gemeente horst aan de maas

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Horst aan de Maas

Nr. 103354

5 maart

2026

Programma voor Gemeente Horst aan de Maas

Wijzigartikel I

Het Volkshuisvestingsprogramma ‘Nog meer en nog beter bouwen’ is vastgesteld op 27 januari 2026 zoals gegeven in Bijlage A van dit Besluit.

Artikel II

Dit programma treedt in werking op 06-02-2026

Dit document is een ontwerpbesluit.

Bijlage A Wijziging Programma voor Gemeente Horst aan de Maas

Programma voor Gemeente Horst aan de Maas

1. Woningbouw

1.1 Woningbouwprogrammering

De woningbouwprogrammering is het centrale instrument om grip te houden op de woningbouwopgave. Hierin leggen we vast waar, wanneer en hoeveel woningen worden gebouwd. Het doel is om jaarlijks 250 woningen te vergunnen tot 2030 en tot 2041te voorzien in woningen voor 3.000 huishoudens.

In de woningbouwprogrammering zetten we in op 130% plancapaciteit om de ambitie van 250 woningen per jaar te kunnen realiseren. Hiermee houden we er rekening mee dat een deel van de plancapaciteit wellicht niet tot een daadwerkelijke realisatie zal komen.

De programmering is gebaseerd op het Stec Woningbehoefteonderzoek 2025, waarin de behoeften naar woningen – per kern – heel nauwkeurig inzichtelijk zijn gemaakt. Het rapport met het bijbehorende dashboard laat zien dat er verschillen bestaan tussen de kernen in vraag naar woningtypen, prijsklassen en tempo van groei. Deze inzichten geven ons handvatten om gericht te sturen en de juiste prioriteiten te stellen: het juiste type woning, op de juiste plek, op het juiste moment. Daarbij letten we niet alleen op aantallen, maar ook op kwaliteit: betaalbaarheid, doorstroming, woningen voor starters en senioren.

Even belangrijk is dat nieuwbouw bijdraagt aan een gezonde, veilige en kwalitatieve leefomgeving. Bij ieder project kijken we daarom nadrukkelijk naar onder andere groen, water, spelen, ontmoeten en parkeren. Ook wegen we mee of er in de omgeving belemmeringen zijn die een risico opleveren in het kader van sociale of fysieke veiligheid, of gezondheid. Een goed ingerichte openbare ruimte is onlosmakelijk verbonden met de woonkwaliteit en het woongenot van onze inwoners. Dit heeft enerzijds te maken met de locatie waar we bouwen, anderzijds met de feitelijke inrichting van deze locatie.

Waarom effectief? Met de woningbouwprogrammering zorgen we voor duidelijkheid en sturing. We voorkomen dat we te veel of te weinig woningen bouwen, houden balans tussen de kernen en spelen in op actuele woningbehoeften door het onderzoek iedere vier jaar te herhalen. Het is daarmee de ruggengraat van ons Volkshuisvestingsbeleid en een stevige basis voor een evenwichtige, toekomstbestendige woningmarkt.

1.2 Grondbeleid

Door zelf gronden te kopen, kunnen we als gemeente sturen op richting, snelheid en kwaliteit van woningbouw. Dit is vooral belangrijk bij urgente projecten, dorpsuitbreidingen of bijzondere opgaven zoals flexwoningen en geclusterde woonvormen. Zo houden we grip op betaalbaarheid, de bouw van nultredenwoningen en de verdeling tussen doelgroepen.

Horst aan de Maas voert een zogenaamd ‘situationeel grondbeleid met een actieve basishouding’. Dat betekent dat we per situatie afwegen welke rol de gemeente neemt – van faciliterend tot actief en ook op andere ambities dan alleen wonen – maar altijd starten we vanuit een proactieve insteek.

Waarom effectief? Met een actieve grondpositie kunnen we écht regie voeren: we bepalen zelf het programma en tempo en zorgen dat maatschappelijke doelen worden gehaald. Het situationele karakter biedt flexibiliteit, terwijl duidelijke kaders voor verkoop, kosten en samenwerking zorgen voor transparantie. Zo combineren we slagkracht met zorgvuldigheid en houden we koers richting onze ambitie van 250 vergunningen per jaar.

1.3 Woonfonds

Een woonfonds is een financieel instrument waarmee we als gemeente projecten opzetten of ondersteunen die de markt zelf niet oppakt, bijvoorbeeld vanwege te hoge kosten ten opzichte van de opbrengsten. Denk aan tijdelijke huisvesting, herstructurering van buurten of nieuwe woonvormen voor lage en middeninkomens; projecten met een grote maatschappelijke meerwaarde.

Voor Horst aan de Maas is een woonfonds vooral interessant om betaalbare huur- en koopwoningen te realiseren en bij het herontwikkelen van locaties die een duidelijke, kwalitatieve impuls geven in dorpskernen. Hier profiteren vooral starters, ouderen en kleinere huishoudens van en dit draagt bij aan de leefbaarheid in de dorpen.

Het fonds wordt in ieder geval gevuld met de realisatiestimulans. Met deze realisatie- stimulans kunnen gemeenten vanaf 2026 een bijdrage van € 7.000 ontvangen per betaalbare woning waarvan de bouw het jaar daarvoor is gestart. We verkennen andere manieren om het fonds te vullen.

Voor de inzet van het fonds komt een duidelijk beoordelingskader, een investeringsstrategie en jaarlijkse verantwoording. We werken nog verder uit hoe de precieze invulling van het fonds eruit gaat zien. Zo is voor iedereen helder hoe we keuzes maken en welk maatschappelijk rendement we nastreven.

Waarom effectief? Een woonfonds biedt flexibiliteit en maakt het mogelijk om maatwerk te leveren. Het kan net dat financiële zetje geven om betaalbare woningen, seniorenwoningen of herstructureringsprojecten te realiseren in dorpskernen. Daarmee draagt het direct bij aan de woningbouwopgave van Horst aan de Maas.

Voorwaarden? Het succes van een woonfonds hangt af van duidelijke selectiecriteria (toetsing op basis van een objectief afwegingskader), professioneel beheer en transparantie. Zo voorkomen we dat middelen vastzitten in risicovolle projecten of worden ingezet waar de markt al in voorziet. Dit vraagt ook om een actieve rol van de gemeente in de selectie van projecten en regie.

1.4 Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)

Bij Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) nemen inwoners zelf het initiatief om een woonproject te realiseren. Dit doen ze gezamenlijk via een vereniging of stichting, vaak met professionele begeleiding. Collectief geven ze opdracht aan één architect en aan één aannemer voor het realiseren van de woningen. Ook woningcorporaties kunnen meedoen, als een of meer bewoners in aanmerking komen voor een sociale huurwoning.

In Horst aan de Maas zien we opnieuw belangstelling voor deze woonvormen, bijvoorbeeld voor starters en senioren (zoals knarrenhofjes, een kleinschalig woonproject voor ouderen, met zelfstandige woningen rond een gezamenlijke binnentuin of erf). Ze leveren maatwerk, versterken eigenaarschap en zorgen voor sociale cohesie. Tegelijk vragen ze veel inzet van deelnemers en duren trajecten vaak meerdere jaren.

