

B&W Adviesnota

Onderwerp	Huisvestingsverordening Venray 2026
Zaaknummer	
B&W datum	23 september 2025
Naam steller	Medewerker team Maatschappelijke Ontwikkeling
Teammanager	Teammanager team Maatschappelijke Ontwikkeling
Portefeuillehouder	Erik van Daal

Besproken met portefeuillehouder?

Ja, met Erik van Daal en Martin Leenders op 15 september 2025

Openbaarheid

Ja, na instemming regionaal portefeuillehoudersoverleg Ruimte-Wonen op 25 september 2025.

Bevoegd orgaan

B en W

N.v.t.

Advies

1. In te stemmen met bijgevoegde concept Huisvestingsverordening Venray 2026
2. De concept Huisvestingsverordening 2026 na het regionale portefeuillehoudersoverleg Ruimte-Wonen van 25 september 2025 zo snel mogelijk vrij te geven voor inspraak en ter inzage te leggen gedurende een periode van zes weken.
3. De concept huisvestingsverordening na het regionale portefeuillehoudersoverleg Ruimte-Wonen van 25 september 2025 om advies voor te leggen aan Gedeputeerde Staten van Provincie Limburg.
4. De Portefeuillehouder Wonen mandaat te verlenen om in te stemmen met kleine ondergeschikte wijzigingen van de Huisvestingsverordening in het regionale portefeuillehoudersoverleg Ruimte-Wonen van 25 september 2025.
5. De Portefeuillehouder Wonen te mandateren om namens de gemeente over het concept te mogen besluiten tijdens het regionale Portefeuillehoudersoverleg Ruimte – Wonen van donderdag 25 september 2025.

Inleiding

De acht gemeenten in Noord-Limburg (Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook & Middelaar, Peel & Maas, Venlo en Venray) werken al geruime tijd samen aan het opstellen van een regionale Huisvestingsverordening. In een Huisvestingsverordening wordt geregeld op welke wijze schaarse woonruimte wordt toegewezen en hoe om wordt gegaan met urgentie en voorrang. Vanaf 2027 wordt het hebben van een Huisvestingsverordening met daarin een urgentieregeling verplicht. Een urgentieregeling kent wettelijk verplichte urgentiegroepen en de verplichting om urgentie in de regio af te stemmen. De Huisvestingsverordening is een gemeentelijke verordening en wordt door de acht lokale gemeenteraden vastgesteld.

Beoogd resultaat

Een gelijkkluidend vastgestelde Huisvestingsverordening in alle acht gemeenten van de regio Noord-Limburg, zodat het verlenen van urgentie optimaal in regionaal verband kan worden opgepakt en de regels voor alle woningzoekenden eenduidig en transparant zijn.

Argumenten

1.1. Een gelijkkluidende Huisvestingsverordening heeft verschillende voordelen.

- De regels rond huisvesting en voorrang liggen eenduidig en transparant vast in het publieke domein
- Voor woningzoekenden gelden dezelfde regels en criteria in heel Noord-Limburg
- Het hanteren van dezelfde urgentiecriteria in alle acht gemeenten voorkomt 'shopgedrag'
- De gemeenten kunnen de uitvoeringsorganisatie gezamenlijk vormgeven, wat efficiënt is en de kosten per gemeente verlaagt.

1.2. Een gefaseerde invoering maakt het beheersbaar.

Een Huisvestingsverordening kent diverse mogelijkheden. Lang niet allemaal zijn die verplicht, en sommige mogen alleen worden ingevoerd als de noodzaak door middel van onderzoek voldoende is aangetoond. Om het gehele proces niet te complex te maken hebben de acht gemeenten een gefaseerde implementatie afgesproken. Dit betreft de eerste fase. In deze eerste fase zitten alleen de wettelijk verplichte onderdelen (met name urgentie) en de dringend gewenste zaken, namelijk lokale voorrang, sociale urgentie en urgentie vergunninghouders.

Eerst wordt gedurende minimaal één jaar ervaring opgedaan met deze verordening. Er zal na één jaar zowel lokaal als regionaal samen met de woningcorporaties geëvalueerd worden. Wanneer hieruit blijkt dat herijking of uitbreiding gewenst is, wordt er een nieuwe versie van de verordening voorbereid en voorgelegd. Onderdelen die mogelijk toegevoegd kunnen worden zijn: het tegengaan van toeristische verhuur, het opnemen van een vergunningplicht in geval van particuliere verhuur en het hebben van één woonruimteverdeelsysteem in de gehele regio.

1.3. Het gezamenlijk uitvoering geven aan de verordening zorgt voor transparantie en efficiency.

De gemeenten willen de operationele uitvoering van het onderdeel urgentie gezamenlijk vormgeven. Deels gebeurt dit nu ook al: bij urgente doelgroepen waar ook zorgverlening bij betrokken is loopt de urgentieaanvraag via Woonkans. We willen hier in de toekomst zo veel mogelijk op voortbouwen.

Voor de urgentieaanvragen waar geen zorgverlening bij betrokken is, willen de acht gemeenten één regionale urgentiecommissie oprichten. Eén commissie versterkt het uniform beoordelen van aanvragen, zorgt voor onafhankelijkheid en transparantie in het proces, en bespaart kosten.

Voor de uitwerking van dit soort praktische vraagstukken is inmiddels een regionale Kwartiermaker aangetrokken die dit in overleg met de gemeenten en andere betrokkenen verder uitwerkt. Het is de intentie om de huisvestingsverordening per 1 juli 2026 in alle acht de gemeenten in werking te laten treden. De implementatie is een intensief proces waarin de komende periode nog veel georganiseerd moet worden met alle betrokken partijen.

1.4. De verordening regelt voorrang voor lokale woningzoekenden.

Naast urgentie regelt de Huisvestingsverordening ook het met voorrang aanbieden van maximaal 50 procent van vrijkomende sociale huurwoningen aan lokale woningzoekenden. Dit is een wens van veel gemeenten, om de 'eigen' inwoners meer kans te geven op de woningmarkt en zo de lokale gemeenschapsbanden te verstevigen. Dit onderdeel mag alleen in een

Huisvestingsverordening worden opgenomen als via onderzoek aangetoond kan worden dat er sprake is van schaarste en verdringing. Dit onderzoek is uitgevoerd door Stec. Het onderzoek laat zien dat er op gemeenteniveau veelal geen sprake is van verdringing (meer dan 50 procent van de sociale huurwoningen komt al terecht bij inwoners van de eigen gemeente). In sommige dorpen is er wél sprake van verdringing omdat daar (fors) minder dan 50 procent van de verhuringen terechtkomt bij inwoners van de eigen kern. Om die reden bevat de Huisvestingsverordening het invoeren van aanbidding van 50 procent van de sociale huurwoningen met voorrang aan mensen die al in de betreffende kern wonen of die er in het verleden gewoond hebben. Omdat lokale binding belangrijk is maar ook om het voor de woningcorporatie uitvoerbaar te houden wordt voorgesteld om de mogelijkheid van voorrang van aanbieden woningen op kernniveau voor Venray (niet op wijkniveau) en op dorpsniveau voor alle dorpen toe te passen. Voor de gemeente Venray geldt dat voor de kern Venray (niet op wijkniveau) en voor alle dorpen (Blitterswijck, Castenray, Geijsteren, Heide, Leunen, Merselo, Oirlo, Oostrum, Smakt, Veulen, Vredepeel, Wanssum, Ysselsteyn). Er is voor gekozen om af te zien van het met voorrang aanbieden van 50 procent van de betaalbare nieuwbouw koopwoningen aan lokale woningzoekenden, omdat op gemeenteniveau meer dan 50% wordt verkocht aan huishoudens met een binding. Daarbij is dit in de praktijk complex om te regelen en kun je dit ook zonder een huisvestingsverordening bereiken, bijvoorbeeld door deze woningen eerst alleen lokaal te adverteren.

1.5. De verordening regelt voorrang voor sociaal urgenten.

In de huidige situatie is er geen eenduidig beleid ten aanzien van sociaal urgenten. De zeven woningcorporaties die actief zijn in de regio Noord-Limburg hanteren hierin hun eigen regels. Juist omdat dit vaak om kwetsbare situaties gaat is het van belang dat inwoners hier gelijk in worden behandeld. Omdat het aantal vrijkomende sociale huurwoningen beperkt is, is het van belang om een zorgvuldige afweging te maken bij wie de situatie zo schrijnend is dat het verkrijgen van urgentie voor een sociale huurwoning de enige oplossing is. Want als we iedereen urgent zouden maken is in feite niemand meer urgent en zouden regulier woningzoekenden niet meer aan de beurt kunnen komen. Bij de regels in de verordening is aansluiting gezocht bij de werkwijze in Zuid Limburg.

1.6. De verordening regelt voorrang voor statushouders.

Statushouders zijn geen verplichte urgentiedoelgroep, maar op dit moment hebben gemeenten wettelijke taakstellingen voor het huisvesten van deze groep.

1.7 Er is een signaalwaarde opgenomen.

Om de kansen voor regulier woningzoekenden niet teveel te beperken, is in de regio afgesproken dat het acceptabel is als 30% van de muterende sociale huurwoningen naar urgente doelgroepen gaat. Anderzijds is het niet wenselijk om iemand in een schrijnende situatie geen urgentie te geven omdat het maximale percentage bereikt is. Omdat er nog geen ervaring is met een aantal wettelijk verplichte urgente doelgroepen, is het moeilijk om vooraf een realistisch percentage in te schatten. Daarom is een signaalwaarde van 30% opgenomen in de verordening, zodat dit regelmatig onderwerp van gesprek wordt. Zowel op lokaal als regionaal niveau wordt hierover gerapporteerd en zonodig vindt er opvolging plaats middels de lokale prestatieafspraken met de woningcorporaties.

1.8 De verhuur van woningen kent een rangorde

Bij de woningen die in het openbaar aanbod terecht komen wordt een rangorde gehanteerd. Woningcorporaties mogen jaarlijks bij maximaal 10% van de mutaties in de bestaande woningvoorraad en bij maximaal 50% van de in dat jaar opgeleverde nieuwbouwwoningen aangeven dat urgenten hier geen voorrang krijgen. Hiervan kan sprake zijn als er in een dorp een klein aantal woningen wordt toegevoegd waarbij het toevoegen van urgenten niet passend kan zijn.

2.1. Stakeholders en andere partijen kunnen input leveren.

Voorafgaande aan de vaststelling van de Huisvestingsverordening, moet de inspraakprocedure volgens het beleidskader inwoners- en overheidsparticipatie Venray worden gevolgd. Hiervoor publiceren we de concept verordening en is er gedurende zes weken gelegenheid tot inspraak. Deze mogelijkheid is er voor iedereen.

De concept-verordening is tot stand gekomen met input van belangrijke stakeholders, zowel de in de gemeente actieve woningcorporaties, huurdersbelangenverenigingen, adviesraden sociaal domein (informatieavond voor de beëindiging), als partijen uit de zorg. Deze stakeholders worden op de hoogte gebracht van het ter inzage leggen van de Huisvestingsverordening en de mogelijkheid een inspraakreactie te geven.

3.1. Provincie Limburg is adviesgerechtigd

De huisvestingsverordening wordt, begeleid door een adviesaanvraag door het college van Burgemeester en Wethouders, gericht aan Gedeputeerde Staten. Zij zullen dan binnen een termijn van zes weken hun advies hierop geven. Provincie Limburg is ambtelijk betrokken geweest bij de totstandkoming van de verordening.

4.1 en 5.1. In het regionale Portefeuillehoudersoverleg vindt bestuurlijk de regionale afstemming plaats.

De concept-Huisvestingsverordening wordt in de colleges van de acht gemeentes behandeld. Het kan zijn dat daar nog gewenste aanpassingen uit voort komen. Omdat het wenselijk is om de Huisvestingsverordening zoveel mogelijk gelijk te laten zijn in de hele regio Noord-Limburg is het voorstel om de Portefeuillehouder Wonen mandaat te verlenen voor wijzigingen in het concept als de bedoeling en werking van de opgenomen artikelen daarmee niet wezenlijk wijzigt.

Kanttekeningen of risico's

1.1 Er wordt nog geen vergunningplicht opgenomen voor particuliere verhuur.

Er is in de voorbereiding uitvoerig gesproken over het meenemen van sociale huurwoningen van particuliere verhuurders in deze Huisvestingsverordening. Het voordeel hiervan zou zijn dat er méér woningen beschikbaar zouden komen om urgente doelgroepen in te huisvesten, en dat er een ontmoedigende werking van uit zou gaan richting particuliere ontwikkelaars om zelf sociale huurwoningen te beheren in plaats van deze over te dragen aan een woningcorporatie. Uiteindelijk is hier toch niet voor gekozen, omdat de uitvoering in de praktijk complex is. Gemeenten weten van de meeste particuliere huurwoningen niet wat de hoogte van de huur is, en kunnen daardoor niet bepalen of ze onder de verordening vallen. Om die reden zou gekozen kunnen worden voor alleen nieuwbouw door particuliere verhuurders, maar het aantal woningen dat daar dan nog onder valt weegt dan niet meer op tegen praktische bezwaren (de verordening wordt er ingewikkelder van, het afgeven van huisvestingsvergunningen kan niet gemandateerd worden en de handhaving is complex).

Communicatie

Naast het ter inzage leggen van deze concept verordening wordt er ook actief ingezet op het bespreken van deze verordening met diverse belanghebbenden zoals het dorpsradenoverleg en de regietafel wonen en zorg.

Financiële gevolgen

De invoering van een Huisvestingsvergunning heeft financiële consequenties, omdat een aantal taken die voorheen privaat geregeld waren (bij woningcorporaties) nu in het publieke domein komen te liggen. Het gaat dan met name om het organiseren van een regionale urgentiecommissie, waarvan de kosten worden geschat op € 150.000 per jaar (voor acht gemeenten samen). Deze kosten zijn afhankelijk van de te kiezen organisatievorm en zullen nog nader uitgewerkt worden. Dit zal worden opgenomen in het BW- en Raadsvoorstel dat bij de vaststelling van de verordening wordt aangeboden.

Daarnaast zijn er aanloopkosten. Aangezien deze wettelijke plicht is opgelegd, heeft het Rijk via de Provincie hiervoor ook middelen beschikbaar gesteld. Zo wordt de Kwartiermaker uit deze middelen betaald.

Vervoltraject besluitvorming

Na besluitvorming in het PHO op 25 september 2025 wordt het concept ter visie gelegd (6 weken) en daarmee openbaar gemaakt. Er verschijnt dan ook een gezamenlijk persbericht. Parallel aan de tervisielegging wordt advies gevraagd bij Gedeputeerde Staten en bij de adviesraden sociaal domein. Na sluiting van de reactietermijn (medio november) worden de opmerkingen verwerkt in een reactienota en opnieuw voorgelegd aan het PHO. Daarna komt de definitieve verordening ter vaststelling naar het College en daarna de gemeenteraad.

Evaluatie

Na één jaar wordt de uitvoerbaarheid van de huisvestingsverordening geëvalueerd samen met de woningcorporaties.

Bijlagen

1. Concept Huisvestingsverordening Noord Limburg
- 1.1 Bijlage 1 urgentiecategorieën
2. Stec Adviesnotitie Voorrangsregeling Noord-Limburg
3. Stec Schaarsteonderzoek gemeente Venray
4. Adviesnota PHO Ruimte – Wonen Huisvestingsverordening
5. Adviesaanvraag Gedeputeerde Staten Provincie Limburg

Naslagwerk

n.v.t.

Huisvestingsverordening gemeenten Noord-Limburg

De gemeenteraad van de gemeente Venray,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van [datum], [nummer];

gelet op de artikelen 4, eerste lid, aanhef en onder a, 5 tot en met 20 en 32 tot en met 35 van de Huisvestingswet 2014;

gezien het advies van de provincie Limburg van [datum],

b e s l u i t

tot vaststellen van de:

Huisvestingsverordening gemeente Venray 2026

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Definities

- Bedrijfswoning: een bedrijfswoning zoals bedoeld in het gemeentelijk Omgevingsplan;
- Btiv: Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting;
- Campuscontract: een tijdelijke huurovereenkomst voor studenten, die eindigt enkele maanden na afstuderen of het beëindigen van de studie.
- College: college van burgemeester en wethouders;
- Directe bemiddeling: mogelijkheid om bij urgentie woonruimte niet aan te bieden door middel van het openbaar aanbod maar direct één op één toe te wijzen omdat de woning bij uitstek geschikt is voor een specifiek persoon, of omdat de betreffende persoon niet in staat is om zelf te zoeken;
- Driepartijencontract: een huurcontract tussen drie partijen (naast de huurder en de verhuurder ook de zorgverlener) waarin de voorwaarde is opgenomen dat de huurder verplicht is zich te laten begeleiden door de zorgverlener;
- Huisvestingsvergunning: een vergunning als bedoeld in artikel 8, eerste lid, van de Wet;
- Lokale binding: een woningzoekende die ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest van de kern, zoals bedoeld in de Wet artikel 14, lid 3, sub b, onder 2;
- Mantelzorg: hulp als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
- Omklapconstructie: constructie waarbij de huurovereenkomst eerst op naam staat van een zorgaanbieder. Op het moment dat het zorgelement niet meer bovenliggend is, kan een nieuwe huurovereenkomst worden gesloten, direct tussen de bewoner en de woningcorporatie;
- Onzelfstandige woonruimte: een woning waarbij wezenlijke voorzieningen (toegang, keuken, toilet en/of badkamer) worden gedeeld;

- Openbaar aanbod: een woning die openbaar wordt aangeboden in het woonruimteverdeelsysteem als beschikbare woning zodat ingeschreven woningzoekenden daar op kunnen reageren;
- Rvrv: Regeling versterking regie volkshuisvesting;
- Sociale huurwoning: huurwoning met een huurprijs die de maximale sociale huurgrens niet overschrijdt en waarvan de huurprijs minimaal 25-jaar onder deze maximale grens wordt gehouden.
- Standplaats: een kavel bestemd voor het plaatsen van een woonwagen waarop voorzieningen voor aansluiting op openbare nutsvoorzieningen aanwezig zijn;
- Statushouder: iemand die in Nederland een verblijfsvergunning asiel voor bepaalde tijd heeft aangevraagd en als gevolg daarvan een verblijfsvergunning heeft ontvangen als bedoeld in artikel 8, onderdeel a, b, c, of d, van de Vreemdelingenwet 2000;
- Uitstroomvoorziening: een intramurale voorziening waarin mensen tijdelijk verblijven omdat zij intensieve zorg ontvangen, waarna zij (weer) uitstromen naar een reguliere zelfstandige woonruimte;
- Urgentieverklaring: de beschikking op basis waarvan een woningzoekende is ingedeeld in een urgentiecategorie als bedoeld in artikel 12 van de Wet;
- Vergunninghouder: houder van een huisvestingsvergunning;
- Wet: de Huisvestingswet 2014;
- Woningcorporatie: wettelijk toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet;
- Woningmarktregio: de door Gedeputeerde Staten vastgestelde woningmarktregio Noord-Limburg, bestaande uit de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Peel en Maas, Venlo en Venray.
- Woonruimteverdeelsysteem: een digitaal systeem waarin verhuurders het aanbod van beschikbare woningen vastleggen;
- Woonschip: een drijvend vaartuig dat is bedoeld of wordt gebruikt om op te wonen;
- Woonwagen: een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen verplaatsbaar is;

Hoofdstuk 2 De huisvestingsvergunning

Artikel 2. Aanwijzen vergunningplichtige woonruimte

1. Voor elke vrijkomende sociale huurwoning in de gemeente die in het bezit is van een woningcorporatie geldt dat deze niet voor bewoning in gebruik mag worden genomen of gegeven als daarvoor geen daartoe strekkende huisvestingsvergunning is verleend.
2. Het bepaalde in het eerste lid geldt niet voor:
 - a. woonruimte als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onder a tot en met d, van de Leegstandwet;
 - b. onzelfstandige woonruimten of woonruimte die verhuurd wordt met een omklapcontract of een campuscontract;
 - c. bedrijfswoningen;
 - d. woonwagens en standplaatsen voor woonwagens, en;
 - e. woonruimte op een woonschip.

Artikel 3. Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 10, tweede lid, van de wet, komen voor een huisvestingsvergunning uitsluitend woningzoekenden in aanmerking die achttien jaar of ouder zijn.
2. Een huisvestingsvergunning wordt uitsluitend verleend:
 - a. als de woning passend is, overeenkomstig het bepaalde in artikel 10; en,
 - b. als toepassing is gegeven aan de regels ten aanzien van rangorde zoals opgenomen in de artikelen 12 en 13.

Artikel 4. Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning

1. Een huisvestingsvergunning wordt aangevraagd bij de door het College gemandateerde woningcorporatie met behulp van een aanvraagformulier. Uit het aanvraagformulier blijkt welke gegevens moeten worden verstrekt.
2. De huisvestingsvergunning vermeldt in ieder geval:
 - a. een aanduiding van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
 - b. de naam van de vergunninghouder;
 - c. de samenstelling van het huishouden;
 - d. de bepaling dat de vergunninghouder de woonruimte binnen de in de vergunning genoemde termijn in gebruik moet nemen, omdat de vergunning anders vervalt.

Hoofdstuk 3: Woonruimteverdeling

Paragraaf 3.1 Toepassingsbereik en inschrijfsysteem

Artikel 5. Toepassingsbereik

Dit hoofdstuk is van toepassing op woonruimte als bedoeld in artikel 2, eerste lid.

Artikel 6. Inschrijfsysteem van woningzoekenden

1. De woningcorporaties zorgen voor het aanleggen en bijhouden van een inschrijfsysteem van woningzoekenden. Dit systeem bevat regels over de wijze van inschrijving, registratie van gegevens, opschorting en einde van de inschrijving.
2. De woningzoekende ontvangt een bewijs van inschrijving.

Paragraaf 3.2 Verhuur van woonruimte

Artikel 7. Aanbod van huurwoningen

1. Woonruimte die voor verhuur beschikbaar komt, wordt door de woningcorporatie aan alle woningzoekenden aangeboden door middel van openbaar aanbod, of via directe bemiddeling aan één woningzoekende gekoppeld.
2. Gemeenten in de woningmarkregio streven naar een signaalwaarde van maximaal 30 procent van de vrijkomende woonruimte die wordt verhuurd aan woningzoekenden met een urgentieverklaring (inclusief statushouders), zodat minimaal 70 procent wordt verhuurd aan reguliere woningzoekenden. Bij een structurele overschrijding van deze signaalwaarde maken

gemeente en woningcorporaties afspraken in de lokale prestatieafspraken om verdringing van reguliere woningzoekenden in te perken.

Artikel 8 Openbare bekendmaking van het aanbod aan woonruimte

1. Een woningcorporatie bij wie woonruimte zoals bedoeld in artikel 2, lid 1, zal vrijkomen die niet benut wordt voor directe bemiddeling maar die in aanmerking komt voor openbaar aanbod, publiceert de woonruimte op het in artikel 6 lid 1 genoemde systeem, onder vermelding van de (vermoedelijke) datum waarop de woonruimte in gebruik kan worden genomen.
2. De publicatie bevat verder in ieder geval:
 - a. het adres en de huurprijs van de woonruimte, en ook het aantal vertrekken daarvan;
 - b. de mededeling dat de woonruimte niet voor bewoning in gebruik genomen mag worden als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend, en;
 - c. de criteria en voorrangsregels voor het passend toewijzen van de woonruimte.

Artikel 9. Directe bemiddeling

1. De volgende categorieën woningzoekenden kunnen via directe bemiddeling aan een woning worden gekoppeld:
 - a. Personen die uUitstromen na intramuraal verblijf (wettelijk verplichte urgente zorgdoelgroepen die verblijven in een uitstroomvoorziening);
 - b. Personen die uitstromen na detentie (meer dan drie maanden);
 - c. Statushouders;
 - d. Woningzoekenden waarvoor in de urgentieverklaring is bepaald dat directe bemiddeling wenselijk is;
 - e. Incidentele individuele gevallen wanneer de woningcorporatie dit noodzakelijk acht.
2. In geval van directe bemiddeling bij een urgentieverklaring wegens Uitstroom na intramuraal verblijf als bedoeld in lid 1 sub a, wordt gehandeld volgens het Convenant Woonkans.
3. Wanneer de woonruimte alleen behoorlijk kan worden bewoond als een of meer leden van het huishouden op een bepaalde wijze worden begeleid door een zorgaanbieder, kan overeenkomstig het Convenant Woonkans:
 - a. de toegewezen woonruimte in eerste instantie wordt verhuurd met een driepartijencontract, waarbij geldt dat de huurovereenkomst kan worden beëindigd en de huisvestingsvergunning kan worden ingetrokken als de voorwaarde niet of niet voldoende wordt nageleefd, of;
 - b. de toegewezen woonruimte in eerste instantie wordt verhuurd aan de zorgaanbieder, die de woonruimte vervolgens aan de woningzoekende ter beschikking stelt zolang de begeleiding nodig is, waarna de woonruimte kan worden verhuurd aan de woningzoekende (omklapconstructie). In dit geval wordt de huisvestingsvergunning pas bij het omklappen verstrekt.
4. Als een woningzoekende met een urgentieverklaring een via directe bemiddeling aangeboden woonruimte weigert, dan komt de urgentieverklaring van woningzoekende te vervallen, tenzij het aanbod niet passend is.

Artikel 10. Passendheid

Of een vergunningplichtige woonruimte passend is voor een woningzoekende, wordt beoordeeld aan de hand van de volgende factoren:

- a. het huishoudinkomen van de woningzoekende. Dit huishoudinkomen dient te vallen binnen de normen van passendheid overeenkomstig Woningwet artikel 46, lid 2 en Btiv, artikel 54 t/m 56, bijlage 4, of binnen de 5% uitzonderingsruimte voor toewijzing aan huishoudens met een inkomen boven de toewijzingsgrens, ofwel binnen het in de lokale prestatieafspraken overeengekomen percentage (7,5% of 15%) hogere inkomens die een sociale huurwoning toegewezen mogen krijgen;
- b. de woning is qua grootte / aantal kamers passend voor de omvang van het huishouden, zodanig dat voorkomen wordt dat een te grote woning wordt toegewezen aan een klein huishouden;
- c. bijzondere passendheidsvereisten die blijken uit de urgentieverklaring;
- d. of de woning is aangemerkt als een woning die passend is voor een specifieke leeftijdsgroep;
- e. het huurverleden van de woningzoekende;
- f. zwaarwegende andere overwegingen (maatwerk).

