Nota van Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Huisvestingsverordening Peel en Maas 2026

November 2025

Inhoud

1. Inleiding 3
   1.1 Aanleiding....3
   1.2 Behandeling zienswijzen en advies Provincie Limburg....3
   1.3 Ambtelijke aanpassingen....3
2. Zienswijzen Gemeente Beesel ....**Error! Bookmark not defined.**
3. Zienswijzen Gemeente Bergen ....**Error! Bookmark not defined.**
   3.1 Zienswijze 1 Adviesraad Sociaal Domein ....**Error! Bookmark not defined.**
   3.2 Zienswijze 2 Destion ....**Error! Bookmark not defined.**
4. Zienswijzen Gemeente Gennep....**Error! Bookmark not defined.**
   4.1 Zienswijze 1 Destion ....**Error! Bookmark not defined.**
5. Zienswijzen Gemeente Horst aan de Maas ....**Error! Bookmark not defined.**
   5.1 Zienswijze 1 Burger Advies Raad Horst aan de Maas....**Error! Bookmark not defined.**
6. Zienswijzen Gemeente Mook en Middelaar ....**Error! Bookmark not defined.**
   6.1 Zienswijze 1 Destion ....**Error! Bookmark not defined.**
7. Zienswijzen Gemeente Peel en Maas....4
8. Zienswijzen Gemeente Venray ....**Error! Bookmark not defined.**
   8.1 Zienswijze 1 Dorpsraden Overleg Venray ....**Error! Bookmark not defined.**
9. Wettelijk advies Gedeputeerde Staten Provincie Limburg 5
10. Overige reacties en ambtelijke aanpassingen 8
11. Totaaloverzicht wijzigingen huisvestingsverordening....11

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het college van burgemeesters en wethouders van Peel en Maas heeft op 16 september 2025 het besluit genomen om de Ontwerp-Huisvestingsverordening ter inzage te leggen. De verordening heeft van 7 oktober 2025 tot en met 17 november 2025 ter inzage gelegen. De ter inzagelegging is op reguliere wijzen bekend gemaakt, zoals een publicatie in het Gemeenteblad, via een persbericht en de website. Er is een aankondiging van de terinzagelegging naar stakeholders gestuurd.

Aan Gedeputeerde Staten van Provincie Limburg is advies gevraagd. Deze adviesaanvraag is 3 oktober 2025 verzonden en op 14 november 2025 hebben we het advies ontvangen.

De Ontwerp-Huisvestingsverordening is tot stand gekomen na een intensieve samenwerking in de regio Noord-Limburg. Het streven is om een gelijkluidende verordening voor alle acht de Noord-Limburgse gemeenten vast te laten stellen, waardoor de regels voor woningzoekenden helder en gelijk zijn en urgentie en voorrang regionaal efficiënt toegepast kunnen worden.

Het is gelukt om een gelijkluidende urgentieregeling op te stellen. Ten aanzien van voorrang voor woningzoekenden met lokale binding zijn er lokale keuzes gemaakt.

Omdat de Ontwerp-huisvestingsverordening in gezamenlijkheid tot stand is gekomen, zijn de zienswijzen en reacties ook in gezamenlijkheid in de regio behandeld en op elkaar afgestemd.

1.2 Behandeling zienswijzen en advies Provincie Limburg

In deze nota worden de zienswijzen en het advies van Provincie Limburg samengevat weergegeven en beantwoord. Er wordt aangegeven of de zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen aan de Huisvestingsverordening.

Deze nota bevat de volgende onderdelen:

- Een samenvatting van de reacties (‘zienswijzen’) op de Ontwerp-Huisvestingsverordening en het besluit hierover;
- Een beschrijving van de gevolgen van ons besluit voor de inhoud van de Huisvestingsverordening.

1.3 Ambtelijke aanpassingen

Omdat de verordening regionaal is opgesteld, zijn ook de zienswijzen en reacties gezamenlijk in de regio behandeld.