Daarom evalueren en herzien we onze CPO-kaders en willen we dit uiteindelijk omzetten naar beleid: als gemeente kunnen we helpen door duidelijke spelregels te geven. En door een kwartiermaker in te zetten die een CPO-collectief op weg helpt met het organiseren van commitment onder de deelnemers en het opzetten van een duidelijke structuur voor de samenwerking. Zo vergroten we de kans op succesvolle initiatieven. Daar staat tegenover dat we ook commitment verlangen van deelnemers; bijvoorbeeld door een aanbetaling te doen.

Waarom effectief? CPO is geen instrument om snel grote aantallen woningen te realiseren, maar het biedt waardevolle aanvullingen voor specifieke doelgroepen. CPO maakt woonoplossingen mogelijk die de markt vaak niet vanzelf biedt, versterkt de betrokkenheid en samenhang in de dorpen en draagt bij aan betaalbaarheid omdat er geen ontwikkelaar in het proces zit.

Hoe doen we dit?

We willen elk jaar een aantal CPO-trajecten faciliteren. Dit doen we als volgt:

a. Een traject kan op twee manieren starten:
   - een concreet initiatief (met een op wenselijkheid beoordeelde locatie) dient zich aan, of
   - er is in een dorp een woningbouwproject gepland waar ruimte is voor CPO.
b. Aan elk traject koppelen we een kwartiermaker voor een vastgesteld aantal uur per initiatief. De kwartiermaker helpt bij het vinden en binden van deelnemers, toetst hun commitment en ondersteunt bij het opzetten van een duidelijke organisatiestructuur. Dit maakt het samenwerken eenvoudiger en voorkomt dat er halverwege deelnemers afhaken of kavels alsnog in de markt gezet moeten worden.
c. We bieden extra ondersteuning via de gemeentelijke website en informatieavonden.
d. In het woningbouwprogramma reserveren we ruimte voor zelfbouw, met nadruk op kleinere kernen.

1.5 Tijdelijke woningen & flexwoningen

Flexwoningen zijn tijdelijke, verplaatsbare woningen die kunnen worden geplaatst om urgente woningnood op te vangen. Ze zijn bedoeld voor starters, statushouders, spoedzoekers en arbeidsmigranten. Vaak komen ze op locaties die tijdelijk beschikbaar zijn in afwachting van een definitieve bestemming. Flexwoningen zijn dus tijdelijke woningen die verplaatsbaar en herbruikbaar zijn, terwijl andere tijdelijke woningen vaak maar één keer en voor een beperkte periode op een locatie worden ingezet.

In Horst aan de Maas is al ervaring opgedaan met projecten rondom flexwoningen in de voorbereidende fase, samen met een woningcorporatie. Uit de eerste praktijkervaring blijkt echter dat de vergunningsprocedures vaak net zo complex zijn als bij permanente bouw. Hierdoor is de effectiviteit van flexwoningen beperkt. Permanente woningen leveren een grotere bijdrage aan het oplossen van het woningtekort. Hierdoor zetten wij alleen in op flexwoningen als dit aansluit bij de bestaande infrastructuur en hier duidelijke kansen zijn om snel flexwoningen toe te voegen.

Waarom effectief? Flexwoningen kunnen effectief zijn op locaties waar bestaande infrastructuur aanwezig is en die tijdelijk beschikbaar zijn. Wanneer een locatie hiervoor geschikt is, kunnen deze woningen relatief snel worden geplaatst. Tegelijkertijd neemt de effectiviteit van flexwoningen sterk af door de complexe vergunningsprocedures. Hierdoor zijn flexwoningen in de praktijk vaak niet snel realiseerbaar en leveren permanente woningen doorgaans een grotere bijdrage aan het verlichten van de druk op de woningmarkt.

Voorwaarden? Flexwoningen kunnen alleen snel worden gerealiseerd wanneer er bestaande infrastructuur aanwezig is en er duidelijke kansen zijn om op korte termijn flexwoningen toe te voegen. Wanneer deze infrastructuur ontbreekt, wegen de complexe vergunningsprocedures niet op tegen het tijdelijke karakter van deze woningen.

Hoe doen we dit?

We zetten flexwoningen uitsluitend in wanneer zij aantoonbaar bijdragen aan versnelling en betaalbaarheid:

1. We richten ons primair op het vergunnen van permanente woningen, omdat de vergunningsprocedures hiervoor vaak vergelijkbaar zijn met die van flexwoningen.

2. We blijven proberen de 3 lopende projecten met flexwoningen tot realisatie te brengen.

3. Alleen wanneer flexwoningen aantoonbaar sneller gerealiseerd kunnen worden dan permanente woningen, zetten we hierop in. Daarbij is het noodzakelijk dat bestaande infrastructuur aanwezig is en dat er duidelijke kansen zijn voor het realiseren van flexwoningen.

1.6 Beter benutten van de bestaande woningvoorraad

We willen sneller extra woningen toevoegen zonder nieuwe bouwlocaties aan te wijzen. Dat kan door bestaande woningen en kavels slimmer te benutten. Instrumenten als woningsplitsing, kavelsplitsing, optoppen en woningdelen bieden hier kansen voor. Woningdelen maken we vergunningsvrij mogelijk tot 2 personen en vanaf 3 personen met een vergunning. Daarmee worden onder andere friendscontracten in sociale huurwoningen en hospitaverhuur mogelijk. De meeste mogelijkheden bestaan al, maar zijn vaak onbekend of worden te weinig toegepast. Door duidelijk te communiceren over de spelregels en

actief voorbeelden te delen, maken we het voor inwoners en initiatiefnemers makkelijker om stappen te zetten. Hier gaan we ook over in gesprek met de woningcorporaties. Omdat we hierbij afhankelijk zijn van initiatieven van derden hebben we deze niet meegerekend in de woningbouwprogrammering om te komen tot het vergunnen van 250 woningen per jaar.

Waarom effectief? Het benutten van de bestaande voorraad is een kostenefficiënte manier om woningen toe te voegen en sluit goed aan bij de groeiende vraag naar kleinere en betaalbare woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens.

Woningsplitsing en woningdelen maken grote woningen geschikt voor starters of senioren, kavelsplitsing benut ruime erven in de dorpskernen en optoppen voegt woningen toe zonder extra grondgebruik. Daarmee dragen deze instrumenten bij aan doorstroming, betaalbaarheid en behoud van het buitengebied.

Voorwaarden? Niet elke woning of locatie is geschikt. Heldere kaders zijn daarom essentieel, zoals eisen voor minimale oppervlaktes, draagconstructie, parkeerdruk en inpassing in het straatbeeld. Voor woningdelen geldt dat leefbaarheid en overlast voorkomen moeten worden. Kavelsplitsing kan alleen binnen de kernen; het buitengebied blijft primair bestemd voor landbouw en natuur. Een uitzondering vormt woningsplitsing, waar we de regels willen verruimen: nu mag dit alleen bij karakteristieke panden in het buitengebied, maar we onderzoeken of dit breder mogelijk kan worden.