Paragraaf 3.3 De urgentieverklaring

Artikel 11. Urgentieverklaring

1. Het College wijst in de urgentiebeschikking een woningzoekende toe aan één van de urgentiecategorieën zoals opgenomen in bijlage I bij deze verordening.
2. Een urgentieverklaring wordt aangevraagd bij het college met behulp van het door het college vastgesteld aanvraagformulier en gaat vergezeld van de volgende gegevens:
 - a. naam, adres, woonplaats, geboortedatum, nationaliteit en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de verzoeker;
 - b. omvang van het huishouden van de verzoeker, en;
 - c. aanduiding en motivering van de urgentiecategorie.
3. Om voor een urgentieverklaring in aanmerking te komen, moet de woningzoekende aan de volgende vereisten voldoen:
 - a. minstens achttien jaren oud zijn of meerderjarig zijn verklaard met toepassing van artikel 235 of 235ha van Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek;
 - b. woonachtig zijn in de woningmarktregio, dan wel op grond van het Convenant Woonkans in aanmerking komen om te gaan wonen in de woningmarktregio, en;
 - c. behoren tot één van de urgentiecategorieën zoals opgenomen in bijlage I bij deze verordening, en;
 - d. ingeschreven staan als woningzoekende in een woonruimteverdeelsysteem.
4. De aanvrager kan verzoeken in de verklaring te vermelden dat de woonruimte voor zijn huishouden aan bijzondere passendheidseisen moet voldoen vanwege een Wmo-indicatie of om andere redenen. Het college kan daarover nadere gegevens verlangen.
5. Op de aanvraag wordt uiterlijk zes weken na ontvangst van een volledige aanvraag beschikt. In bijzondere gevallen kan deze termijn met nog eens zes weken worden verlengd.
6. Als de aanvrager behoort tot één van de wettelijk verplichte urgentiecategorieën, kan de aanvraag uitsluitend worden afgewezen in de gevallen zoals genoemd in artikel 3 Rrvv.

7. Aan een urgentieverklaring kunnen voorwaarden worden verbonden als bedoeld in artikel 6, 7, tweede lid, of 8, tweede lid, Rvv. Ook kan aan een urgentieverklaring een zoekprofiel worden meegegeven waarin beperkingen kunnen worden opgelegd aan typen woningen waarvoor de woningzoekende in aanmerking komt en/of aan het aantal gemeenten binnen de woningmarktregio waarvoor de urgentie geldt.
8. De verhuurders en het college streven ernaar een woningzoekende met een urgentieverklaring in elk geval binnen zes maanden na de datum van de afgifte van de urgentie woonruimte te hebben aangeboden en vergund.
9. De urgentieverklaring vervalt zodra aan de woningzoekende een huisvestingsvergunning is verleend. Bij mantelzorgurgenties vervalt de urgentieverklaring ook bij het beëindigen van de mantelzorgsituatie.
10. Het college weigert de urgentieverklaring in ieder geval als de woningzoekende:
 - a. niet voldoet aan de criteria om voor indeling in een urgentiecategorie in aanmerking te komen;
 - b. in staat wordt geacht om zelf in de behoefte aan woonruimte te voorzien.
11. Een urgentieverklaring vermeldt in ieder geval:
 - a. naam, adres en woonplaats van de woningzoekende;
 - b. datum van de aanvraag van de beschikking;
 - c. urgentiecategorie waarin de woningzoekende is ingedeeld;
 - d. of de woningzoekende in aanmerking komt voor directe bemiddeling dan wel zelf met voorrang kan reageren op het openbaar aanbod;
 - e. een zoekprofiel of nadere passendheidseisen als van toepassing, en;
 - f. de duur waarvoor de urgentie geldig is.
12. Het college kan de urgentieverklaring wijzigen of intrekken als de woningzoekende:
 - a. bij zijn aanvraag onjuiste of onvolledige gegevens heeft verstrekt waarvan hij wist of kon vermoeden dat deze onjuist of onvolledig waren;
 - b. niet langer voldoet aan de criteria om voor indeling in een urgentiecategorie in aanmerking te komen;
 - c. een aanbod voor passende woonruimte heeft geweigerd. Bij de passendheidsvraag kunnen, naast de in artikel 10 genoemde factoren, ook dringende factoren van persoonlijke aard een rol spelen., of;
 - d. een aan de urgentieverklaring verbonden verplichting niet na is gekomen.
13. Als de woningzoekende in een andere urgentiecategorie wordt ingedeeld, wordt aan hem of haar een nieuwe urgentieverklaring verstrekt.
14. Bij het beoordelen van de aanvraag van de urgentieverklaring kan het college zich laten adviseren door een door haar aan te wijzen instantie.

Artikel 12. Rangorde

1. Bij woningen die in het openbaar aanbod worden aangeboden wordt een rangorde gehanteerd waarbij de houders van een urgentieverklaring voorgaan op de andere woningzoekenden.
2. Woningcorporaties mogen jaarlijks bij maximaal 10% van de mutaties in de bestaande woningvoorraad en bij maximaal 50% van de in dat jaar opgeleverde nieuwbouwwoningen aangeven dat urgenten hier geen voorrang krijgen op andere woningzoekenden, bijvoorbeeld omdat hier wordt toegewezen op basis van motivatie.
3. Voor de rangorde van de houders van een urgentieverklaring gelden de volgende regels:

- a. als eerste komen in aanmerking de in artikel 12, derde lid, van de wet genoemde categorieën woningzoekenden, voor zover deze niet direct worden bemiddeld.
 - b. hierna komen de overige houders van een urgentieverklaring in aanmerking.
 - c. binnen elke categorie of subcategorie woningzoekenden met een urgentieverklaring wordt de rangorde bepaald door de datum van de urgentieverklaring, waarbij de oudste voorgaat.
4. Voor de rangorde van de in het inschrijfsysteem ingeschreven woningzoekenden zonder urgentieverklaring gelden de volgende regels:
- a. allereerst wordt in de kern Venray (niet de wijken) en in de dorpen (Blitterswijck, Castenray, Geijsteren, Heide, Leunen, Merselo, Oirlo, Oostrum, Smakt, Veulen, Vredepeel, Wanssum, Ysselsteyn) 50 procent van de vrijkomende vergunningplichtige woonruimte met voorrang aangeboden aan de categorie woningzoekenden met een lokale binding met deze kern . Deze 50 procent is inclusief de in artikel 12, derde lid, van de wet genoemde categorieën urgente woningzoekenden, maar exclusief statushouders.
 - b. vervolgens komen de woningzoekenden die vallen onder overige voorrangsregelingen niet zijnde een urgentieverklaring, zoals doorstroomregelingen voor senioren. Het gaat hier om regelingen die overeengekomen zijn in de prestatieafspraken.
 - c. hierna komen de overige ingeschreven woningzoekenden in aanmerking.

Artikel 13. Experimenteerartikel

1. Het College kan met één of meer woningcorporaties een experimenteerovereenkomst sluiten, waarbij door middel van een experiment de effecten onderzocht worden van een wijze van in gebruik geven van woonruimte, die niet in of op grond van deze verordening is geregeld.
2. De wijze van in gebruik geven van woonruimte als bedoeld in het eerste lid staat ten dienste van een rechtvaardige, doelmatige, evenwichtige en transparante verdeling van woonruimte.
3. Een experiment heeft een maximale duur van twee jaar en wordt na afloop geëvalueerd.

Artikel 14. Hardheidsclausule

Het college kan in afwijking van artikel 12 een huisvestingsvergunning verlenen aan een aanvrager die door bijzondere omstandigheden of calamiteiten ogenblikkelijk woonruimte nodig heeft.

Hoofdstuk 4 Slotbepalingen

Artikel 15. Rapportageverplichting

1. De woningcorporatie rapporteert tweemaal per jaar over het aantal aan urgenten toegewezen woningen in relatie tot de signaalwaarde overeenkomstig artikel 7, lid 2. Het college deelt deze informatie met de andere gemeenten in de regio Noord-Limburg.
2. Het college kan desgewenst nadere informatie vragen.

Artikel 16. Inwerkingtreding en vervallen verordening

1. Deze verordening treedt, na bekendmaking ervan, in werking op 1 juli 2026.
2. De verordening vervalt vier jaren na de dag van haar inwerkingtreding, namelijk op 1 juli 2030.

Artikel 17. Citeertitel

1. Deze verordening wordt aangehaald als Huisvestingsverordening gemeente Venray 2026.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van (datum).

De griffier

(naam)

De voorzitter

(naam)

Toelichting

Algemeen

Vanuit de voorgenomen Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv) zijn alle gemeenten verplicht een huisvestingsverordening voor in elk geval urgent-woningzoekenden te hebben: de 'urgentieverordening'. Deze verordening borgt dat bij woningtoewijzing wettelijk bepaalde aandachtsgroepen voorrang krijgen bij de toewijzing van sociale huurwoningen. De gemeenteraad stelt de verordening vast. Daarmee is de verordening een juridisch verplichtend kader voor de uitvoering van de urgentieregelingen in Noord-Limburg.

Deze verandering moet ervoor zorgen dat juist de kwetsbare groepen nergens tussen wal en schip vallen.

Werken met een verordening en introductie huisvestingsvergunning

Algemeen

In de verordening voor Noord-Limburg is de huisvestingsvergunning als instrument opgenomen. Dit instrument is vanuit de Huisvestingswet verplicht om in te zetten bij het hanteren van urgentiecategorieën. De wetgever beoogt hiermee af te bakenen welke woningen of woonruimten onder de regulering van de verordening vallen en uitsluitend met een vergunning in gebruik mogen worden genomen.

Alle zelfstandige woningen met een sociale huurprijs van woningcorporaties zijn vergunningplichtig. Onzelfstandige woonruimte, zoals studentenkamers of verblijfslogies voor arbeidsmigranten, en woningen die verhuurd worden met een campuscontract, vallen niet onder deze verordening.

De toekomstige huurder is verantwoordelijk voor het aanvragen van de huisvestingsvergunning. Zij geven de woningcorporatie hiervoor een volmacht om de vergunning namens hen aan te vragen. Het College zal de woningcorporaties mandateren om de vergunning namens hen af te geven. Hiervoor is een apart mandaatbesluit nodig.

Urgentie

Zoals hiervoor is aangegeven, is deze verordening opgesteld in verband met het vastleggen van urgentiecategorieën. Personen met een urgentieverklaring krijgen voorrang bij het huren van een sociale huurwoning. In de bijlage bij deze verordening is een categorie-indeling bijgevoegd waarin staat vermeld welke categorieën van urgentie er bestaan.

Het is niet op voorhand bekend welk deel van de vrijkomende sociale huurwoningen passend is voor urgente woningzoekenden. Het vooraf afbakenen van welke woningen gereserveerd dienen te worden voor personen met een urgentieverklaring is niet mogelijk. Daarom is ervoor gekozen om de vergunningplicht te laten gelden voor (nagenoeg) alle sociale huurwoningen. Vervolgens wordt op basis van de uitgegeven urgentieverklaringen gekeken hoeveel woningen toegewezen moeten worden aan de urgente woningzoekenden. Via de signaalwaarde van maximaal 30 procent wordt bewaakt dat er voldoende woningen beschikbaar komen voor reguliere woningzoekenden.

Vergunningplicht

Deze verordening bevat een vergunningplicht voor het in gebruik nemen / geven van een sociale huurwoning. Deze vergunningplicht betreft het sluitstuk van het toewijzingsproces van dergelijke

woningen. Hierna zal verder in worden gegaan op het toewijzingsproces en de rol van de diverse partijen hierbinnen.

Proces huisvestingsvergunning

Inschrijving woningzoekenden en bekendmaking woonruimte

Voorafgaand aan het vergunningenproces dient aan een aantal voorwaarden te zijn voldaan. Ten eerste moet de woningzoekende zich inschrijven in een door verhuurders gehanteerd inschrijfsysteem. De beschikbare sociale huurwoningen worden deels direct bemiddeld en deels openbaar bekend gemaakt. Op deze laatste woningen kunnen woningzoekenden zelf reageren.

Aanbieding woning en passendheid

De corporatie kan een woning openbaar bekendmaken of deze aanbieden aan een woningzoekende via directe bemiddeling. De verhuurder verhuurt alleen aan woningzoekenden bij wie de woning voldoet aan de vereisten voor passendheid volgens de regels van de verordening.

Een woningzoekende mag een woning die wordt aangeboden via directe bemiddeling alleen weigeren als deze niet passend is of vanwege andere dringende redenen van persoonlijke aard. In dat geval blijft de inschrijftijd die voor een woningzoekende relevant is in verband met de rangordebepaling behouden. Bij weigering om andere redenen vervalt de urgentie.

Urgentieverklaring

In aanvulling op de 'reguliere' regels met betrekking tot toewijzing van woningen, gelden er bijzondere regels voor urgente categorieën woningzoekenden. De categorieën van woningzoekenden die hiervoor in aanmerking komen staan vermeld in de bijlage bij de verordening. Woningzoekenden komen hier overigens uitsluitend voor in aanmerking voor zover zij beschikken over een urgentieverklaring. Op grond van deze verordening kan het college besluiten om een dergelijke verklaring af te geven. Deze verklaring is vervolgens relevant als het gaat om de rangorde op grond waarvan woningen worden toegewezen.

Rangorde

Toewijzing van sociale huurwoningen in het openbare aanbod verloopt via een bepaalde rangorde. Deze rangorde is verankerd in de regels van de verordening. Op grond van deze rangorde komen eerst urgenten voor toewijzing in aanmerking. Daarnaast gelden er bijzondere regels voor woningzoekenden met lokale binding met de kern waar de aangeboden woning ligt. In bijzondere gevallen kan het college de rangorde doorbreken als een woningzoekende door bijzondere omstandigheden ogenblikkelijk woonruimte nodig heeft.

Vergunning

Het sluitstuk van het proces van toewijzing van sociale huurwoningen vindt plaats door middel van verlening van de huisvestingsvergunning. Deze vergunning is nodig voor een woningzoekende om een sociale huurwoning te betrekken en voor de verhuurder om de woning in gebruik te geven. De vergunning wordt uitsluitend verleend voor zover de woning passend is voor de woningzoekende en deze laatste ook op grond van de rangordebepalingen hiervoor in aanmerking komt. De verordening bevat verder diverse inhoudelijke eisen ten aanzien van de vergunning.

Artikelsgewijze toelichting

Hierna volgt een toelichting op enkele artikelen van de verordening.

Artikel 3

In dit artikel zijn de criteria opgenomen voor beoordeling van de vergunning. Op grond hiervan moet sprake zijn van een meerderjarige woningzoekende met een passend inkomen. Daarnaast wordt de vergunning inhoudelijk beoordeeld aan de hand van passendheid van de woning voor de woningzoekende en ook aan de hand van de regels met betrekking tot rangorde zoals opgenomen in de verordening.

Artikel 10

In dit artikel zijn regels over passendheid opgenomen. Passendheid kan zowel betrekking hebben op de woonruimte als op de aanvrager en is op grond van artikel 3 lid 2 een van de beoordelingscriteria voor de verlening van de huisvestingsvergunning.

Artikel 11

In artikel 11 zijn regels opgenomen over de urgentieverklaring. Het college kan op grond van deze verordening een urgentieverklaring afgeven. Deze urgentieverklaring is mede bepalend voor de rangorde vaststelling in het kader van de vergunningverlening. De urgentieverklaring is alleen aan de orde voor woningzoekenden die tot een bepaalde urgentiecategorie behoren. Deze categorieën zijn opgenomen als bijlage bij deze verordening. De urgentieverklaring is een afzonderlijk besluit en is zodoende vatbaar voor bezwaar en beroep.

Een aantal categorieën woningzoekenden is door de wetgever aangemerkt als verplichte urgentiecategorie. In deze huisvestingsverordening worden die verplichte categorieën niet opgesomd, maar wordt alleen verwezen naar de wet, omdat op die manier de verordening niet gewijzigd te worden als de wet op dit punt wijzigt.

Anno september 2025 benoemt de Huisvestingswet (artikel 12, derde lid) de volgende verplichte urgentiecategorieën:

- a. **Mantelzorgers en mantelzorgontvangers** — mensen die mantelzorg geven of ontvangen, zoals omschreven in de Wmo 2015*
- b. **Ernstige en chronische medische problematiek** — woningzoekenden die dringend woonruimte nodig hebben vanwege ernstige, chronische gezondheidsklachten*
- c. **Dakloosheidsopvang** — woningzoekenden die in een voorziening voor opvang verblijven vanwege dakloosheid en dringend woonruimte nodig hebben*
- d. **Opvang wegens huiselijk geweld of mensenhandel** — personen die opvang verlaten vanwege huiselijk geweld of mensenhandel*
- e. **Beschermd wonen** — opvangsituaties waar men beschermd woont, waarvoor men uit deze voorziening vertrekt*
- f. **Beëindiging verblijf in langdurige zorg** — personen die een instelling voor geestelijke of geneeskundige zorg verlaten (zoals een instelling constaterend in de Wmo of Zorgverzekeringswet)*
- g. **Jongvolwassenen (18–23 jaar) die jeugdvoorzieningen verlaten** — waaronder accommodaties of gesloten jeugdinrichtingen, inclusief Nidos*

- h. Verlaten justitiële inrichting / forensische zorg — personen die een justitiële jeugdinrichting, penitentiaire inrichting of instelling voor forensische zorg verlaten*
- i. Uitstroom uit seksbranche via begeleidingstraject — woningzoekenden die deelnemen aan een overheidsprogramma dat gericht is op uitstappen uit de seksbranche*

Bij mantelzorg staat benoemd dat de urgentieverklaring vervalt bij het beëindigen van de mantelzorgsituatie. Hier wordt bedoeld dat de urgentie vervalt in situaties dat de mantelzorgsituatie eerder eindigt dan het vinden van een woning, niet dat een huurcontract zou vervallen in een situatie dat er wel al een woning is gevonden en de mantelzorgrelatie daarna eindigt.



Adviesnotitie voorrangsregeling Noord-Limburg

Stec Groep aan regio Noord-Limburg

4 april 2025

1. Advies voor voorrangsregeling

Voor iedere gemeente in de regio Noord-Limburg is een schaarsteonderzoek uitgevoerd. Wanneer deze onderzoeken schaarste aantonen, kan dit een onderbouwing zijn om te sturen op de woningvoorraadverdeling en instrumenten hiervoor in te voeren. Per gemeente bepaalden we in welke kern of wijk schaarste aanwezig is en tot welke prijsgrens deze schaarste merkbaar is. Tot deze maximale prijsgrens kunnen instrumenten (onderbouwd) worden ingevoerd.

Hiernaast hebben we de effectiviteit van de voorrangsregeling voor huishoudens met een lokale binding onderzocht. Sinds de wijziging van de Huisvestingswet op 1 januari 2024 zijn de mogelijkheden voor gemeenten betreffende het verlenen van voorrang namelijk vergroot. Zo is het vanaf dan mogelijk om 50% (in plaats van 25%) van een daarvoor aangewezen categorie woonruimte toe te wijzen aan woningzoekenden die lokaal gebonden zijn. Dat kan betekenen dat zij op dit moment al in de kern of gemeente wonen of dat zij hier voorheen voor langere tijd (minimaal zes jaar) hebben gewoond. Een andere verruiming van het verlenen van voorrang is te vinden in de categorieën woonruimten. Zo is het ook vanaf 1 januari 2024 mogelijk om naast sociale huurwoningen ook voorrang te verlenen op nieuwbouwwoningen in het betaalbare koopsegment tot de betaalbaarheidsgrens (€ 405.000 in 2025), mits tot deze hoogte schaarste wordt aangetoond. Zo niet, dan geldt de getaxeerde schaarstegrens als bovengrens. We voerden voor dit instrument zowel op gemeente- als kernniveau een analyse van verhuisbewegingen uit. Hieronder geven we onze adviezen op hoofdlijnen voor de gehele regio. Uiteindelijk blijft het een gemeentelijke keuze om een instrument wel of niet op gemeente-, wijk-, of kernniveau in te voeren.

1.1 Bij invoering differentiatie tussen gemeenten en kernen/wijken noodzakelijk

In ons onderzoek onderzochten we allereerst de mate van schaarste in de Noord-Limburgse gemeenten. Daaruit blijkt dat zich in iedere wijk, kern en gemeente tot in meer of mindere mate schaarste voordoet voor huishoudens met een laag of middeninkomen¹. Verschillen tussen plekken hangt met name af van de kooprijsgrens tot waar schaarste zich voordoet. Deze prijsgrens kan uiteindelijk gebruikt worden om te bepalen voor welk deel van de woningvoorraad een in te voeren instrument kan gelden. Ter illustratie: de voorrangsregeling voor betaalbare nieuwbouwoopwoningen kan enkel worden ingevoerd voor het koopsegment waaraan schaarste bestaat in de specifieke kern.

1.2 Leg indexatie van prijsgrenzen vast in huisvestingsverordening

De schaarste-onderbouwing die u opstelt is tezamen met de huisvestingsverordening vier jaar geldig. In de tussentijd kan de woningmarkt echter sterk veranderen. Leg daarom vast dat de prijsgrens van de schaarste-onderbouwing jaarlijks wordt geïndexeerd, bijvoorbeeld gelijk aan de bijstelling van de betaalbaarheidsgrens (in 2025: tot € 405.000), passend bij inflatie of meebewegend met de verandering in de gemiddelde WOZ in een gemeente. Op dit moment lijkt de jaarlijkse indexatie van de

¹ Voor eenpersoonshuishoudens met passend toewijzen geldt een inkomensgrens van € 27.725 en voor meerpersoonshuishoudens met passend toewijzen een inkomensgrens van € 37.625. De inkomensgrens voor ouderen met passend toewijzen ligt iets lager (€ 27.225 / € 36.675). Eenpersoonshuishoudens zonder passend toewijzen mogen maximaal een inkomen van € 47.699 hebben en meerpersoonshuishoudens zonder passend toewijzen een inkomen van maximaal € 52.671. Voor middeninkomens geldt een maximaal inkomen van € 66.000 per huishouden. Hoge inkomens zijn huishoudens met een inkomen van € 66.000 of hoger.

betaalbaarheidsgrens het meest passend. Een indexatie is eventueel ook al mogelijk voor het jaar 2025 met het huidige onderzoek, aangezien deze op basis van data in 2024 is uitgevoerd. U voorkomt zo dat uw sturingsinstrumenten na enkele jaren achterhaald en niet meer effectief zijn. Indien grote veranderingen zich voordoen is het ook mogelijk na bijvoorbeeld twee jaar opnieuw een schaarsteonderzoek uit te voeren om de prijsgrenzen bij te kunnen stellen.

1.3 Voorrangsregeling op gemeenteniveau levert voor meeste gemeenten weinig op

In ons onderzoek toetsten we de effectiviteit van de voorrangsregeling zowel op gemeente- als kern/wijkniveau. Dit betekent dat we zowel bekeken welk deel van de verhuizers vanuit de gemeente afkomstig is of daarnaar terugkeert als naar welk deel van de verhuizers vanuit dezelfde kern afkomstig is of daarnaar terugkeert. Op gemeenteniveau zien we dat voor de meeste gemeenten geldt dat het aandeel binnengemeentelijke verhuizers en terugkeerders (ruim) meer is dan 50%. Op regioniveau ligt dat aandeel nog beduidend hoger. Dat is ook het aandeel waarvoor voorrang verleent kan worden. Enkel in de gemeenten Gennep en Mook en Middelaar verwachten we dat invoering op gemeenteniveau daadwerkelijk een significante bijdrage kan leveren aan het aandeel met een lokale binding dat een woning kan betrekken in de gemeente. Dit komt door de relatief grote aantrekkingskracht van huishoudens uit de regio Nijmegen.

1.4 Voorrangsregeling op kernniveau vraagt om gemeentelijke afweging van voor- en nadelen

Op kernniveau zien we vaker dat niet 50% van de verhuizers ook voor de verhuizing al in de kern of wijk woonde. Hoe lager het schaalniveau, hoe minder verhuizingen binnen de schaal plaatsvinden. Daarmee roept dit ook de vraag op of er bij een voorrangsregeling wel sprake zal zijn van 50% met een lokale binding. Mogelijkerwijs is er immers op kern- of wijkniveau niet een dergelijke interesse. Het is belangrijk om als gemeente kritisch naar de analyse op kern- en wijkniveau te kijken. Waar is de verdeling van verhuisbewegingen zorgwekkend (bijvoorbeeld minder dan 30 of 40%) en vraagt deze om ingrijpen en waar is mogelijk geen voorrangsregeling noodzakelijk? Bijvoorbeeld wanneer het aandeel verhuizingen binnen de kern al vrij hoog is en richting de 50% gaat. Ook kan hierbij een verschil in noodzaak bestaan tussen wijken binnen kernen (zoals in Venlo en Venray) en de kernen die apart zijn meegewogen in het onderzoek.

Stel ook de vraag hoe de cijfers precies geïnterpreteerd moeten worden. Zo zien we in cijfers bijvoorbeeld niet terug in welke mate informeel al werk wordt gemaakt van het lokaal toewijzen van woningen door corporaties en projectontwikkelaars. Ook die vormen van toewijzing kunnen reden zijn om wel of niet over te gaan tot een dergelijke regeling.

Tenslotte adviseren we om ook het volgende af te wegen:

- **Medewerking van lokale bevolking:** deze voorrangsregeling kan ervoor zorgen dat de lokale bevolking welwillender staat tegenover nieuwbouwplannen in hun directe omgeving. Immers biedt deze regeling de zekerheid dat minimaal de helft van de woningen met voorrang bij inwoners uit hun eigen kern kunnen landen. Dit kan positief uitwerken voor de leefbaarheid en bijvoorbeeld het verenigingsleven. Dat is nu niet het geval.
- **Regeldruk en capaciteit:** deze regeling zorgt voor meer regeldruk bij de gemeente (toezien op voorrang bij nieuwbouwprojecten) en corporaties (toewijzingsbeleid). Zeker bij kleine gemeenten kan dit voor capaciteitsproblemen zorgen. Daarnaast zijn er ook al veel andere urgente doelgroepen die voorrang krijgen op een sociale huurwoning via de urgentieverordening. Weeg dus af of het belang van het verlenen van voorrang aan eigen inwoners hier tegenop weegt, rekening houdend met het feit dat al veel woningen verkocht/verhuurd worden aan eigen inwoners. Er bestaat daarbij verschil in regelingen voor sociale huur of betaalbare nieuwbouw-koop. Voor het sociale huursegment zal een groot deel van de regeldruk namelijk bij corporaties belanden. Dat vraagt dus met name om een goede afstemming met deze partijen (zie hieronder). Voor betaalbare nieuwbouw-koop zal de gemeente de

vergunningverlening zelf moeten regelen. De gemeente moet er dan op toezien dat een minimaal aandeel woningen bij huishoudens belanden die een binding hebben met de kern of gemeente.

1.5 Regeling voor sociale huurwoningen vraagt goede afstemming met woningcorporaties en andere gemeenten in de regio

Het wel of niet opnemen van een voorrangsregeling voor sociale huurwoningen op wijk/kernniveau vraagt om een goede afstemming met de in deze gebieden actieve woningcorporaties. Zij hebben vaak al goed zicht op de eventuele effecten van een dergelijke regeling op de daadwerkelijke toewijzingen en zij zijn uiteindelijk verantwoordelijk voor de uitvoering van deze regeling. Ook zijn er corporaties die hier via hun beleid al op toezien met het toewijzen van woningen aan huishoudens met een lokale binding. Een formele regeling hiervan in de huisvestingsverordening opnemen heeft dan een beperkt (extra) effect en vergroot vooral de regeldruk.