Naar aanleiding van de zienswijzen, signalen van inwoners, stakeholders en actualiteiten, is er nog kritisch naar de verordening gekeken. Zodoende zijn er ambtelijke aanpassingen gedaan in de Huisvestingsverordening. Het gaat hierbij met name om tekstuele wijzigingen ter verduidelijking en het aanscherpen van de toelichting. Deze wijzigingen hebben geen consequenties voor de werking van de verordening. In hoofdstuk 4 is een overzicht van deze wijzigingen opgenomen.

2. Zienswijzen Gemeente Peel en Maas

Gemeente Peel en Maas heeft geen zienswijzen ontvangen op de Ontwerp-Huisvestingsverordening.

3. Wettelijk advies Gedeputeerde Staten Provincie Limburg

Van de Provincie Limburg hebben we advies ontvangen op de ontwerp-huisvestingsverordening

Naam en adres	**Datum ontvangst en hoe**
Gedeputeerde Staten van Provincie Limburg	14 november 2025 per brief

	Samenvatting	**Beantwoording**
1.	Provincie ziet in het toekomstige volkshuisvestingsprogramma graag terug welke maatregelen worden genomen om de woningvoorraad te voorzien van de benodigde betaalbare (sociale) woningen en hoe dit zich vertaalt in de (regionale) woningbouwprogrammering.	Dat is vanzelfsprekend, want dat is al geborgd middels de Limburgse Woondeal en zal ook vastgelegd worden in de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting.
2.	De huisvestingswet 2024 bepaalt niet dat de huisvestingverordening alleen betrekking zou hebben op zelfstandige woonruimte, dit is een keuze van de gemeenteraad. Er ontbreekt een motivering in de toelichting waarom niet-zelfstandige woonruimte buiten de verordening valt.	Om het gehele proces niet te complex te maken kiezen voor een gefaseerde invoering en dit betreft de eerste fase. In deze eerste fase zitten de wettelijk verplichte onderdelen en de dringend gewenste zaken. We sluiten aan op de gangbare praktijk om alleen zelfstandige woonruimte middels de verordening te reguleren.
3.	Provincie waardeert de gezamenlijke inzet die geleverd is en geeft aan dat de woningmarktregio Noord-Limburg hierin een voorbeeld is voor andere woningmarktregio's.	Regio Noord-Limburg is graag bereid om haar ervaring te delen met de andere woningmarktregio's. Idealiter komt er ook voor de andere woningmarktregio's een gelijkluidende verordening.
4.	Provincie vindt het een gemiste kans dat de huisvesting van arbeidsmigranten niet meegenomen is in de verordening. 1) Middels het instellen van een urgentiecategorie voor bepaalde arbeidsmigranten kan de doorstroom uit short-stay huisvestingslocaties bewerkstelligd worden.	Dit is geen technisch/juridisch advies maar een politieke keuze. 1) Gemeenten, maar ook de Minister, werken op dit moment op meerdere fronten aan deze opgave. Het toekennen van urgentie aan arbeidsmigranten is daar geen onderdeel van. Bovendien hebben we in de eerste fase gekozen voor een basisvariant van de huisvestingsverordening, om het proces van de totstandkoming en implementatie niet te

