

Datum : 17 maart 2026

Aan de gemeenteraad van Gennep

Zaaknummer : 923179

Onderwerp : Eerste wijziging Huisvestingsverordening Gennep 2026

Geachte raad,

Op 2 februari 2026 heeft de gemeenteraad de Huisvestingsverordening Gennep 2026 vastgesteld. In verband met de voorgenomen uitvoering worden, vooruitlopend op de inwerkingtreding van deze verordening op 1 juli 2026, enkele wijzigingen voorgesteld. Deze wijzigingen worden in dit voorstel verder toegelicht.

Gelet op het voorgaande, stellen wij aan u voor:

De Eerste wijziging Huisvestingsverordening Gennep 2026 vast te stellen.

ARGUMENTEN

Algemeen

Op 2 februari 2026 heeft de gemeenteraad de Huisvestingsverordening Gennep 2026 vastgesteld. Deze verordening treedt in werking op 1 juli 2026.

Inpraak en overleg

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de verordening hebben er overleggen plaatsgevonden met diverse ontwikkelaars en initiatiefnemers. Uit deze overleggen bleek dat er veel zorg bestaat over de uitvoering van de Huisvestingsverordening, voor zover deze betrekking heeft op betaalbare koopwoningen.

Gevolgen Huisvestingsverordening voor woningbouw- en koopproces

De inwerkingtreding van de Huisvestingsverordening leidt onvermijdelijk tot procedureverlies bij het opleveren van nieuw betaalbare koopwoningen. Binnen de reguliere ontwikkelprocedure moet immers ruimte gemaakt worden voor een aanvullend vergunningentraject. Daarnaast dient dit vergunningentraject zeer zorgvuldig plaats te vinden, mede gelet op de grote financiële gevolgen van de besluitvorming.

Voorstel aanpassing traject Huisvestingsvergunning

Gelet op het voorgaande vinden wij het toepassen van de Huisvestingsverordening met betrekking tot nieuwe betaalbare koopwoningen niet in alle gevallen wenselijk. Tegelijkertijd zijn de eisen ten aanzien van lokale binding wel erg belangrijk. Om deze redenen wordt voorgesteld om de eisen ten aanzien van lokale binding voor lokale koopwoningen te kunnen vastleggen in een (anterieure) overeenkomst met initiatiefnemer. Deze rechtsfiguur, die bekend is vanuit de grondexploitatie (zie artikel 13.3 van de Omgevingswet), biedt een



praktische mogelijkheid om deze publiekrechtelijke eis op privaatrechtelijke wijze te borgen. Deze privaatrechtelijke borging maakt het mogelijk om zonder relevant tijdsverlies de lokale binding bij betaalbare koopwoningen vast te leggen. In gevallen waar geen privaatrechtelijke afspraken worden gemaakt, kan het college het procedureverlies nog beperken door de aanvraag-termijn te beperken aan de hand van het nieuwe voorgestelde artikel 18, tweede lid van de Huisvestingsverordening Gennep 2026.

KANTTEKENINGEN EN RISICO'S

Door dit voorstel kan lokale binding voor betaalbare koopwoningen ook worden geregeld door middel van een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer. Privaatrechtelijke en publiekrechtelijke regels werken verschillend. Gelet op de positieve ervaringen met andere (anterieure) afspraken met initiatiefnemers, hebben wij vertrouwen in deze wijze van regelen.

WAT BETEKENT DIT VOORSTEL VOOR DE INWONERS?

Het is wenselijk om in deze tijd woningbouw en –verkoop zo voorspoedig mogelijk te laten verlopen. Dit versoepelt de woningmarkt binnen de gemeente. Deze voorgenomen wijziging van de Huisvestingsverordening voorkomt onnodig procedureverlies bij het opleveren van nieuw betaalbare koopwoningen.

EXTERN ADVIES, INSPRAAK EN DRAAGVLAK

Dit voorstel is mede tot stand gekomen naar aanleiding van gesprekken met ontwikkelaars en initiatiefnemers.

COMMUNICATIE EN BEKENDMAKING

Na bekendmaking zal deze wijziging worden gepubliceerd in het Gemeenteblad.

JURIDISCHE PARAGRAAF

Tegen de wijziging van de Huisvestingsverordening Gennep 2026 staat geen bezwaar en beroep open.

FINANCIËN

De voorgesteld wijziging leidt naar verwachting tot minder uitvoeringslasten voor de gemeente. Overeenkomstig het raadsvoorstel voor de vaststelling van de Huisvestingsverordening Gennep 2026 worden deze uitvoeringslasten uitgevoerd binnen de bestaande ambtelijke capaciteit.



UITVOERING EN VERVOLG

Na bekendmaking zal deze wijziging worden gepubliceerd in het Gemeenteblad. De Huisvestingsverordening Gennep 2026 inclusief deze wijziging treedt op 1 juli 2026 in werking.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Gennep,
De secretaris,

Bart Teunissen

De burgemeester,

Hans Teunissen

BIJLAGEN

1. Raadsbesluit Eerste wijziging Huisvestingsverordening Gennep 2026.
2. Toelichting bij raadsbesluit Eerste wijziging Huisvestingsverordening Gennep 2026.