Ook is afstemming met de andere gemeenten in de regio noodzakelijk. Wanneer de ene gemeente wel een voorrangsregeling invoert en de andere niet, kan dit namelijk leiden tot meer reacties op sociale huurwoningen in de gemeenten waar deze regeling niet geldt. Dit kan er op termijn toe leiden dat in die gemeenten het aandeel huishoudens met een lokale binding onder druk komt te staan. Risico op een waterbedeffect doet zich dan voor.

1.6 Regeling voor nieuwbouw-koopwoningen kan ook 'erger' voorkomen

Het wel of niet opnemen van een regeling voor nieuwbouw-koopwoningen hoeft niet enkel te werken wanneer op dit moment geen 50% van de nieuwbouwwoningen verkocht wordt aan huishoudens met een lokale binding. Immers wanneer dit wel het geval is, kan de regeling erop toezien dat dit ook in de toekomst gehaald wordt. Voor nieuwbouw van betaalbare koopwoningen geldt dat deze veel minder vaak beschikbaar komen dan sociale huurwoningen en dat deze vaker door verschillende projectontwikkelaars op de markt komen. Het is hierdoor moeilijker informeel en consequent te sturen op voldoende betaalbare nieuwbouwwoningen voor huishoudens met een lokale binding. Met name voor kleine kernen kan dat grote consequenties hebben. Sommige kernen hebben bijvoorbeeld maar één nieuwbouwplan. Wanneer deze, in tegenstelling tot het gemiddelde op gemeenteniveau, voor een groot deel verkocht wordt aan huishoudens van buiten, heeft dit een effect op de verhuismogelijkheden van huishoudens met een laag of middeninkomen uit de eigen kern. Ook komt dan mogelijk gewenste doorstroming niet op gang. Een verhuizer uit de eigen kern zorgt immers ervoor dat ook een andere woning in de kern vrijkomt. Hierdoor kunnen meerdere huishoudens profiteren van de opgeleverde nieuwbouwwoning.

Een belangrijk tegenargument is dat door de afzetmarkt voor de helft te beperken (tot eigen inwoners), verkoop ook onder druk kan komen te staan. Het halen van minimaal 70% voorverkoop (wat doorgaans nodig is om te kunnen starten met de bouw) kan worden bemoeilijkt. Het risico dat woningbouwprojecten hierdoor in kleine kernen niet van de grond komen doet zich dan voor. Neem dit risico mee in hoe deze voorrang via inschrijving geregeld wordt en voorkom dat inschrijving voor huishoudens van elders (uit de gemeente) onaantrekkelijk wordt. Doe dit bijvoorbeeld door een tijdsfactor te koppelen aan het met voorrang toewijzing. Indien binnen een bepaald tijdsbestek geen 50% wordt gehaald, dan kan de verkoop zonder deze voorrang verder verlopen.

1.7 Zorg voor monitoring bij invoering voorrangsregeling om onnodige regeldruk te voorkomen en bijsturing mogelijk te maken

Of u als regio of gemeente nu wel of niet voor kiest over te gaan tot een voorrangsregeling, het is in beide situaties van belang de effecten te monitoren. Dit zowel om de effectiviteit te meten van de regeling wanneer u deze regeling wel heeft ingevoerd als ook in beeld te brengen of het niet-invoeren leidt tot een

negatief effect (bijvoorbeeld door een waterbedeffect vanuit buurgemeenten of buurkernen in eigen gemeente). Deze monitoring kan plaatsvinden door bijvoorbeeld de verhuisbewegingen in het jaar na invoering te analyseren en te vergelijken met de verhuisbewegingen in het jaar voor invoering.

1.8 Blijf betaalbare nieuwbouw zien als het middel om woningschaarste terug te dringen

Door middel van het met voorrang toewijzen aan huishoudens met een lokale binding wordt het probleem, woningschaarste aan betaalbare woningen, niet aangepakt. Dit betekent dat de gemeente zich met name ook actief moet blijven inzetten om betaalbare woningen aan de woningvoorraad toe te voegen. Met name dan zorgt u er namelijk voor huishoudens uit uw regio of gemeente voldoende mogelijkheden hebben op de woningmarkt. Het invoeren van een instrument als deze is dan enkel een tijdelijk hulpmiddel.

Colofon

Datum: 4 april 2025

Projectnummer: 24.295

Opdrachtgever: Stec Groep

Opdrachtnemer: regio Noord-Limburg

Adviseur: Job Wevers, Claire Eijkelboom en Lukas Meuleman

Stec Groep

Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving

Postbus 217, 6800 AE Arnhem

Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00

info@stec.nl

www.stec.nl



Schaarsteonderzoek Venray

Stec Groep aan gemeente Venray

16 april 2025

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Onze aanpak	3
1.3 Leeswijzer	4
2. Conclusies en advies	5
2.1 Overall in gemeente woningschaarste in goedkope huur- en koopsegment	5
2.2 Schaarste koopsegment: overall tot € 290.000 (prijspeil 2025), afwijking mogelijk	6
2.3 72% van verhuizingen vindt plaats door personen met lokale binding op gemeenteniveau	7
2.4 34% verhuizingen vindt plaats door verhuizers met lokale binding op wijk- en kernniveau	7
3. Analyse schaarste	10
3.1 Te weinig passende woningen voor huishoudens met een laag inkomen in Venray	10
3.2 Woningdruk is hoog in het betaalbare koopsegment	15
3.3 Druk op sociale huurwoningmarkt neemt toe	17
4. Toetsing instrumenten	21
4.1 Lokale toewijzing	21
Bijlage A: Analyses op kern/wijkniveau	27
A1. Gehanteerde indeling naar kernen en wijken gemeente Venray	27
A2. Inkomensgroepen per kern/wijk*	28
A3. Koopprijssegmenten per kern/wijk*	29
A4. Huurprijsklassen per kern/wijk*	30
A5A. Passende woningvoorraad per kern/wijk*	31
A5B. Passende woningvoorraad per kern/wijk*	31
A6. Aanbod en verkochte woningen per kern/wijk	32
A7A. Aantal reacties op corporatiehuurwoningen per kern/wijk	33
A7B. Aantal reacties op corporatiehuurwoningen per kern/wijk	33
A8. Inkomende verhuizingen naar corporaties per kern/wijk, 2018-2023	34
A9. Lokale binding bij toewijzing corporaties per kern/wijk, 2018-2023	35
A10. Lokale binding bij koopwoningen per kern/wijk, 2018-2023	36
Bijlage B: Analyses op regioniveau	37
B1. Inkomensgroepen per gemeente	37
B2. Woningvoorraad naar eigendom per gemeente	37
B3. Koopprijssegmenten per gemeente	38
B4. Passende woningvoorraad per gemeente	38
B5. Inkomende verhuizingen* per gemeente, 2018-2023	39

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Venray onderzoekt samen met de andere Noord-Limburgse gemeenten de mogelijkheden die ze heeft om betaalbare woningen beter beschikbaar te maken en betaalbaar te houden. Dit kan onder meer door als gemeente woningmarktinstrumenten in te zetten via een huisvestingsverordening. Denk aan een opkoopbescherming (het tegengaan van het opkopen van betaalbare woningen door investeerders), het voorrang geven bij de toewijzing van betaalbare (nieuwbouw)woningen aan personen met een lokale binding of het reguleren van toeristische verhuur van reguliere woningen¹.

Schaarste is een grond om deze instrumenten mee in te stellen. Dit betekent dat aangetoond moet worden dat er sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige schaarste-effecten op de woningmarkt. Ook moet (onderbouwd) besloten worden voor welke gebieden in de gemeente en voor welke prijssegmenten instrumenten van toepassing kunnen zijn.

Om deze reden wensen de Noord-Limburgse gemeenten te beschikken over een onderzoek naar de woningschaarste in de regio. Deze kan – uiteraard afhankelijk van de uitkomsten – de onderbouwing vormen van het verlenen van voorrang aan personen met een lokale binding. Dit onderzoek geeft de gemeente Venray antwoord op de volgende vragen:

- Is er op dit moment schaarste op de woningmarkt in de gemeente Venray? En zo ja, hoe ziet deze schaarste eruit, zowel kwantitatief (aantallen) als kwalitatief (woningtypen en prijssegmenten)?
- Zijn er verschillen in de mate van schaarste tussen de verschillende kernen? En betekent dit dat er tussen deze kernen een verschil in prijsgrens is tot waar deze schaarste zich voordoet?
- Op basis van bovenstaande: welke doelgroepen ervaren op dit moment krapte op de woningmarkt? (zoals koopstarters en middeninkomens).
- Is er sprake van verdringing van personen met lokale binding op de sociale huurwoningmarkt en bij betaalbare (nieuwbouw)koopwoningen en kan een regeling daarom bijdragen aan het terugdringen van schaarste voor deze doelgroep?

1.2 Onze aanpak

Dit rapport beschrijft of er schaarste is, en zo ja in welke mate deze schaarste zich voordoet in de gemeente Venray op gemeente- en wijk/kernniveau. Dit onderzoek bevat een grondige analyse van de huidige inkomensverdeling, woningvoorraad, marktdynamiek en demografische ontwikkelingen binnen de gemeente en haar wijken en kernen. Hiervoor is met toestemming en medewerking van de woningcorporaties gebruik gemaakt van Microdata gegevens van het CBS. Zo kunnen uitkomsten op wijk- en kernniveau verkregen worden. Daarbij wordt ook regelmatig de vergelijking gemaakt met regionale en landelijke cijfers.

Op basis van actuele marktgegevens is vervolgens geanalyseerd in welke prijsklassen er aantoonbaar sprake is van deze schaarste. Indien er sprake is van schaarste in de gemeente Venray dan kan dit onderzoek dienen als grondslag voor het opnemen van aanvullende regels in de huisvestingsverordening voor desbetreffende prijssegmenten.

Op basis van verhuisbewegingen in CBS Microdata is vervolgens de eventuele effectiviteit van het met voorrang toewijzen aan huishoudens met een lokale binding onderzocht.

¹ In dit onderzoek richten we ons op de effectiviteit van het instellen van voorrang bij de toewijzing van betaalbare woningen aan personen met een lokale binding. Betaalbare woningen zijn sociale huurwoningen, middenhuurwoningen of koopwoningen tot de betaalbaarheidsgrens (€ 390.000 in 2024 en € 405.000 in 2025).

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat de belangrijkste conclusies die voortkomen uit de onderzoeksresultaten. De volledige analyse wordt uiteengezet in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 gaan we in op de effectiviteit van de voorrangsregeling voor huishoudens met een lokale binding met de gemeente en specifieke wijk of kern. In bijlage A zijn aanvullende analyses per kern en wijk in te zien. In bijlage A1 is de gehanteerde indeling weergegeven. In bijlage B is een vergelijking toegevoegd met de overige gemeenten in de regio Noord-Limburg.

2. Conclusies en advies

In dit hoofdstuk vatten we de belangrijkste conclusies van ons schaarsteonderzoek samen. Deze vertalen we vervolgens naar enkele aanbevelingen voor beleid.

2.1 Overall in gemeente woningschaarste in goedkope huur- en koopsegment

De woningmarktdynamiek in de gemeente Venray duidt in ieder geval op woningschaarste in het goedkope huur- en koopsegment voor huishoudens met een laag inkomen. Dit blijkt uit de beperkte passende woningvoorraad voor lage inkomens², sterk gestegen transactieprizen op de koopwoningmarkt en toegenomen wachttijd en aantal reacties op de sociale huurwoningmarkt. Ook zien we dat huishoudens met een middeninkomen moeilijk de woningmarkt kunnen betreden of kunnen doorstromen naar een voor hen passende woning. Dat zien we met name terug tot een bepaalde prijs (zie hiervoor 2.2).

In onderstaand overzicht geven we per aspect een beoordeling door middel van een stoplicht. Een rood stoplicht duidt erop dat dit specifieke aspect een grote bijdrage levert aan woningschaarste in de gemeente Venray.

Tabel 1: Conclusies woningschaarste gemeente Venray

Aspect	Bevindingen	Beoordeling
Passende woningvoorraad (3.1)	- De groep lage inkomens is in de gemeente Venray (48%) vergelijkbaar met Nederland als geheel (49%). - De bestaande woningvoorraad sluit onvoldoende aan op de mogelijkheden voor huishoudens met een laag inkomen. Rekening houdend met passende huurprijzen en WOZ-waarden voor deze doelgroep, zijn er onvoldoende passende woningen voor hen. Dit zorgt ook voor de nodige concurrentie op woningen voor middeninkomens. De passende woningvoorraad voor lage inkomens is 65% van de omvang van deze inkomensgroep (primaire en secundaire doelgroep van sociale huur)³. Dit komt door recente woningmarktontwikkelingen (zie hieronder). Met name startende huishoudens en doorstromers vanuit de huurwoningmarkt hebben hier last van.	
Dynamiek koopwoningmarkt (3.2)	- In 2020 betrof 62% van de woningvoorraad een WOZ-waarde onder de €280.000. In 2024 is dit echter gedaald naar 21% van de totale woningvoorraad. 23% van de huidig te koop staande of verkochte woningen in het afgelopen jaar had een vraagprijs tot € 280.000 (Funda). De koopwoningmarkt voor huishoudens met een middeninkomen is daarmee ongeveer even groot geweest als op basis van de WOZ-waardeverdeling kon worden verwacht. - De gemiddelde transactieprijs in de gehele gemeente lag in 2023 op € 369.600. Dit is een stijging van 48% ten opzichte van 2018.	

² Tot inkomensgrens sociale huur. In dit onderzoek op basis van inkomensgrenzen in 2024: Tot € 47.699 voor eenpersoonshuishoudens en tot € 52.672 voor meerpersoonshuishoudens.

³ Voor elke 100 huishoudens met een laag inkomen zijn er dus 65 passende betaalbare koop- en huurwoningen aanwezig in de voorraad.

Dynamiek sociale huurwoningmarkt (3.3)

- De woningprijzen stijgen in 2024 weer hard door ten opzichte van 2023.
- De inschrijfduur en zoekduur van corporatiehuurwoningen zijn in de periode 2020-2024 sterk toegenomen. Zo zijn zowel de inschrijfduur als de zoekduur met 14 maanden toegenomen.
- Het aantal reacties per woning is sterk toegenomen. Gemiddeld is dit toegenomen van 200 reacties in 2020 naar 341 reacties in 2024.



Bron: Stec Groep (2024).

2.2 Schaarste koopsegment: overal tot € 290.000 (prijspeil 2025), afwijking mogelijk

Op basis van de analyses blijkt dat woningschaarste aangetoond kan worden in het betaalbare koopsegment. Vervolgens is het echter ook van belang te bepalen tot welke prijsgrens deze schaarste aanwezig is. Hiervoor maken we onderscheid tussen de wijken en kernen en dan wel op basis van dezelfde indicatoren als die we in de vorige tabel schetsten. Met name de dynamiek op de koopwoningmarkt is hiervoor een goede indicator.

In meeste wijken en kernen minimaal schaarste tot € 350.000 (prijspeil 2025), afwijking mogelijk indien gewenst

Op basis van de woningmarktanalyses taxeren we dat in ieder geval in alle wijken en kernen schaarste is tot € 290.000 (prijspeil 2025). In sommige wijken en kernen is het mogelijk ook tot de betaalbaarheidsgrens schaarste te taxeren. Weeg echter af of dit noodzakelijk is en onderbouw op basis van de in dit onderzoek getoonde cijfers waarom afwijking wordt toegepast. Jaarlijks kunnen deze prijzen gelijk aan het veranderen van de betaalbaarheidsgrens geïndexeerd worden, tenzij er een aanleiding is hiervan af te wijken. Hieronder geven we de geïndexeerde maximale prijsgrenzen per kern of wijk voor 2025. Tot deze prijsgrens is inzet van instrumenten per kern of wijk mogelijk, maar het is ook mogelijk om op basis van de laagste prijsgrens een gemeentelijke prijsgrens te hanteren.

Tabel 2: Geïndexeerde prijsgrens per kern of wijk in 2025

Kern/wijk	Huishoudens	Geïndexeerde prijsgrens schaarste 2025
Blitterswijk	530	€ 350.000
Brabander	950	€ 405.000
Brukske	2.025	€ 290.000
Castenray	370	€ 405.000
Centrum	1425	€ 350.000
Geijsteren	190	€ 405.000
Heide	225	€ 405.000
Landweert	2.675	€ 350.000
Leunen	895	€ 405.000
Merselo	455	€ 405.000
Oirlo	580	€ 350.000

Oost	1.245	€ 405.000
Oostrum	1.035	€ 350.000
Smakt	80	€ 405.000
Smakterheide	450	€ 405.000
St. Antoniusveld	655	€ 405.000
Veltum	1.765	€ 350.000
Veulen	235	€ 405.000
Vlakwater	365	€ 405.000
Vredepeel	85	€ 405.000
Wanssum	825	€ 350.000
West	2.045	€ 350.000
Ysselsteyn	980	€ 405.000

Bron: Stec Groep (2025).

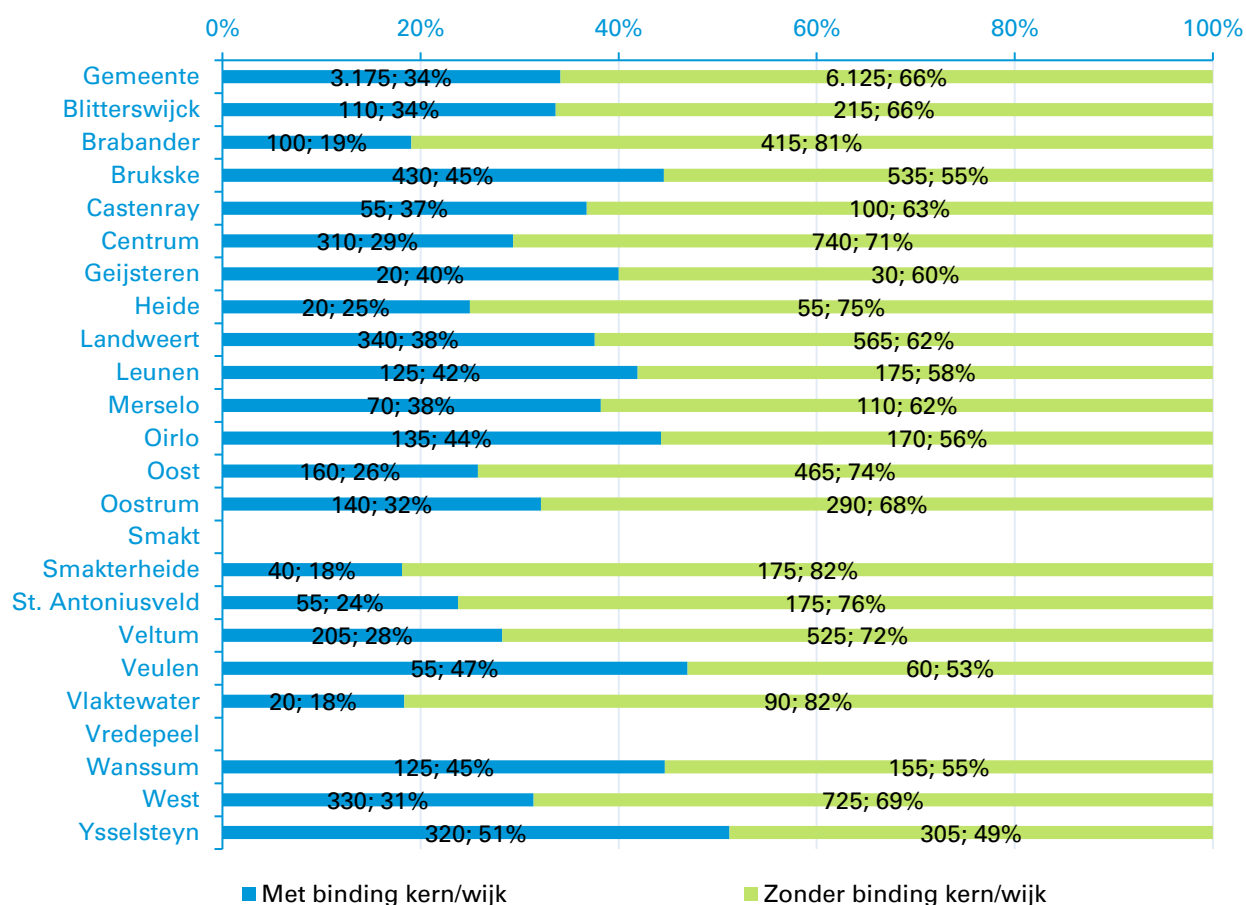
2.3 72% van verhuizingen vindt plaats door personen met lokale binding op gemeenteniveau

Op basis van een analyse van verhuisbewegingen op gemeenteniveau in de gemeente Venray zien we dat 72% van de verhuizingen in de periode 2018-2023 plaatsvond door huishoudens met een lokale binding met de gemeente Venray. Dit betekent dat zij voor de verhuizing al in de gemeente Venray woonden of hier naar terugkeerden nadat ze hier eerder ook hebben gewoond. Wel zien we dit aandeel licht afnemen door de jaren heen, maar was dit aandeel ook in 2023 nog hoger dan 50%. Ook specifiek voor corporatiehuur zien we dat dit aandeel hoger ligt dan 50%. Het invoeren van een voorrangregeling voor huishoudens met een lokale binding op gemeenteniveau zal daarom hoogstwaarschijnlijk weinig tot geen effect hebben in dit segment omdat deze voorrang dan slechts geldt voor 50% van de vrijkomende woningen. Dat aandeel wordt nu ook al gehaald. Tenslotte zien we voor betaalbare koop dat in de periode 2022-2023 ook meer dan 50% met lokale binding wordt gehaald. Vaak zien we dat bij nieuwbouw dit aandeel nog wat hoger ligt doordat deze woningen eerst lokaal aangeboden worden.

2.4 34% verhuizingen vindt plaats door verhuizers met lokale binding op wijk- en kernniveau

Op basis van een analyse van verhuisbewegingen in de gemeente Venray zien we dat het aandeel verhuizingen met een lokale binding per kern/wijk sterk verschilt. Hieronder tonen we het aandeel per kern/wijk op basis van alle verhuizingen in de periode 2018 tot en met 2023. Op gemeenteniveau zien we dat 34% van alle verhuizingen plaatsvindt door verhuizers met een lokale binding met deze kern of wijk (woonden er al of keren terug). Houd er echter rekening mee dat er ook veel binnengemeentelijke verhuizingen tussen de kernen en zeker wijken plaatsvinden. Het is daarmee een beleidskeuze of voorrang verleend wordt aan inwoners van de eigen kern of wijk ten opzichte van inwoners uit een andere kern of wijk in de gemeente Venray.

Figuur 1: Huishoudens met lokale binding op kern/wijkniveau op basis van referentiepersoon⁴, 2018-2023



Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2018-2023). Bewerking Stec Groep (2025). Exclusief de instroom van Oekraïners.

Specifiek voor de betaalbare woningklassen hebben we voor de sociale huur ook een vergelijkbare analyse op kern- en wijkniveau uitgewerkt, wanneer er voldoende verhuizingen zich hebben voorgedaan (zie bijlage A9). Voor betaalbare nieuwbouw zijn de relevante verhuizingen beperkt. Daarvoor is met name inzicht op gemeenteniveau, maar biedt ook het totaal aan verhuizingen richting koopwoningen op kern- en wijkniveau uitkomst (zie bijlage A10). Wij adviseren op basis van de cijfers het volgende:

- **Overwegen in te voeren voor sociale huur:** op dit moment wordt gemeentebreed 34% verhuurd aan personen met een lokale binding op kern- of wijkniveau. We taxeren dat in kernen of wijken met een aandeel onder de 40% een voorrangsregeling effectief kan zijn. Maak daarbij wel een afweging tussen wat voor wijken binnen Venray wenselijk is en wat voor de kernen, aangezien een binding met een kern mogelijk zwaarder weegt. Hanteer voor kernen met te weinig verhuizingen richting corporatiewoningen het totaalbeeld.
- **Overwegen in te voeren voor betaalbare nieuwbouwkooop:** betaalbare koopwoningen worden voor meer dan 50% verkocht aan huishoudens met een binding⁵ met de gemeente. Er is daarmee geen directe aanleiding om een dergelijke maatregel te treffen op gemeenteniveau. Blijf wel monitoren of de 50% verkoop bij nieuwbouwprojecten gehaald wordt. Afwijking is wellicht mogelijk voor enkele kernen/wijken met een beperkt nieuwbouwaanbod waar huishoudens graag in de eigen kern/wijk blijven wonen. Hanteer daarvoor als uitgangspunt opnieuw dat een voorrangsregeling met name

⁴ Voor de referentiepersoon is geanalyseerd of deze eerder in de kern heeft gewoond. Het kan daarmee dus voorkomen dat een andere persoon uit het huishoudens wel een binding heeft met de kern maar dat dit nu niet wordt waargenomen.

⁵ Huishoudens hebben een binding met de gemeente wanneer ze binnen de kern of wijk verhuizen, terugkeren naar de kern of wijk, binnen de gemeente verhuizen of terugkeren naar de gemeente.

effectief is als minder dan 40% van de verhuizingen binnen de eigen kern of wijk plaatsvinden. Hanteer hiervoor het totaalbeeld (zie onderstaande tabel) en maak opnieuw de afweging of onderscheid tussen kernen en wijken wenselijk is.

Tabel 3: Overzicht sturingsmogelijkheden via voorrang huishoudens met lokale binding

Kern/wijk	Huis- houdens	Geïndexeerde prijsgrens schaarste 2025	Aandeel lokale binding kern totaal	Aandeel lokale binding kern sociale huur	Aandeel lokale binding kern koop	Toewijzing mogelijk o.b.v. lokale binding kern*
Blitterswijk	530	€ 350.000	34%	<40%	42%	Ja
Brabander	950	€ 405.000	19%	18%	19%	Ja
Brukske	2.025	€ 290.000	45%	49%	33%	Ja
Castenray	370	€ 405.000	37%	<40%	38%	Ja
Centrum	1425	€ 350.000	29%	30%	23%	Ja
Geijsteren	190	€ 405.000	40%	n.v.t.	31%	Ja
Heide	225	€ 405.000	25%	n.v.t.	23%	Ja
Landweert	2.675	€ 350.000	38%	40%	36%	Ja
Leunen	895	€ 405.000	42%	39%	48%	Ja
Merselo	455	€ 405.000	38%	<40%	40%	Ja
Oirlo	580	€ 350.000	44%	<40%	50%	Ja
Oost	1.245	€ 405.000	26%	26%	25%	Ja
Oostrum	1.035	€ 350.000	32%	29%	32%	Ja
Smakt	80	€ 405.000	<40%	n.v.t.	n.v.t.	Ja
Smakterheide	450	€ 405.000	18%	<40%	12%	Ja
St. Antoniusveld	655	€ 405.000	24%	<40%	15%	Ja
Veltum	1.765	€ 350.000	28%	29%	30%	Ja
Veulen	235	€ 405.000	47%	n.v.t.	56%	Nee
Vlakwater	365	€ 405.000	18%	n.v.t.	19%	Ja
Vredepeel	85	€ 405.000	<40%	n.v.t.	n.v.t.	Ja
Wanssum	825	€ 350.000	45%	<40%	47%	Ja
West	2.045	€ 350.000	31%	34%	22%	Ja
Ysselsteyn	980	€ 405.000	51%	41%	54%	Nee

Bron: Stec Groep (2025). *We achten toewijzing op basis van lokale binding kansrijk en mogelijk als het aandeel met een lokale binding op kernniveau lager is dan 40% voor een specifiek woningtype of voor de totale woningmarkt van de kern. Wanneer enkel bekend is dat het aandeel verhuizers zonder binding groter is dan 15 en er voor het aandeel lokale verhuizers te weinig cases zijn, kunnen we wel aangeven dat dit aandeel lager is dan 40%.

