

Huisvestingsverordening gemeente Mook en Middelaar 2026

De raad van de gemeente Mook en Middelaar;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 6 januari 2026;

gelet op het bepaalde in de Gemeentewet, de artikelen 4, eerste lid, aanhef en onder a, 5 tot en met 20 en 32 tot en met 35 van de Huisvestingswet 2014 en gezien het advies van de provincie Limburg van 14 november 2025;

b e s l u i t :

1. In te stemmen met de beantwoording van de ingediende zienswijzen en de staat van wijzigingen tot aanpassing van de ontwerp-Huisvestingsverordening gemeente Mook en Middelaar 2026, zoals vastgelegd in de bijlage Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen;
2. De Huisvestingsverordening Mook en Middelaar 2026 vast te stellen, met dien verstande dat in Hoofdstuk 1 'Algemene bepalingen' in artikel '1 Definities' de volgende definitie van 'Lokale binding' wordt opgenomen;
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. Het gaat daarbij om de lokale binding van de woningzoekende zelf, niet om die van eventuele andere leden van het huishouden;
3. De Huisvestingsverordening Mook en Middelaar 2026 gelijk met die van de regiogemeenten in Noord-Limburg in werking te laten treden op 1 juli 2026.
4. Het college te verzoeken om uiterlijk vóór de inwerkingtreding van de Huisvestingsverordening (1 juli 2026) beleidsregels/uitvoeringsregels vast te stellen en te publiceren voor de toepassing van artikel 14, vierde lid, onder b, sub 1 (redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang), waarin in ieder geval wordt opgenomen:
a) dat de lokale binding zoals bedoeld in artikel 14, vierde lid, onder b, sub 1 expliciet van toepassing is op woningzoekenden die na hun studie naar de gemeente willen terugkeren en kunnen aantonen in de gemeente opgegroeid/ingeschreven geweest te zijn, mits aan vastgestelde criteria is voldaan;
b) hiervoor objectieve, toetsbare criteria en de te overleggen bewijsstukken worden gedefinieerd.

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Definities

1. Bedrijfswoning: een bedrijfswoning zoals bedoeld in het gemeentelijk Omgevingsplan;
2. Btiv: Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting;
3. Campuscontract: een tijdelijke huurovereenkomst voor studenten, die eindigt enkele maanden na afstuderen of het beëindigen van de studie;
4. College: college van burgemeester en wethouders;
5. 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;
6. 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;
7. Huisvestingsvergunning: een vergunning als bedoeld in artikel 8, eerste lid, van de Wet;
8. 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. Het gaat daarbij om de lokale binding van de woningzoekende zelf, niet om die van eventuele andere leden van het huishouden;
9. Mantelzorg: hulp als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
10. 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;
11. Onzelfstandige woonruimte: een woning waarbij wezenlijke voorzieningen (toegang, keuken, toilet en/of badkamer) worden gedeeld;
12. Openbaar aanbod: een woning die openbaar wordt aangeboden in het woonruimteverdeelsysteem als beschikbare woning zodat ingeschreven woningzoekenden daar op kunnen reageren;
13. Passend: een woningtoewijzing is passend wanneer de kenmerken van de woning (grootte, huurprijs) passen bij de kenmerken van de woningzoekende (huishoudensomvang, inkomen) zoals beschreven in artikel 10 van deze verordening;
14. Rvrv: Regeling versterking regie volkshuisvesting;

- 15 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;
- 16 Standplaats: een kavel bestemd voor het plaatsen van een woonwagen waarop voorzieningen voor aansluiting op openbare nutsvoorzieningen aanwezig zijn;
- 17 Statushouder: iemand die in Nederland een verblijfsvergunning asiel voor bepaalde tijd heeft aangevraagd, als gevolg daarvan een verblijfsvergunning heeft ontvangen als bedoeld in artikel 8, onderdeel a, b, c, of d, van de Vreemdelingenwet 2000, en die onder de gemeentelijke taakstelling valt;
- 18 Uitstroomvoorziening: een intramurale voorziening waarin mensen tijdelijk verblijven omdat zij intensieve zorg ontvangen, waarna zij (weer) uitstromen naar een reguliere zelfstandige woonruimte;
- 19 Urgentieverklaring: de beschikking op basis waarvan een woningzoekende is ingedeeld in een urgentiecategorie als bedoeld in artikel 12 van de Wet;
- 20 Vergunninghouder: houder van een huisvestingsvergunning;
- 21 Wet: Huisvestingswet 2014;
- 22 Woningcorporatie: wettelijk toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet;
- 23 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;
- 24 Woonruimteverdeelsysteem: een digitaal systeem waarin verhuurders het aanbod van beschikbare woningen vastleggen;
- 25 Woonschip: een drijvend vaartuig dat is bedoeld of wordt gebruikt om op te wonen;
- 26 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, eerste lid, zal vrijkomen die niet benut wordt voor directe bemiddeling maar die in aanmerking komt voor openbaar aanbod, publiceert de woonruimte op het systeem, genoemd in artikel 6, eerste lid, 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 uitstromen na intramuraal verblijf (wettelijk verplichte 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 het eerste lid, sub a, wordt gehandeld volgens het 'Uitstroomconvenant regio Rivierenland en Rijk van Nijmegen'
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 overeenkomstig het 'Uitstroomconvenant regio Rivierenland en Rijk van Nijmegen':
 - 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 artikel 46, tweede lid, van de Woningwet en de artikelen 54 tot en met 56 en bijlage 4 van het BtIV, 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 de het 'Uitstroomconvenant regio Rivierenland en Rijk van Nijmegen' 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 Rvrv.
7. Aan een urgentieverklaring kunnen voorwaarden worden verbonden als bedoeld in artikel 6, 7, tweede lid, of 8, tweede lid, Rvrv. 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 hem aan te wijzen instantie. Het college kan het beoordelen van de aanvragen van een urgentieverklaring ook (deels) beleggen bij een extern orgaan, zoals een (regionale) urgentiecommissie. In dat geval stelt het college een reglement op over de werkwijze van de urgentiecommissie. Tevens kan het college het afhandelen van bezwaarschriften onderbrengen bij een (regionale) bezwaarschriftencommissie.

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 kernen **Mook, Molenhoek en Middelaar** 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 woningen dat in gebruik is genomen op grond van een Huisvestingsvergunning en het aantal aan urgenten toegewezen woningen in relatie tot de signaalwaarde overeenkomstig artikel 7, tweede lid. Het college deelt deze informatie met de andere gemeenten in de regio Noord-Limburg en met de Provincie Limburg.
2. Het college kan desgewenst nadere informatie vragen aan de woningcorporatie.

Artikel 16 Inwerkingtreding en vervallen verordening

1. Deze verordening treedt 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

Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening gemeente Mook en Middelaar 2026.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 29 januari 2026.

De griffier,
W. Huberts;
De voorzitter,
I.M. van Dijk.