Nota van toelichting

Kerkrade, 8 januari 2026

Nummer: 26Tl005

Behorend bij ontwerpbesluit nummer: 26Rb006

Onderwerp

Vaststellen Huisvestingsverordening gemeente Kerkrade 2026 (inbedding aanvraag Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek)

Beslispunten

Vaststellen van de Huisvestingsverordening gemeente Kerkrade 2026

Inleiding

Op 17 december 2025 heeft de gemeenteraad ingestemd met het verzoek om 6 buurten en 17 straten/complexen binnen de gemeente aan te wijzen voor toepassing van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp). Om de wet daadwerkelijk te kunnen toepassen, is het echter noodzakelijk dat de bepalingen uit de Wbmgp worden verankerd in een Huisvestingsverordening. De Huisvestingsverordening biedt de juridische basis voor de toepassing van de bepalingen uit de Wbmgp.

Nu de gemeente Kerkrade nog niet beschikt over een huisvestingsverordening wordt daarom voorgesteld de Huisvestingsverordening gemeente Kerkrade 2026 vast te stellen. De inhoud van deze huisvestingsverordening beoogt uitvoering te geven aan de maatregelen van de Wbmgp en is in lijn met de inhoud van de ingediende aanvraag.

In grote lijnen zorgt de huisvestingsverordening voor een vergunningplicht om te kunnen wonen in een huurwoning in kwetsbare aangewezen gebieden. Om in aanmerking te komen voor zo'n huurvergunning moet voldaan worden aan de selectiecriteria.

Voor een succesvolle uitvoering van de Wbmgp is echter meer nodig dan alleen de vertaling naar een verordening. Naast deze verordening is het maken van goede afspraken omtrent de samenwerking met de betrokken partners noodzakelijk. Om hierin te voorzien wordt een convenant opgesteld, waarin de praktische afspraken en verantwoordelijkheden van alle partijen worden vastgelegd.

Doelstelling

Het vaststellen van de Huisvestingsverordening gemeente Kerkrade 2026 heeft als doel toepassing te geven aan de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp).

Argumenten

De verordening is noodzakelijk voor de uitvoering van de Wbmgp.
Om de Wbmgp daadwerkelijk te kunnen toepassen, is het noodzakelijk dat de bepalingen uit deze wet worden opgenomen in de Huisvestingsverordening gemeente Kerkrade 2026. Zonder deze juridische inbedding ontbreekt de formele grondslag om de instrumenten van de Wbmgp in de praktijk toe te passen. De voorgestelde vaststelling van de verordening vormt daarmee een essentiële voorwaarde voor uitvoering van het raadsbesluit van 17 december 2025.

De verordening implementeert de maatregelen uit de Wbmgp op vergelijkbare manier als de gemeente Heerlen.
De inhoud van de verordening sluit in zeer grote mate aan bij de inhoud van de Huisvestingsverordening Heerlen 2026 wat betreft de maatregelen uit de Wbmgp. Een vergelijkbare implementatie van de maatregelen zorgt voor een zo eenduidig mogelijke uitvoering. Dit biedt duidelijkheid aan inwoners die over gemeentegrenzen heen verhuizen. Daarnaast zorgt een vergelijkbare werkwijze voor duidelijkheid in de samenwerking met partners zoals politie en corporaties.

De verordening ondersteunt doelstellingen op leefbaarheid, veiligheid en stabiliteit.
De verordening biedt de mogelijkheid om te sturen op de instroom van nieuwe inwoners. De implementatie van artikel 8 (selectie op basis van de aard van het inkomen) van de Wbmgp geeft de gemeente de bevoegdheid om in de aangewezen gebieden de toewijzing van huurwoningen te baseren op de aard van het inkomen. Dit heeft tot doel de concentratie van het aantal en aandeel van financieel kwetsbare bewoners te verminderen en zo de sociaal-economische structuur van de buurt te versterken en het draagvermogen van de wijk te vergroten. De implementatie van artikel 9 (voorrang op basis van sociaal-economische kenmerken) van de Wbmgp heeft tot doel te sturen op evenwichtige en draagkrachtige woonwijken. Door toepassing van artikel 9 kunnen woningzoekenden met bepaalde kenmerken een bevoordeelde positie geven bij het verkrijgen van een huurwoning teneinde meer gemengde, leefbare wijken te creëren door een gemengde samenstelling van achtergronden en inkomens te bevorderen. De implementatie van artikel 10 (selectie ter beperking van overlast gevend en crimineel gedrag) van de Wbmgp geeft de gemeente de bevoegdheid om in de aangewezen gebieden selectieve woningtoewijzing toe te passen door bij de toewijzing rekening te houden met een verleden van (woon)overlast en/of crimineel gedrag. In combinatie met andere maatregelen draagt dit bij aan het leef- en woonklimaat in de aangewezen kwetsbare buurten.

Kanttekeningen

Risico's en bezwaren:
De Huisvestingsverordening gemeente Kerkrade 2026 is de juridische inbedding voor de instrumenten van de Wbmgp. Met name bij de uitvoering zijn er enkele risico's en bezwaren:

- Juridisch risico: er bestaat een kans dat geweigerde huisvestingsvergunningen leiden tot bezwaar- en beroepsprocedures.
- Maatschappelijk risico: naast positieve aspecten van de wet kunnen er ook wel eens kritische geluiden zijn.
- Uitvoeringsrisico: Voor de uitvoering wordt een implementatieplan opgesteld, waarin praktische zaken worden uitgewerkt rondom de implementatie. Het gaat daarbij bijvoorbeeld over inrichten van ICT-systemen, opstellen van werkprocessen, afstemming met politie, afstemming met corporaties, instructies voor KCC en Burgerplein, delen van gegevens/informatie tussen afdelingen en partijen en voorbereiding van vergunningverlening en toezicht en handhaving. Middels het

implementatieplan proberen we zo zorgvuldig mogelijk de gemeentelijke organisatie in te richten. Tot nu toe heeft niemand ervaring met het werken met de Wbmgp. Hoewel vooraf bepaalde verwachtingen en plannen zijn opgesteld, kan de uitvoering in de praktijk anders verlopen. De afhankelijkheid van partners brengt tevens risico's op vertraging met zich mee.