3. Analyse schaarste

In dit hoofdstuk staat de uitwerking van de meest relevante woningschaarste-indicatoren. Dit zijn onder andere:

- Het aantal huishoudens per inkomensgroep en hun huur- en koopmogelijkheden binnen de bestaande woningvoorraad.
- De recente marktdynamiek op de koopwoningmarkt van Venray.
- De recente dynamiek op de sociale huurwoningmarkt van Venray.

De analyses in dit hoofdstuk worden op gemeenteniveau gepresenteerd en regelmatig vergeleken met regionale, provinciale en landelijke cijfers. Wel worden verschillen binnen de gemeente benoemd. Deze uitkomsten zijn in te zien in bijlage A.

3.1 Te weinig passende woningen voor huishoudens met een laag inkomen in Venray

Bepaling inkomensgrenzen op basis van toewijzingsregels sociale huurwoningen

De inkomensgrenzen in dit woningbehoefteonderzoek zijn gekozen op basis van de toewijzingsregels voor sociale huurwoningen. Deze regels zijn per 1 januari 2022 aangepast en vervolgens geïndexeerd. In onderstaand overzicht zijn de inkomensgrenzen per 1 januari 2024 gegeven. Wanneer we werken met historische gegevens indexeren we dit terug naar de situatie van toen, maar wel op basis van hoe nu de grenzen bepaald worden.

- **Lage inkomens met passend toewijzen (primaire doelgroep sociale huur):** bij 95% van de woningen die corporaties toewijzen aan huishoudens met een inkomen onder de grens voor huurtoeslag (passend toewijzen) moet de kale huur onder de zogenoemde aftoppingsgrens liggen. Voor **eenpersoonshuishoudens** geldt een inkomensgrens van € 27.725 en voor **meerpersoonshuishoudens** een inkomensgrens van € 37.625. De inkomensgrens voor ouderen ligt iets lager (€ 27.225 / € 36.675).
- **Lage inkomens zonder passend toewijzen (secundaire doelgroep sociale huur):** ook deze huishoudensgroep behoort tot de doelgroep van de sociale huur. In principe moeten corporaties vanaf 2022 92,5% van de woningen toewijzen aan de doelgroep (lage inkomens). 7,5% mag dus vrij worden toegewezen. Indien hierover afspraken zijn gemaakt met de gemeente en de huurdersorganisatie mogen corporaties tot maximaal 15% vrij toewijzen en dus 85% aan de doelgroep. **Eenpersoonshuishoudens** in de doelgroep van sociale huur mogen maximaal een inkomen van € 47.699 hebben en **meerpersoonshuishoudens** een inkomen van maximaal € 52.671. Voor deze doelgroep geldt dat ze niet een passende woning voor huurtoeslag toegewezen hoeven te krijgen.
- **Middeninkomens:** we hanteren in dit onderzoek voor middeninkomens een maximaal inkomen van € 66.000 per huishouden. Dit is in 2024 gelijk aan een huishoudensinkomen van ongeveer 1,5 keer modaal.
- **Hoge inkomens:** alle huishoudens die meer dan 1,5x modaal verdienen. Dit zijn huishoudens met een inkomen van € 66.000 of hoger in 2024.

Circa 64% van de huishoudens in de gemeente Venray heeft een laag- of middeninkomen

Onderstaande tabel geeft de omvang van inkomensgroepen voor de gemeente Venray weer. Deze is afgezet tegen de omvang van deze groepen in Nederland. We zien dat in totaal 48% van de huishoudens in de gemeente Venray een laag inkomen heeft (zonder en met passend toewijzen). Dit is de doelgroep van sociale huurwoningen. Dit is iets minder dan het landelijke aandeel. Verder zien we dat circa 16% van de huishoudens tot de middeninkomens behoren. 36% van de huishoudens heeft daarmee dus een hoog inkomen. Het verschil met het landelijke aandeel is slechts 1%. Op kern/wijkniveau zien we dat het aandeel huishoudens met een laag inkomen het hoogst is in de kernen/wijken West (68%) en Brukske (65%). In

Vlakwater (78%) en Brabander (77%) wonen juist relatief de minste huishoudens met een laag inkomen. Zie hiervoor bijlage A1.

Tabel 4: Huishoudens naar inkomensgroepen in de gemeente Venray

Inkomensgroep	Gemeente Venray	Nederland
Lage inkomens met passend toewijzen (tot € 27.725 / € 36.675)	4.945 (26%)	2.268.570 (29%)
Lage inkomens zonder passend toewijzen (€ 27.725 / € 36.675 tot € 47.699 / € 52.671)	4.115 (22%)	1.561.025 (20%)
Middeninkomens (€ 47.699 / € 52.671 tot € 66.000)	3.140 (16%)	1.189.775 (15%)
Hoge inkomens (Meer dan € 66.000)	6.925 (36%)	2.906.890 (37%)
Totaal	19.125 (100%)	7.926.260 (100%)

Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024). Afgerond op vijftallen.

Hypotheekmogelijkheden per inkomensgroep

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de hypotheekmogelijkheden voor een meerpersoonshuishouden per rentecategorie.

Hypotheek rente	Modaal (€ 44.000)	Modaal en half modaal (€ 44.000 + € 22.000)	2x modaal (€ 44.000 + € 44.000)
1%	€ 205.000	€ 325.000	€ 479.000
2%	€ 188.000	€ 298.000	€ 436.000
3%	€ 183.000	€ 294.000	€ 426.000
4%	€ 177.000	€ 276.000	€ 407.000
5%	€ 171.000	€ 272.000	€ 390.000

Bepaling betaalbare woningvoorraad op basis van huurprijzen en WOZ-waarden

Om te beoordelen voor welke inkomensgroepen het aanbod in de gemeente Venray mogelijk beperkt is, zijn eerst de betaalbare prijscategorieën in de huur en koop vastgesteld. Er wordt wat betreft koopwoningen met de WOZ-waarde van 2024 gerekend (peildatum: 1 januari 2023). In de huidige markt overstijgen de transactieprijzen deze waarden wel geregeld. Op de lange termijn (in bijvoorbeeld een meer ontspannen markt) geeft deze WOZ-waarde echter een redelijke indicatie voor de passende koopwoningvoorraad. Verderop in dit hoofdstuk wordt de invloed van de huidige woningmarkt op de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen behandeld.

Voor **lage inkomens met passend toewijzen** zonder eigen middelen (anders dan voor de kosten koper) zijn koopwoningen met een prijs tot circa € 155.000 betaalbaar en heeft deze doelgroep recht op toewijzing van

een sociale huurwoning tot de aftoppingsgrens (€ 650,43 voor een- en tweepersoonshuishoudens en € 697,07 voor meerpersoonshuishoudens).

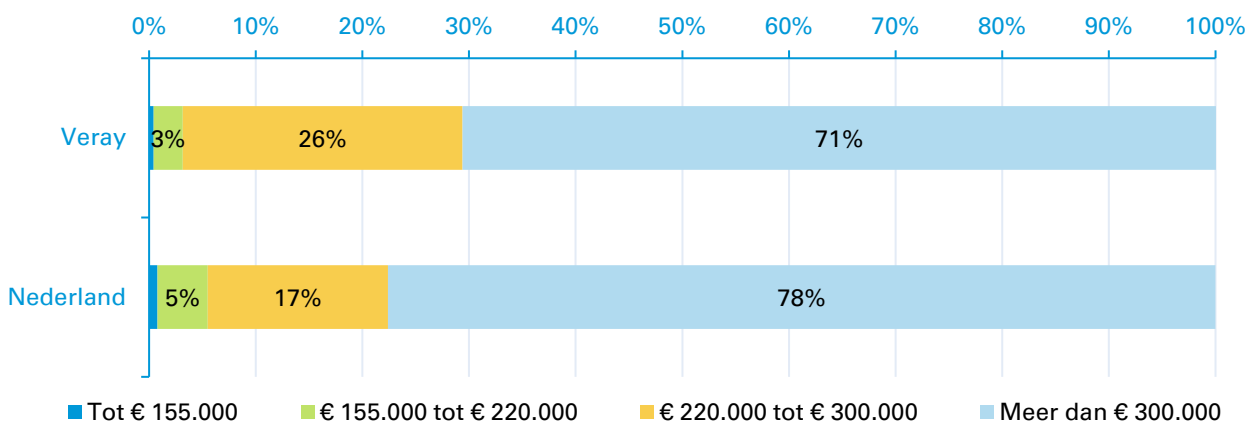
Voor **lage inkomens zonder passend toewijzen** zijn koopwoningen met een prijs tot circa € 220.000 betaalbaar op basis van hypotheekmogelijkheden en kunnen zij op basis van toewijzingsregels van sociale huurwoningen een woning uit het hoogste sociale huursegment van de aftoppingsgrens (€ 650,43 / € 697,07) tot de DAEB-huurgrens (€ 879,66) toegewezen krijgen.

Voor **middeninkomens** met een inkomen tot maximaal € 66.000 zonder eigen middelen zijn koopwoningen met een prijs tot circa € 300.000 betaalbaar en kunnen zij via de Wet betaalbare huur middenhuurwoningen toegewezen krijgen vanaf de DAEB-huurgrens (€ 879,66) tot de middenhuurgrens (€ 1.157,95).

71% koopwoningvoorraad niet betaalbaar voor startende middeninkomens zonder eigen vermogen

We hebben op basis van bovenstaande kooprijsgrenzen een indeling gemaakt van de woningvoorraad van de gemeente Venray. Hiervoor hebben we gebruik gemaakt van de WOZ-waarden uit 2024 (peildatum 1 januari 2023). Daaruit blijkt de koopwoningvoorraad niet betaalbaar is voor startende huishoudens met een laag inkomen behorend tot de primaire doelgroep van de sociale huur zonder eigen vermogen (0%). Ook voor de huishoudens behorend tot de secundaire doelgroep is dit aandeel zeer beperkt (3%). Huishoudens met een middeninkomen hebben al wat meer mogelijkheden op de koopwoningmarkt. In totaal is 29% van de woningmarkt voor hen betaalbaar. In vergelijking met Nederland zien we dat met name de mogelijkheden voor middeninkomens in Venray groter zijn op de koopwoningmarkt. Landelijk is namelijk slechts 22% van de woningmarkt bereikbaar voor hen. Op kern/wijkniveau zien we in de gemeente Venray ook grote verschillen. In vergelijking tot de andere kernen/wijken zijn er in Brukske (93%) en Landweert (63%) de meeste woningen tot € 335.000 te vinden. Daarentegen zijn er in Vlakwater (85%) en Brabander (79%) de meeste woningen vanaf € 390.000 te vinden. Zie hiervoor bijlage A2.

Figuur 2: Koopwoningvoorraad naar WOZ-klassen in de gemeente Venray, 2022

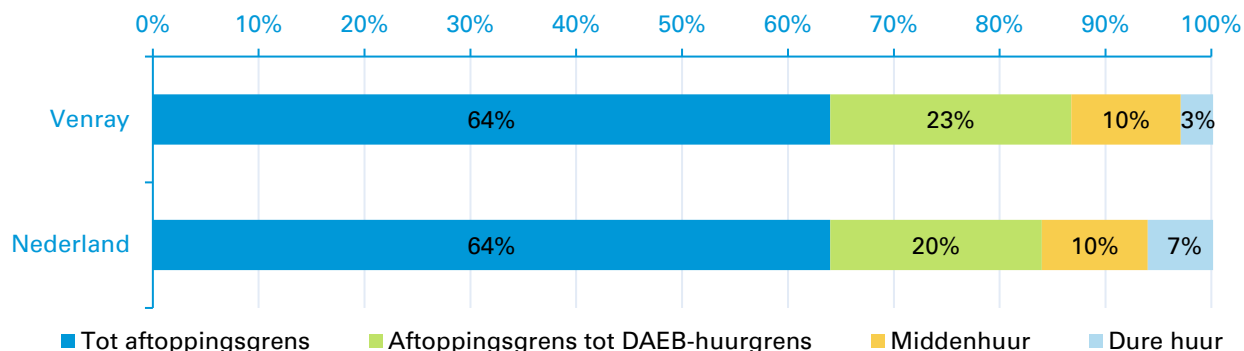


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). WOZ-waarde 2024. Bewerking Stec Groep (2024).

Relatief groot deel van huurwoningvoorraad in categorie aftoppingsgrens tot DAEB-huurgrens

Op basis van bepaalde en ingeschatte huurprijzen door het CBS is een indeling van de huurwoningvoorraad van de gemeente Venray gemaakt. Daaruit blijkt dat 64% van de huurwoningen wordt verhuurd tot de aftoppingsgrens. Dat is vergelijkbaar met het landelijke aandeel. Daarentegen zijn er in Venray juist relatief veel huurwoningen in de prijscategorieën aftoppingsgrens tot DAEB-huurgrens (23%) ten opzichte van het landelijke aandeel. Landelijk gezien zijn er wel meer dure huurwoningen. Onderscheid makend naar de kernen/wijken zien we dat het aandeel huurwoningen tot de DAEB-huurgrens met name laag is in Veulen (22%), Geijsteren (50%) en Heide (56%). Zie hiervoor bijlage A3.

Figuur 3: Huurwoningvoorraad naar huurprijsklassen in de gemeente Venray, 2022



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024).

Passende woningvoorraad voor lage inkomens slechts 65% van omvang inkomensgroepen

Onderstaande tabel bevat betaalbaarheidsgrenzen per inkomensgroep en geeft een indicatie van de omvang van de woningvoorraad per prijsklasse. Hieruit blijkt dat een relatief klein deel van de woningvoorraad betaalbaar is voor huishoudens met een laag inkomen. Voor de groep met een laag inkomen (9.060 huishoudens) zijn in totaal circa 5.900 woningen passend op basis van de huurprijs of WOZ-waarde (65%). Voor huishoudens met een middeninkomen lijkt de voorraad vervolgens relatief groot. We zien echter dat zij door de krappe voorraad voor huishoudens met een laag inkomen ook van deze doelgroep concurrentie hebben. Immers woont elk huishouden op dit moment ergens. Daarnaast zien we dat door stijgende koopwoningprijzen de woningvoorraad voor deze doelgroep nu ook snel afneemt. Hier staan we in de volgende paragraaf verder bij stil. Onderscheid makend naar de kernen/wijken zien we dat in Wanssum (25%) en Ysselsteyn (31%) de voorraad voor de huishoudens met een laag inkomen zeer beperkt is. Zie hiervoor bijlage A4.

Tabel 5: Betaalbaarheidsgrenzen per inkomensgroep en omvang woningvoorraad naar prijsklasse in de gemeente Venray

Inkomensgroep	Betaalbare klasse huur en koop*	Aantal huish.	Passende huurwoningen	Passende koopwoningen	Aandeel passend
Lage inkomens met passend toewijzen (tot € 27.725 / € 36.675)	Koop: > € 155.000 Huur: < aftoppingsgrens	4.945	4050 (82%)	55 (1%)	83%
Lage inkomens zonder passend toewijzen (€ 27.725 / € 36.675 tot € 47.699 / € 52.671)	Koop: € 155.000 - € 220.000 Huur: aftoppings- tot liberalisatiegrens	4.115	1450 (35%)	345 (8%)	44%
Middeninkomens (€ 47.699 / € 52.671 tot € 66.000)	Koop: € 220.000 - € 280.000 Huur: liberalisatie- tot middenhuurgrens	3.140	660 (21%)	3.325 (106%)	127%
Hoge inkomens (Meer dan € 66.000)	Koop: > € 280.000 Huur: > middenhuurgrens	6.925	210 (3%)	8.950 (129%)	132%
Totaal		19.125	6.370	12.670	100%*

Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024). *Van een deel van de huishoudens is het inkomen onbekend, daarnaast staat een deel van de woningen leeg.

Met name oudere doelgroep met een laag inkomen veelvuldig in bezit van koopwoning

De mate waarin krapte ontstaat in het betaalbare segment is sterk afhankelijk van de mate waarin bijvoorbeeld huishoudens met een laag inkomen al in een koopwoning wonen. Zij nemen dan immers de (over)waarde op hun woning mee als zij een volgende stap op de woningmarkt willen zetten. Vaak kunnen zij hierdoor naar een ander woningsegment zoeken dan starters of doorstromers vanuit de huurwoningmarkt met een vergelijkbaar inkomen.

In totaal zien we dat circa 52% van de huishoudens met een laag inkomen in een sociale huurwoning woont. 43% van de huishoudens met een laag inkomen woont in een koopwoning. Een groot deel van hen heeft de afgelopen jaren waarschijnlijk geprofiteerd van de stijging van de koopwoningprijzen en zal bij verkoop van hun huidige woning van overwaarde gebruik kunnen maken. In heel Nederland ligt dit percentage beduidend lager (31%). Dit komt waarschijnlijk doordat in de gemeente Venray de koopwoningvoorraad voor langere tijd al relatief groot en goedkoop is geweest. Huishoudens met een laag inkomen hebben hierdoor in tijden dat de koopwoningmarkt beter betaalbaar was deze stap al kunnen maken. Dit is op dit moment voor starters of doorstromers vanuit de huurwoningmarkt met een laag inkomen veel lastiger.

Tabel 6: Woonsituatie huishoudens met laag inkomen (met en zonder passend toewijzen) per huishoudenstype in de gemeente Venray

Huishoudenstype	Aantal huishoudens	Koop (%)	Sociale huur (%)	Vrijesector-huur (%)
Alleenstaand tot 35 jaar	775	28%	68%	3%

Alleenstaand 35 tot 55 jaar	925	28%	69%	3%
Alleenstaand 55 tot 75 jaar	1660	35%	61%	5%
Alleenstaand 75 jaar of ouder	1315	45%	49%	6%
Stel zonder kinderen tot 35 jaar	75	40%	53%	0%
Stel zonder kinderen 35 tot 55 jaar	130	38%	54%	8%
Stel zonder kinderen 55 tot 75 jaar	1080	68%	29%	3%
Stel zonder kinderen 75 jaar of ouder	900	61%	34%	4%
Eenouder	970	34%	63%	4%
Stel met kinderen	820	52%	45%	3%
Totaal	8670	43%	52%	4%

Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024). *Niet van alle huishoudens is zowel samenstelling, inkomen als woonsituatie bekend.

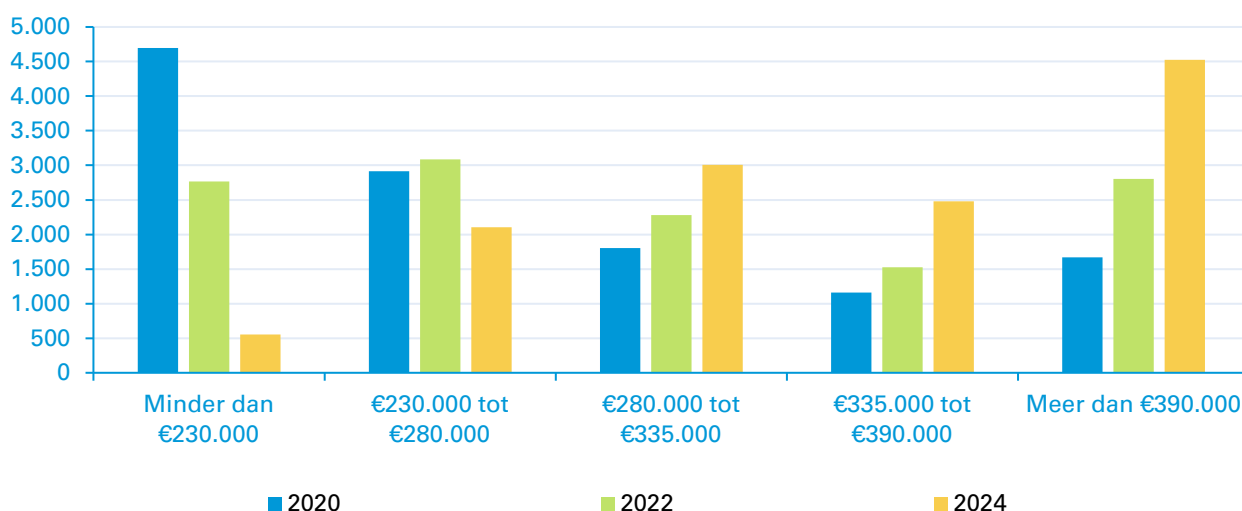
3.2 Woningdruk is hoog in het betaalbare koopsegment

WOZ-waarde koopwoningen in paar jaar tijd sterk toegenomen

We hebben de koopwoningmarkt van Venray verder onderzocht. Dat start met een analyse van de WOZ-waardeontwikkeling. We nemen daarvoor meer prijssegmenten mee dan in de analyse met inkomensgroepen. Ook voor een deel van de huishoudens met een hoger inkomen kan de woningmarkt immers krap zijn. Wanneer we de WOZ-waardeontwikkeling in de periode 2020-2024 in omvang van prijscategorieën in beeld brengen vallen een aantal zaken op. Zo zien we dat in 2020 het segment tot € 230.000 nog sterk aanwezig was in de gemeente Venray. 38% van de woningvoorraad had toen een dergelijke WOZ-waarde tegenover 4% in 2024.

Ook het segment tussen de € 230.000 en € 280.000 is afgenomen. Van 24% in 2020 naar 17% in 2024. De overige prijssegmenten zijn in omvang toegenomen. Met name doordat woningen uit goedkopere prijscategorieën zijn opgeschoven. Vooral het segment duurder dan € 390.000 is hierdoor sterk toegenomen. In 2020 bedroeg dit segment nog 14% van de voorraad, in 2024 is dit 36%.

Figuur 4: Ontwikkeling van de WOZ-waarden van koopwoningen in de gemeente Venray, 2020-2024



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022).

Beperkt aanbod van woningen in Venray tot € 335.000

De WOZ-waarde is bepaald aan de hand van de marktwaarde van woningen op 1 januari 2023. Inmiddels hebben nieuwe prijsontwikkelingen zich voorgedaan. Om die reden brengen we ook het huidig aanbod en de verkochte woningen van het afgelopen jaar in beeld op basis van Funda. Daaruit blijkt dat op dit moment vooral woningen duurder dan € 335.000 te koop staan. Slechts 37% van de te koop staande woningen is goedkoper dan € 335.000. Van de verkochte woningen in het afgelopen jaar is dit aandeel duidelijk hoger. Dit komt doordat de woningprijzen het afgelopen jaar nog verder gestegen zijn en doordat betaalbaardere woningen sneller verkocht worden, wanneer ze op Funda geplaatst worden. In totaal heeft 59% van het woningaanbod in het afgelopen jaar een vraagprijs gehad van meer dan € 335.000 en was in totaal 23% goedkoper dan € 280.000. De woningmarkt van Venray was daarmee betaalbaarder dan gemiddeld in Nederland. Op kern/wijkniveau zien we dat met name in de kernen/wijken Geijsteren (0%), Veulen (0%), Merselo (9%), St. Antoniusveld (11%), Vlakwater (14%), Blitterswijck (18%), Castenray (22%), Brabander (28%) en Leunen (29%) het aanbod tot € 390.000 relatief beperkt is geweest. Zie hiervoor bijlage A5.

Tabel 7: Aanbod en verkochte woningen in de gemeente Venray, november 2023 – november 2024

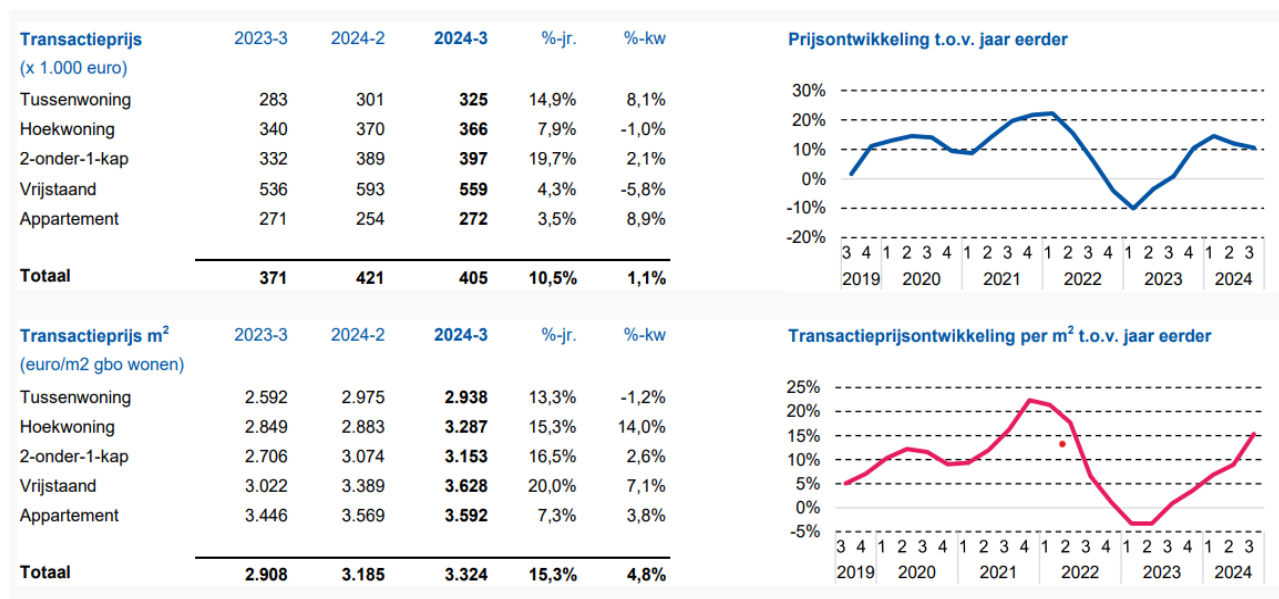
Prijsklassen	Te koop novem ber '24	%	Verkocht afgelopen jaar	%	Totaal te koop/ ver- kocht	Aandeel te koop / verkocht (%)	
						Venray	Nederland
Tot € 220K	13	6%	27	7%	40	7%	5%
€ 220K - € 280K	32	14%	68	18%	100	16%	11%
€ 280K - € 335K	40	17%	75	20%	115	19%	13%
€ 335K - € 390K	74	32%	69	18%	143	24%	14%
Meer dan € 390K	71	31%	139	37%	210	35%	57%
Totaal	230	100%	378	100%	608	100%	100%

Bron: Funda.nl (november 2024). Bewerking Stec Groep (2024).

