Raadsinformatiebrief

Aan: De raads- en burgerleden
Van: College van Burgemeester en Wethouders

Documentnummer
723354

Datum: 17 november 2026

Zaaknummer
662993

Onderwerp: Regionale Urgentieregeling Noordoost-Brabant

Kennisnemen van
Wet versterking Regie Volkshuisvesting (Wvrv) en de daaruit voortvloeiende verplichting om tot een regionaal afgestemde urgentieregeling te komen.

Relevante besluitgeschiedenis
- Collegebesluit vaststelling uitgangspuntennotitie regionale urgentieregeling 1 april 2025 (662993)
- Raadsinformatiebrief Uitgangspuntennotitie Regionale Urgentieregeling 1 april 2025
- Raadsinformatiebrief Stand van zaken Wonen en volkshuisvesting 2026 29 september 2026

Beste raads- en burgerleden,

Op 1 juli 2026 is de Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv) in werking getreden. Deze wet versterkt de regierol van Rijk, provincies en gemeenten op het terrein van de volkshuisvesting en introduceert nieuwe verplichtingen voor gemeenten. Zo dienen gemeenten voor 1 juli 2027 een volkshuisvestingsprogramma (collegebevoegdheid) vast te stellen met daarin regionaal afgestemde woonzorgprogrammering en voor 1 januari 2028 te beschikken over een huisvestingsverordening met een regionaal afgestemde urgentieregeling voor urgent woningzoekenden (raadsbevoegdheid).

Gemeenten zijn verplicht om regionale afspraken te maken over de huisvesting van urgente woningzoekenden en deze juridisch vast te leggen in de huisvestingsverordening. De wet introduceert tien wettelijke urgentiecategorieën:
- mantelzorg;
- mensen met medische urgentie;
- indicatie en uitstroom maatschappelijke opvang (incl wonen eerst);
- uitstroom uit de veilige opvang;
- uitstroom uit beschermd wonen;
- uitstroom uit klinische Wlz- of verzorgingshuiszorg;
- uitstroom uit klinische jeugdzorg;
- uitstroom uit forensische zorg of een penitentiaire inrichting;
- uitstroom uit een overheidsprogramma;
- dakloze gezinnen met minderjarige kinderen.

Voor deze categorieën krijgen gemeenten een wettelijke verantwoordelijkheid voor de beoordeling van urgentieverzoeken en de toegang tot schaarse sociale huurwoningen.

Een volkshuisvestingsprogramma is een verplicht instrument onder de Omgevingswet waarin gemeenten hun volkshuisvestelijk beleid concreet vastleggen en uitwerken. Ons volkshuisvestingsprogramma zal onze woonzorgvisie verder uitwerken.

Het college is bevoegd om het volkshuisvestingsprogramma vast te stellen. Een huisvestingsverordening is lokale wet waarin onder andere regels staan om schaarse woonruimte eerlijk te verdelen. De gemeenteraad is bevoegd om de huisvestingsverordening vast te stellen.

Positie urgentieregeling bij verdeling sociale huurwoningen

Om de positie van de urgentieregeling binnen de verdeling van sociale huurwoningen goed te duiden, is het van belang om de totale woningverdeling in samenhang te bezien. Een deel van de sociale huurwoningen wordt per 1 januari 2028 toegewezen aan woningzoekenden met urgentie (signaalwaarde 30%[1]). Het overgrote deel wordt toegewezen aan woningzoekenden zonder urgentie, via de reguliere verdeelsystematiek. De wijze waarop deze reguliere verdeling plaatsvindt, kan per gemeente en woningcorporatie verschillen en is gebaseerd op inschrijfduur, loting of andere lokale afspraken over toewijzing. De urgentieregeling is een belangrijk onderdeel van de woningverdeling, en maakt deel uit van een breder systeem waarin ook de slaagkansen van alle overige woningzoekenden een rol spelen.

Met deze raadsinformatiebrief informeren wij u over de wettelijke verplichting om te komen tot een regionaal afgestemde urgentieregeling en over de wijze waarop hier binnen de regio Noordoost-Brabant invulling aan wordt gegeven.

Uitgangspunten regionale urgentieregeling

De druk op de woningmarkt is onverminderd hoog. Daardoor staat de bestaanszekerheid van inwoners met een urgente woonvraag onder druk en neemt de noodzaak toe om schaarse woonruimte zorgvuldig, uitlegbaar en regionaal evenwichtig te verdelen.
In de regio Noordoost-Brabant bestaat momenteel een veelheid aan urgentieregelingen, procedures en beoordelingskaders voor woningzoekenden met een urgente huisvestingsvraag. Om het urgentieproces transparanter, rechtvaardiger en uitvoerbaar te organiseren, werken de elf gemeenten[2] en tien woningcorporaties[3] binnen de regio sinds 2024 samen aan één regionale urgentieregeling.