	2) Er had urgentie verleend kunnen worden aan arbeidsmigranten die in vitale sectoren werken, zoals bijv. de zorg. 3) Er hadden regionaal bindende afspraken gemaakt kunnen worden rondom de huisvesting van arbeidsmigranten, zoals ruimtelijke spreiding, toewijzingsprocedures en hanteren van kwaliteitsnormen. Dringend advies is om de huisvesting van arbeidsmigranten in de huisvestingsverordening op te nemen.	complex te maken. We willen hier eerst ervaring mee opdoen alvorens onderdelen toe te voegen aan de verordening. 2) We hebben gekozen voor een basisvariant van de huisvestingsverordening waarin we geen urgentie of voorrang verlenen op basis van vitale beroepen. In een volgende fase kunnen we dit opnieuw afwegen. 3) De huisvestingsverordening is niet het geëigende instrument hiervoor. Dit gaat hoofdzakelijk om ruimtelijke aspecten en dat wordt geregeld in Omgevingsvisies, Programma's, Omgevingsplannen en Omgevingsvergunningen. Regionale afspraken worden niet verwerkt in de huisvestingsverordening, dit wordt geregeld in convenanten buiten de verordening.
5.	Er is begrip voor de keuze om naast de wettelijk urgenten ook de statushouders en sociaal urgenten op te nemen. 1) Advies is om de wettelijke urgentiecategorieën wel specifiek te benoemen in de bijlagen om onduidelijkheid te voorkomen. 2) De vraag is of de wettelijke verplichte categorieën uitstappende sekswerkers en woningzoekenden met een 'voorziene' medische oorzaak als urgent zijn opgenomen. 3) Ook bij het toekomstig aanpassen van de bijlage moet de formele vaststellingsprocedure gevolgd worden.	1) Dat advies nemen we over omdat de Wet Regie op de Volkshuisvesting nog niet is vastgesteld. Bij een eventuele toekomstige herijking kunnen we verwijzen naar de vastgestelde wet. 2) Het klopt dat hier een discrepantie in zit. We passen de definities aan, aan de wettelijke definities. 3) Dat is correct.
6.	Er zijn wel afspraken gemaakt over het percentage dat met voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden. Maar er zijn in de regio geen afspraken gemaakt over de verdeling van de woningzoekenden die ingedeeld zijn in de urgentiecategorieën. Dit conform het nieuwe artikel 6 lid 6 Huisvestingswet 2014 dat met de inwerkingtreding van de WVRV van kracht zal zijn.	Voor het maken van fairshare-afspraken wordt een apart traject doorlopen. Dit regelen we in de regionale woonzorgvisie. De huisvestingsverordening draagt bij aan het maken van deze afspraken, omdat we in de regio dezelfde definities hanteren van urgentiecategorieën en omdat we beter inzicht krijgen in aantallen op basis van de monitoring.

Commentaar [MG1]: @Jason + Elvira, is dit juist?

Commentaar [MG2R1]: Ook Sadaf gevraagd

7.	Provincie begrijpt de keuze om gebruik te maken van de bevoegdheid om woningen met voorrang aan te bieden aan woningzoekenden met lokale binding. 1) Advies is om hiervan, ook in de toekomst, weloverwogen gebruik te maken. Om voldoende ruimte te laten voor alle aandachtsgroepen die tot de inwoners van de gemeente en regio behoren en (dringend) woonruimte nodig hebben. 2) Meer duidelijkheid verstrekken over de bepaling in artikel 12, lid 4 sub a en b door de bepaling te herformuleren en/of een concrete toelichting te geven.	1) Over vier jaar moet de huisvestingsverordening in ieder geval opnieuw beoordeeld worden. Er zal dan een nieuw schaarste-onderzoek uitgevoerd worden. Mogelijk dat een evaluatie daar al eerder aanleiding toe geeft. 2) Deze artikelen zijn afkomstig uit de modelverordening van de VNG, die zich direct baseert op de wet. In de toelichting zullen we dat beter duiden.
8.	Verzoek om Gedeputeerde Staten tweemaal per jaar 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 d) De urgentiecategorieën waarvoor een huisvestingsvergunning is verleend	De halfjaarlijkse rapportage wordt gedeeld in de regionale ambtelijke en bestuurlijke overleggen wonen. Provincie maakt deel uit van het regionaal ambtelijk overleg wonen en kan via deze weg kennis nemen van de rapportage. Dit is toegevoegd aan de verordening.

Conclusie: deze zienswijze leidt <u>wel</u> tot aanpassing van de huisvestingsverordening

Aanpassing:

- De wettelijke urgentiecategorieën specifiek benoemen in de bijlagen. De wettelijke verplichte categorieën in de bijlagen worden letterlijk overgenomen van de wettelijke definities.
- In de toelichting op artikel 12, lid 4 sub a en b zullen we beter duiden wat bedoeld wordt.
- In artikel 15 en de toelichting daarop wordt opgenomen dat de rapportage ook gedeeld wordt met Provincie Limburg.