Hoge gemiddelde transactiepreizen en snelle verkooptijd van woningen

Uit NVM-gegevens (3^e kwartaal 2024) op COROP-niveau (Noord-Limburg) zien we dat de prijzen ten opzichte van een jaar terug weer sterk gestegen zijn. Dat duidt er dus op dat de WOZ-waarden inmiddels alweer achterhaald zijn ten opzichte van de huidige prijzen. Zo zijn de prijzen in de COROP-regio Noord-Limburg in het derde kwartaal van 2024 15,3% hoger per vierkante meter dan een jaar eerder.

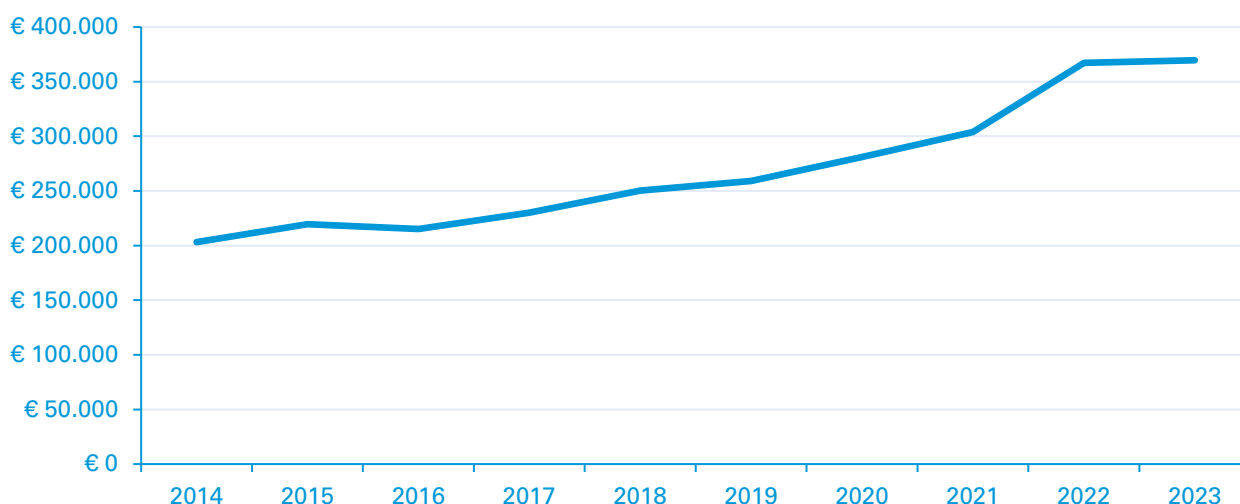
Figuur 5: NVM-marktontwikkelingen COROP-regio Noord-Limburg, 2023 Q3 – 2024 Q3



Gemiddelde transactieprijis met 48% gestegen in afgelopen vijf jaar

Op basis van cijfers van het CBS hebben we ook inzicht in de ontwikkeling van de gemiddelde transactieprijis van bestaande koopwoningen in de gemeente Venray. Dan wel voor de periode 2014-2023. Daaruit blijkt dat de gemiddelde transactieprijis in de gemeente met 48% is gestegen in de periode 2018-2023. Wel zien we dat de prijzen in 2023 stagneerden. Dat hangt samen met de opgelopen hypotheekrente in dat jaar. Daardoor namen de mogelijkheden van huishoudens op de woningmarkt dus niet toe. Inmiddels verwachten we op basis van NVM-marktcijfers dat de prijzen ook in Venray weer aan het stijgen zijn. Ook de aanbodcijfers van Funda in de gemeente Venray geven daar aanleiding toe.

Figuur 6: Ontwikkeling gemiddelde transactieprijis gemeente Venray, 2014-2023



Bron: CBS Microdata (cijfers 2014-2023). Bewerking Stec Groep (2024).

3.3 Druk op sociale huurwoningmarkt neemt toe

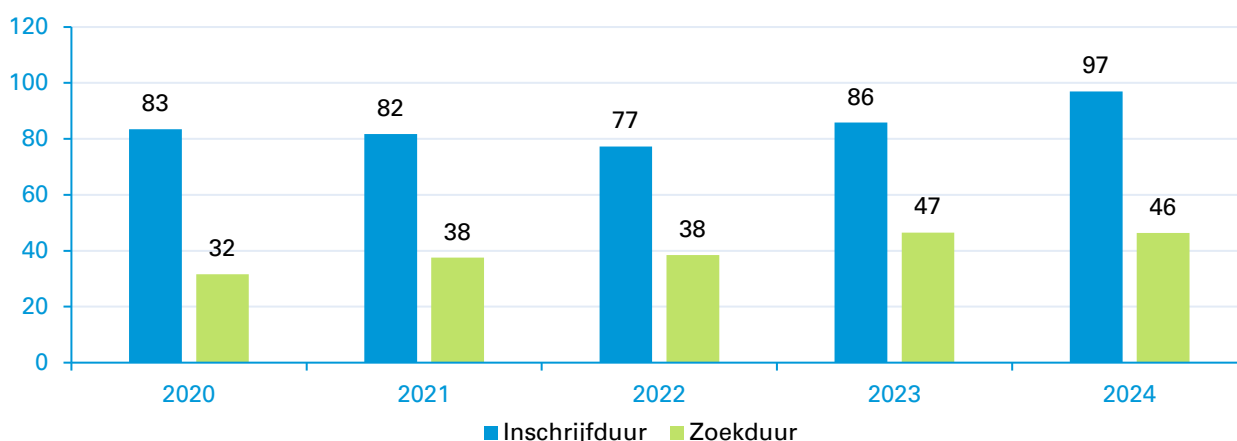
Woningmarktontwikkelingen vinden niet enkel plaats in het koopsegment. We zien dat ook in het sociale huursegment ontwikkelingen zich voordoen. Deze zijn mede ingegeven door de prijsstijging van koopwoningen. Zo zorgt de krapte in het betaalbare woningsegment ervoor dat startende huishoudens

vaker zijn aangewezen op een huurwoning en dat ook huishoudens die al huurden minder makkelijk doorstromen naar een koopwoning. Hieronder benoemen we de ontwikkelingen op de sociale huurwoningmarkt op basis van gegevens van de corporaties Wonen Limburg en Woonzorg Nederland.

Inschrijfduur en zoekduur toegenomen met 14 maanden sinds 2020

De tijd totdat huishoudens in aanmerking komen voor een sociale huurwoning is een goede indicator van de krapte in het sociale huursegment. Er valt hierbij onderscheid te maken in de inschrijfduur, de tijd van het moment van inschrijving bij de woningcorporatie tot het toegewezen krijgen van een woning en de zoekduur, de tijd van het moment van de eerste reactie op een woning tot het toegewezen krijgen van een woning. Voor beide geldt dat deze in de periode 2020-2024 is opgelopen bij de in de gemeente actieve corporaties (Wonen Limburg en Woonzorg Nederland). Zo is de gemiddelde inschrijfduur in de gemeente Venray voor een sociale huurwoning opgelopen van ongeveer 83 maanden in 2020 naar 97 maanden in 2024. Dit betekent dat in de afgelopen vijf jaar de inschrijfduur gemiddeld met ruim een jaar is toegenomen. De gemiddelde zoekduur is in deze periode opgelopen van 32 maanden naar 46 maanden, oftewel mensen zoeken in 2024 gemiddeld ruim een jaar langer naar een sociale huurwoning dan in 2020.

Figuur 7: Gemiddelde inschrijfduur en zoekduur bij woningcorporaties in de gemeente Venray, 2020-2024

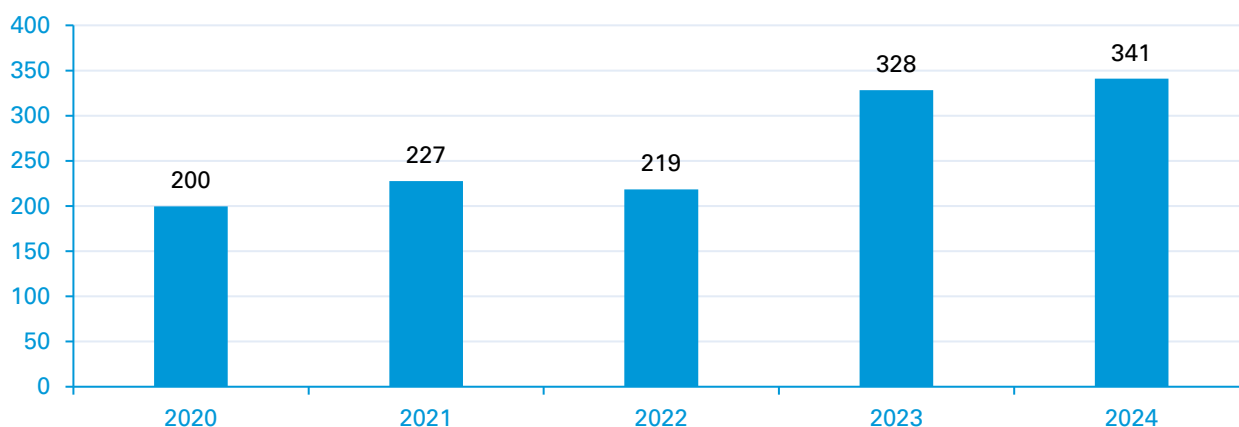


Bron: Gegevens Thuis in Limburg (2024, cijfers 2020-2024). Bewerking Stec Groep (2024).

Gemiddeld aantal reacties per woning met 70% toegenomen sinds 2020

We beschikken daarnaast ook over het aantal reacties dat op woningen wordt gegeven. We zien hierin een stijgende lijn terug sinds 2020. In 2024 zijn er per aangeboden huurwoning gemiddeld ongeveer 140 reacties bijgekomen ten opzichte van 2020. Tussen 2020 en 2022 was het gemiddeld aantal reacties vrij constant, maar vanaf 2023 zette een sterke stijging in. We zien deze toename in alle kernen en wijken terug, zie hiervoor bijlage A7.

Figuur 8: Gemiddeld aantal reacties per vrijgekomen woning in bezit van woningcorporaties in de gemeente Venray, 2020-2024



Bron: Gegevens Thuis in Limburg (2024, cijfers 2020-2024). Bewerking Stec Groep (2024).

1.420 actief woningzoekenden in de gemeente Venray, relatief veel in Blitterswijck en Venray

Op basis van gegevens van Thuis in Limburg hebben we ook inzicht in de actief woningzoekenden in de gemeente Venray. Zij hebben minimaal één keer op een vrijgekomen corporatiewoning gereageerd in het afgelopen jaar via Thuis in Limburg. Van de actief woningzoekenden is de huidige woonplaats bekend. Dit geeft een indicatie van waar zij ook een woning zoeken, maar dit kan uiteraard afwijken van hun huidige woonplaats.

We zien dat er in totaal 1.420 actief woningzoekenden naar een corporatiewoning via Thuis in Limburg zijn. Ten opzichte van het totaal aantal huishoudens is dat 7,1%. In de kern Blitterswijck zijn relatief de meeste actief woningzoekenden, 54 in totaal en 10,2% ten opzichte van het aantal huishoudens in deze kern. In de kern Venray zijn absoluut gezien de meeste actief woningzoekenden, 1.100 in totaal. Ook het aandeel woningzoekenden ten opzichte van het aantal huishoudens is hoog in deze kern.

Tabel 8: Actief woningzoekenden per kern via Thuis in Limburg

Kern	Huishoudens	Actief woningzoekenden	Aandeel woningzoekend t.o.v. aantal huishoudens
Blitterswijck	530	54	10,2%
Castenray	370	20	5,4%
Geijsteren	190	2	1,1%
Heide	225	10	4,4%
Leunen	895	37	4,1%
Merselo	455	19	4,2%
Oirlo	580	29	5,0%
Oostrum	1.035	69	6,7%
Smakt	80	2	2,5%
Venray	13.685	1.100	8,0%
Veulen	235	5	2,1%
Wanssum	825	28	3,4%
Ysselsteyn	980	45	4,6%
Gemeente Venray	20.085	1.420	7,1%

Bron: Thuis in Limburg (2024). Bewerking Stec Groep (2025).

4. Toetsing instrumenten

In een huisvestingsverordening, ondersteund door een onderbouwing van woningschaarste, kan de gemeente Venray ervoor kiezen om voorrang te verlenen aan personen met een lokale binding op basis van lokale binding. Daarom toetsen we de effectiviteit van dit instrument.

4.1 Lokale toewijzing

Op basis van CBS Microdata hebben we in beeld gebracht waarvandaan huishoudens de afgelopen jaren richting vrijkomende woningen in de gemeente Venray zijn verhuisd. Dit is relevant om een inschatting te kunnen maken van de effectiviteit van het verlenen van voorrang aan personen met een lokale binding. Als nu immers al meer dan 50% verkocht of verhuurd worden aan personen met een lokale binding dan is het effect van een dergelijke maatregel minder groot. Deze maatregel kan ingezet worden voor het sociale huursegment en betaalbare nieuwbouw-koopwoningen. Aangezien de nieuwbouw van koopwoningen zeer beperkt plaats heeft gevonden, gebruiken we alle verhuizingen naar koopwoningen om hier een uitspraak over te doen. Om de verhuisbewegingen naar herkomst in te delen, maken we gebruik van de volgende indeling voor de verhuizingen:

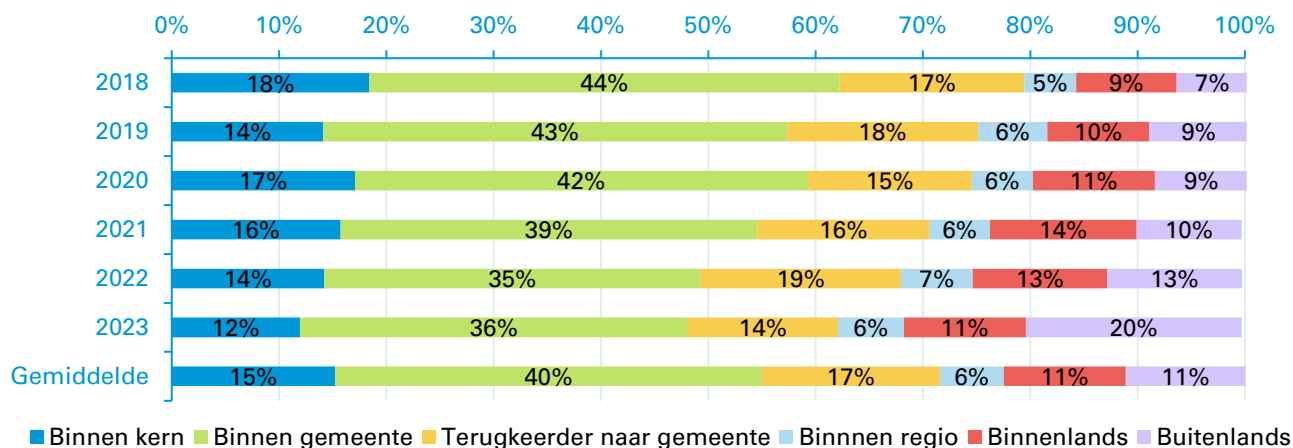
- Binnen kern/wijk: referentiepersoon van het huishouden woonde voor verhuizing al in dezelfde kern/wijk
- Terugkeerder naar kern/wijk: referentiepersoon van het huishouden heeft al eerder in dezelfde kern/wijk gewoond. Deze huishoudens hebben dus al een binding met de kern/wijk.
- Binnen gemeente: referentiepersoon van het huishouden woonde voor verhuizing al in de gemeente Venray.
- Terugkeerder naar gemeente: referentiepersoon van het huishouden heeft al eerder in Venray gewoond. Deze huishoudens hebben dus al een binding met de gemeente.
- Binnen regio: referentiepersoon van het huishouden woonde voor verhuizing al in de regio Noord-Limburg.
- Buitenlands: de referentiepersoon van het huishouden woonde voor de verhuizing in het buitenland⁶.

72% van verhuizingen richting Venray woonde al in de gemeente of keerde terug naar gemeente

De gegevens over verhuizingen tonen ons dat in de periode 2018-2023 72% van de verhuizingen plaatsvond door huishoudens waarvan de referentiepersoon voor de verhuizing ook al in de gemeente woonde of terugkeerde van buiten de gemeente naar Venray. Dit aandeel is vergelijkbaar door de jaren heen. 40% van de verhuizingen vindt binnen de eigen gemeente plaats. Dat is ruim meer dan verhuizingen binnen de kern/wijk. Er lijkt daarmee met name een sterke binding te zijn met de gemeente Venray.

⁶ De instroom van Oekraïners is niet zichtbaar in de onderstaande figuren, omdat het opnemen van deze specifieke groep vluchtelingen een vertekend beeld van de werkelijke situatie zou kunnen geven. Dit komt doordat Oekraïners vaak via speciale regelingen, zoals tijdelijke huisvesting, worden opgevangen en daardoor de reguliere woningmarkt niet betreden. Alle andere landen van herkomst worden wel weergegeven. Dit betreft veelal arbeidsmigranten.

Figuur 9: Inkomende verhuizingen* per jaar in de gemeente Venray, 2018-2023

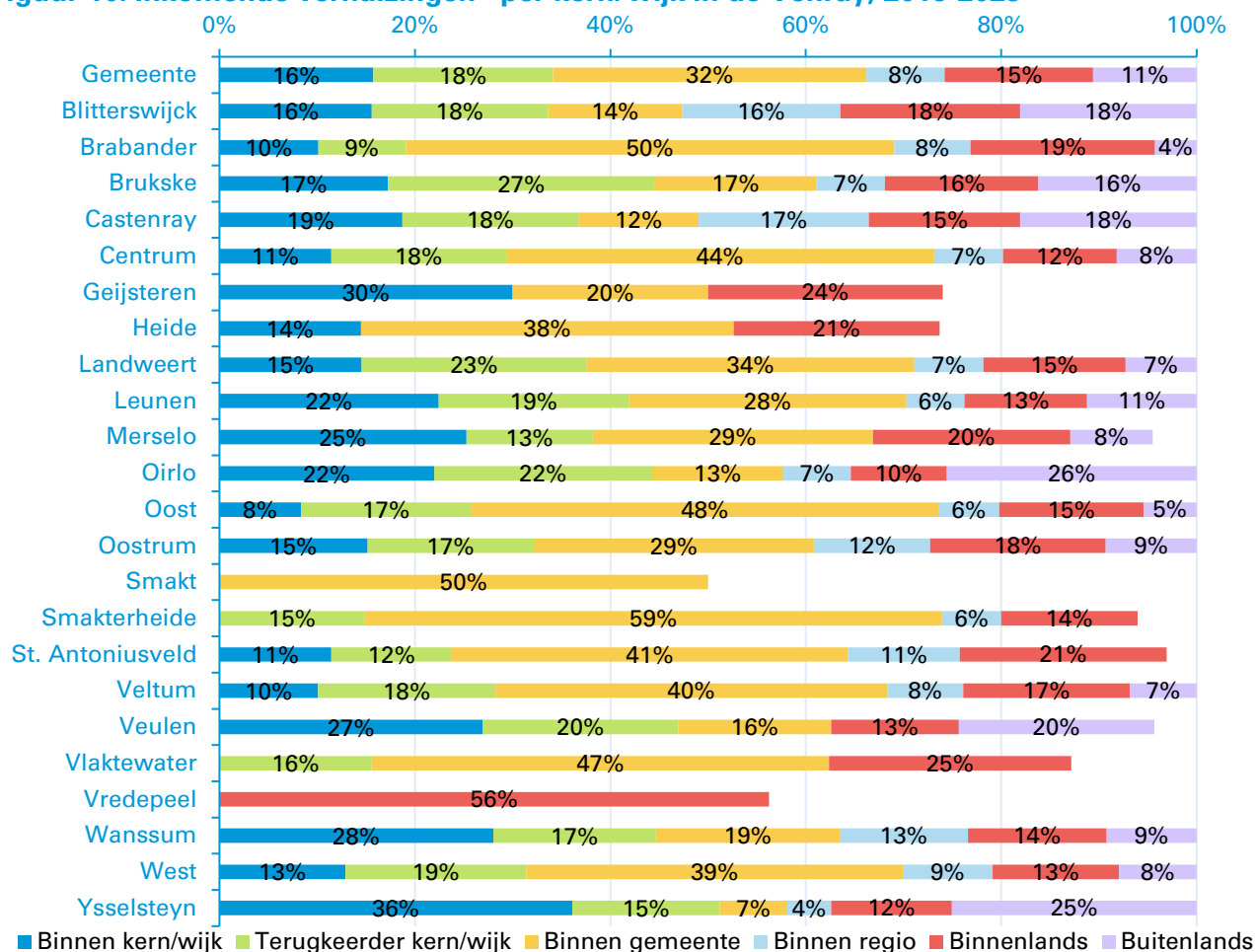


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2023). *Exclusief de instroom van Oekraïners.

In kernen meer interne verhuizingen dan in wijken van gemeente Venray

De inkomende verhuizingen hebben we opgedeeld naar de kernen in de gemeente Venray. Ook de terugkeerders hebben we op kernniveau in beeld gebracht. Dit betekent dat er enkel sprake is van een terugkeerder als deze eerder in de kern heeft gewoond, maar voor de verhuizing niet. Dit kan dus ook een binnengemeentelijke verhuizing betreffen. Hieruit blijkt dat tussen de wijken in de kern Venray relatief veel verhuizingen van buiten de wijk plaatsvinden vanuit andere kernen of wijken in Venray. De andere kernen in de gemeente kennen een sterkere interne verhuisdynamiek.

Figuur 10: Inkomende verhuizingen* per kern/wijk in de Venray, 2018-2023

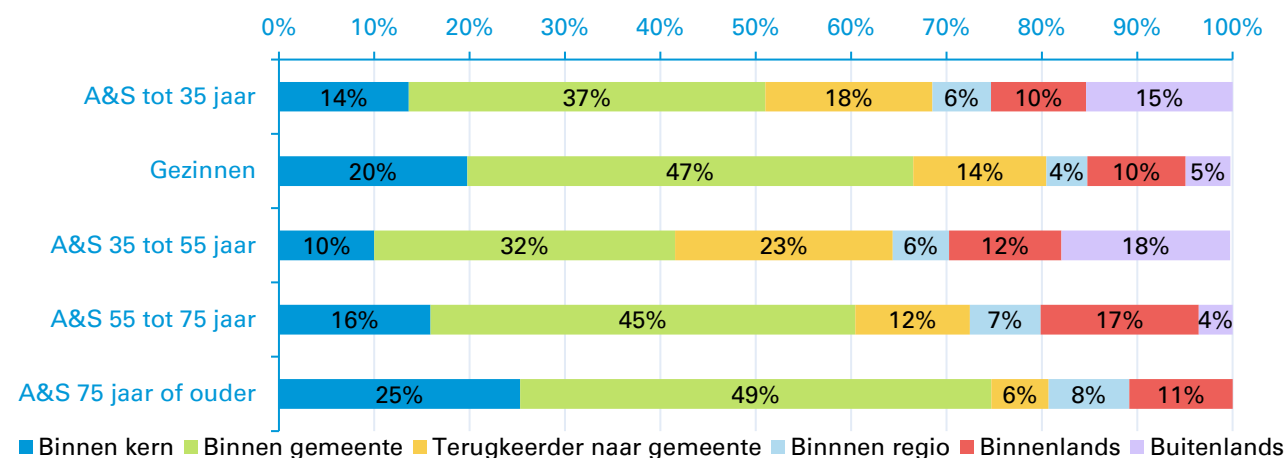


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2023). *Exclusief de instroom van Oekraïners. Niet overal telt het percentage op tot 100%. Dit komt doordat we enkel cases van meer dan 10 op kunnen nemen. In met name de kleine kernen hebben bepaalde typen verhuisbewegingen minder vaak opgetreden.

Met name gezinnen en ouderen afkomstig uit de gemeente

Onderscheid makend naar doelgroepen zien we dat jongeren, gezinnen en ouderen relatief vaak afkomstig zijn uit de eigen kern/wijk of gemeente of hiernaartoe terugkeren. Bij gezinnen en ouderen is dat aandeel zelfs 80%. Alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 55 jaar komen het minst vaak uit de eigen kern/wijk of gemeente. Toch is dit aandeel nog steeds 64%.

Figuur 11: Inkomende verhuizingen per doelgroep in de gemeente Venray, 2018-2023

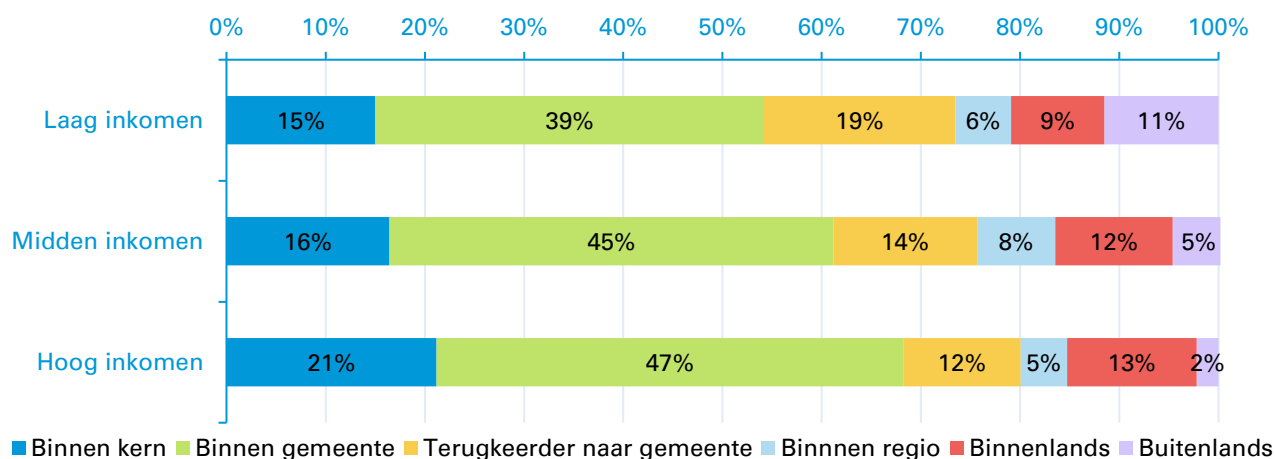


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2023). Exclusief de instroom van Oekraïners.