Hoe doen we dit?
a. We maken het beleid voor splitsen, optoppen en woningdelen helder en toegankelijk, onder meer via een informatiepagina en voorbeeldprojecten.
b. We ontwikkelen transparante toetsingskaders, die vooraf meer helderheid moeten bieden over de haalbaarheid van een aanvraag.
c. We communiceren actief over de mogelijkheden, zodat inwoners en initiatiefnemers beter weten wat kan.
d. We onderzoeken of we onder voorwaarden woningsplitsing kunnen verruimen in het buitengebied.
e. We houden scherp oog voor leefbaarheid en draagvlak, om te zorgen dat de toevoeging van woningen in balans blijft met de kwaliteit van de woonomgeving.

1.7 Leegstand aanpakken

Het benutten van woningen die langer dan een jaar leeg staan, is een relatief goedkope en duurzame manier om extra woonruimte te creëren, zonder nieuwe bouwlocaties aan te wijzen.

Waarom effectief? Volgens het VNG-rapport 'Leegstand te lijf' is het benutten van leegstaande woningen een laagdrempelige en kostenefficiënte manier om nieuwe woningen te realiseren. Door leegstand aan te pakken, komen relatief snel enkele tientallen woningen op de markt. Bovendien gaan we verloedering tegen en bevorderen we de leefbaarheid.

Voorwaarden? De meeste panden zijn in particulier eigendom, waardoor we er als gemeente beperkt zeggenschap over hebben. Ook is niet elke woning eenvoudig geschikt (of geschikt te maken) voor bewoning. De effectiviteit van dit instrument is daarom het grootst bij een proactieve, integrale aanpak met heldere monitoring en actief contact met eigenaren.

Hoe doen we dit?

We pakken leegstand aan via drie stappen:
a. Inventariseren: we monitoren jaarlijks leegstaande woningen met BAG- en WOZ-data, energienetverbruik en signalen uit de kernen. Daarbij onderscheiden we tijdelijke van langdurige leegstand (meer dan één jaar).
b. Activeren: we benaderen eigenaren actief en wijzen op mogelijkheden zoals verhuur (ook tijdelijk via de Leegstandwet), verkoop of herontwikkeling. Daarbij helpen we door drempels weg te nemen en te bemiddelen.
c. Benutten: we richten ons eerst op het 'laaghangend fruit': leegstaande woningen die met relatief weinig inzet weer bewoond kunnen worden. Pas als een analyse laat zien dat de inspanning in ver-

houding staat tot het resultaat, zetten we zwaardere instrumenten in, zoals een leegstandsverordening of het (tijdelijk) overnemen van projecten van de markt.

We focussen ons niet alleen op leegstaande woningen maar brengen ook in beeld welke woningen er op dit moment aan de woningvoorraad onttrokken worden door verhuur als B&B. Vervolgens bepalen we of we hier de huisvestingsverordening voor gaan inzetten.

Als na twee of drie jaar blijkt dat we hier impact mee kunnen maken en er meer regie nodig is, overwegen wij om een leegstandsverordening in te stellen en daarmee een leegstandsheffing (boete voor het leeg laten staan van een woning) in te voeren. Hiertoe krijgen gemeenten de mogelijkheid.

1.8 Familiewonen

Familiewonen is een woonvorm waarbij bijvoorbeeld kinderen tijdelijk de mogelijkheid krijgen om bij hun ouders op het erf of de kavel te wonen. Dit kan door het plaatsen van een kleine, verplaatsbare woning of door het tijdelijk bewonen van een bijgebouw. De Rijksoverheid wil dit ook in beleid opnemen.

Waarom effectief? Familiewonen kan bijdragen aan een betere doorstroming en tijdelijke oplossingen bieden in de huidige woningmarkt doordat één- en tweepersoonshuishoudens sneller toegang krijgen tot passende woonruimte.

Voorwaarden? Het tijdelijke karakter is belangrijk om te voorkomen dat er een permanente uitbreiding van de woningvoorraad ontstaat op plekken die daar planologisch niet voor bedoeld zijn. In andere gemeenten is hier al ervaring mee opgedaan. Daar wordt familiewonen tijdelijk vergund, waarna de woning verwijderd moet worden of een nieuwe vergunning nodig is. Ook bij tijdelijke woningen moet een afweging gemaakt worden ten aanzien van strengere milieuzones, zoals geluid, geur en spuitzones. Net als bij reguliere woonvormen blijven dus ook hier de mogelijkheden in het buitengebied beperkt.

Hoe doen we dit?

We willen passende woonruimte dicht bij naasten mogelijk maken. Dit doen we als volgt:
a. We houden de landelijke ontwikkelingen ten aanzien van mogelijk maken van familiewonen in de gaten en beoordelen of het nodig is om hier nog aanvullend beleid voor uit te werken.
b. We houden vast aan planologische spelregels, zoals het uitsluiten van milieu- en spuitzones, maar zoeken waar meer flexibiliteit mogelijk is.
c. We zorgen voor duidelijke toetsing vooraf en handhaving achteraf om misbruik te voorkomen.
d. We communiceren helder richting inwoners en hanteren duidelijke voorwaarden bij aanvragen. Ook sturen we op de tijdelijkheid.

2. Betaalbaarheid

2.1 Vastleggen percentages woningbouwcategorieën

Door in het omgevingsplan of in anterieure overeenkomsten percentages voor woningbouwcategorieën vast te leggen (en daarmee betaalbaarheidsgrenzen aan te geven), kunnen we sturen op een evenwichtige woningvoorraad. Bij de ontwikkeling van een project vanaf 12 woningen ligt dan vast hoeveel woningen (in percentages) worden gerealiseerd in sociale huur, middenhuur, betaalbare koop of vrije sector. NB: het vastleggen van de percentages in het omgevingsplan is een lange procedure. Daarom kiezen we ervoor om dit voor nu in anterieure overeenkomsten vast te leggen. De basis hiervoor is dit Volkshuisvestingsprogramma. Voor Horst aan de Maas is dit instrument belangrijk. Voor ontwikkelaars is het interessant om duurdere woningen te bouwen, terwijl de markt vraagt om betaalbare woningen.

Alle genoemde prijzen zijn gebaseerd op prijspeil 2025 en volgen de prijsgrenzen zoals de Provincie Limburg ze hanteert en indexeert. De instandhoudingstermijn bedraagt 25 jaar voor sociale huur, 15 jaar voor middenhuur en vijf jaar voor betaalbare koopwoningen.

Waarom effectief? Door duidelijke kaders op te nemen is ons beleid glashelder en voorspelbaar voor marktpartijen. We krijgen als gemeente een betere onderhandelingspositie en vergroten de kans dat

nieuwe woningen aansluiten bij de lokale vraag. Het instrument is juridisch goed verankerd in de Omgevingswet, mits onderbouwd met een actuele woonvisie en woningbehoefteonderzoek.