De benoemde punten ten aanzien van de implementatie van de Huisvestingsverordening worden meegenomen.

4. Overige reacties en ambtelijke aanpassingen

In dit hoofdstuk worden de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen, signalen van inwoners, stakeholders en actualiteiten weergegeven. Het gaat hierbij met name om tekstuele wijzigingen ter verduidelijking en het aanscherpen van de toelichting. Deze wijzigingen hebben geen consequenties voor de werking van de verordening.

	Gemeente	Suggestie	Reactie
1.	Venray	In gesprek met inwoners is gebleken dat het voor een aantal mensen onduidelijk is welk effect de toewijzing van 30% van de vrijkomende woningen aan woningzoekenden met urgentie heeft op een kleine kern waar wellicht maar enkele woningen per jaar muteren.	In de communicatie moeten we hier aandacht voor hebben. Wellicht kunnen we in een processchema visueel beter duidelijk maken hoe het werkt. Het werkt als volgt: Als mensen een urgentiebeschikking krijgen dan: • gaan woningcorporaties een passende woning daarbij zoeken, óf • urgenten mogen zelf reageren. Dit is afhankelijk van de beschikking. Het kan zijn dat iemand met urgentie een woning in een kleine kern krijgt toegewezen. Degene met urgentie kan een lokale inwoner zijn, dat is niet uitgesloten. Als er een volgende woning vrijkomt in een dorp die wordt geadverteerd, dan wordt door de corporatie gekeken welk aandeel in een dorp al naar lokaal is gegaan en daarop wordt bepaald of deze woning met voorrang lokaal wordt aangeboden of niet. *Dit leidt niet tot een wijziging in de tekst.*

2.	Venray	Er zit een discrepantie in de begripsomschrijving van statushouders in de verordening en in de bijlage.	We bedoelen met de urgentiecategorie 'statushouders', alleen de statushouders die onder de gemeentelijke taakstelling vallen. *Dit passen we aan in de begrippenlijst.*
3.	Horst aan de Maas	Een inwoner heeft een aantal tekstuele suggesties gedaan om de verordening te verbeteren. Het betreft geen inhoudelijke suggesties.	*De gedane tekstuele suggesties zijn juridisch beoordeeld en waar nodig overgenomen.*
4.	Gennep	In het schaarsteonderzoek komt naar voren dat het totaalbeeld aantoont dat voor de kernen buiten de kern Gennep ook binding met de kern ingezet kan worden en effectief kan zijn. In de huisvestingsverordening die nu ter inzage ligt, wordt de kern Gennep wel meegenomen in het kader van lokale binding.	*De huisvestingsverordening van Gennep dient hierop aangepast te worden.*
5.	Beesel, Horst aan de Maas, Peel en Maas, Venlo en Venray	Wonen Limburg en Nester hebben per identieke brief, niet zijnde een zienswijze, gereageerd naar de gemeenteraden. Samenvatting: De verordening levert geen bijdrage aan de gezamenlijke volkshuisvestelijke doelstellingen. Er komt geen extra woonruimte beschikbaar, er wordt geen woningzoekende écht sneller geholpen. De verordening is vooral gericht op regulering van inzet die ze als maatschappelijk ondernemer al jarenlang tonen in de gemeente. De verordening behoeft op een aantal punten nog andere uitwerking om te beoordelen of e.e.a. werkbaar zal zijn in de praktijk. Denk aan de uitvoerbaarheid van de urgentieprocedure, de administratieve lasten voor corporaties en de doorstroming binnen de sociale huurvoorraad.	De woningcorporaties zijn bij de totstandkoming van de huisvestingsverordening intensief betrokken. Geconstateerd is dat er op dit moment geen uniformiteit is in de werkwijze bij de 7 actieve woningcorporaties ten aanzien van woningtoewijzing in zijn algemeenheid en specifiek ten aanzien van bijvoorbeeld sociale urgenties en lokale binding. Niet alle woningcorporaties werken in hetzelfde woonruimteverdeelsysteem. Deze verordening draagt bij aan uniformiteit en gelijkheid in de hele regio. Bovendien wordt het bij het instellen van de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting verplicht om een urgentieverordening te hebben en wordt het afgeven van urgentiebeschikkingen een publiekrechtelijke verantwoordelijkheid. Er zijn reeds meerdere bijeenkomsten geweest om de processen en

