zelf in kunnen voorzien. Samen met hun huurders en partners zorgen zij voor een leefbare woonomgeving. De visie van Antares is: samen werken aan woongeluk. Dat bereiken zij door te werken vanuit de bedoeling en door het centraal stellen van de klantbeleving in alles wat ze doen. Bij alles wat Antares onderneemt, nemen duurzaamheid en de leefbaarheid van buurten en wijken een belangrijke plek in. Met collega's, partners én de huurders werken zij elke dag samen aan woongeluk. De woningen van Antares worden aangeboden via wonen.thuisbijantares.nl.

Antares geeft aan dat een huisvestingsverordening o.a. kansen biedt om regionaal definities en afspraken te maken voor de (verplichte) urgentiecategorieën, voorrangregelingen en de (maximaal) beschikbaar te stellen woningen. Antares stelt voor ons vooralsnog te richten op de basis (verplichte onderdelen) zoals die ook in de aanstaande wetgeving van gemeenten wordt verlangd. Verder ook aandacht voor de particuliere verhuurders van sociale huurwoningen. Zij zouden ook moeten bijdragen aan de huisvesting van urgenten.

Destion

Destion verhuurt woningen in Bergen, Gennep en Mook en Middelaar. Ook verhuurt Destion een aantal woonwagendstandplaatsen. Vanwege de vele veranderingen van overheidswege vaart Destion stevig een eigen koers, waarbij goed gekeken wordt naar wat past bij de huurders, de woningzoekenden en de woonomgeving van Destion. Zij

staan voor hun huurders en voelen zich betrokken bij hun woning, woonomgeving en woonbeleving. Het is belangrijk dat een huurder zich thuisvoelt in zijn eigen huurwoning. Daarom wil Destion dat woningen er niet allemaal hetzelfde uitzien, maar zorgen zij voor zoveel mogelijk variatie en wordt er gelet op de betaalbaarheid. Destion heeft een eigen woonruimteverdeelsysteem: mijn.destion.nl.

Voor de huisvestingsverordening ziet Destion kansen om eenduidige en eenvoudige afspraken te maken over de urgentiecategorieën, de volgorde van voorrang binnen die categorieën en de (maximaal) beschikbaar te stellen woningen. Dit in combinatie met de taakstelling vergunninghouders. Afstemming o.a. voor de sociale urgentie-regels. Ook aandacht voor doorstroming. Denk aan doorstromen naar kleiner wonen en achterlaten eengezinswoning. Op wijkniveau aandacht voor 'vragende' en 'dragende' huurders, door middel van maatwerkmogelijkheden. Een regeling in het kader van beheerdersbelang. En voor woonwagendstandplaatsen. Verder ook aandacht voor de particuliere verhuurders van sociale huurwoningen. Zij zouden ook moeten bijdragen aan de huisvesting van urgenten.

Mooiland

Mooiland verhuurt woningen in de gemeente Gennep. Mooiland heeft als motto: Wij geven thuis. Mooiland geeft thuis door een betaalbaar, kwalitatief goed en duurzaam thuis te bieden aan mensen die daarin zelf niet kunnen voorzien. Mooiland is een corporatie die herkenbaar, aanspreekbaar en bereikbaar is voor bewoners en samenwerkingspartners. Een corporatie die weet wat er speelt, met oog voor sociale vraagstukken en voor prettig wonen in de wijk. Mooiland heeft een eigen woonruimteverdeelsysteem: mijnwoningzoeken.nl. In 2024 wordt dit vervangen door een nieuw regionaal aanbodmodel Thuispoort.

Nester

Nester verhuurt woningen in de gemeente Beesel.

Nester is een sociale huisvester die een thuis biedt aan mensen in Midden- en Noord-Limburg. Zij hebben een positieve invloed op het wonen en de leefbaarheid voor de lokale gemeenschappen en zijn verbonden met de mensen die daar deel van uitmaken. De kernwaarden daarbij worden getypeerd met de woorden Dichtbij, Samen, Betrouwbaar en Ondernemend. Nester zet zich in om goede en betaalbare huurwoningen te bieden en hebben dat vastgelegd in het koersplan 2022-2026.