Huishoudens met een hoog inkomen hebben vaker lokale binding

Onderscheid makend naar inkomensklassen zien we dat huishoudens met een hoog inkomen vaker een binding hebben met de kern of gemeente dan huishoudens met een laag inkomen. Een mogelijke verklaring hiervoor is dat het aanbod voor lage- en middeninkomens in Venray beperkter is dan voor hoge inkomens. Van de huishoudens met een hoog inkomen is 21% afkomstig uit de eigen kern/wijk, is 47% afkomstig uit de eigen gemeente en keert 12% terug naar de gemeente. Dat is in totaal 80% van alle verhuizingen van deze inkomensgroep. Het verschil met lagere inkomens is echter klein. Zo heeft 76% van de middeninkomens en 73% van de lage inkomens een lokale binding met Venray.

Figuur 12: Inkomende verhuizingen per inkomensgroep in de gemeente Venray 2018-2021

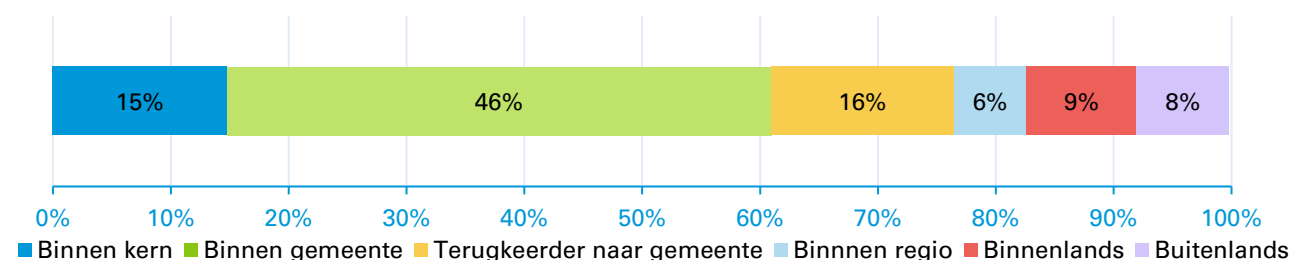


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2023). Exclusief de instroom van Oekraïners.

77% van sociale huursegment verhuurd aan lokaal gebonden verhuizer

Het inzetten van het verlenen van voorrang voor personen met een lokale binding kan enkel voor bepaalde woningcategorieën, zoals sociale huurwoningen. Om die reden hebben we verhuizingen ook specifiek naar dit woningtype in beeld gebracht. Hieruit blijkt dat er relatief veel verhuizingen vanuit de eigen kern/wijk, gemeente of door terugkeerders plaatsvinden naar dit woningtype. In totaal is het aandeel van deze gezamenlijke verhuisstromen 77% van alle verhuizingen. Dat is dus duidelijk meer dan als we ook rekening houden met overige woningtypen. Zie Bijlage A8 voor het aantal inkomende verhuizingen naar corporaties per kern.

Figuur 13: Inkomende verhuizingen naar sociale huurwoningen in de gemeente Venray, 2018-2023

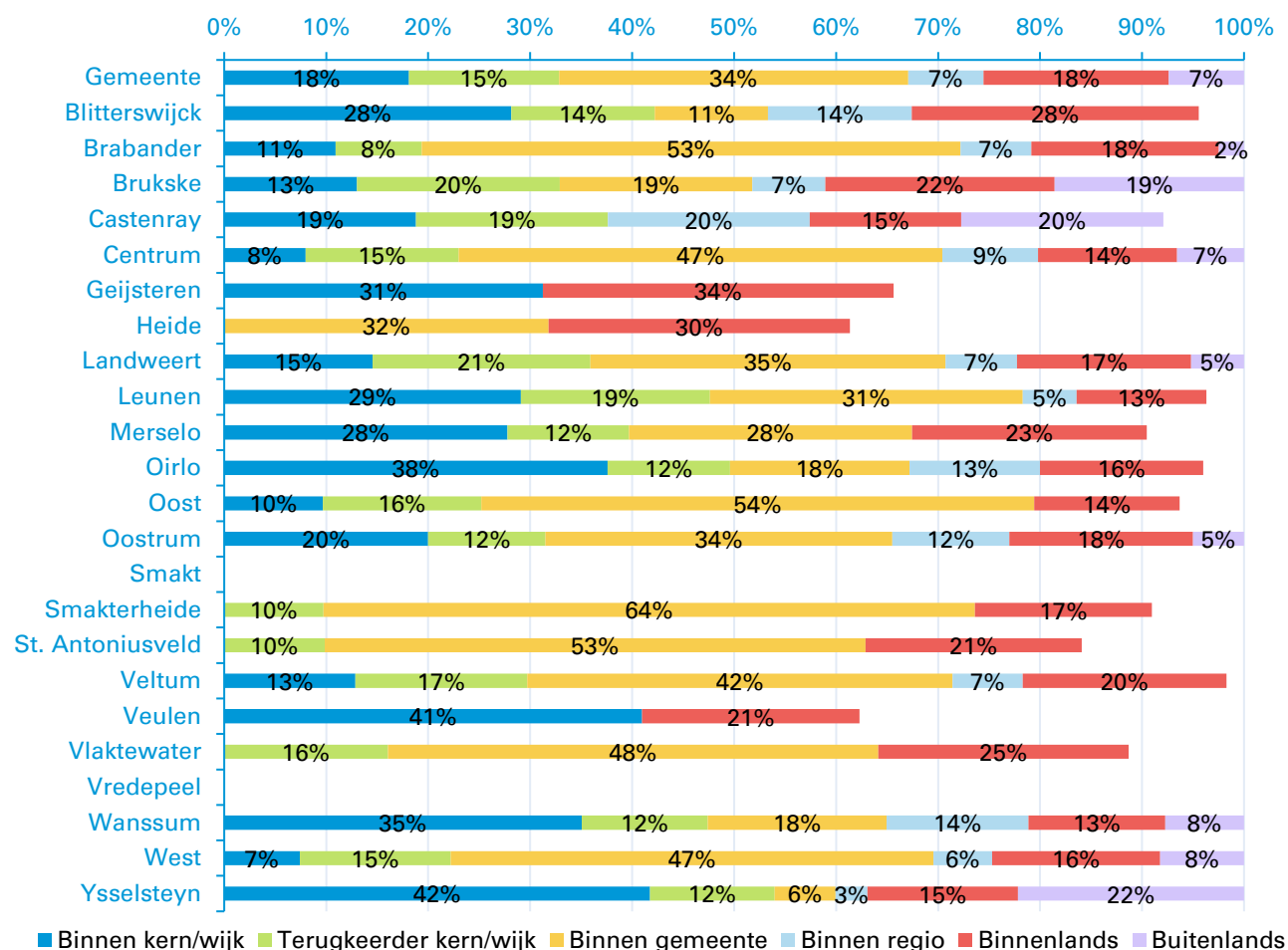


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2023). Exclusief de instroom van Oekraïners.

Koopsegment met name in Brukske en Ysselsteyn in trek bij buiten-gemeentelijke verhuizer

Voor het koopsegment hebben we allereerst in beeld gebracht welk deel van de verhuizingen per kern/wijk uit de eigen kern/wijk of gemeente komt en welk deel naar de kern/wijk terugkeert. Daaruit valt op dat het aandeel met een binding met de kern/wijk of gemeente met name hoog is geweest in Leunen (79%), Oost (80%), Brabander (72%) en Smakterheide (74%). Met name naar Geijsteren (31%) en Heide (32%) hebben weinig verhuizingen uit de eigen kern/wijk of gemeente plaatsgevonden (voor zover bekend).

Figuur 14: Inkomende verhuizingen naar koopwoningen in de gemeente Venray per kern/wijk*, 2018-2023

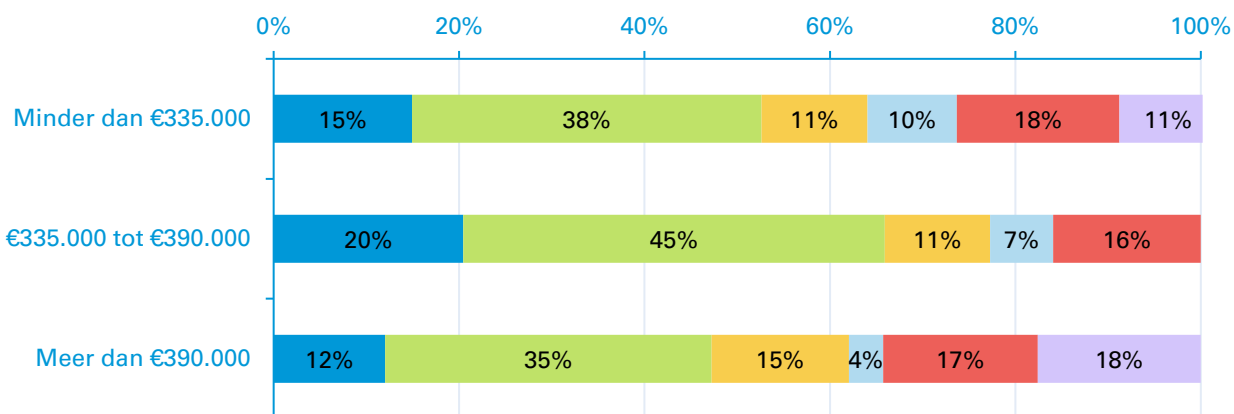


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2023). *Exclusief de instroom van Oekraïners. Niet van elke kern telt het percentage op tot 100%. Dit komt doordat we enkel cases van meer dan 10 op kunnen nemen. In met name de kleine kernen hebben bepaalde typen verhuisbewegingen minder vaak opgetreden.

Koopwoningen tot € 390.000 vaker verkocht aan huishoudens met lokale binding

We hebben het koopsegment opgedeeld naar WOZ-waarde. Enkel voor betaalbare woningen (waarvoor schaarste is aangetoond) kan immers deze regeling worden ingezet. We nemen daarbij enkel de verhuizingen naar koopwoningen in de jaren 2022 en 2023 mee. In die jaren liggen de prijzen nog relatief dichtbij de huidige prijzen. Hieruit valt op dat de meeste verhuizingen van huishoudens met een lokale binding richting het woningsegment tussen de € 335.000 en € 390.000 plaatsvinden (77%). Dit is 64% bij verhuizingen richting een woning met een prijs tot € 335.000 en 62% bij woningen duurder dan € 390.000.

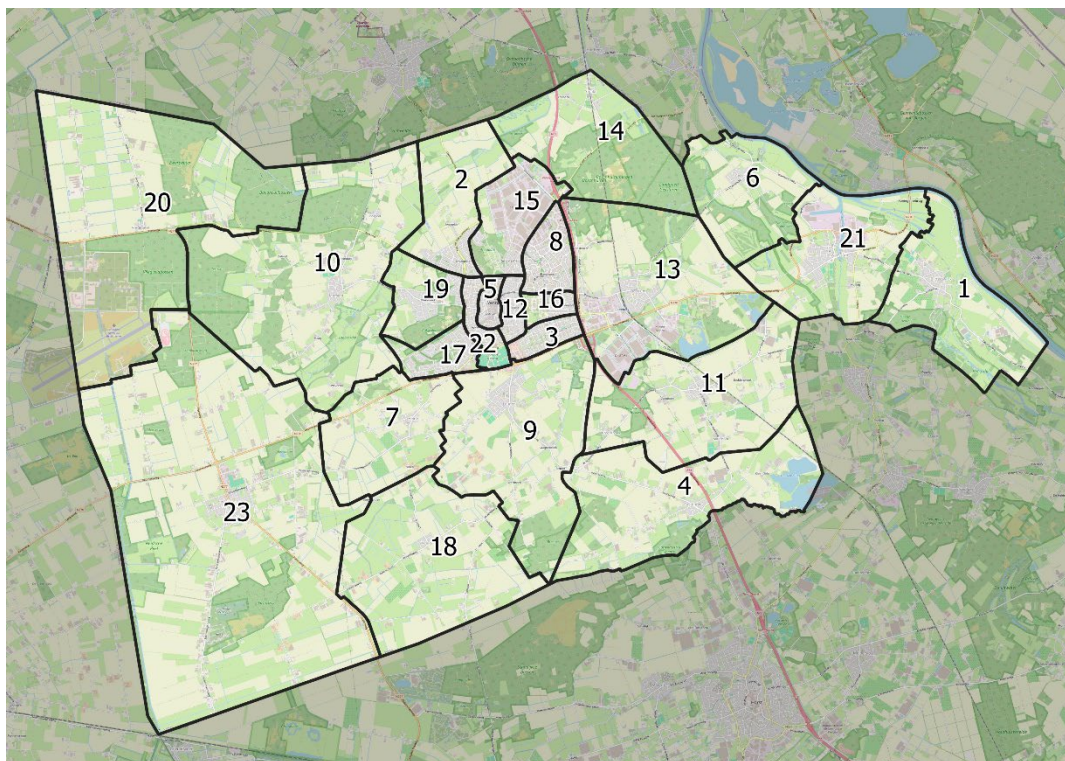
Figuur 15: Inkomende verhuizingen naar koopwoningen in de gemeente Venray naar prijssegment, 2022-2023



■ Binnen kern ■ Binnen gemeente ■ Terugkeerder naar gemeente ■ Binnen regio ■ Binnenlands ■ Buitenlands
Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022-2023). Exclusief de instroom van Oekraïners. *Niet van elke kern telt het percentage op tot 100%. Dit komt doordat we enkel cases van meer dan 10 op kunnen nemen. In met name de kleine kernen hebben bepaalde typen verhuisbewegingen minder vaak opgetreden.

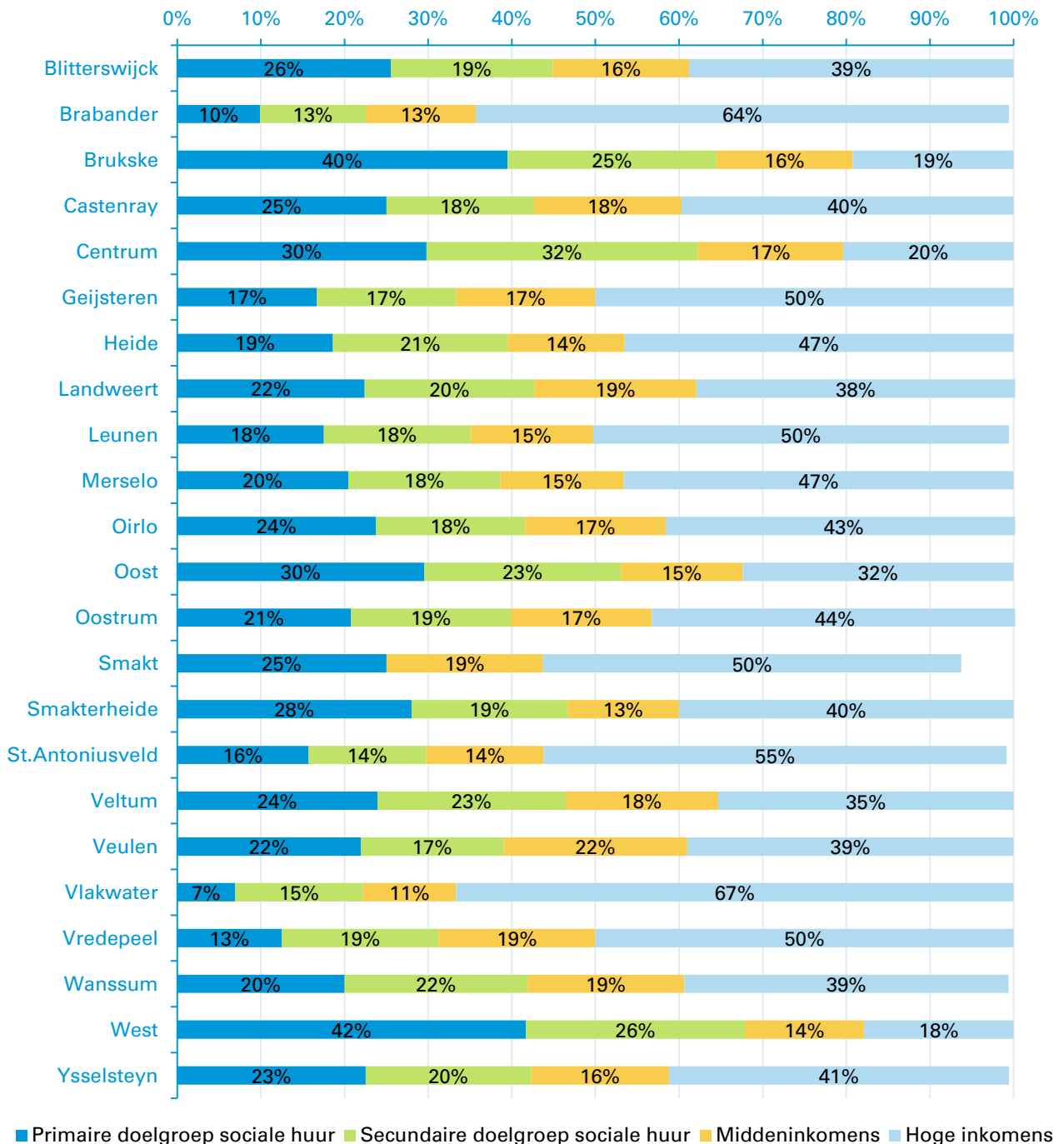
Bijlage A: Analyses op kern/wijkniveau

A1. Gehanteerde indeling naar kernen en wijken gemeente Venray



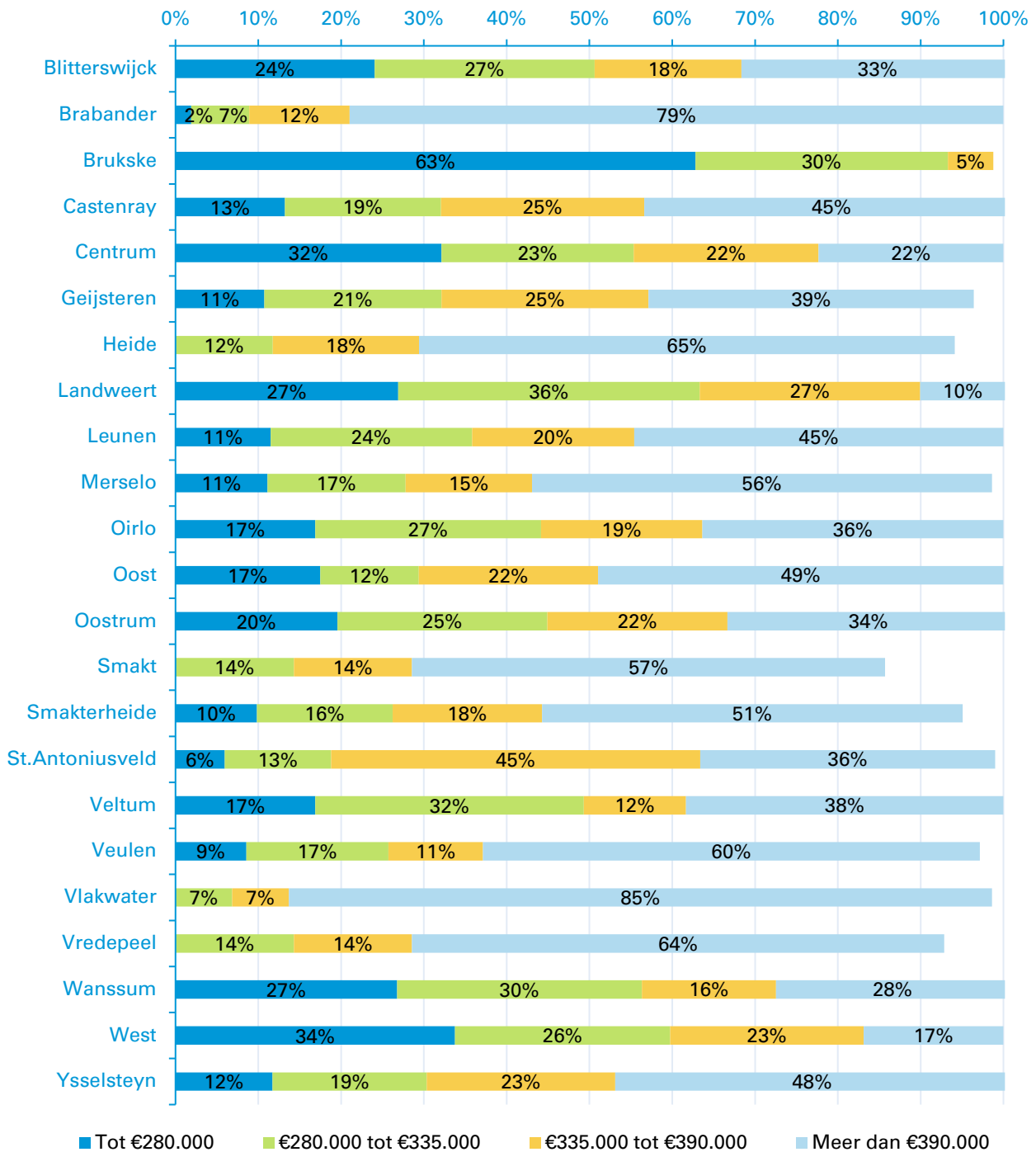
Bron: CBS wijken en buurten (2024). Bewerking Stec Groep (2024). 1= Blitterswijk, 2 = Brabander, 3 = Brukske, 4 = Castenray, 5 = Centrum, 6 = Geijsteren, 7 = Heide, 8 = Landweert, 9 = Leunen, 10 = Merselo, 11 = Oirlo, 12 = Oost, 13 = Oostrum, 14 = Smakt, 15 = Smakterheide, 16 = St. Antoniusveld, 17 = Veltum, 18 = Veulen, 19 = Vlakwater, 20 = Vredepeel, 21 = Wanssum, 22 = West, 23 = Ysselsteyn.

A2. Inkomensgroepen per kern/wijk*



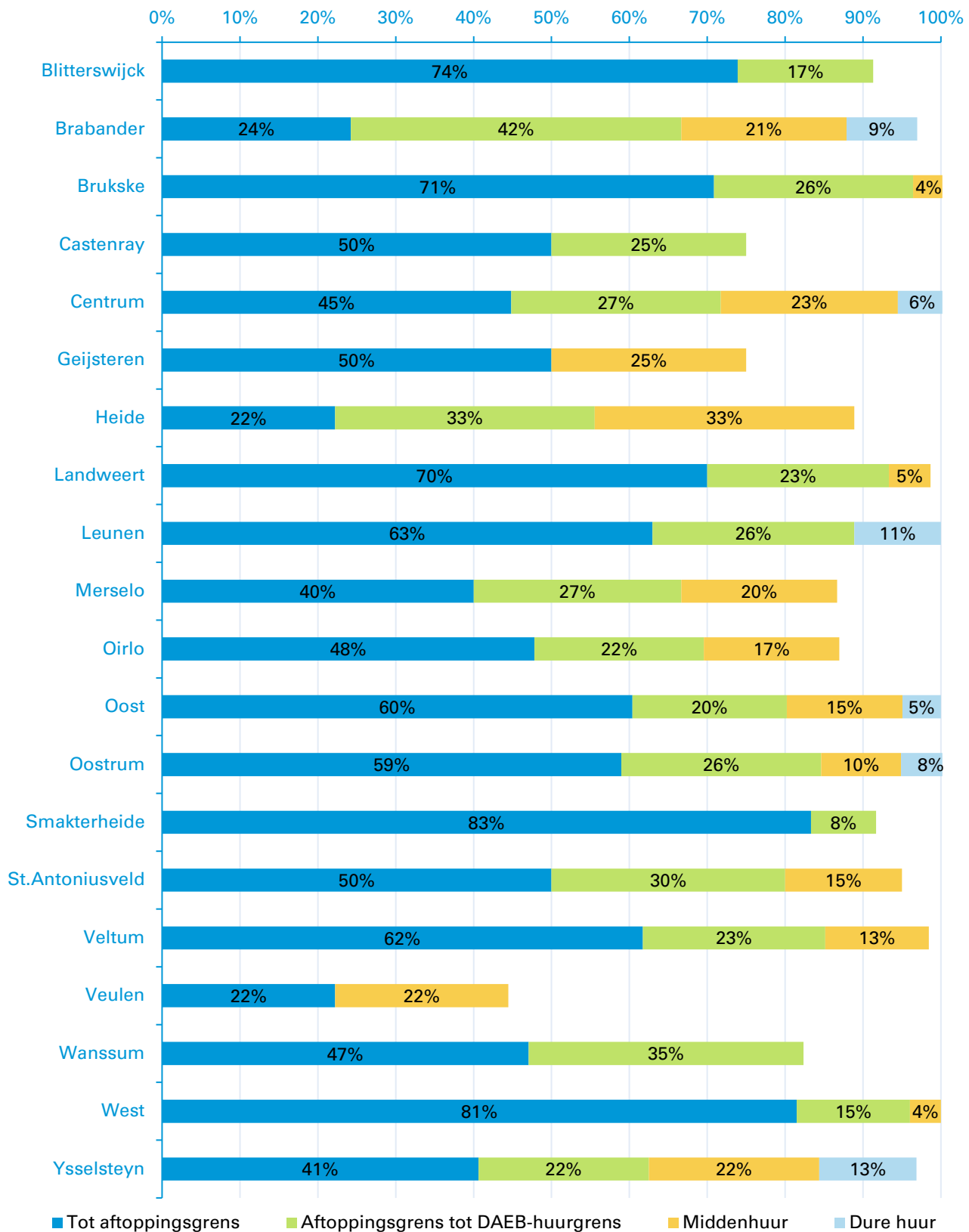
Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024). *Niet van elke kern telt het percentage op tot 100%. Dit komt doordat we enkel cases van meer dan 10 op kunnen nemen.