Hoe doen we dit?

We willen een evenwichtige verdeling van woningen realiseren, zodat er voor alle doelgroepen passende en betaalbare woningen beschikbaar zijn. Dit doen we door een nieuwe verdeling per segment (zie kader) te hanteren. We borgen deze verdeling via anterieure overeenkomsten en omgevingsplannen.

2.2 Zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding

Met de zelfbewoningsplicht verplichten we kopers om hun woning zelf te bewonen, meestal voor een vastgelegde periode van vijf jaar. Zo voorkomen we dat beleggers nieuwbouwwoningen opkopen en dragen we bij aan de beschikbaarheid van betaalbare koopwoningen voor mensen die er echt zelf willen wonen. Voor Horst aan de Maas is dit instrument vooral van waarde in kernen met veel vraag naar betaalbare woningen.

Een antispeculatiebeding is een contractuele bepaling die vijf jaar geldig is en die we opnemen bij de verkoop van een woning of bouwkavel. Hierin staat dat een koper de nieuwbouwwoning in het betaalbare segment niet mag doorverkopen tegen een hogere prijs dan de normale indexering. Een zelfbewoningsplicht of antispeculatiebeding opleggen kan alleen bij onze eigen gronden en in nieuwbouwsituaties. We bieden maatwerk en houden daarbij de bedoeling van de regeling in het vizier. Bij onvoorziene situaties en met een goede onderbouwing kan hier ontheffing op verleend worden. Bijvoorbeeld als er een relatiebreuk is binnen vijf jaar en de woning om deze reden verkocht moet worden.

Waarom effectief? Door bij nieuwbouwprojecten en gemeentelijke kavels een zelfbewoningsplicht of antispeculatiebeding op te nemen, zorgen we ervoor dat de woningen terechtkomen bij eigenaar-bewoners en niet bij verhuurders. Dit leidt tot een gezondere balans tussen vraag en aanbod, waardoor woningprijzen minder hard stijgen. Andere belangrijke effecten van zelfbewoningsplicht zijn een verbeterde leefbaarheid en sociale cohesie in wijken en dorpen.

Voorwaarden? De zelfbewoningsplicht en een antispeculatiebeding werken goed als deze juridisch stevig zijn vastgelegd (bijvoorbeeld via een kettingbeding) en actief worden gehandhaafd. Voor Horst aan de Maas is het vooral effectief bij gronduitgifte of in anterieure overeenkomsten. Bij particuliere verkopen kunnen we geen zelfbewoningsplicht of een antispeculatiebeding afdwingen.

Hoe doen we dit?

We voeren deze maatregelen uit en houden dit de komende jaren vast. Dit doen we als volgt:

a. We zetten de zelfbewoningsplicht en een antispeculatiebeding in voor locaties waar de gemeente zelf eigenaar is van de grond.
b. De plicht geldt met name voor woningen waar de druk het hoogst is.
c. We controleren nieuwe projecten op toepassing van de plicht en maken overtredingen juridisch afdwingbaar.
d. We informeren kopers, ontwikkelaars en makelaars helder over de voorwaarden.
e. We bekijken periodiek of de plicht aangepast moet worden op basis van ervaring en ontwikkelingen.

2.3 Naleving Wet betaalbare huur

Sinds 2025 geldt de Wet betaalbare huur. In deze wet zijn regels opgenomen voor het middenhuursegment: woningen met een huurprijs tussen ongeveer € 900 en € 1200 per maand. De belangrijkste regel is dat verhuurders de hoogte van de huur moeten baseren op punten, volgens het woningwaarderingsstelsel (WWS). De oppervlakte van de woning, de voorzieningen in de woning, de energiezuinigheid en de WOZ-waarde; allemaal zijn ze van invloed op het aantal punten. Ook zit er in deze wet een bepaling dat de huurprijs jaarlijks met maximaal 7,7% mag stijgen. Als gemeente moeten we erop toezien dat verhuurders deze regels naleven. We handhaven hierop en pakken onze rol in een eerlijke huurmarkt.

Waarom effectief? De wet maakt huurprijzen transparanter en eerlijker en geeft ons als gemeenten handvatten om duidelijke afspraken te maken met verhuurders in dit segment. Zo blijft middenhuur beschikbaar, vooral voor huishoudens met een inkomen tot € 50.000 voor wie er niet altijd een sociale huurwoning beschikbaar is.

Voorwaarden? De uitvoering vraagt om capaciteit voor toezicht en kan leiden tot terughoudendheid bij ontwikkelaars. Kanttekening is wel dat inmiddels blijkt dat onder andere door deze wet veel beleggers in Nederland hun huurwoningen afstoten. De huurwoningen die deze beleggers afstoten, komen ook weer beschikbaar als betaalbare koopwoning voor starters.

Hoe doen we dit?

We voeren de Wet betaalbare huur uit en zorgen dat deze ook lokaal effect heeft.
a. We hebben een meldpunt waar huurders klachten kunnen indienen over te hoge of onterecht verhoogde huren.
b. We vergroten de bekendheid van dit meldpunt.
c. Als er een handhavingsverzoek binnenkomt, pakken we dit op en monitoren we op de handhaving. We koppelen dit aan onze bestaande taken en rapporteren jaarlijks.
d. Meldingen bij sociale huurwoningen moeten inwoners doen bij woningcorporaties. Als deze verzoeken bij ons binnenkomen, sturen we deze door.

2.4 Naleven Wet goed verhuurderschap

De Wet goed verhuurderschap verplicht verhuurders om bepaalde normen na te leven. Zij moeten huurders eerlijk behandelen, discriminatie voorkomen, transparant zijn over kosten en intimidatie tegengaan. Gemeenten kunnen hierop toezien via vergunningen en actief handhaven.

Waarom effectief? De wet versterkt de rechtspositie van huurders en is voor ons als gemeente een krachtig instrument om misstanden aan te pakken, vooral bij kamerbewoning, tijdelijke verhuur en verhuur aan arbeidsmigranten. Met het wettelijk verplichte meldpunt, toezicht en handhavingen beschermen we kwetsbare groepen en verbeteren we de kwaliteit van de huurmarkt. We kunnen hiermee de leefbaarheid in wijken verbeteren én zorgen voor een rechtvaardige toegang tot de huurmarkt.

Voorwaarden? De effectiviteit hangt af van (voldoende capaciteit voor) actieve handhaving en voldoende toezicht.

Hoe doen we dit?

We voeren de Wet goed verhuurderschap uit en zorgen voor een eerlijke huurmarkt.
a. We hebben een meldpunt waar huurders klachten kunnen indienen over misstanden door verhuurders, zoals intimidatie, discriminatie of onterecht hoge servicekosten.
b. We treden op bij overtredingen en kunnen bij ernstige of structurele gevallen sancties opleggen, zoals dwangsommen.
c. We koppelen het meldpunt aan het meldpunt voor de Wet betaalbare huur, zodat het laagdrempelig bereikbaar is.
d. We benutten signalen uit het sociaal domein om sneller en gerichter te handhaven.