In 2025 zijn de gezamenlijke uitgangspunten vastgesteld en met uw raad gedeeld. Na de inwerkingtreding van de Wvrv 1 juli 2026 zijn deze uitgangspunten geactualiseerd, zodat de regionale regeling aansluit bij de nieuwe wettelijke kaders. Tegelijkertijd blijft ruimte bestaan voor lokaal maatwerk waar de wet dat toestaat.

Wettelijke kaders

Met de inwerkingtreding van de Wvrv wordt het verlenen van urgentie een wettelijke taak van gemeenten. De wet verplicht gemeenten 10 nieuwe wettelijke urgentiecategorieën[4] op te nemen in de urgentieregeling, op basis van artikel 12 van de Huisvestingswet. Ook schrijft de wet voor dat gemeenten regionale afspraken moeten maken over de verdeling van deze urgent woningzoekenden. Deze afspraken worden juridisch verankerd in de huisvestingsverordening. Gemeenten dienen uiterlijk op 1 januari 2028 te beschikken over een vastgestelde huisvestingsverordening met urgentieregeling.

---

[1] Signaalwaarde: is een afgesproken waarde die, wanneer deze wordt bereikt of overschreden, aanleiding geeft om de monitoringsresultaten regionaal te bespreken. Het bereiken van de signaalwaarde is geen automatische aanleiding tot bijsturing, maar vormt een signaal om gezamenlijk de ontwikkelingen, achterliggende oorzaken en eventuele gevolgen te duiden en te bepalen of vervolgstappen nodig zijn.
[2] Bernheze, Boekel, Boxtel, 's-Hertogenbosch, Heusden, Land van Cuijk, Maashorst, Meierijstad, Oss, Sint-Michielsgestel en Vught.
[3] Area, BrabantWonen, Charlotte van Beuningen, Mooiland, PeelrandWonen, Wonen Vierlingsbeek, Woonmeij, Woonstichting JOOST, Woonveste en Zayaz.
[4] Art 12 lid 3: urgentie wegens medische noodzaak, mantelzorg, dakloze gezinnen, indicatie maatschappelijke opvang, uitstroom veilige opvang, uitstroom beschermd wonen, uitstroom klinisch GGZ, uitstroom klinische jeugdzorg, uitstroom klinische forensische zorg &PI, uitstroom overheidsprogramma. Categorieën die al recht op voorrang hadden zijn statushouders (art 28 huisvestingswet) en mensen die vanwege stadsvernieuwing hun sociale huurwoning woning moeten verlaten (art 55b woningwet).

Actualisering uitgangspuntennotitie urgentieregeling

De uitgangspuntennotitie is op drie onderdelen aangepast en/of aangevuld. In bijlage 1 treft u de geactualiseerde uitgangspuntennotitie.

- Eerlijke regionale verdeling:

  Ons uitgangspunt blijft dat mensen met sociaal en medisch urgentie in beginsel worden gehuisvest in de gemeente waar zij wonen en dat personen die uitstromen uit instellingen terugkeren naar hun herkomstgemeente. Dit uitgangspunt is eerder vastgelegd in de regionale uitgangspuntennotitie. Aan de regionale verdeelafspraken, die wij aan uw raad zullen voorleggen voegen wij toe dat uitzonderingen regionaal worden verdeeld op basis van een objectieve verdeelsleutel[5]. Hiermee wordt geborgd dat alle gemeenten naar evenredigheid bijdragen aan de regionale huisvestingsopgave. Wij verwachten hiermee te voldoen aan de toetsing van Gedeputeerde Staten met betrekking tot de ‘fair share’ opgave van het rijk.
- Wettelijke urgentiecategorieën:

  De eerder beoogde categorie 'noodurgenten' vervalt. Daarvoor in de plaats wordt aangesloten bij de wettelijke urgentiecategorie 'dakloze gezinnen met minderjarige kinderen', die tijdens de parlementaire behandeling aan de wet is toegevoegd. Voor overige situaties waarin sprake is van acute woonproblematiek, hanteren wij het uitgangspunt 'wonen eerst' binnen de keten van maatschappelijke opvang. Daarnaast wordt een maatwerkbepaling opgenomen om in uitzonderlijke situaties de menselijke maat te kunnen blijven toepassen.
- Aansluiten bij landelijke regelgeving:

  Voor de wettelijke urgentiecategorieën zijn de criteria en voorwaarden grotendeels uitputtend geregeld in de wet- en regelgeving. Om de regeling juridisch houdbaar, uitvoerbaar en voor inwoners begrijpelijk te houden, sluiten wij in de huisvestingsverordening voor de inhoudelijke voorwaarden aan bij de landelijke regelgeving.

