Korte notitie kader urgentieregels d.d. 17 december 2024

Urgentieregels bepalen wie voorrang heeft bij het toewijzen van sociale huurwoningen. Op basis van de Huisvestingswet stelt de gemeenteraad deze vast via de Huisvestingsverordening. In Bernheze worden de regels uit de verordening vervolgens via het programma Volkshuisvesting verwerkt in het omgevingsplan.

Gemeenten zijn verplicht urgentieregels vast te stellen met de komst van de Wet versterking regie volkshuisvesting. De inwerkingtreding van deze wet was voorzien op 1 januari 2025. Wanneer de wet daadwerkelijk inwerking treedt is niet bekend.

Gemeenten zijn verplicht om voor bepaalde doelgroepen urgentieregels op te stellen en mogen voor een aantal andere doelgroepen zelf bepalen of ze daar urgentieregels voor vast willen stellen. Gemeenten kunnen vervolgens zelf nog bepalen of ze voorrang willen verlenen aan mensen met lokale binding of aan bepaalde beroepsgroepen.

In de regio Noordoost-Brabant werken de gemeenten samen aan een gemeenschappelijke urgentieregeling die vervolgens door alle individuele gemeenteraden vastgesteld moet worden. Een regionale urgentieregeling heeft als voordelen:

- evenwichtige verdeling en evenredige bijdrage tussen gemeenten en corporaties (“fair share”)
- helderheid voor de woningzoekende;
- efficiency en effectiviteit in de uitvoering;
- doelmatige monitoring.

Kengetallen

Naast de groepen die geholpen moeten worden, zijn er natuurlijk veel woningzoekenden die op eigen kracht op zoek zijn naar een betaalbare woning. Er zijn dus voldoende sociale huurwoning nodig om verdringing te voorkomen. Bernheze staat op de derde plaats in de regio als het gaat om het laagste percentage aantal sociale huurwoningen.

Wat betreft de toewijzingen van woningen aan potentiële huurders was het in 2023 zo dat ruim het merendeel van de woningen werd toegewezen aan inwoners van Bernheze. Een van de corporaties wees zelfs 83% van de woningen toe aan inwoners van Bernheze. Tegelijkertijd zien we dat door het beperkte aantal wisselingen in kleinere kernen in relatie tot een beperkt aantal sociale huurwoningen, deze percentages al snel onder druk komen te staan.

Regiobreed zien we dat circa 33% van de woningen wordt toegewezen aan urgenten.

Uitgangspunten urgentieregels

1. Wettelijke urgenten zijn: medisch urgenten, uitstromers (uit bijvoorbeeld maatschappelijke opvang beschermd wonen etc.), mantelzorgsituaties en stoppende sekswerkers.
2. Regionale keuzes voor urgentie zijn: noodurgenten (acute situatie bij bijvoorbeeld brand waardoor de woning niet meer bewoonbaar is, maar ook bij overlijden ouders), herstructureerders (huurders van wie het huis gesloopt gaat worden)en statushouders
3. Lokale keuzes voor urgentie zijn: mensen met lokale binding en beroepsvoorrang.

4. Urgentieregels worden in het vierde kwartaal van 2025 voorgelegd aan de gemeenteraden ter vaststelling.

Bij de vast te stellen urgentieregels wordt rekening gehouden met:

- Aansluiten bij bestaande werkwijzen en regionale ontwikkelingen: er is onder andere gekeken naar de urgentieregeling waar de SRE al een aantal jaren mee werkt in het kader van best practises. Maar ook wat we in onze eigen regio zien aan vraag.
- Huisvesting op basis van de meest passende plek voor de woningzoekende
- Rekening houden met de veerkracht in wijken
- Een zachte landing in de wijken en kernen, door stimuleren en aanbieden van begeleiding waar en zo lang mogelijk
- Dezelfde werkwijze voor alle gemeenten