A3. Koopprijssegmenten per kern/wijk*



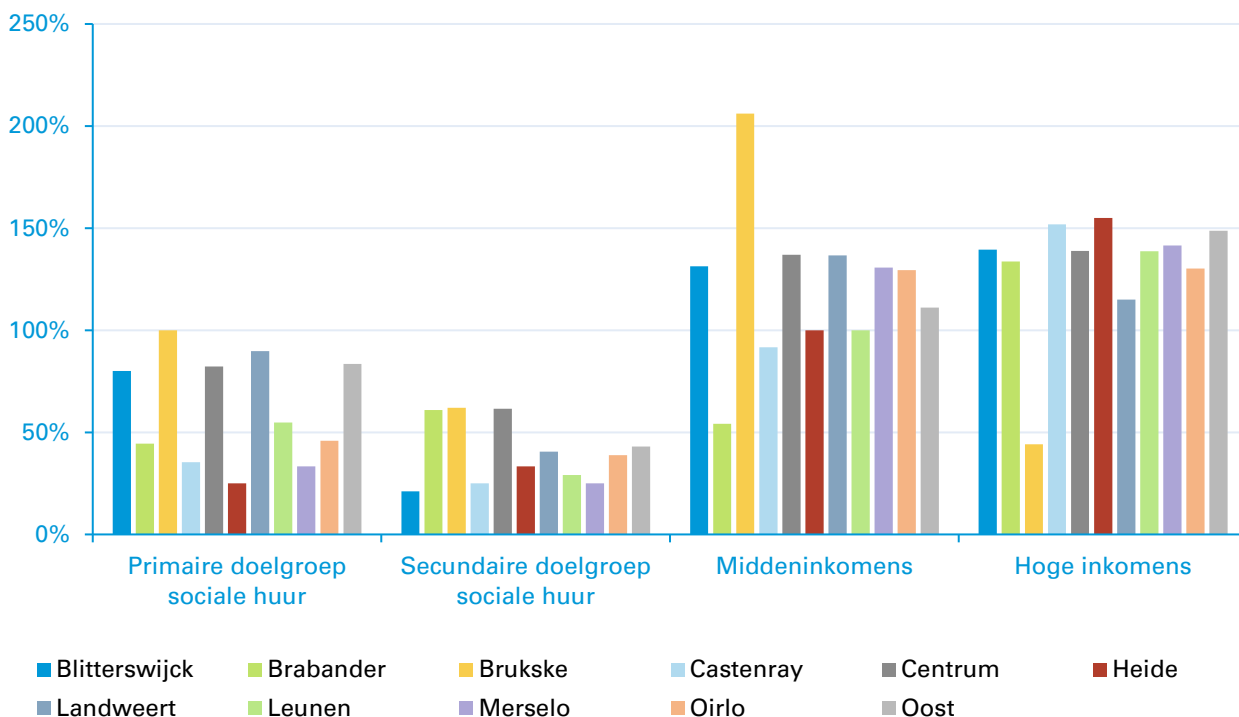
Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). WOZ-waarde 2024. Bewerking Stec Groep (2024). *Niet van elke kern telt het percentage op tot 100%. Dit komt doordat we enkel cases van meer dan 10 op kunnen nemen.

A4. Huurprijsklassen per kern/wijk*



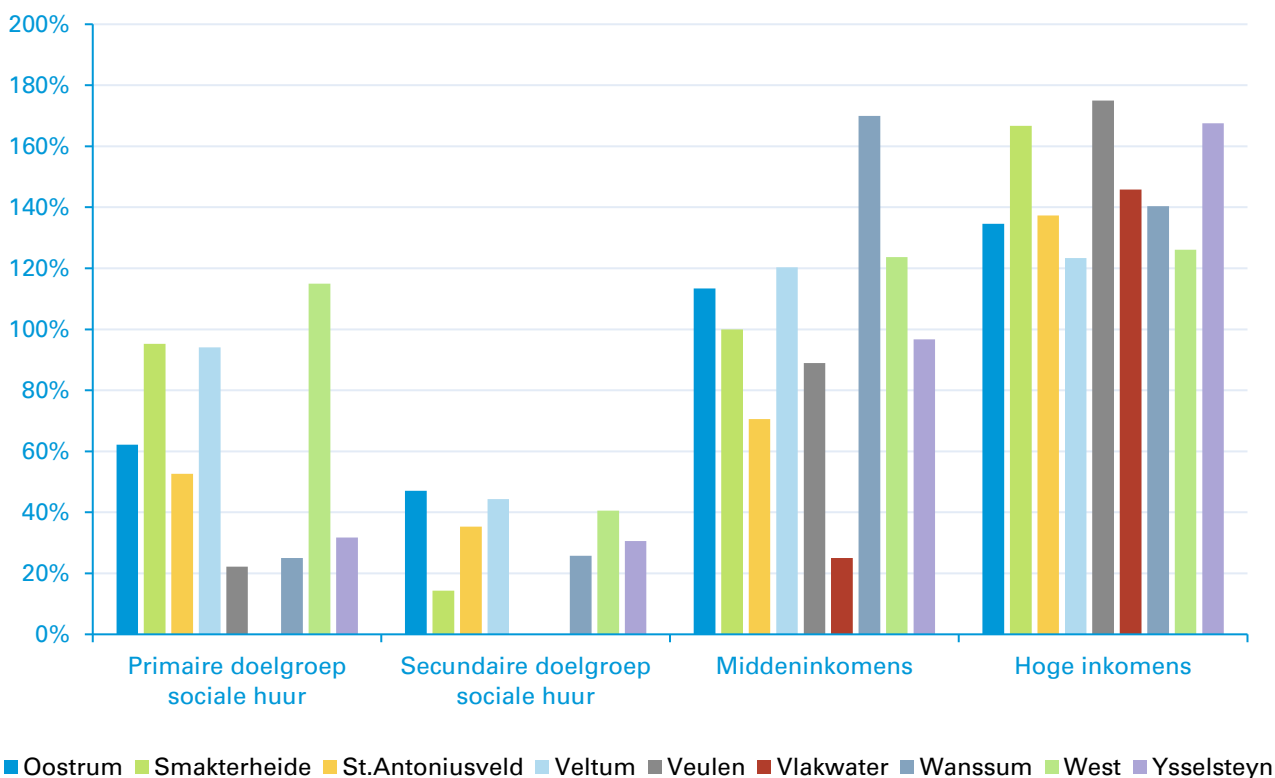
Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024). *Niet van elke kern telt het percentage op tot 100%. Dit komt doordat we enkel cases van meer dan 10 op kunnen nemen.

A5A. Passende woningvoorraad per kern/wijk*



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024). *De kernen waar geen gegevens worden weergegeven bevatten te weinig huishoudens per inkomenscategorie om de passende woningvoorraad te berekenen.

A5B. Passende woningvoorraad per kern/wijk*



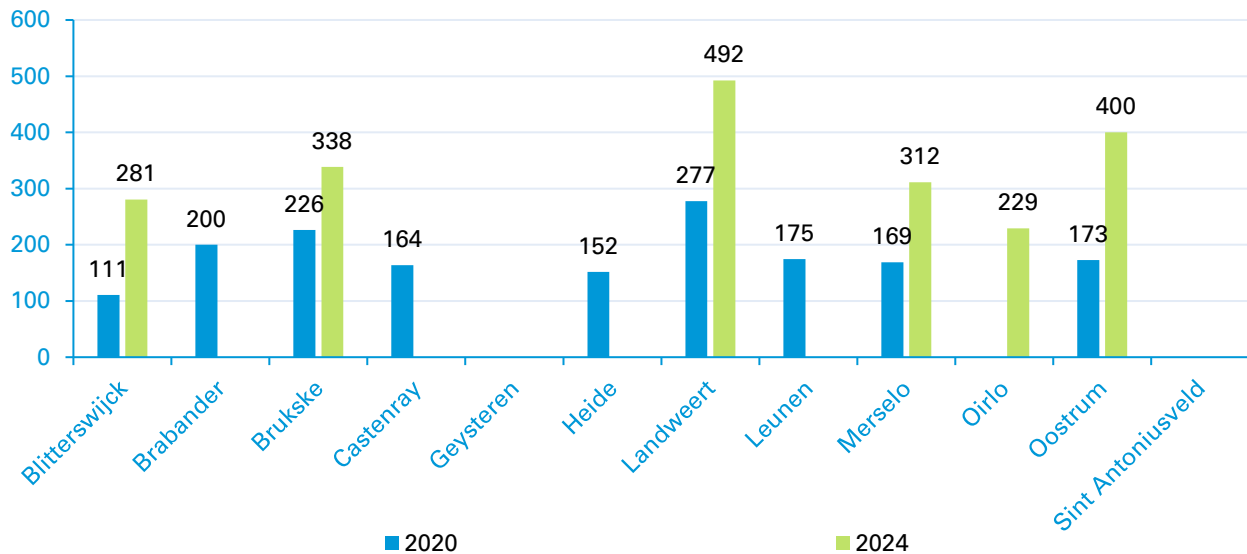
Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024). *De kernen waar geen gegevens worden weergegeven bevatten te weinig huishoudens per inkomenscategorie om de passende woningvoorraad te berekenen.

A6. Aanbod en verkochte woningen per kern/wijk

Kern/wijk	Te koop + verkocht tot € 335.000	Te koop + verkocht tot € 390.000
Blitterswijk	12%	18%
Brabander	11%	28%
Brukske	88%	100%
Castenray	22%	22%
Centrum	62%	79%
Geijsteren	0%	0%
Heide	0%	40%
Landweert	54%	81%
Leunen	12%	29%
Merselo	0%	9%
Oirlo	40%	60%
Oost	32%	57%
Oostrum	50%	70%
Smakt	60%	80%
Smakterheide	29%	43%
St. Antoniusveld	0%	11%
Veltum	18%	75%
Veulen	0%	0%
Vlakwater	14%	14%
Vredepeel	25%	50%
Wanssum	41%	70%
West	74%	83%
Ysselsteyn	20%	53%
Totaal Venray	41%	64%

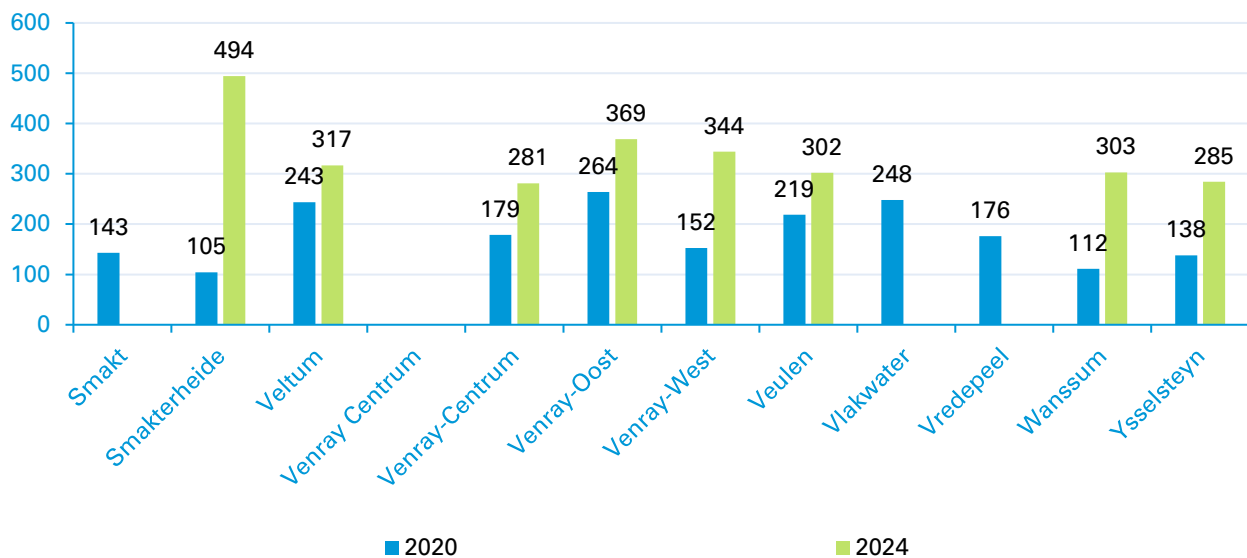
Bron: Funda.nl (november 2024). Bewerking Stec Groep (2024).

A7A. Aantal reacties op corporatiehuurwoningen per kern/wijk



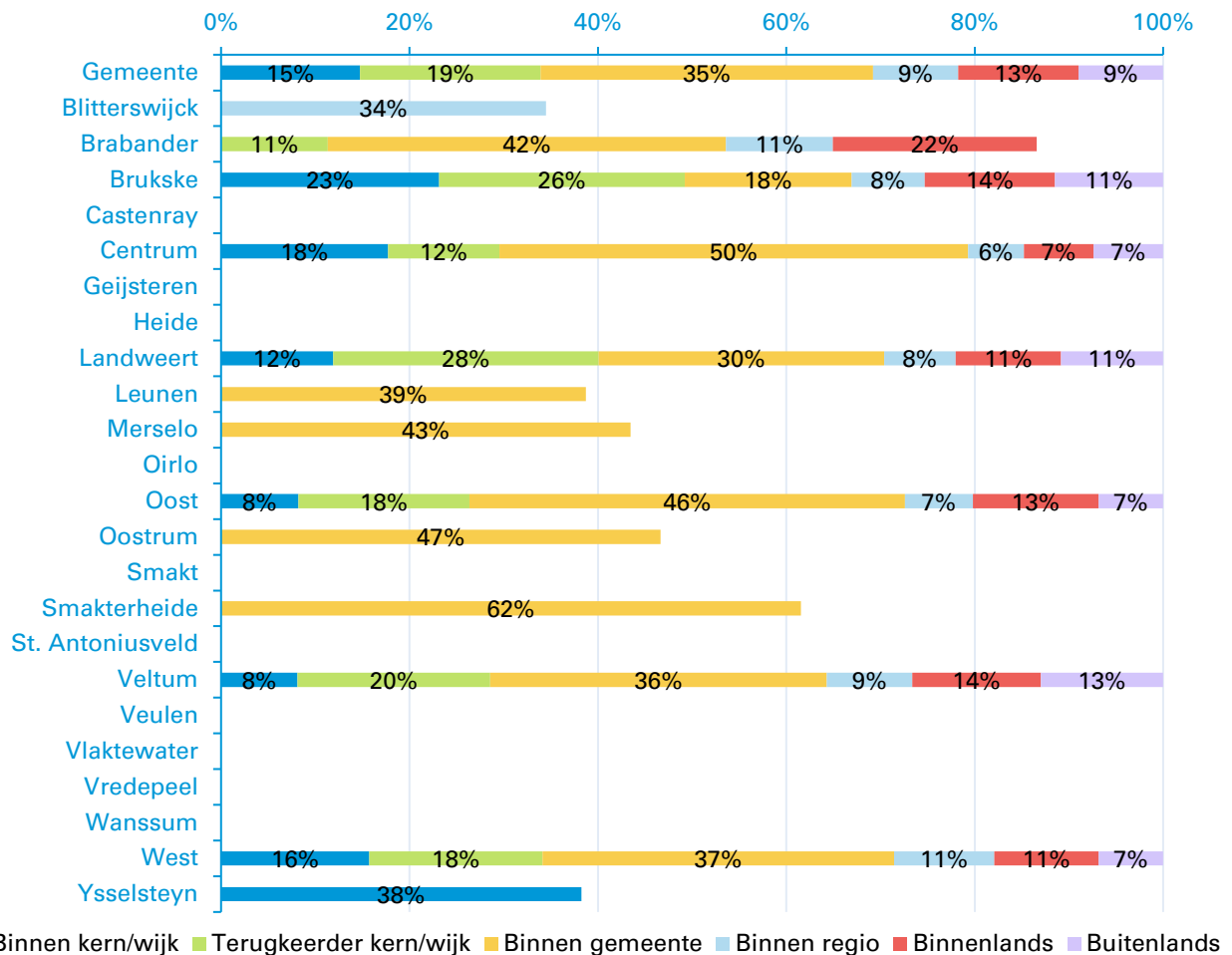
Bron: Gegevens Thuis in Limburg (2024, cijfers 2020-2024). Bewerking Stec Groep (2024).

A7B. Aantal reacties op corporatiehuurwoningen per kern/wijk



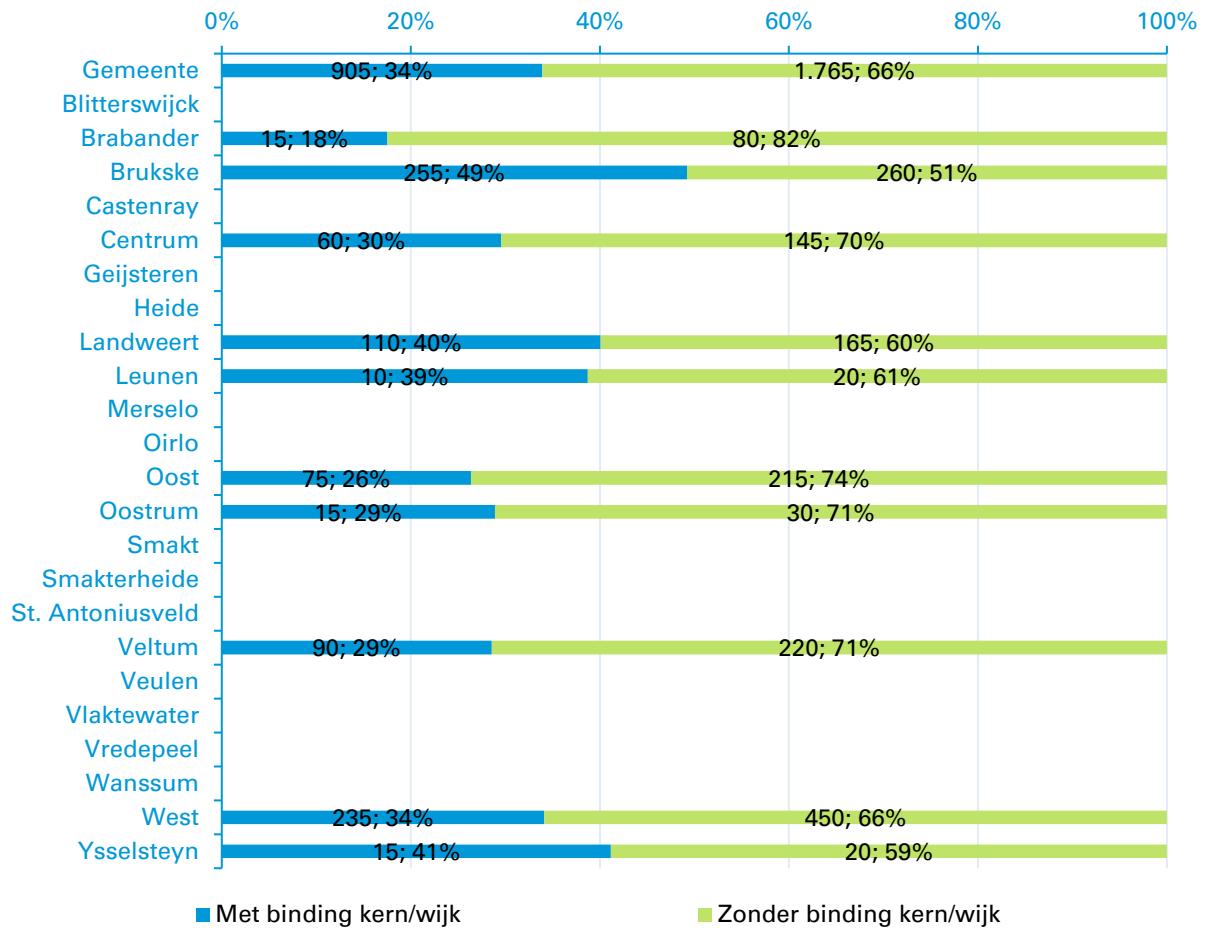
Bron: Gegevens Thuis in Limburg (2024, cijfers 2020-2024). Bewerking Stec Groep (2024).

A8. Inkomende verhuizingen naar corporaties per kern/wijk, 2018-2023



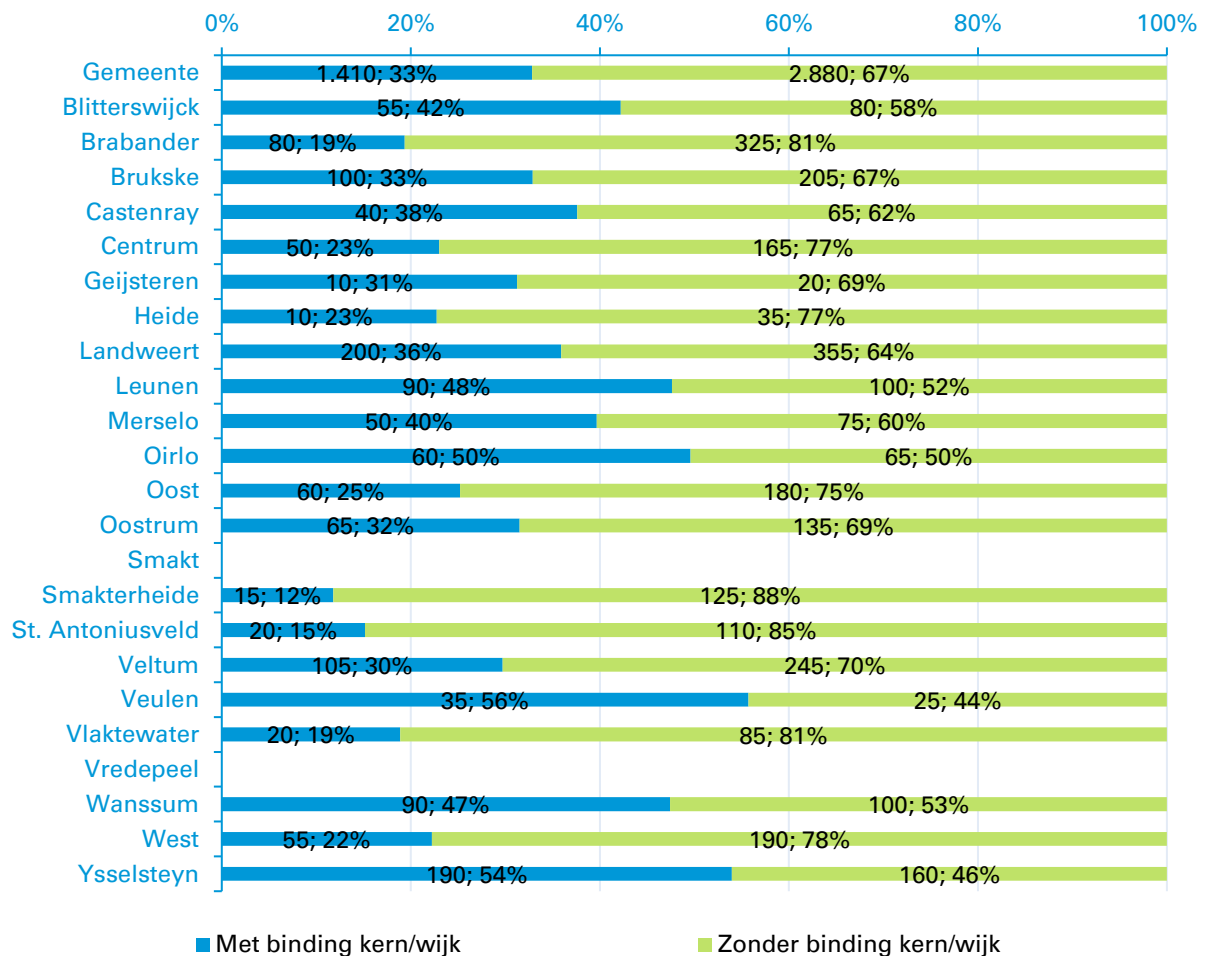
Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2023). Exclusief de instroom van Oekraïners.

A9. Lokale binding bij toewijzing corporaties per kern/wijk, 2018-2023



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2023). Bewerking Stec Groep (2025). Exclusief de instroom van Oekraïners.

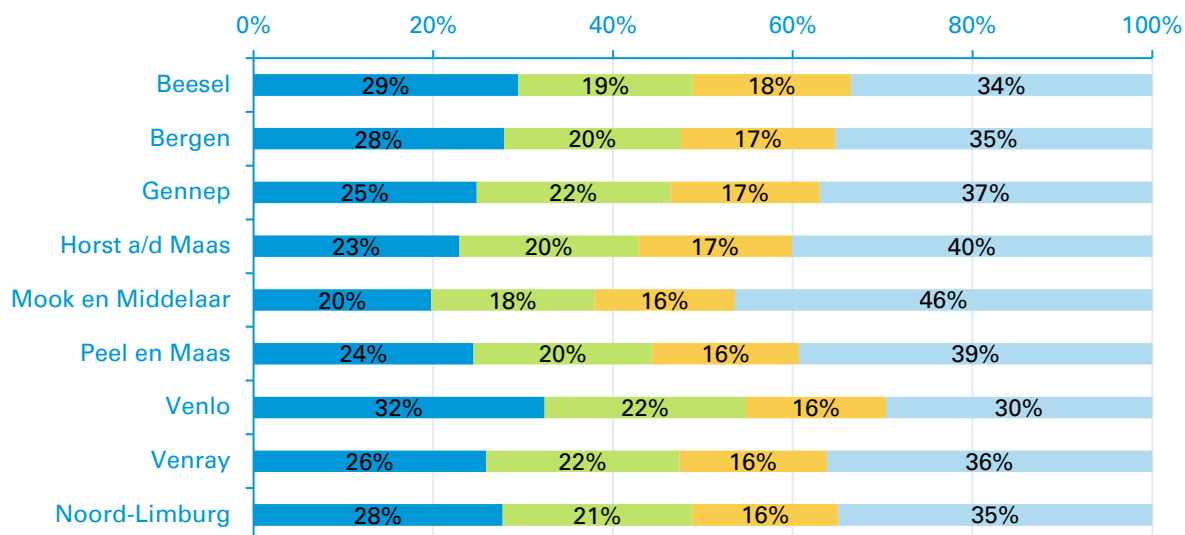
A10. Lokale binding bij koopwoningen per kern/wijk, 2018-2023



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2023). Bewerking Stec Groep (2025). Exclusief de instroom van Oekraïners.

Bijlage B: Analyses op regioniveau

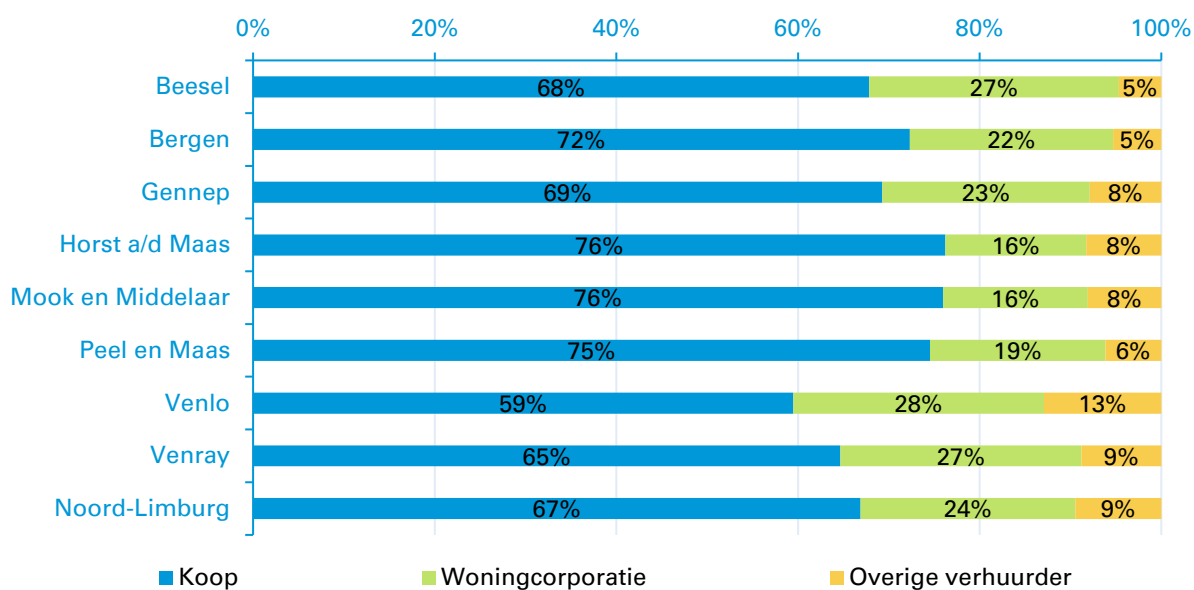
B1. Inkomensgroepen per gemeente



■ Primaire doelgroep sociale huur ■ Secundaire doelgroep sociale huur ■ Middeninkomens ■ Hoge inkomens

Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024).