2.5 Starterslening

De Starterslening helpt koopstarters bij het financieren van hun eerste woning. De lening overbrugt het gat tussen de aankoopprijs en het maximale hypotheekbedrag en wordt verstrekt via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn). Gemeente en provincie financieren mee. De startersleningen worden verstrekt uit een revolverend fonds. Dit wil zeggen dat startersleningen die worden afgelost, opnieuw worden ingezet voor nieuwe startersleningen. Daarbij ontvangt de gemeente rente op de verstrekte leningen.

Voor Horst aan de Maas is dit instrument belangrijk: met dit instrument kunnen starters makkelijker een woning kopen en zich duurzaam vestigen in onze gemeente. Bovendien komen hierdoor huurwoningen vrij.

Waarom effectief? De Starterslening verlaagt de drempel naar koopwoningen, bevordert doorstroming en draagt bij aan de vitaliteit van kernen. Het instrument is bewezen succesvol en eenvoudig uit te voeren.

Voorwaarden? Vanaf 2026 trekt de provincie zich geleidelijk terug als financier, waardoor de lasten voor een groter deel bij de gemeente komen te liggen. Ook sluit de huidige woningprijsgrens van € 280.000 niet goed aan bij het huidige woningaanbod in de gemeente.

De provincie Limburg heeft op 7 november 2025 haar verordening aangepast. Hierbij is de maximale koopsomprijs verhoogd van € 280.000 naar € 345.000. Daarbij is het maximale leenbedrag hetzelfde gebleven, namelijk € 56.000. Dit heeft als gevolg dat meer starters in aanmerking komen voor een starterslening. Dit kan echter wel een prijsopdrijvend effect hebben en zorgt ervoor dat gemeenten en de provincie meer financiële middelen moeten vrij maken voor het verstrekken van startersleningen. Daarbij kan ook de schuldendruk voor starters toenemen.

Hoe doen we dit?

We gaan door met de Starterslening. Hiervoor zijn extra financiële middelen nodig. Dit zou het volgende betekenen:

a. We behouden de Starterslening en verstrekken jaarlijks (naar verwachting) 60 leningen.
b. We zorgen voor cofinanciering: nu met 75% provinciale subsidie, maar vanaf 2026 trekt de provincie zich geleidelijk terug. De provinciale subsidie gaat dan naar 50%. Het gevolg is verder nog onbekend.
c. Vanaf 2026 wordt volgens de provinciale verordening de maximale koopsomgrens verhoogd van € 280.000 naar € 345.000.
d. Om het verstrekken van startersleningen ook op de lange termijn te garanderen vragen wij extra budget aan voor dit fonds.
e. Vanaf 2026 is de maximale koopsomgrens voor een starterslening € 345.000 met een maximaal leenbedrag van € 56.000. Dit is opgenomen in de provinciale verordening.

2.6 Communicatiecampagne: inschrijven bij de woningbouwcorporaties

Veel jongeren weten niet dat zij zich al vanaf hun 18e kunnen inschrijven bij de woningbouwcorporatie. Hierdoor missen zij kostbare jaren in de opbouw van hun inschrijfduur, terwijl starters juist vaak zijn aangewezen op sociale huurwoningen. Om dit te verbeteren, willen we een communicatief instrument inzetten waarmee we jongeren actief stimuleren om zich vroegtijdig in te schrijven. En duidelijk te maken dat sociale huurwoningen ook geschikt zijn voor het maken van een start op de woningmarkt. Dit vraagt om een laagdrempelige en herkenbare aanpak, waarbij de voordelen van vroegtijdige inschrijving en een betaalbare huurwoning helder worden uitgelegd. We zetten in op communicatie via kanalen die jongeren dagelijks gebruiken, zoals sociale media, maar ook via scholen, sportverenigingen en lokale netwerken. Ook sturen we brieven naar elke inwoner in Horst aan de Maas die 18 jaar wordt. Hierbij bereiken we een grotere doelgroep dan alleen deze 18-jarigen, omdat diegene daar met familie en vrienden over zal gaan praten. In samenwerking met de woningcorporatie zorgen we daarnaast voor duidelijke en toegankelijke informatie over het inschrijfproces. Zo maken we het niet alleen makkelijker voor jongeren om zich in te schrijven, maar vergroten we ook hun bewustzijn over het belang van tijdig starten met het opbouwen van inschrijfjaren.

Waarom effectief? Met dit instrument vergroten we de kans dat jongeren later sneller een woning vinden, verminderen we wachttijden voor het moment dat ze daadwerkelijk willen verhuizen en doorbreken we het stigma dat sociale huur niet voor starters bedoeld zou zijn.

2.7 Prestatieafspraken

Als gemeente hebben we volgens wettelijke verplichting samen met woningcorporaties en huurdersorganisaties concrete afspraken gemaakt over volkshuisvesting. Bijvoorbeeld afspraken over nieuwbouw, huurprijzen, woningtoewijzing, duurzaamheid en leefbaarheid. Zo hebben we afspraken gemaakt over hoeveel woningen er elk jaar beschikbaar zijn voor onze inwoners.

Prestatieafspraken zijn belangrijk om betaalbare woningen te realiseren voor huishoudens met een inkomen onder €50.000. We sturen hiermee op de bouw van sociale huurwoningen, kwaliteit van de huisvesting van inwoners en passende huurprijzen.

Waarom effectief? Prestatieafspraken zijn een krachtig instrument omdat ze maatwerk mogelijk maken en inspelen op lokale behoeften. Ze bieden flexibiliteit en sluiten goed aan bij andere instrumenten. Ze zorgen ervoor dat inwoners een passende woning krijgen, verspreid in onze gemeente.

Voorwaarden? Prestatieafspraken vragen om nauwe samenwerking en wederzijds commitment. Juridisch zijn prestatieafspraken namelijk niet afdwingbaar. Een andere, belangrijke voorwaarde is dat er voldoende bouwlocaties zijn. Wordt aan deze voorwaarden voldaan, dan leveren prestatieafspraken een directe bijdrage aan een betaalbaar en inclusief woningaanbod.

Hoe doen we dit?

We willen duidelijke en haalbare prestatieafspraken maken met woningcorporaties. Dit doen we als volgt:
a. We starten in 2026 met het vernieuwen van de meerjarige prestatieafspraken, gekoppeld aan het Volkshuisvestingsprogramma (VHP).
b. We borgen de belangrijkste instrumenten, zoals labelen, urgentie, betaalbaarheid, huisvesting van doelgroepen, het beter benutten van de bestaande woonvoorraad en duurzaamheid.
c. We monitoren nadrukkelijk op naleving en realisatie van de gemaakte afspraken.
d. We nemen onze regierol serieus door te toetsen op uitvoerbaarheid, maatschappelijke behoefte en realisatiekracht.