Uitvoeringskosten

Uit het uitgevoerde artikel 2-onderzoek (op grond van de Financiële-verhoudingswet) blijkt dat de nieuwe wettelijke taken leiden tot zowel incidentele als structurele uitvoeringslasten. Ter compensatie hiervan heeft het Rijk middelen toegevoegd aan de algemene uitkering van het gemeentefonds. Deze middelen worden ingezet voor de ontwikkeling en uitvoering van de integrale dienstverlening op het gebied van wonen, zorg en ondersteuning die voortvloeit uit de Wvrv.

Rollen van gemeenteraad en college inzake de urgentieregeling

De juridische grondslag voor de regionale urgentieregeling ligt in de Huisvestingswet 2014 en de wijzigingen die daarin zijn aangebracht door de Wet versterking regie volkshuisvesting.
De uiteindelijke urgentieregels worden vastgelegd in de lokale huisvestingsverordening. De gemeenteraad is bevoegd tot vaststelling van deze verordening. Het college is verantwoordelijk voor de voorbereiding van de verordening en voor besluiten over de organisatorische inrichting van de uitvoering, waaronder eventuele mandaat- en uitvoeringsafspraken.

Planning en Proces

De Wet versterking regie volkshuisvesting bepaalt dat gemeenten uiterlijk op 1 juli 2027 beschikken over een vastgesteld volkshuisvestingsprogramma en uiterlijk op 1 januari 2028 over een vastgestelde huisvestingsverordening met een urgentieregeling. De beleidsmatige keuzes ten aanzien van woonruimteverdeling, voorrang en urgentie worden eerst uitgewerkt in het volkshuisvestingsprogramma. De huisvestingsverordening vormt vervolgens de juridische uitwerking van deze beleidskeuzes.

[5] Uitzonderingen zijn mensen die om zwaarwegende veiligheidsredenen niet kunnen terugkeren naar hun herkomstgemeente en mensen die geen eenduidige herkomstgemeente hebben. De verdeelsleutel is de eerste vier jaar naar rato van corporatiebezit en daarna naar rato van huishoudens per gemeente.

Wij vinden het belangrijk uw raad vroegtijdig bij dit proces te betrekken. Met deze raadsinformatiebrief informeren wij u over de regionale aanpak en de gevolgen van de nieuwe wettelijke verplichtingen. Het concept-volkshuisvestingsprogramma wordt naar verwachting in het tweede kwartaal van 2027 aan uw raad voorgelegd. Deze inbreng wordt betrokken bij de verdere uitwerking en vaststelling van het programma.

Bij de totstandkoming van het volkshuisvestingsprogramma worden relevante maatschappelijke partners, woningcorporaties, zorg- en welzijnsorganisaties en huurdersbelangenorganisaties betrokken. De uitkomsten hiervan vormen mede de basis voor de huisvestingsverordening. Voor de huisvestingsverordening wordt daarom geen afzonderlijk participatietraject voorzien, anders dan de wettelijk voorgeschreven voorbereiding en consultatie.

Onderstaande planning geeft inzicht in de samenhang en het verloop van beide trajecten.

	Volkshuisvestingsprogramma	**Huisvestingsverordening**
Q4 2026	Vaststellen regionale woonzorgprogrammering Lokaal participatietraject VHP	Opstellen concept huisvestingsverordening
Q1 2027	Opstellen volkshuisvestingsprogramma	Voorleggen ontwerp-huisvestingsverordening aan gedeputeerde Staten.
Q2 2027	Ter inzagelegging voor zienswijzen	Verwerken provinciale zienswijze
Q3 2027	Vaststelling door college (vóór 1 juli)	
Q4 2027		Vaststelling door raad (14 oktober)

Conclusie en vervolg

Met de regionale urgentieregeling geven gemeenten invulling aan een nieuwe wettelijke taak en dragen zij gezamenlijk bij aan een transparante, uitlegbare en evenwichtige verdeling van schaarse woonruimte. Wij houden uw raad betrokken bij de verdere uitwerking van zowel het volkshuisvestingsprogramma als de huisvestingsverordening.

Bijlagen

Bijlage 1. Uitgangspuntennotie regionale urgentieregeling (actualisatie).