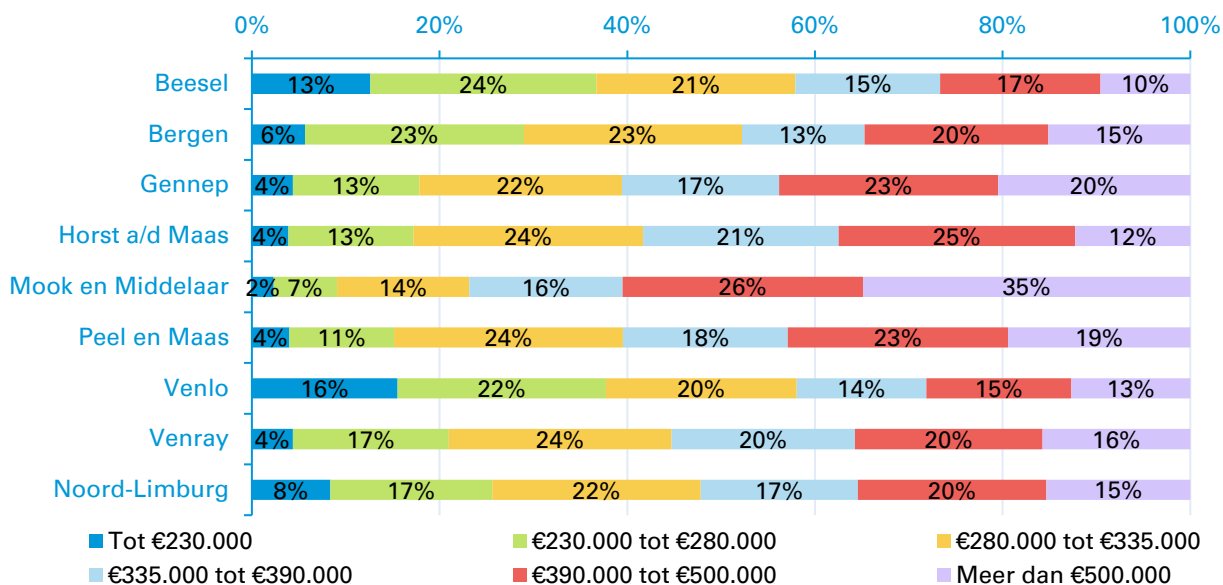
B2. Woningvoorraad naar eigendom per gemeente



■ Koop ■ Woningcorporatie ■ Overige verhuurder

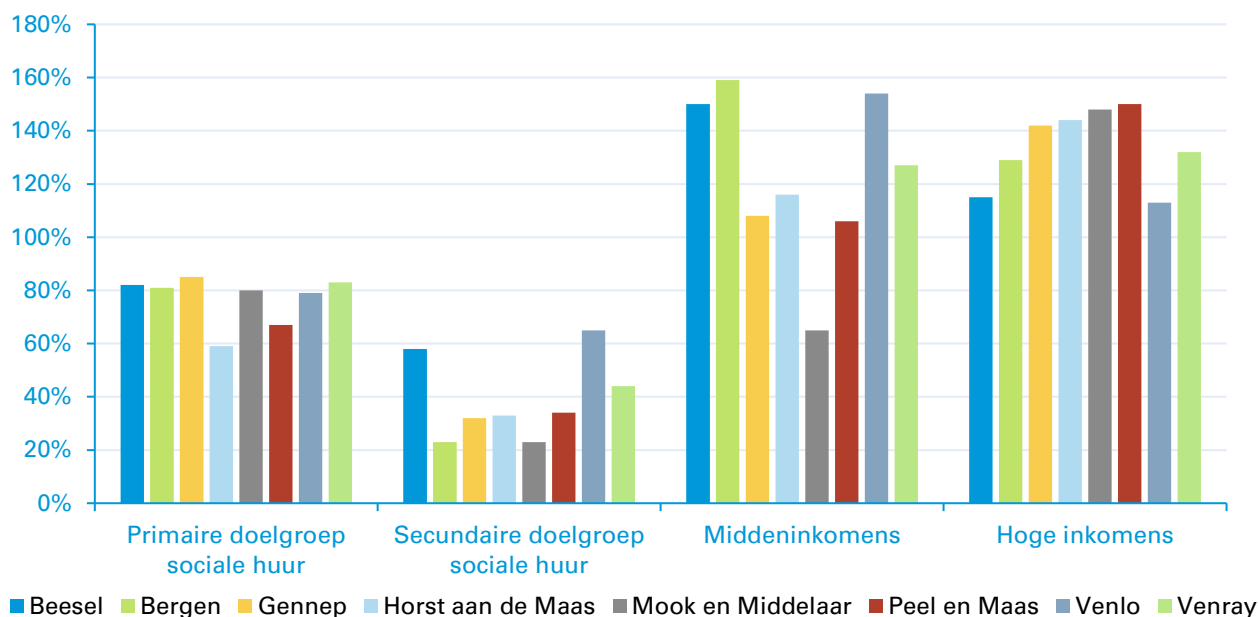
Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024).

B3. Koopprijssegmenten per gemeente



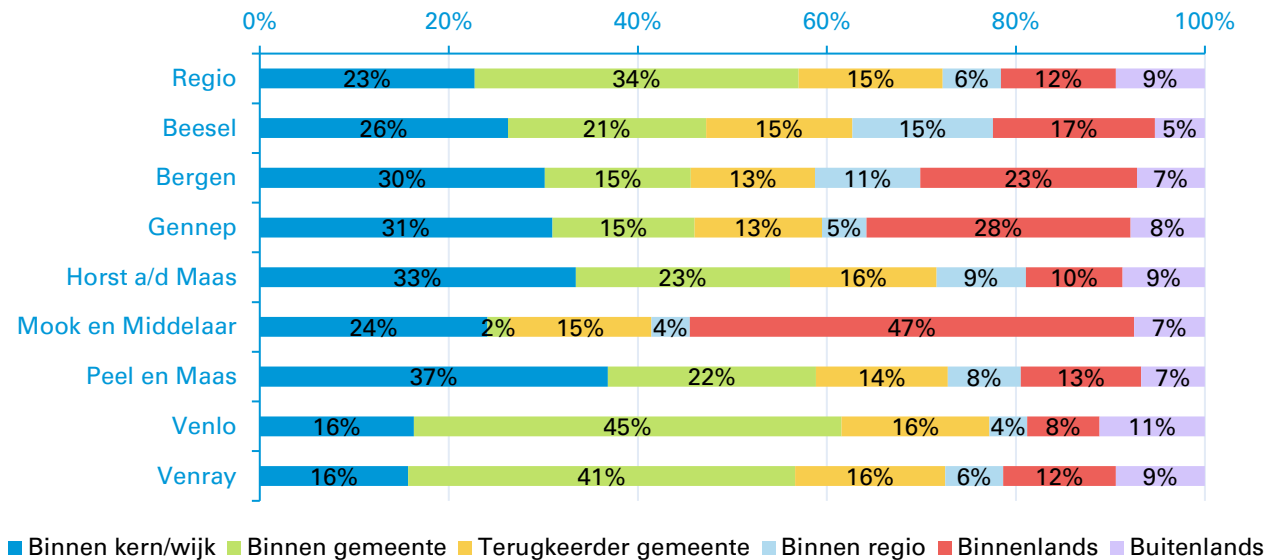
Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). WOZ-waarde 2024. Bewerking Stec Groep (2024).

B4. Passende woningvoorraad per gemeente



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024). De passende woningvoorraad geeft een indicatie van de omvang van de woningvoorraad per betaalbaarheids categorie voor elke inkomensgroep.

B5. Inkomende verhuizingen* per gemeente, 2018-2023



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2023). *Exclusief de instroom van Oekraïners.

Colofon

Datum: 16 april 2025

Projectnummer: 24.295

Opdrachtgever: Stec Groep

Opdrachtnemer: Gemeente Venray

Adviseur: Job Wevers en Claire Eijkelboom

Stec Groep

Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving

Postbus 217, 6800 AE Arnhem

Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00

info@stec.nl

www.stec.nl

Advies

Onderwerp Huisvestingsverordening

Aan PHO Wonen

Datum 25 september 2025

Bestuurlijk

Steller

1. Advies

1. In te stemmen met bijgevoegde concept Huisvestingsverordening 2026
2. De concept Huisvestingsverordening 2026 vrij te geven voor inspraak in de acht gemeenten en ter inzage te leggen.
3. De concept huisvestingsverordening ter advies voor te leggen aan Gedeputeerde Staten van Provincie Limburg.

2. Toelichting

De acht gemeenten in Noord-Limburg werken al geruime tijd samen aan het opstellen van een regionale Huisvestingsverordening. In een Huisvestingsverordening wordt geregeld op welke wijze schaarse woonruimte wordt toegewezen en hoe om wordt gegaan met urgentie en voorrang. Vanaf 2027 wordt het hebben van een Huisvestingsverordening met daarin een urgentieregeling verplicht. Een urgentieregeling kent wettelijk verplichte urgentiegroepen en de verplichting om urgentie in de regio af te stemmen. De Huisvestingsverordening is een gemeentelijke verordening en wordt door de acht lokale gemeenteraden vastgesteld, maar het heeft sterk de voorkeur dat deze zoveel mogelijk gelijkluidend is in de acht deelnemende gemeenten.

In het PHO is eerder over het proces om te komen tot een Huisvestingsverordening gesproken. De bestuurders hebben daarbij richting gegeven. De Huisvestingsverordening is conform deze bestuurlijke richting verder uitgewerkt, op één punt na: het meenemen van sociale huurwoningen van particuliere verhuurders in deze Huisvestingsverordening. Het voordeel hiervan zou zijn dat er méér woningen beschikbaar zouden komen om urgente doelgroepen in te huisvesten, en dat er een ontmoedigende werking van uit zou gaan richting particuliere ontwikkelaars om zelf sociale huurwoningen te beheren in plaats van deze over te dragen aan een woningcorporatie. Om die reden is in het vorige PHO dan ook de voorkeur uitgesproken om particuliere verhuurders mee te nemen.

Na verdere beraadslaging adviseert het regionaal ambtelijk overleg op dit punt echter negatief, en stelt voor de woningen van particuliere verhuurders op dit moment toch niet mee te nemen. Reden hiervoor is dat de uitvoering in de praktijk complex blijkt te zijn. Gemeenten weten van de meeste particuliere huurwoningen niet wat de hoogte van de huur is, en kunnen daardoor niet bepalen of ze onder de verordening vallen. Om die reden zou gekozen kunnen worden voor alleen nieuwbouw door particuliere verhuurders, maar het aantal woningen dat daar dan nog onder valt weegt dan niet meer op tegen praktische bezwaren (de verordening wordt er ingewikkelder van, het afgeven van huisvestingsvergunningen kan niet gemandateerd worden en de handhaving is complex).

Om deze redenen is het meenemen van particuliere verhuurders niet opgenomen in de concept Huisvestingsverordening.

3. Financieel

De invoering van een Huisvestingsvergunning heeft financiële consequenties, omdat een aantal taken die voorheen privaat geregeld waren (bij woningcorporaties) nu in het publieke domein komen te liggen. Het gaat dan met name om het organiseren van een regionale urgentiecommissie, waarvan de kosten op basis van ervaringen uit Zuid-Limburg worden geschat op € 150.000 per jaar (voor acht gemeenten samen). Deze kosten zijn afhankelijk van de te kiezen organisatievorm en zullen nog nader uitgewerkt worden.

Daarnaast zijn er aanloopkosten. Aangezien deze wettelijke plicht is opgelegd, heeft het Rijk via de Provincie hiervoor ook middelen beschikbaar gesteld. Zo wordt de Kwartiermaker uit deze middelen betaald.

4. Overig

Na besluitvorming in het PHO op 25 september wordt het concept ter visie gelegd (6 weken) en daarmee openbaar gemaakt. Er verschijnt dan ook een gezamenlijk persbericht. Parallel aan de tervisielegging wordt advies gevraagd bij Gedeputeerde Staten en bij de adviesraden sociaal domein, woningcorporaties, huurdersbelangenverenigingen en zorgpartners. Na sluiting van de reactietermijn (medio november) worden de opmerkingen verwerkt in een reactienota en opnieuw voorgelegd aan het PHO. Daarna gaat de definitieve verordening ter vaststelling naar de acht Colleges en daarna naar de acht gemeenteraden.

Huisvestingsverordeningen in regio Noord-Limburg

Inleiding

De acht gemeenten in Noord-Limburg werken al geruime tijd samen aan het opstellen van een regionale Huisvestingsverordening. In de Huisvestingswet is bepaald dat het hebben van een Huisvestingsverordening vanaf 2027 voor alle gemeenten verplicht is, met daarin in ieder geval een Urgentieregeling. Een urgentieregeling kent wettelijk verplichte urgentiegroepen en de verplichting om urgentie in de regio af te stemmen. De acht gemeenten hebben invulling gegeven aan deze gezamenlijke afstemming, dit heeft geleid tot het concept dat nu voor advies voorligt.

De Huisvestingsverordening is een gemeentelijke verordening en wordt door de acht lokale gemeenteraden vastgesteld. In de Huisvestingswet is bepaald dat vóór lokale vaststelling een advies dient te worden gevraagd aan Gedeputeerde Staten.

Argumenten

1. Tijdelijke maatregel

Met een Huisvestingsverordening kan in het geval van schaarste aan woonruimte gestuurd worden op de (her)verdeling van die schaarste, en op die manier er voor zorgen dat de schaarste niet leidt tot verdringing van kwetsbare groepen. Maar het lost de schaarste niet op. Daarom beschouwt de Huisvestingswet de Huisvestingsverordening als een tijdelijke maatregel (met een looptijd van vier jaar) die dient te worden gecombineerd met andere maatregelen die er op gericht zijn om de schaarste op een structurele manier op te lossen.

Om die reden werken de acht gemeenten in Noord-Limburg tevens aan het versnellen van de bouw van nieuwe woningen. Daarover zijn afspraken gemaakt met de Provincie Limburg en het Rijk in de Regionale Woondeal. De voortgang van deze Woondeal wordt tweemaal per jaar gemonitord door de Provincie.

2. Alleen zelfstandige woonruimte

In de Huisvestingswet is bepaald dat de Huisvestingsverordening alleen betrekking heeft op zelfstandige woonruimte. Om die reden vallen kamergewijze verhuur en studentenhuisvesting buiten de verordening. Ook de huisvesting van arbeidsmigranten, die veelal in niet-zelfstandige woonruimte of op basis van logies verblijven, valt daarom grotendeels buiten de verordening.

3. Een gelijklopende Huisvestingsverordening heeft verschillende voordelen

- De regels rond huisvesting en voorrang liggen eenduidig en transparant vast in het publieke domein
- Voor woningzoekenden gelden dezelfde regels en criteria in heel Noord-Limburg
- Het hanteren van dezelfde urgentiecriteria in alle acht gemeenten voorkomt 'shopgedrag'
- De gemeenten kunnen de uitvoeringsorganisatie gezamenlijk vormgeven, wat efficiënt is en de kosten per gemeente verlaagt.

4. Een gefaseerde invoering maakt het beheersbaar

Een Huisvestingsverordening kent diverse mogelijkheden. Lang niet allemaal zijn die verplicht, en sommige mogen alleen worden ingevoerd als de noodzaak door middel van onderzoek voldoende is aangetoond. Om het gehele proces niet te complex te maken hebben de acht gemeenten een gefaseerde implementatie afgesproken. Dit betreft de eerste fase. In deze eerste fase zitten alleen de wettelijk verplichte onderdelen (met name urgentie) en de dringend gewenste zaken, namelijk lokale voorrang, sociale urgentie en urgentie vergunninghouders.

Eerst wordt gedurende minimaal één jaar ervaring opgedaan met deze verordening. Er zal na één jaar zowel lokaal als regionaal samen met de woningcorporaties geëvalueerd worden. Wanneer hieruit blijkt dat herijking of uitbreiding gewenst is, wordt er een nieuwe versie van de verordening voorbereid en voorgelegd. Onderdelen die mogelijk toegevoegd kunnen worden zijn: het tegengaan van toeristische verhuur, het opnemen van een vergunningplicht in geval van particuliere verhuur en het hebben van één woonruimteverdeelsysteem in de gehele regio.

5. Het gezamenlijk uitvoering geven aan de verordening zorgt voor transparantie en efficiency

De gemeenten willen de operationele uitvoering van het onderdeel Urgentie gezamenlijk vormgeven. Deels gebeurt dit nu ook al: bij urgente doelgroepen waar ook zorgverlening bij betrokken is loopt de urgentieaanvraag via Woonkans. We willen hier in de toekomst zo veel mogelijk op voortbouwen. Voor de urgentieaanvragen waar geen zorgverlening bij betrokken is, willen de acht gemeenten één regionale urgentiecommissie oprichten. Eén commissie versterkt het uniform beoordelen van aanvragen, zorgt voor onafhankelijkheid en transparantie in het proces, en bespaart kosten. Voor de uitwerking van dit soort praktische vraagstukken is inmiddels een regionale Kwartiermaker aangetrokken die dit in overleg met de gemeenten en andere betrokkenen verder uitwerkt.

6. De verordening regelt voorrang voor lokale woningzoekenden

Naast urgentie regelt de Huisvestingsverordening ook het toewijzen van maximaal 50 procent van vrijkomende sociale huurwoningen aan lokale woningzoekenden. Dit is een wens van veel gemeenten, om de 'eigen' inwoners meer kans te geven op de woningmarkt en zo de lokale gemeenschapsbanden te verstevigen. Dit onderdeel mag alleen in een Huisvestingsverordening worden opgenomen als via onderzoek aangetoond kan worden dat er sprake is van schaarste en verdringing. Dit onderzoek is uitgevoerd door Stec. Het onderzoek laat zien dat er op gemeenteniveau veelal geen sprake is van verdringing (meer dan 50 procent van de sociale huurwoningen komt al terecht bij inwoners van de eigen gemeente), evenals in de meeste hoofdkernen. Maar in veel kleinere kernen is er wél sprake van verdringing omdat daar (fors) minder dan 50 procent van de verhuringen terecht komt bij inwoners van de eigen kern. Om die reden bevat de Huisvestingsverordening het invoeren van de aanbidding van 50 procent van de sociale huurwoningen met voorrang aan mensen die al in de betreffende kern wonen of die er in het verleden gewoond hebben. Er is voor gekozen om af te zien van toewijzing van 50 procent van de betaalbare nieuwbouw koopwoningen aan lokale woningzoekenden, omdat dit in de praktijk complex te regelen is en ook langs andere wegen te bereiken valt, bijvoorbeeld door deze woningen eerst alleen lokaal te adverteren.

7. De verordening regelt voorrang voor sociaal urgenten

In de huidige situatie is er geen eenduidig beleid ten aanzien van sociaal urgenten. De zeven woningcorporaties die actief zijn in de regio Noord-Limburg hanteren hierin hun eigen regels. Juist omdat dit vaak om kwetsbare situaties gaat is het van belang dat inwoners hier gelijk in worden behandeld. Omdat het aantal vrijkomende sociale huurwoningen beperkt is, is het van belang om een zorgvuldige afweging te maken bij wie de situatie zo schrijnend is dat het verkrijgen van urgentie voor een sociale huurwoning de enige oplossing is. Want als we iedereen urgent zouden maken is in feite niemand meer urgent en zouden regulier woningzoekenden niet meer aan de beurt kunnen komen. Bij de regels in de verordening is aansluiting gezocht bij de werkwijze in Zuid Limburg.

8. De verordening regelt voorrang voor statushouders

Statushouders zijn geen verplichte urgentiedoelgroep, maar op dit moment hebben gemeenten wettelijke taakstellingen voor het huisvesten van deze groep.

9. Er is een signaalwaarde opgenomen

Omdat regulier woningzoekenden ook nog kans moeten maken op een sociale huurwoning is in de regio afgesproken dat het acceptabel is als 30% van de muterende woningen naar urgente doelgroepen gaat. Anderzijds is het niet wenselijk om iemand in een schrijnende situatie geen urgentie te geven omdat het maximale percentage bereikt is. Omdat er nog geen ervaring is met een aantal wettelijk verplichte urgente doelgroepen, is het moeilijk om vooraf een realistisch percentage in te schatten. Daarom is een signaalwaarde van 30% opgenomen in de verordening, zodat dit regelmatig onderwerp van gesprek wordt. Zowel op lokaal als regionaal niveau wordt hierover gerapporteerd en zonodig vindt er opvolging plaats middels de lokale prestatieafspraken met de woningcorporaties.

10. Stakeholders en andere partijen kunnen input leveren

Voorafgaande aan de vaststelling van de Huisvestingsverordening, moet de inspraakprocedure volgens de Inspraakverordening gemeente [gemeentenaam] worden gevolgd. Hiervoor publiceren we de concept verordening en is er gedurende zes weken gelegenheid tot inspraak. Deze mogelijkheid is er voor iedereen.

De concept-verordening is tot stand gekomen met input van belangrijke stakeholders, zowel de in de gemeente actieve woningcorporaties als partijen uit de zorg. Deze stakeholders worden op de hoogte gebracht van het ter inzage leggen van de Huisvestingsverordening en de mogelijkheid een inspraakreactie te geven.

Vraag aan Gedeputeerde Staten

De Provincie Limburg is adviesgerechtigd. Graag ontvangen wij binnen zes weken uw advies over bijgaande concept-Huisvestingsverordening. Wij zullen uw advies gebruiken bij het formuleren van een definitieve versie van de verordening. Uw advies wordt ter informatie meegezonden aan de gemeenteraad.

Afsluiting

Wij hopen op uw medewerking in het formuleren van een tijdig advies. Graag staan wij u te woord voor toelichting en het beantwoorden van vragen.

Contactpersoon: [Naam contactpersoon], [Telefoonnummer], [E-mailadres].

Bijlage 1. Urgentiecategorieën zoals bedoeld in artikel 11, eerste lid van de verordening

1. Urgentiecategorie ‘mantelzorg’

Woningzoekenden waarvan de voorziening in de behoefte aan woonruimte als gevolg van het verlenen of ontvangen van mantelzorg, komen in aanmerking voor urgentie indien er minimaal 8 uur mantelzorg wordt verleend per week over minimaal 4 dagen per week, en indien de afstand tussen de verlening en de ontvanger van mantelzorg nu meer dan 5 kilometer enkele reis is.

Deze categorie komt in aanmerking voor urgentie met een zoekprofiel, waarbij ze zelf zoeken in het beschikbare aanbod.

2. Urgentiecategorie ‘uitstroomvoorziening’

Woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen en waarvan de uitstroom uit die voorziening aanstaande is.

Deze categorie komt in aanmerking voor directe bemiddeling

3. Urgentiecategorie ‘echtscheiding of beëindiging samenwonen’

Woningzoekenden die als gevolg van echtscheiding of beëindiging samenwonen hun huidige woonruimte moeten verlaten kunnen in aanmerking komen voor urgentie wanneer de aanvrager de zorg over minderjarige kinderen heeft en wanneer beide ouders niet de beschikking hebben over onderdak. Indien sprake is van co-ouderschap, dan komt maximaal één van de ouders in aanmerking voor sociale urgentie.

Deze categorie komt in aanmerking voor urgentie met een zoekprofiel, waarbij ze zelf zoeken in het beschikbare aanbod.

4. Urgentiecategorie ‘renovatie of onbewoonbaarheid van de huidige woonruimte’

Bewoners van woonruimte waarvan de woningcorporatie heeft besloten dat ze hun sociale huurwoning moeten verlaten omdat ze vanwege sloop of grondige renovatie van die woonruimte niet meer in die woonruimte kunnen blijven wonen, komen in aanmerking voor urgentie.

Deze categorie komt in aanmerking voor urgentie met een zoekprofiel, waarbij ze zelf zoeken in het beschikbare aanbod.

5. Bemiddelingscategorie ‘statushouders’

Vergunninghouders, als bedoeld in artikel 28 van de wet.

Deze categorie komt in aanmerking voor directe bemiddeling

6. Urgentiecategorie ‘medische redenen’

Woningzoekenden komen in aanmerking voor urgentie als de aanvrager of minderjarige medebewoner(s) een acute, niet-voorzien medische oorzaak heeft waarvoor een verhuizing noodzakelijk is.

Deze categorie kan zowel in aanmerking komen voor directe bemiddeling als voor urgentie met een zoekprofiel, waarbij ze zelf zoeken in het beschikbare aanbod.

7. Urgentiecategorie 'sociale of financiële redenen'

Woningzoekenden komen in aanmerking voor urgentie als de aanvrager of minderjarige medebewoner(s) aantoonbaar slachtoffer zij van ernstig, structureel fysiek of geestelijk geweld, als de aanvrager in een aantoonbare schrijnende noodsituatie zit waarin een andere woning de oplossing is, of wanneer de aanvrager aantoonbaar zijn eigen woning gedwongen, onverwacht en buiten zijn schuld om moet verlaten.

Er wordt in principe geen sociale urgentie verleend als er sprake is van:

- I. Slechte staat van de bewoonde woning, of als er problemen zijn met de woonomgeving, of de woning voldoet niet aan de woonwensen;
- II. Inwoning bij familie, vrienden of kennissen;
- III. Het eindigen van de huurovereenkomst;
- IV. Verkoop van de woning door de verhuurder;
- V. Permanente of tijdelijke bewoning op een vakantiepark;
- VI. Gedwongen sluiting van de woning door een bestuurlijke of juridische maatregel;
- VII. Het niet benutten van juridische mogelijkheden om het verlies van de huidige woonruimte te voorkomen;
- VIII. Er is sprake van een andere voorziening die passend is voor de situatie van de woningzoekende en waar direct aanspraak op kan worden gemaakt;
- IX. Terugkeer vanuit detentie korter dan 3 maanden;
- X. Er is sprake van zwangerschap, huwelijk of samenwonen waarvoor een woning nodig is;
- XI. Er is sprake van terugkeer uit het buitenland, voorgenomen hereniging met partner en/of kinderen uit het buitenland of het dichter bij familie willen gaan wonen.

In geval van een schrijnende situatie kan er een uitzondering gemaakt worden op deze uitsluitingsgronden, indien dit in het belang is van de woningzoekende.

Deze categorie kan zowel in aanmerking komen voor directe bemiddeling als voor urgentie met een zoekprofiel, waarbij ze zelf zoeken in het beschikbare aanbod.