3. Wonen en zorg voor ouderen

3.1 Toevoegen nultredenwoningen

In de gemeente Horst aan de Maas is de woningvoorraad erg eenzijdig opgebouwd. Slechts 12% van de woningvoorraad bestaat uit nultredenwoningen. Dit terwijl 67% van de huidige inwoners in Horst aan de Maas bestaat uit één- en tweepersoonshuishoudens. Hierdoor is er een grote behoefte aan woningen die geschikt voor dit type huishoudens. Door nultredenwoningen toe te voegen, sluit de woningvoorraad beter aan bij de demografische ontwikkelingen en woonbehoefte in onze gemeente. De woningvoorraad in Horst aan de Maas sluit ook niet aan bij het sterk groeiend aantal ouderen. Bij nieuwbouwprojecten vanaf 12 woningen wordt daarom als kader opgenomen dat 50% van de te realiseren woningen nultreden dient te zijn.

Waarom effectief? Veel ouderen willen graag in hun eigen vertrouwde omgeving blijven wonen. Door bij woningbouwprojecten te sturen op het toevoegen van nultredenwoningen kunnen lokale ouderen met een te grote woning die dat graag willen, verhuizen naar een beter passende woning. Hiermee komt een hele verhuisketen op gang.

Voorwaarden? Het is gebleken dat lokale ouderen twijfelen over het huren of kopen van woningen in nieuwbouwprojecten. De woningen komen niet op het juiste moment, men was niet op de hoogte, men vindt de woningen te duur, men wil liever een ander type woning, men ziet op tegen een verhuizing of men vindt het moeilijk om een woning van papier te kopen.

Daarom is het van belang dat er voorafgaand aan het in verkoop of verhuur aanbieden van de nieuwe nultredenwoningen lokaal ingezet wordt op bewustwording en goede communicatie richting de doelgroep. Als de woningen namelijk niet afgenomen worden door lokale inwoners, komt de gewenste doorstroming in de kernen ook niet op gang.

Hoe doen we dit?
a. Het kader van 50% geldt alleen voor nieuwe projecten, dus niet voor projecten waar we al bindende afspraken over hebben.
b. Bij nieuwe ontwikkelingen gaan we aan de voorkant sturen op de juiste woningtypen.

c. Voor doorstroming is het wenselijk dat ouderen in deze woningen gaan wonen, maar dat is geen vereiste. Als er geen onderbouwd animo onder (lokale) ouderen is dan mogen deze ook verhuurd of verkocht worden aan andere doelgroepen.
d. We trekken samen op met ontwikkelaars in de communicatie en promotie van deze nieuwe woningen richting de doelgroep.
e. We verkennen of het mogelijk is om toekomstige bewoners aan de voorkant te binden aan een project/locatie, zodat ze commitment hebben en invloed kunnen hebben op het ontwerp van de nieuwe woningen.
f. We verkennen of het mogelijk is om enkele woningen te reserveren voor lokale ouderen die last minute een dringende verhuisnoodzaak hebben en die eerder niet het besluit wilden of durfden te nemen om te verhuizen naar het nieuwbouwproject.
g. Wanneer het aantoonbaar toch onhaalbaar is op een specifieke locatie kan een verzoek gedaan worden om maatwerk toe te passen.

3.2 Actualiseren pre-mantelzorgbeleid

Pre-mantelzorgwoningen maken het mogelijk dat mensen met een sociale relatie tijdelijk dichtbij elkaar wonen om zorg te geven of te ontvangen. Dit geldt voor mensen van 60 jaar of ouder of mensen met een voortschrijdende aandoening. We actualiseren het pre-mantelzorgbeleid, bijvoorbeeld door het verruimen van de doelgroep of door de maximale duur van een vergunning aan te passen.

Waarom effectief? Een ruimer pre-mantelzorgbeleid zorgt voor een versterking van informele zorg, een vermindering van de druk op formele zorgvoorzieningen en het past bij de sociale structuur van Horst aan de Maas. Het is een laagdrempelig en kosteneffectief alternatief voor zorgwoningen.

Voorwaarden? Het tijdelijke karakter is belangrijk om te voorkomen dat er een permanente uitbreiding van de woningvoorraad ontstaat op plekken die daar planologisch niet voor bedoeld zijn. Bovendien leent niet elke locatie zich voor pre-mantelzorgwoningen. We moeten scherp toetsen op risico's en beperkingen als gevolg van milieuregelgeving of bijvoorbeeld spuitzones. Ook kan het toevoegen van tijdelijke woningen leiden tot infiltratieproblemen als gevolg van verdichting. Initiatiefnemers moeten de ruimte op een kavel en financiële middelen hebben om een dergelijke tijdelijke woning te kunnen realiseren. Ook moeten mensen zich bewust zijn van de risico's van deze samenleefvorm. Wat als de bewoners van de hoofdwoning willen verhuizen? Daar moeten aan de voorzijde goede afspraken over gemaakt worden.

Hoe doen we dit?

We willen passende woonruimte dichter bij het netwerk mogelijk maken. Dit doen we als volgt:
a. De regeling voor pre-mantelzorgwoningen gaan we verruimen.
b. We houden vast aan planologische spelregels, zoals het uitsluiten van spuitzones, maar zoeken waar meer flexibiliteit mogelijk is.
c. We zorgen voor duidelijke toetsing vooraf en handhaving achteraf om misbruik te voorkomen.
d. We communiceren helder richting inwoners over kansen en risico's, en hanteren duidelijke voorwaarden bij aanvragen. Ook sturen we op de tijdelijkheid.

3.3 Toolkit

We hebben de ambitie een toolkit te ontwikkelen voor partners die bij inwoners thuiskomen: dorpsondersteuners, ouderenadviseurs, Wmo-consulenten en partners zoals woningcorporaties en welzijnsorganisaties. Zij krijgen hiermee handvatten om met inwoners in gesprek te gaan over hun woonwensen en mogelijkheden. De toolkit bevat onder meer een verhuisvoucher (zie uitleg onder 'Verhuisvoucher') en een voorbeeldberekening van de toekomstige woonlasten. Door ook de toekomstige (vaak lagere) energielasten in beeld te brengen, krijgen inwoners een beter beeld van de voordelen van een verhuizing.

Wij ondersteunen maatschappelijke partners die nu al (verhuis) gesprekken met ouderen voeren. We versterken hiermee de bestaande praktijk.

Waarom effectief? De toolkit maakt doorstroming concreet en laagdrempelig. Ze helpt gesprekken te structureren, keuzes inzichtelijk te maken en inwoners in beweging te krijgen. Doordat dit lokaal en

dorpsgericht gebeurt, sluit het instrument aan bij de sociale structuren van Horst aan de Maas. Dit vergroot zowel het bereik als de effectiviteit.