Commentaar [QB3]: geen

			werkwijzen waar nodig aan te passen. De woningcorporaties zijn hier intensief bij betrokken. In het komende half jaar zal dit nader uitgewerkt worden.
6	Venlo	Er is regionaal afgesproken dat alle doelgroepen die nu middels de Samenwerkingsovereenkomst Woonkans Noord- en Midden-Limburg bemiddeld worden als urgentiecategorie opgenomen worden in de huisvestingsverordening. Het bleek dat de doelgroep die uitstroomt uit een voorliggende voorziening zoals 'Kamers met Kansen' of nu geholpen wordt met een Wonen Op Proef constructie niet opgenomen was in de urgentiecategorieën.	De urgentiecategorie 'woonbegeleiding' is toegevoegd in de bijlage.
7	Allen	Om de uitvoering via een regionale urgentiecommissie goed te borgen is het juridisch advies om in de verordening op te nemen dat het college het beoordelen van de urgentieaanvragen en het afhandelen van bezwaarschriften kan beleggen bij een extern orgaan.	Bij artikel 11, lid 14 wordt dit toegevoegd.
8	Allen	Bij de beschrijving van de urgentiecategorieën in bijlage 1 is opgenomen of urgent woningzoekenden in aanmerking komen voor directe bemiddeling of dat ze zelf mogen zoeken in het beschikbare aanbod met een zoekprofiel. Er zijn echter situaties denkbaar waarbij dit niet zo zwart wit is te bepalen. Suggestie is om dit te borgen in de werkbeschrijvingen van Woonkans en de regionale urgentiecommissie.	In bijlage 1 verwijderen we bij de beschrijving van de urgentiecategorieën of urgent woningzoekenden in aanmerking komen voor directe bemiddeling of dat ze dat zelf mogen zoeken in het beschikbare aanbod met zoekprofiel.

5. Totaaloverzicht wijzigingen huisvestingsverordening

We hebben typ- en spellingsfouten die in het document staan aangepast.

- Bij artikel 1 Definities is bij de definitie van 'lokale binding' toegevoegd: Het gaat daarbij om de lokale binding van de woningzoekende zelf, niet om de van eventuele andere leden van het huishouden.
- Bij artikel 1 Definities is de definitie van 'passend' toegevoegd. Passend: een woningtoewijzing is passend wanneer de kenmerken van de woning (grootte, huurprijs) passen bij de kenmerken van de woningzoekende (huishoudensomvang, inkomen) zoals beschreven in artikel 10 van deze verordening.
- Bij artikel 1 Definities is bij de definitie van 'statushouder' toegevoegd: en die onder de gemeentelijke taakstelling valt.
- Bij artikel 11 Urgentieverklaring lid 14 is toegevoegd: Het college kan het beoordelen van de aanvragen van een urgentieverklaring ook (deels) beleggen bij een extern orgaan, zoals een (regionale) urgentiecommissie. In dat geval stelt het college een reglement op over de werkwijze van de urgentiecommissie. Tevens kan het college het afhandelen van bezwaarschriften onderbrengen bij een (regionale) bezwaarschriftencommissie.
- Bij artikel 15 Rapportageverplichting lid 1 is toegevoegd: woningen dat in gebruik is genomen op grond van een Huisvestingsvergunning en het aantal.
- Bij artikel 15 Rapportageverplichting lid 1 is toegevoegd: en met de Provincie Limburg.
- Bij artikel 15 Rapportageverplichting lid 2 is toegevoegd: aan de woningcorporatie.
- Bij artikel 16 Inwerkingtreding en vervallen verordening lid 1 is verwijderd: na bekendmaking ervan.
- Op blz. 9 bij de toelichting op de verordening is onder de paragraaf 'werken met een verordening en introductie huisvestingsvergunning, de eerste zin van alinea 1 gewijzigd: In de regio is er voor gekozen dat alleen zelfstandige woningen met een sociale huurprijs van woningcorporaties vergunningplichtig zijn. In de laatste zin van alinea 1 is 'daardoor' toegevoegd.
- Op blz. 11 is bij artikelsgewijze toelichting een toelichting op artikel 12 toegevoegd:
  Artikel 12
  In artikel 12 wordt de rangorde verder uitgewerkt voor woningen die in openbaar aanbod worden aangeboden. Woningzoekenden met urgentie gaan voor op woningzoekenden zonder urgentie.
  De Huisvestingswet biedt de mogelijkheid om maximaal 50% van de vrijkomende woningen aan inwoners aan te bieden met een lokale binding (woningzoekenden die al in een kern woonachtig zijn of daar in het verleden minimaal zes van de afgelopen tien jaar hebben gewoond. Het gaat daarbij om de woningzoekende zelf, niet eventuele andere leden van het huishouden), mits onderbouwd kan worden dat er sprake is van schaarste en verdringing. In het vierde lid van artikel 12 wordt aangegeven voor welke kernen dit geldt. Een aantal urgente groepen tellen mee in die maximaal 50%, namelijk urgente groepen die een lokale binding hebben of hebben gehad, zoals uitstromers uit intramurale zorginstellingen en medisch urgenten. Urgenten die van buiten de gemeente afkomstig zijn tellen niet mee in de 50%, daaronder vallen in ieder geval statushouders en vaak ook mantelzorgers.