De woningen van Nester zijn te vinden via [ThuisinLimburg.nl](https://thuisinlimburg.nl). In Nederland geldt het uitgangspunt "vrijheid van vestiging". Dit is een belangrijk goed. Nester is daarom ook van mening dat beperkingen / inperkingen op dit uitgangspunt zo veel mogelijk voorkomen moet worden. Dit betekent dus voor onze woningzoekenden zo min mogelijk barrières. Nester is er daarom ook voorstander van om de regionale huisvestingsverordening te beperken tot dat wat verplicht wordt vanuit de voorgenomen wetgeving (en daarmee dus te kijken naar eenduidige definities, duidelijke criteria en procedures voor de urgenties voor de verplichte aandachtsgroepen). Ook vinden wij het belangrijk dat bij de realisatie hiervan niet alleen naar de corporaties gekeken wordt maar ook naar de particuliere markt.

Wonen Limburg

Als corporatie neemt Wonen Limburg haar taak serieus. Zij spelen steeds beter in op de maatschappelijke opgave. Daarvoor wordt er geluisterd naar de vraag en behoefte in de samenleving. Wonen Limburg zoekt daarbij steeds naar de samenwerking. Samen zorgt Wonen Limburg ervoor dat bewoners met elkaar, met de buurt en met de corporatie in contact komen. En dat het fijn leven is in onze wijken, buurten en dorpen.

Dit heeft Wonen Limburg vastgelegd in het toekomstplan Welkom Thuis 2022-2026, waarin aan de hand van drie thema's de koers wordt

uitgezet. De thema's zijn: de bewoner voelt zich thuis, zonder huis geen thuis en werken aan een duurzame samenleving.

De woningen van Wonen Limburg zijn te vinden via [ThuisinLimburg.nl](https://thuisinlimburg.nl). Uitgaande van het uitgangspunt van de Huisvestingswet (vrijheid van vestiging) gaat Wonen Limburg ervan uit dat beperkingen van vrijheid van vestiging eerder uitzondering dan regel moeten zijn. Het te ver dichtregelen draagt niet bij aan het oplossen van de schaarste op de sociale huurwoningmarkt. Woning Limburg ziet liever een 'ongedeelde' regio met zo min mogelijk barrières voor woningzoekenden. Wonen Limburg kijkt daarom kritisch naar welke afspraken er echt nodig zijn, o.a. om regionaal en lokaal maatwerk te kunnen leveren, en welke afspraken een helpend effect kunnen hebben. Wonen Limburg stelt voor ons vooralsnog te richten op de basis zoals die ook in de aanstaande wetgeving van gemeenten wordt verlangd. Dat wil zeggen heldere definities, criteria en procedures voor urgenties/voorrang voor aandachtsgroepen.

Woonwenz

Als een van de grootste corporaties in de regio staat Woonwenz voor goed en betaalbaar wonen voor iedereen in gevarieerde en duurzame wijken in een vitale regio. Goed wonen betekent daarbij een passende woning in een prettige woonomgeving. Maatwerk bieden staat daarbij voorop. Naast woningen verhuren in het sociale segment verhuurt Woonwenz ook in het middelhoge huursegment en worden woningen te koop aangeboden. In samenwerking met zorg- en welzijnspartijen biedt Woonwenz ook huisvesting voor bijzondere doelgroepen. Woonwenz streeft naar variatie in prijs en kwaliteit in de woonwijken. Het beleid van Woonwenz is vastgelegd in het ondernemingsplan Woonwenz meer dan een woning (2022-2025). De woningen van Woonwenz worden verhuurd via [ThuisinLimburg.nl](https://thuisinlimburg.nl).

Woonzorg Nederland

Samen met huurders en partners wil Woonzorg Nederland kleur geven aan het wonen voor senioren. Woonzorg Nederland zet zich in voor een

afwisselend woonaanbod. Met eigentijdse leefgemeenschappen en bijpassende dienstverlening waarin iedere huurder woongeluk kan vinden.

Woonzorg Nederland is een landelijke woningcorporatie voor senioren en zijn actief in 170 gemeenten. In de regio Noord-Limburg hebben zij in twee gemeenten huurwoningen.

De woningen van Woonzorg Nederland worden deels verhuurd via MijnDestion en deels via ThuisinLimburg.

Omdat Woonzorg Nederland in Noord-Limburg een kleine speler is op de sociale huurmarkt en ook nog voor een specifieke doelgroep sluiten zij zich inhoudelijk graag aan daar waar mogelijk en zullen volgend zijn in de besluiten rondom een huisvestingsverordening.