3.4 Verhuisvoucher

De verhuisvoucher is onderdeel van de toolkit. Met de verhuisvouchers verleiden we ouderen die in een sociale huurwoning wonen om na te denken of de huidige woning nog wel passend is en nemen we één van de drempels weg om daadwerkelijk de stap tot verhuizen te zetten. We bieden de mogelijkheid om een voucher te ontvangen voor ouderen die verhuizen van een gezinswoning in de sociale huur naar een kleinere nultredenwoning in de sociale huur. Dit instrument lijkt een financieel instrument, maar zetten we primair in als communicatief instrument.

Waarom effectief? De verhuisvoucher creëert bewustwording. Veel inwoners denken te laat na over hun woonsituatie. Door deze voucher actief te promoten, worden inwoners getriggerd hier eerder over na te denken. Het instrument is bewezen succesvol in andere gemeenten.

Voorwaarden? Voorwaarde is wel dat er voldoende geschikte woningen beschikbaar zijn en dat ouderen ondersteuning krijgen bij de te zetten stappen, bijvoorbeeld door een dorpsondersteuner of ouderenadviseur. In combinatie met andere maatregelen kan dit zorgen voor een vliegwieleffect op de woningmarkt.

Hoe doen we dit?

Met verhuisvouchers bevorderen we de doorstroming op de woningmarkt.

a. We continueren de verhuisvoucher: een tegemoetkoming van € 3.000 voor verhuiskosten, aanpassingen of dubbele lasten.
b. We koppelen de regeling aan prestatieafspraken met woningcorporaties, zodat er passende woningen beschikbaar komen.
c. We ondersteunen de uitvoering vanuit de gemeente en zorgen voor heldere communicatie. We bereiken de doelgroep via de bewustwordingscampagne wonen en zorg, lokale kranten en welzijnspartijen.
d. We zetten de verhuisvoucher in als onderdeel van de toolkit om doorstroming te stimuleren en bewustwording te vergroten over toekomstbestendig wonen.

3.5 Labelen sociale huurwoningen

Labelen betekent dat een deel van de vrijkomende sociale huurwoningen specifiek wordt toegewezen aan 65-plussers of mensen met een fysieke beperking. Het gaat vaak om nultredenwoningen of geclusterde woonvormen die aansluiten bij de woningbehoefte van ouderen.

In Horst aan de Maas groeit het aantal oudere woningzoekenden, maar nu vindt nog te weinig gerichte toewijzing plaats. Hierdoor wonen senioren soms in ongeschikte woningen, terwijl geschikte woningen naar andere doelgroepen gaan. In de prestatieafspraken maken we met de woningcorporaties afspraken over het labelen van woningen. De inzet van de gemeente is om 75% van de vrijkomende geschikte nultredenwoningen te labelen voor ouderen. Hiermee stimuleren we doorstroming en verkleinen we de druk op zorgvoorzieningen.

Waarom effectief? Labelen is eenvoudig uitvoerbaar en zorgt dat schaarse woningen terechtkomen bij de doelgroep die hier het meest baat bij heeft. Het instrument bevordert doorstroming en versterkt de woon- en zorgbalans.

Voorwaarden? Twee voorwaarden zijn belangrijk om labelen te laten slagen: er moeten voldoende passende woningen zijn én de afspraken met corporaties moeten helder en bindend zijn. In combinatie met verhuisvouchers of inzetten van bijvoorbeeld dorpsondersteuners wordt de effectiviteit nog groter.

Hoe doen we dit?

a. We maken afspraken over labelen in de prestatieafspraken met woningcorporaties.

b. We bewaken samen de verdeling, zodat schaarse woningen daadwerkelijk bij de juiste doelgroep terechtkomen.

3.6 Bewustwordingscampagne wonen en zorg

In navolging van de landelijke campagne 'Praat vandaag over morgen' stimuleren we ouderen en hun omgeving om tijdig na te denken over wonen en zorg op latere leeftijd. Het gesprek gaat over vragen als: blijf ik in mijn huidige woning, kies ik voor een nutredenwoning of is verhuizen verstandig?

In Horst aan de Maas maken we de campagne zichtbaar via dorpsraden, lokale media en andere vrijwilligersinitiatieven. We koppelen deze bewustwording direct aan praktische hulpmiddelen, zoals de toolkit en informatie over inschrijving bij woningcorporaties via Thuis in Limburg.

Waarom effectief? De campagne helpt ouderen op tijd keuzes te maken, waardoor zij vaker verhuizen naar een passende woning. Dat vergroot hun zelfstandigheid en maakt tegelijkertijd woningen vrij voor andere doelgroepen. Zo draagt de campagne bij aan bewustwording én aan een toekomstbestendige woningvoorraad.

3.7 Gebiedsgericht werken

Naast de woningmarkt staat ook de zorg onder druk. Door vergrijzing, krapte op de arbeidsmarkt en minder intramurale zorg moet we ook de zorg anders organiseren. We willen daarom nadrukkelijk inzetten op gebiedsgericht werken. Dit betekent dat we als gemeente samen met zorgaanbieders ondersteuning leveren per dorp of wijk, afgestemd op het type inwoners en hun behoeften. Elke kern of wijk krijgt één of twee vaste voorkeursaanbieder(s) voor (thuis)zorg.

Waarom effectief? Door wijkgericht te gaan werken sturen we op korte lijnen en vertrouwde contacten. Zo voorkomen we versnippering en zorgen we ervoor dat de zorg beter aansluit bij de behoeften van inwoners. Dit vergroot de herkenbaarheid voor inwoners én de slagkracht van de zorg.

Uit pilots in andere gemeenten blijkt dat deze aanpak leidt tot meer samenwerking en betere informatie-uitwisseling. Voor Horst aan de Maas kan dit vooral bijdragen aan langer zelfstandig wonen van ouderen en toekomstbestendige zorg. Zo zorgen we ervoor dat zorg, wonen en welzijn beter op elkaar aansluiten.

Voorwaarden? De effectiviteit neemt toe wanneer de zorgaanbieders nauw samenwerken met woningcorporaties, welzijnsorganisaties en het gebiedsteam van de gemeente.

Hoe doen we dit?
a. Per dorp of wijk maken we afspraken met zorgaanbieder(s).
b. We sturen op een goede samenwerking tussen de gemeente, zorgaanbieders, woningcorporaties en andere maatschappelijke partners. De gemeente neemt samen met de drie zorgaanbieders die actief zijn in het initiatief hierin het voortouw. Per dorp of wijk maken we afspraken om maatwerk te kunnen leveren per kern.

4. Voor iedereen een thuis

4.1 Woonwagenbeleid

Sinds 2023 heeft de gemeente Horst aan de Maas een nieuw woonwagenbeleid. Dit beleid erkent woonwagenbewoning als cultuurvorm en biedt duidelijke spelregels. We voegen standplaatsen toe op basis van de lokale concrete behoefte. Standplaatsen wijzen we toe op basis van een puntensysteem waarin rekening wordt gehouden met binding, familieverband en inschrijfduur. Dit gebeurt open en eerlijk, samen met woningcorporaties en families. Goede communicatie en participatie met bewoners en omwonenden is essentieel. Ook dit maakt deel uit van onze aanpak. Zo ontstaat duidelijkheid en draagvlak.

