

Raadsinformatiebrief



Kenmerk Z25/183654 / D - 267175

Datum B&W-vergadering dinsdag 27 mei 2025

Portefeuillehouder(s) P.H.J. Pustjens

Onderwerp

Informatie Volkshuisvesting

Samenvatting

Via deze raadsinformatiebrief informeren wij u over de actuele ontwikkelingen en aankomende opgaven op het gebied van volkshuisvesting binnen onze gemeente en de regio Midden-Limburg.

De gemeente Echt-Susteren gaat aan de slag met de opstelling van een Volkshuisvestingsprogramma (VHP), dat het bestaande beleidskader, de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025 zal opvolgen. Dit gebeurt vooruitlopend op de landelijke Wet regie op de volkshuisvesting, die naar verwachting in 2026 ingaat. Het VHP vormt de basis voor het lokale woonbeleid en richt zich op urgente opgaven zoals woningbouw, leefbaarheid, verduurzaming en huisvesting van kwetsbare groepen. De opstelling gebeurt in samenwerking met andere Midden-Limburgse gemeenten en met behulp van een extern bureau.

Daaropvolgend bereidt de gemeente in samenwerking met de overige Midden-Limburgse gemeenten en betrokken partijen een urgentieregeling voor, die voldoet aan de toekomstige wettelijke verplichtingen en tevens wordt afgestemd op lokale behoeften.

De prestatieafspraken met woningcorporaties voor 2024 zijn geëvalueerd, en de uitvoering van de afspraken voor 2025 is gaande. Nieuwe afspraken voor 2026 worden voorbereid en verder uitgewerkt op basis van de corporatiebiedingen per 1 juli 2025. De mogelijke landelijke huurbevriezing (2025–2027) kan gevolgen hebben voor investeringen in nieuwbouw en verduurzaming; hierover blijft de gemeente in overleg met de corporaties.

Tot slot is een raads werkgroep Volkshuisvesting opgericht om de gemeenteraad actief te betrekken bij deze opgaven. Via deze groep blijft de raad goed geïnformeerd en in staat haar rol effectief te vervullen.

Financiële consequenties

De financiële middelen die nodig zijn voor het verstrekken van de opdracht aan een extern bureau voor procesbegeleiding en de opstelling van het Volkshuisvestingsprogramma, worden meegenomen in een subsidieaanvraag voor de regionale subsidie 'Flexibele inzet ondersteuning woningbouw 2025-2027'. Deze subsidie wordt beschikbaar gesteld door de provincie Limburg. Hiermee beogen wij de benodigde ondersteuning (deels) extern te bekostigen, zonder directe extra belasting van de gemeentelijke begroting.

Juridische consequenties

Niet van toepassing

Achtergrond/geschiedenis

De volkshuisvesting in de gemeente Echt-Susteren kent een lange traditie van samenwerking tussen gemeenten, woningcorporaties en andere partners. In de afgelopen jaren werd het beleid voornamelijk vormgegeven binnen regionale kaders zoals de Woondeal en de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025. Deze documenten boden richting bij het aanpakken van vraagstukken rondom woningtekorten, leefbaarheid en duurzaamheid.

De veranderende maatschappelijke omstandigheden, waaronder vergrijzing, toenemende druk op de woningmarkt en groeiende behoeften van specifieke doelgroepen hebben geleid tot een hernieuwde focus op integrale en strategische woonplanning. Landelijke ontwikkelingen, zoals de aankomende Wet regie op de volkshuisvesting, stimuleren gemeenten om hun regierol te versterken. In dit licht zet Echt-Susteren nu proactief stappen richting een toekomstbestendig volkshuisvestingsbeleid met de ontwikkeling van een eigen Volkshuisvestingsprogramma (VHP).

Toelichting

Beleidsmatige kaders en Volkshuisvestingsprogramma (VHP)

Vooralsnog vormen de regionale Woondeal en de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025 het beleidsmatige kader voor volkshuisvesting. In aansluiting op landelijke ontwikkelingen en in voorbereiding op de inwerkingtreding van de Wet regie op de volkshuisvesting (verwacht in 2026), worden deze documenten opgevolgd door een Volkshuisvestingsprogramma (VHP).