Aandachtspunten:

- Het vaststellen van een huisvestingsverordening kan op basis van artikel 4 van de Huisvestingswet 2014 voor een periode van vier jaren. De maatregelen uit de Wbmgp kunnen daarna maximaal vier keer vier jaar verlengd worden. Monitoring is dus van groot belang om te kunnen bepalen of de aanvraag en daarmee ook de maatregelen in de huisvestingsverordening verlengd kan worden.
- Het is van belang dat de gemeentelijke organisatie hier op wordt ingericht en dat er voldoende capaciteit en middelen zijn.
- Toezicht en handhaving is cruciaal voor een succesvol slagen en goede monitoring.
- Na invoering van de wet, kan het een tijd duren voordat resultaten zichtbaar worden.
- De huisvestingsverordening gemeente Kerkrade 2026 ter implementatie van de Wbmgp lost niet alle problemen in de aangewezen buurten op. Voor sommige problemen is ander instrumentarium geschikter. Soms is dat handhaven op basis van het omgevingsplan, soms is dat een gedragsaanwijzing. Het instrumentenkoffer van Kerkrade is groot genoeg om de juiste maatregelen in te zetten.

Financiën

De noodzakelijkheid van deze middelen is opgenomen in de begroting 2026 en is op 12 november 2025 door de gemeenteraad behandeld.

De vaststelling van de huisvestingsverordening gemeente Kerkrade 2026 ter implementatie van de Wbmgp is uiteraard alleen van toegevoegde waarde als de maatregelen ook daadwerkelijk uitgevoerd én gehandhaafd wordt. Daarvoor is aanvullende uitvoeringskracht nodig want de gemeentelijke organisatie is daar nog niet voldoende op ingericht. Een eerste inschatting van de benodigde functies zijn als volgt:

- Procesondersteuner (administratief verwerken van aanvragen en verleende vergunningen)
- Casemanager Vergunningen
- Toezichthouders
- Juridisch handhaver

In totaal is er jaarlijks een bedrag van minimaal €250.000,- nodig voor de periode 2026-2030 om deze uitvoeringskracht op een basisniveau te organiseren. Dit is reeds in de gemeentelijke begroting opgenomen. Dit basisniveau is wel kwetsbaar en bij het vertrek van personeel of langdurige uitval en ziekte.
Ook evaluatie, monitoring en beleidsontwikkeling/-bijstelling vraagt continue extra capaciteit en zal bij monitoring en evaluatie worden meegenomen. Indien hiervoor extra middelen nodig zijn volgen voor zover nodig aanvullende voorstellen. In het implementatieplan volgt een nadere uitwerking.

Communicatie

De afdeling Communicatie en Marketing is betrokken bij de voorbereiding en uitvoering van de implementatie van de wet. Ter ondersteuning hiervan wordt een communicatieplan opgesteld, waarin de verschillende communicatiemomenten en doelgroepen worden uitgewerkt.

Burgerparticipatie

Op grond van artikel 3 lid 4 onder d (naar aanleiding van een formele aanvraag waarvoor een wettelijke beslistermijn geldt) en i (als de uitvoering van een beleidsvoornemen dermate spoedeisend is dat participatie niet kan worden afgewacht) van de Participatieverordening Gemeente Kerkrade 2023 heeft er geen participatie plaatsgevonden.

Uitvoering

Met de uitvoering van de wet zal in het 3e kwartaal (streven 1 juli) van 2026 worden gestart. Er is reeds gestart met een implementatieplan. Het gaat erom hoe de gemeente praktische uitvoering geeft aan de invoering van deze wet. Samen met gemeenten Heerlen en Brunssum willen we proberen zoveel mogelijk dezelfde regels en aanpak aan te houden. Ook de woningcorporaties willen hun uitvoeringsaanpak hetzelfde oppakken. Het gaat om een goede regionale uniformiteit bij alle betrokken. Het implementatieplan is een bevoegdheid van het college.

Evaluatie

Na de inwerkingtreding van de wet is de gemeente gehouden de uitvoering te evalueren en te monitoren. In hoofdstuk 10 van de aanvraag is nader uitgewerkt op welke manier de gemeente invulling geeft aan de verplichting tot evaluatie en monitoring.
In het implementatieplan zal dit nader uitgewerkt worden en ook omschreven worden hoe de gemeenteraad betrokken wordt. Thans wordt gedacht aan een jaarlijks evaluatiemoment dat ter kennisgeving aan de raad wordt voorgelegd.

Gezondheid en Vitaliteit

Met inzet van deze wet wordt gewerkt aan verbeteren van de leefbaarheid in Kerkrade. Op de langere termijn wordt verwacht dat een veiligere en leefbaardere stad een positief effect zal hebben op de gezondheid en vitaliteit van de inwoners.

Bijlagen

1. Huisvestingsverordening gemeente Kerkrade 2026