Waarom effectief? Met dit beleid zorgen we voor meer plekken en betere woonomstandigheden. We verkorten wachtlijsten en verbeteren het leefklimaat op en om de woonwagenlocaties. Zo bieden we een toekomstbestendige oplossing voor bewoners én de omgeving.

4.2 Woonkans

Het hebben van een eigen thuis is van essentieel belang. Zeker voor kwetsbare inwoners die bijvoorbeeld lange tijd in een beschermde woonomgeving hebben verbleven, is een veilige en prettige woning de eerste stap (terug) naar zelfredzaamheid en zelfstandigheid. Om in te kunnen spelen op de individuele behoeften op het gebied van wonen, vindt er in Noord-en Midden-Limburg onder de naam 'Woonkans' een nauwe samenwerking plaats tussen gemeenten, zorgverleners en woningcorporaties. Woonkans helpt bij het vinden van de beste match tussen inwoner en woning. We zorgen dat iemand niet alleen een huis krijgt, maar ook de juiste ondersteuning. Een belangrijk deel van de aandachtsgroepen waarvoor we een verplichte urgentieregeling ingesteld moet worden, wordt op deze wijze al geholpen.

Waarom effectief? Woonkans heeft zich bewezen als effectief instrument om snel schrijnende situaties op te lossen. Woonkans voorkomt dat mensen tussen wal en schip vallen. Het biedt snelle oplossingen voor schrijnende situaties en vergroot de kans op herstel en participatie. Door maatwerk en begeleiding houden we ook draagvlak in de buurt en balans voor reguliere woningzoekenden.

4.3 Huisvestingsverordening

Met de Huisvestingsverordening regelt de gemeente wie urgentie en voorrang krijgt bij de toewijzing van sociale huurwoningen. De doelgroepen waarvoor een verplichte urgentieregeling ingesteld moet worden, worden hier allemaal in opgenomen. De al bestaande afspraken binnen Woonkans worden in de verordening overgenomen.

Aanvullend aan de wettelijk verplichte groepen, wordt er urgentie voor sociaal urgenten, statushouders en mensen die hun sociale huurwoning moeten verlaten vanwege grootschalige renovatie of sloop (herstructureringsurgenten) opgenomen.

De gemeente stelt voor al deze doelgroepen duidelijke criteria en een transparante procedure op, in samenwerking met corporaties en zorg- en welzijnspartijen. We werken toe naar een verordening die voor de hele regio gelijk is, zodat het voor alle inwoners in de regio duidelijk en eenduidig is. We hanteren dezelfde definities, en urgentie of voorrang wordt verleend op basis van dezelfde criteria. Ook maken we in de regio afspraken over een signaalwaarde voor het deel van de sociale huurwoningen dat wordt toegewezen aan aandachtsgroepen. Als deze waarde structureel overschreden wordt maken we zowel regionaal als lokaal afspraken om te zorgen dat verdringing van regulier woningzoekenden wordt voorkomen.

Waarom effectief? De huisvestingsverordening maakt gerichte sturing mogelijk bij schaarse woningen. Het helpt kwetsbare groepen sneller aan een woning en vermindert druk op opvang en zorg. Bovendien versterkt het de lokale binding en draagt het bij aan een evenwichtige woningmarkt.

Voorwaarden? Een Huisvestingsverordening vraagt wel zorgvuldige afstemming en handhaving. Het is een complex juridisch instrument.

Een Huisvestingsverordening voor onze gemeente is in de maak. Deze wordt in 2026 ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad.

4.4 Prestatieafspraken

Als gemeente hebben we volgens wettelijke verplichting samen met woningcorporaties en huurdersorganisaties concrete afspraken gemaakt over volkshuisvesting. Bijvoorbeeld afspraken over nieuwbouw, huurprijzen, woningtoewijzing, duurzaamheid en leefbaarheid. Zo hebben we afspraken gemaakt over hoeveel woningen er elk jaar beschikbaar zijn voor onze inwoners.

Prestatieafspraken zijn belangrijk om betaalbare woningen te realiseren voor huishoudens met een inkomen onder €50.000. We sturen hiermee op de bouw van sociale huurwoningen, kwaliteit van de huisvesting van inwoners en passende huurprijzen.

Waarom effectief? Prestatieafspraken zijn een krachtig instrument omdat ze maatwerk mogelijk maken en inspelen op lokale behoeften. Ze bieden flexibiliteit en sluiten goed aan bij andere instrumenten. Ze zorgen ervoor dat inwoners een passende woning krijgen, verspreid in onze gemeente.

Voorwaarden? Prestatieafspraken vragen om nauwe samenwerking en wederzijds commitment. Juridisch zijn prestatieafspraken namelijk niet afdwingbaar. Een andere, belangrijke voorwaarde is dat er voldoende bouwlocaties zijn. Wordt aan deze voorwaarden voldaan, dan leveren prestatieafspraken een directe bijdrage aan een betaalbaar en inclusief woningaanbod.

Hoe doen we dit?

We willen duidelijke en haalbare prestatieafspraken maken met woningcorporaties. Dit doen we als volgt:
a. We starten in 2026 met het vernieuwen van de meerjarige prestatieafspraken, gekoppeld aan het Volkshuisvestingsprogramma (VHP).
b. We borgen de belangrijkste instrumenten, zoals labelen, urgentie, betaalbaarheid, huisvesting van doelgroepen, het beter benutten van de bestaande woonvoorraad en duurzaamheid.
c. We monitoren nadrukkelijk op naleving en realisatie van de gemaakte afspraken.
d. We nemen onze regierol serieus door te toetsen op uitvoerbaarheid, maatschappelijke behoefte en realisatiekracht.

4.5 Fairshare afspraken in de regio

Binnen de regio is de opvang en huisvesting van aandachtsgroepen, zoals arbeidsmigranten, uitstroom zorg en mensen uit de maatschappelijke opvang, niet gelijk verdeeld. Sommige gemeenten dragen structureel meer bij dan andere, waardoor de druk ongelijk wordt verdeeld. Om dit te verbeteren, willen we regionaal fairshare-afspraken maken. Dat betekent dat iedere gemeente een eerlijk aandeel aandachtsgroepen opvangt en dat dit aandeel aansluit bij de lokale situatie en mogelijkheden. Zo ontstaat er meer balans tussen gemeenten en wordt voorkomen dat de verantwoordelijkheid bij slechts enkele gemeenten terechtkomt. Met duidelijke afspraken in regionaal verband, zorgen we voor een evenwichtige verdeling en meer draagvlak onder inwoners.

Waarom effectief? Fairshare-afspraken zorgen voor een eerlijke verdeling van verantwoordelijkheid, vergroten het draagvlak en verminderen de druk op individuele gemeenten, waardoor de huisvesting van aandachtsgroepen toekomstbestendiger wordt.

Bijlage I Geografische Informatieobjecten

Deze regeling bevat geen GIO informatie.