Het VHP is een strategisch beleidsdocument waarin gemeenten hun ambities, opgaven en maatregelen beschrijven op het gebied van wonen. Het vormt daarmee de basis voor het lokale volkshuisvestingsbeleid. Gezien de toenemende urgentie en complexiteit van de volkshuisvestelijke opgaven, waaronder het realiseren van voldoende en passende woningen, het verbeteren van de leefbaarheid, het verduurzamen van de bestaande voorraad en het huisvesten van kwetsbare doelgroepen is een integrale beleidsmatige aanpak van belang.

De gemeente Echt-Susteren start daarom, vooruitlopend op de wettelijke verplichting, met de opstelling van een VHP, in samenwerking met de Midden-Limburgse gemeenten en met ondersteuning van een extern bureau. Het recent uitgevoerde woningbehoefteonderzoek (bijlage 1) en de eerder gedeelde woonzorganalyse vormen belangrijke bouwstenen voor dit programma.

Urgentieregeling

De Wet Regie op de Volkshuisvesting benoemt tevens een aantal verplichte urgentiecategorieën waarvoor gemeenten wettelijk voorrang moeten verlenen bij de toewijzing van sociale huurwoningen. Deze groepen moeten worden opgenomen in een regionale of lokale urgentieregeling, welke onderdeel dient te zijn van een huisvestingsverordening. Gemeenten mogen daarnaast onderbouwd aanvullend eigen urgente doelgroepen benoemen. De gemeente Echt-Susteren zal te zijner tijd samen met regionale partners werken aan een urgentieregeling die in lijn is met de nieuwe wetgeving en onze lokale situatie.

Prestatieafspraken

De evaluatie van de prestatieafspraken 2024 is afgerond en op 31 maart 2025 vastgesteld in overleg met de woningcorporaties Nester, ZOwonen en de betrokken huurdersorganisaties (bijlage 2). De uitvoering van de prestatieafspraken 2025 is momenteel in volle gang.

Per 1 juli 2025 ontvangen wij van de woningcorporaties hun bod voor 2026. Op basis hiervan starten wij gezamenlijk de uitwerking van de prestatieafspraken voor 2026. De afspraken vormen een belangrijk instrument om gezamenlijk invulling te geven aan de volkshuisvestelijke opgaven.

In dit kader wijzen wij u erop dat de mogelijke huurbevriezing voor de periode 1 juli 2025 t/m 1 juli 2027, zoals landelijk voorgesteld, gevolgen kan hebben voor de financiële ruimte van woningcorporaties. Dit kan met name impact hebben op de afgesproken inzet ten aanzien van

nieuwbouw en verduurzaming. De daadwerkelijke gevolgen hangen mede af van de mate waarin het Rijk hiervoor compensatiemaatregelen treft. Wij blijven hierover in gesprek met de woningcorporaties en volgen de landelijke ontwikkelingen nauwgezet.

Raadswerkgroep Volkshuisvesting

Gezien de actuele en aankomende opgaven op het gebied van volkshuisvesting vinden wij het van groot belang dat de gemeenteraad goed wordt meegenomen in deze trajecten. Om deze reden is een raadswerkgroep Volkshuisvesting opgericht.

De eerste bijeenkomst van de raadsinformatiegroep vond plaats op 7 mei 2025. Gedurende het verdere proces wordt de raad via deze groep goed meegenomen in complexe vraagstukken en voorzien van actuele informatie. Dit stelt de gemeenteraad in staat om haar kaderstellende en controlerende rol goed te vervullen.

Bijgevoegde stukken

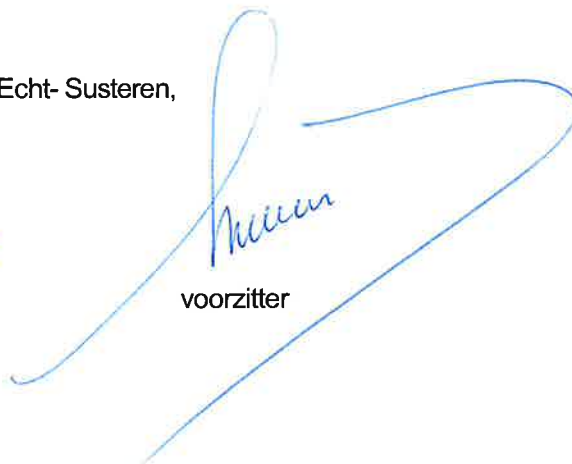
1. Woningbehoefteonderzoek Echt-Susteren
2. Evaluatie Prestatieafspraken 2024

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders gemeente Echt- Susteren,



secretaris



voorzitter

