provincie limburg

Burgemeester en Wethouders van de
Gemeente Mook en Middelaar
Postbus 200
6585 ZK MOOK

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Cluster** | WL | **Behandeld** | G.J.E. Schoofs |
| **Uw kenmerk** | 252726 | **Telefoon** | +31 6 15 09 00 41 |
| **Ons kenmerk** | DOC-00833597 | **Maastricht** | 11 november 2025 |
| **Bijlage(n)** | | **Verzonden** | 14 NOV. 2025 |

**Onderwerp**
Advies op concepthuisvestingsverordening gemeente Mook en Middelaar 2026

Geacht college,

Op 10 oktober 2025 ontvingen wij uw verzoek conform de Huisvestingswet 2014, om binnen 6 weken na ontvangst van uw verzoek, advies uit te brengen over de concepttekst voor de nieuw vast te stellen huisvestingsverordening in de gemeente Mook en Middelaar.

De wetgever verlangt van ons dat wij adviseren over de gevolgen van het vaststellen van een huisvestingsverordening voor de woningbouwopgave, de regionale woningmarkt en de toepassing van de bindingseisen (artikel 14 Huisvestingswet 2014). In ons advies wordt ingegaan op de onderbouwing van uw verzoek en de inhoud van de concepthuisvestingsverordening.

## De gevolgen voor de woningbouwopgave

***Tijdelijke maatregel***
In uw verzoek wordt aangegeven dat de huisvestingsverordening een tijdelijke maatregel is om te voorkomen dat de schaarste van sociale huurwoningen leidt tot verdringing van kwetsbare groepen. Er wordt aangegeven dat de huisvestingsverordening gecombineerd moet worden met andere maatregelen die erop gericht zijn om de schaarste op een structurele manier op te lossen door o.a. het versnellen van de bouw van nieuwe woningen.

***Advies***
Wij geven uw college mee dat wij, conform het nieuwe artikel 6 lid 5 Huisvestingswet 2014 (na inwerkingtreding van de Wet versterking regie Volkshuisvesting), in het toekomstige volkshuisvestingsprogramma graag terugzien dat uw college aangeeft welke maatregelen worden genomen om de woningvoorraad te voorzien van de benodigde betaalbare (sociale) woningen en hoe zich dit vertaalt in de (regionale) woningbouwprogrammering.

Te meer omdat deze huisvestingsverordening tot doel heeft om de schaarse sociale huurwoningen eerlijk en evenredig te verdelen onder de kwetsbare groepen. We zien dan ook graag terug in de woningbouwprogrammering dat de woningvoorraad in de toekomst met de juiste benodigde betaalbare (sociale) woningen wordt aangevuld.

***Alleen zelfstandige woonruimte***
In uw verzoek wordt aangegeven dat de Huisvestingswet 2014 zou bepalen dat de huisvestingsverordening alleen betrekking zou hebben op zelfstandige woonruimte en om die reden de kamergewijze verhuur en studentenhuisvesting buiten de verordening zou vallen. Ook de huisvesting van arbeidsmigranten valt grotendeels buiten de verordening omdat die veelal in niet-zelfstandige woonruimte of op basis van logies zouden verblijven.

***Advies***
Wij stellen vast dat de Huisvestingswet 2014 niet bepaalt dat de huisvestingsverordening alleen betrekking zou hebben op zelfstandige woonruimte, maar dat dit een keuze is van de gemeenteraad. Artikel 7 lid 1 Huisvestingswet 2014 bepaalt immers: *"In de huisvestingsverordening kan de gemeenteraad categorieën woonruimte aanwijzen die niet voor bewoning in gebruik mogen worden genomen of gegeven indien daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend"*. Onder woonruimte moet in dat artikel worden verstaan: *"zowel zelfstandige woonruimte als bedoeld in artikel 234 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, als onzelfstandige woonruimte"*, aldus artikel 1 lid 3 Huisvestingswet 2014. Wij concluderen daarom dat het een bewuste keuze is van de gemeenteraad, om kamergewijze verhuur; studentehuisvesting en niet-zelfstandige woonruimten buiten de huisvestingsverordening te laten vallen. Wij constateren dat een nadere motivering of onderbouwing voor die keuze ontbreekt in de toelichting van de huisvestingsverordening.