- Op blz. 11 is bij artikelsgewijze toelichting een toelichting op artikel 15 toegevoegd:
  Artikel 15
  Artikel 15 beschrijft de rapportageverplichting. De gemeenten in Noord-Limburg gebruiken de cijfers uit de rapportages om zich een beeld te vormen van de werking van deze Huisvestingsverordening en hoe het aandeel toegewezen woningen zich verhoudt tot de signaalwaarde. Zij doen dit in het Regionaal Overleg Wonen, waar ook de Provincie Limburg deelnemer aan is.
- Op blz. 12 is de inleidende tekst bij 'bijlage' gewijzigd:
  Bijlage
  Een aantal categorieën woningzoekenden is door de wetgever aangemerkt als verplichte urgentiecategorie. In de bijlage bij deze huisvestingsverordening worden die verplichte categorieën opgesomd, omdat alleen verwijzen naar de wet pas mogelijk is na vaststelling van de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting.
- In bijlage 1 'Urgentiecategorieën zoals bedoeld in artikel 11, eerste lid van de verordening' zijn de omschrijvingen van de wettelijke urgentiecategorieën 1 'mantelzorg' 2 'uitstroomvoorziening' en 6 'medische redenen' overgenomen uit de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting.
- In bijlage 1 'Urgentiecategorieën zoals bedoeld in artikel 11, eerste lid van de verordening' is de urgentiecategorie 'woonbegeleiding' toegevoegd: Woningzoekenden die verblijven en ondersteund worden in een tussenvorm of (voorliggende) voorziening waarin wonen, ontwikkelen, leren en/of werken worden samengebracht, of jongvolwassenen vanaf 18 jaar die verblijven in een complexe thuissituatie en een woonbegeleidingsvraag hebben, en waarvan de begeleidende partij van oordeel is dat de woningzoekende toe is aan zelfstandig wonen met woonbegeleiding.
- In bijlage 1 'Urgentiecategorieën zoals bedoeld in artikel 11, eerste lid van de verordening' is bij de omschrijving van de urgentiecategorie 'statushouders' toegevoegd: die onder de gemeentelijke taakstelling vallen.
- In bijlage 1 'Urgentiecategorieën zoals bedoeld in artikel 11, eerste lid van de verordening' is bij alle categorieën verwijderd of ze in aanmerking komen voor directe bemiddeling of dat ze zelf mogen zoeken in het beschikbare aanbod.