**De gevolgen voor de regionale woningmarkt**

***Gelijkluidende huisvestingsverordening en gezamenlijke uitvoering***
In uw verzoek wordt aangegeven dat een gelijkluidende huisvestingsverordening verschillende voordelen heeft en dat de gezamenlijk uitvoering van de verordening zorgt voor transparantie en efficiency.

***Advies***
Wij kunnen dit alleen maar toejuichen en waarderen de gezamenlijke inzet die geleverd is om te komen tot deze regionale huisvestingsverordening. Woningmarktregio Noord-Limburg is daarbij een voorbeeld voor de andere woningmarktregio's.

***Gefaseerde invoering***
In uw verzoek wordt aangegeven dat de gemeenten in de woningmarktregio Noord-Limburg gekozen hebben voor een gefaseerde implementatie, waarbij in eerste instantie alleen wettelijk verplichte onderdelen en de dringend gewenste zaken zijn opgenomen.

***Advies***
Wij vinden het een gemiste kans dat onder de noemer van "dringend gewenste zaken" de huisvesting van arbeidsmigranten niet werd meegenomen. Uit het onderzoek arbeidsmigranten Limburg 2024[1] blijkt dat er relatief hoge aantallen arbeidsmigranten woonachtig en werkzaam zijn in de woningmarktregio Noord-Limburg, ook toekomstig. Daarom is het zorgen voor voldoende passende huisvesting voor arbeidsmigranten in regionaal verband – naar onze mening – dringend gewenst. Door een urgentiecategorie voor bepaalde arbeidsmigranten in te voeren kan doorstroom worden bewerkstelligd uit short-stay huisvestingslocaties. Bijvoorbeeld voor mensen die daar langer verblijven dan waar deze short-stay locaties voor bedoeld zijn of mensen die daar vanwege hun persoonlijke situatie niet meer kunnen verblijven. Ook is het mogelijk om urgentie te verlenen aan arbeidsmigranten die in vitale sectoren werken, zoals bijvoorbeeld de zorg. Daarnaast is de huisvestingsverordening – naar onze mening – een geschikt instrument om regionaal bindende afspraken rondom de huisvesting van arbeidsmigranten te maken. Bijvoorbeeld over de ruimtelijke spreiding van arbeidsmigranten, toewijzingsprocedures en het hanteren van dezelfde kwaliteitsnormen, zoals een maximale bezettingsgraad per woning/slaapkamer en minimale oppervlakte en voorzieningen per persoon.

Gelet op het vorenstaande adviseren wij de woningmarktregio Noord-Limburg dan ook dringend om ook de huisvesting van arbeidsmigranten in huisvestingsverordening op te nemen.

***Voorrang voor wettelijk urgenten - sociaal urgenten en statushouders***
In uw verzoek wordt aangegeven dat in de huisvestingsverordening met name een urgentieregeling is opgenomen. Deze regeling houdt voor de woningmarktregio Noord-Limburg in dat de wettelijk verplichte urgenten, sociaal urgenten en statushouders met voorrang gehuisvest worden in sociale huurwoningen. In de huisvestingsverordening wordt verwezen naar de in de bijlage 1 opgenomen urgentiecategorieën. Er is bewust voor gekozen om te verwijzen naar de wet, omdat op die manier de verordening niet gewijzigd hoeft te worden als de Wet versterking regie Volkshuisvesting op dit punt zou wijzigen.

***Advies***
Wij begrijpen uw keuze om naast de wettelijk urgenten, ook de statushouders en sociaal urgenten op te nemen in de huisvestingsverordening. Goed dat voor die laatste categorie aansluiting is gezocht bij de werkwijze in Zuid-Limburg. Dat vergroot de uniformiteit.

We stellen vast dat in de huisvestingsverordening onder artikel 11 lid 1 inderdaad verwezen wordt naar bijlage 1 behorend bij de huisvestingsverordening. De betreffende bijlage omschrijft echter meer in het algemeen de urgentiecategorieën. We stellen vast dat de wettelijke urgenten niet specifiek worden vermeld, ook zien we geen specifieke verwijzing naar de Wet versterking regie Volkshuisvesting terug in de huisvestingsverordening, zoals wordt aangegeven. Omdat met deze huisvestingsverordening toch wordt gestreefd om zoveel mogelijk vooruit te lopen op de inwerkingtreding van de Wet versterking regie Volkshuisvesting, adviseren wij om in de bijlage de specifieke urgentiecategorieën wel te benoemen. Op deze manier wordt onduidelijkheid voorkomen en wordt er ook voorkomen dat bepaalde categorieën urgenten toch niet onder de algemene genoemde groepen in de bijlage zouden vallen. Uit de huidige formulering blijkt – naar onze mening – bijvoorbeeld onvoldoende of onder urgentiecategorie 2: uitstroomvoorziening ook de uitstappende sekswerkers vallen en of onder urgentiecategorie 6: medische redenen ook de woningzoekende met een "voorziene" medische oorzaak vallen.

[1] https://www.limburg.nl/onderwerpen/wonen/integrale-aanpak-arbeidsmigratie/

Ten overvloede wordt opgemerkt dat de bijlage waarnaar in de huisvestingsverordening wordt verwezen, daarvan onderdeel is. Voor een eventuele toekomstige wijziging van die bijlage zal de benodigde formele vaststellingsprocedure gevolgd moeten worden.

***Signaalwaarde***
In uw verzoek wordt aangegeven dat de huisvestingsverordening regionaal is afgestemd en binnen de woningmarktregio Noord-Limburg is afgesproken dat het acceptabel is als 30% van de muterende woningen naar urgente doelgroepen gaat. Over de verdeling van de wettelijke verplichte urgente doelgroepen binnen de woningmarktregio Noord-Limburg, zijn nog geen harde afspraken gemaakt omdat het moeilijk zou zijn om een realistisch percentage in te schatten. Er is om die reden een "signaalwaarde" van 30% opgenomen in de verordening.

***Advies***
Wij stellen vast dat onder artikel 7 lid 2 van de huisvestingsverordening is opgenomen dat: *"gemeenten in de woningmarktregio streven naar een signaalwaarde van maximaal 30% van de vrijkomende woonruimte die wordt verhuurd aan woningzoekende met een urgentieverklaring"*. Hieruit blijkt dat de gemeenten in de woningmarktregio Noord-Limburg een afspraak hebben gemaakt over het percentage van de aangewezen categorieën van woonruimte, als bedoeld in artikel 12 lid 1 Huisvestingswet 2014, waarbij voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden, als bedoeld in artikel 12 lid 3 Huisvestingswet 2014, bij het verlenen van huisvestingsvergunningen. Daaruit blijkt ook de wettelijk vereiste regionale afstemming.

Niet blijkt uit het artikel dat gemeenten ook een afspraak hebben gemaakt over de verdeling van de woningzoekenden die zijn ingedeeld in de urgentiecategorieën, bedoeld in artikel 12 lid 1 Huisvestingswet 2014. Conform het nieuwe artikel 6 lid 6 Huisvestingswet 2014 (dat met de inwerkingtreding van de Wet versterking regie volkshuisvesting van kracht zal zijn) zijn gemeenten in de woningmarktregio gehouden om ook daarover afspraken te maken. Deze komen niet, dan wel onvoldoende tot uiting in de huisvestingsverordening. Met de inwerkingtreding van de Wet versterking regie Volkshuisvesting zal deze afspraak een wettelijke voorwaarde worden waaraan de huisvestingsverordening dient te voldoen. Wij adviseren om die reden om ook hierover afspraken te maken binnen de woningmarktregio Noord-Limburg en die concrete afspraak hierover ook op de te nemen in de huisvestingsverordening.

**Toepassing artikel 14 Huisvestingswet 2014**

***Voorrang voor lokale woningzoekende***
De Huisvestingswet 2014 biedt gemeenten de mogelijkheid om maximaal 50% van de vrijkomende zelfstandige woonruimten met een huurprijs tot de liberalisatiegrens met voorrang toe te wijzen aan woningzoekenden met een economische of maatschappelijke binding aan een regio, gemeente of een deel van de gemeente. In uw verzoek wordt aangegeven dat de gemeente Mook en Middelaar ervoor kiest om het maximale toegestane aantal sociale huurwoningen met voorrang lokaal aan te bieden. Zo krijgen uw "eigen" inwoners meer kansen op de woningmarkt.

In de huisvestingsverordening is in artikel 12 lid 4 sub a opgenomen dat: *"50% van de vrijkomende vergunningsplichtige woonruimten met voorrang wordt aangeboden aan de categorie woningzoekende met een lokale binding met in a genoemde kernen. Deze 50% is inclusief de in artikel 12, derde lid, van de wet genoemde categorieën urgente woningzoekenden, maar exclusief statushouders"*.
Ook in sub b van datzelfde artikel wordt deze laatste zin toegevoegd.

***Advies***
Wij begrijpen, gezien de onderbouwde schaarste en verdringing, de keuze om van uw bevoegdheid gebruik te maken, doch adviseren om hiervan weloverwogen, ook in de toekomst, gebruik te maken. Immers alleen op die manier wordt er voldoende ruimte gelaten voor alle aandachtsgroepen die tot de inwoners van uw gemeente en regio behoren en (dringend) een woonruimte nodig hebben.

De formulering van artikel 12 lid 4 sub a en b huisvestingsverordening dat: *"deze 50% is inclusief de in artikel 12, derde lid, van de wet genoemde categorieën urgente woningzoekenden, maar exclusief statushouders"*, is onvoldoende duidelijk. Onduidelijk is hoe de voorrang voor de wettelijk urgenten zich verhoudt tot de voorrang van de lokale woningzoekende. Bovendien strookt dit ook niet met artikel 7 lid 2 Huisvestingsverordening dat bepaalt dat: *"70% van de vrijkomede woonruimte wordt verhuurd aan reguliere woningzoekenden"*. Omdat deze toevoeging tot veel onduidelijkheid leidt, adviseren wij om hierover meer duidelijkheid te verstrekken de bepalingen in artikel 12 van de huisvestingsverordening te herformuleren en/of een concrete toelichting toe te voegen waaruit blijkt hoe deze zinssnede bedoeld is.

**Tot slot**

***Rapportageplicht***
In de huisvestingsverordening is in artikel 15 opgenomen dat er tweemaal per jaar wordt gerapporteerd over het aantal aan urgenten toegewezen woningen in relatie tot de signaalwaarde. Het college deelt deze informatie met andere gemeenten in de woningmarktregio Noord-Limburg.

**Advies**
Met de inwerkingtreding van de Wet versterking regie volkshuisvesting (nieuw artikel 12 lid 4 Huisvestingswet 2014), wordt van gemeenten verlangd dat zij hierover ook het College van Gedeputeerde Staten informeren. Wij adviseren en verzoeken derhalve om ons College ook te informeren over:

a. het aantal aanvragen voor indeling in een urgentiecategorie;
b. het aantal besluiten met toedeling in een urgentiecategorie;
c. het aantal woonruimten dat in gebruik is genomen op grond van een huisvestingsvergunning en
d. de urgentiecategorieën waarvoor een huisvestingsvergunning als bedoeld in het eerste lid is verleend.

Wij vertrouwen u met het vorenstaande advies voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u voornemens zijn om conform artikel 3:50 Awb, gebruik te maken om van het bovenstaande advies af te wijken, verzoeken wij om zulks met de redenen voor de afwijking in de motivering te vermelden.

Gedeputeerde Staten van Limburg

voorzitter

secretaris