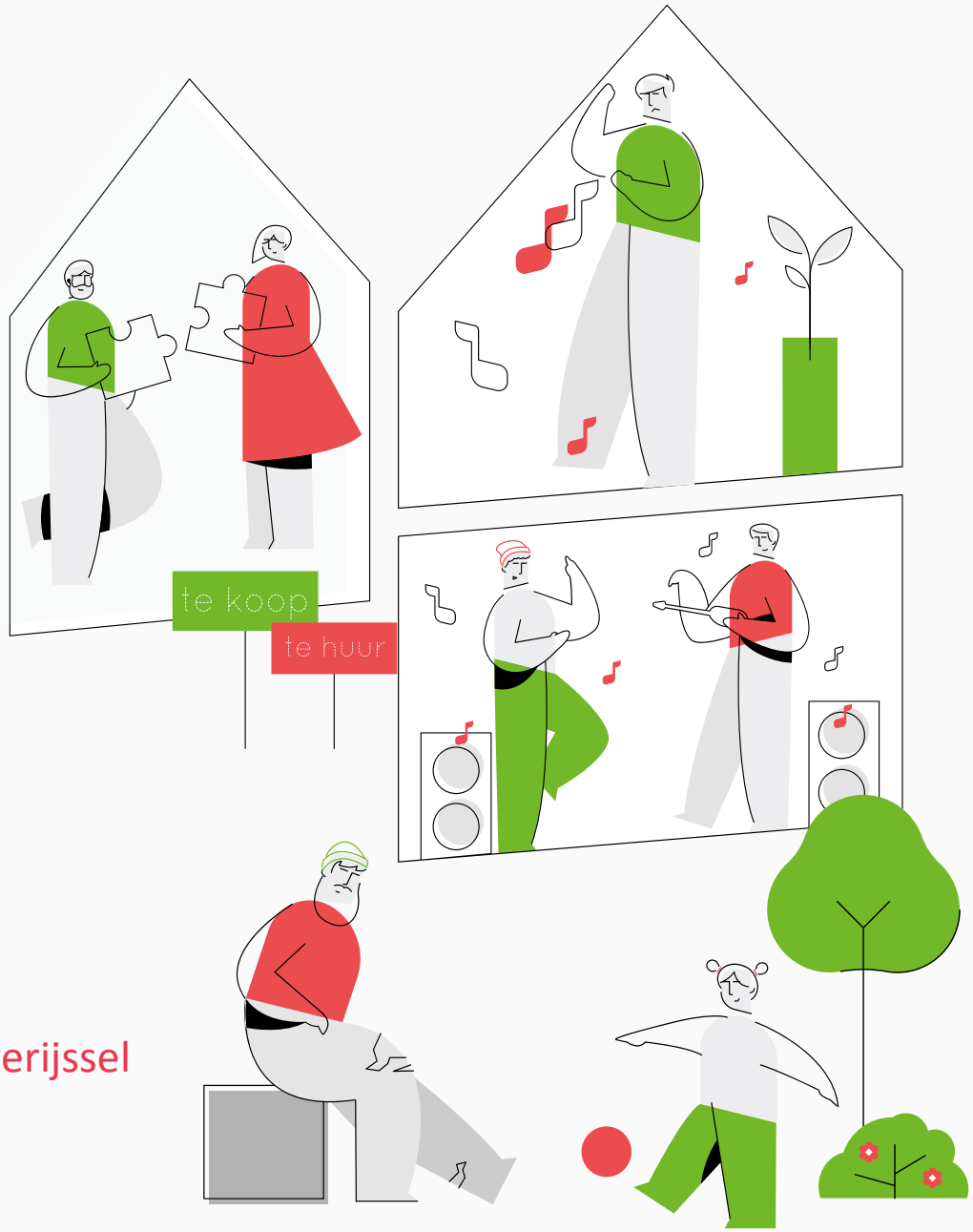
COMPANEN

Evenwichtige Verdeelafspraken Wettelijk Urgenten West-Overijssel



Regio West-Overijssel

5 december 2025
Definitief

Ontrafel de trend. Kijk vooruit.

COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING

DATUM	5 december 2025
TITEL	Evenwichtige Verdeelafspraken Wettelijk Urgenten West-Overijssel
OPDRACHTGEVER	Regio West-Overijssel
AUTEUR(S)	Martin Bleijenburg Bram Klouwen Koen Bouman
PROJECTNUMMER	3200.125
STATUS	Definitief

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

www.companen.nl
info@companen.nl
026 351 25 32

KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

1 Introductie

In West-Overijssel staan we in gezamenlijkheid voor de opgave rondom het huisvesten van wettelijk urgenten. We maken samen evenwichtige verdeelafspraken om te zorgen dat niemand op straat belandt en de uitstroom uit (zorg)instellingen verbetert, Vanuit goede samenwerking en solidariteit bieden we zo ook onze meer kwetsbare inwoners een passend thuis.

Vanuit de Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv) zijn alle gemeenten verplicht om binnen twee jaar na inwerkingtreding afspraken te maken over de evenwichtige verdeling van verplichte urgentiecategorieën (wettelijk urgenten). Zie de bijlage voor wie deze wettelijk urgenten zijn. Het Rijksprogramma 'Een thuis voor iedereen' beoogt voldoende betaalbare woningen voor aandachtsgroepen, waaronder de wettelijk urgenten. Deze groepen worden grotendeels nu ook al gehuisvest In de Wvrv is dit juridisch verankerd. Deze wet ligt nu voor bij de Eerste Kamer. Inwerkingtreding is officieel voorzien per 1 januari 2026. De evenwichtige verdeelafspraken in deze notitie worden vastgesteld in het Bestuurlijk Overleg van 5 december, onder voorbehoud van vaststelling van de Wvrv door de Staten-Generaal en vanaf de inwerkingtreding van de Wvrv.

Deze wetsverandering moet ervoor zorgen dat ook de kwetsbaarste groepen passende huisvesting vinden. Zodat zij de stap naar zelfstandig wonen kunnen zetten na opname en huisvesting in een specifieke instelling (denk aan maatschappelijke opvang, beschermd wonen, jeugdhulp maar ook detentie). Zo blijven plaatsen in instellingen beschikbaar voor de mensen die dat het hardst nodig hebben. Bovendien moeten alle gemeenten deze wettelijk urgenten huisvestingsmogelijkheden bieden. Zo leveren alle gemeenten hun eerlijke bijdrage aan de huisvesting van deze mensen. Dit gaat om de zogenoemde "Fair Share", in deze regio kiezen we voor de term "Evenwichtige Verdeling". De juridische verankering van de uitvoering van Evenwichtige Verdeelafspraken vindt vervolgens plaats in de huisvestingsverordening (onderdeel urgentieregeling). De verdeelafspraken zelf komen in de toelichting bij deze verordening.

We willen in West-Overijssel afspraken voor een Evenwichtige Verdeling bij huisvesting van de wettelijk urgenten[1]. Het leidende idee hierbij is dat mensen kunnen wonen op de plek die past, en daarbij niet gestuurd worden door enkel de plek waar sociale huurwoningen beschikbaar komen. De wet stelt verplicht dat gemeenten (in regionaal verband) afspraken maken over een evenwichtige verdeling van vrijkomende woningen voor de wettelijk urgenten. Zo wordt de druk van de huisvesting van aandachtsgroepen beter over de regio verdeeld en komt die niet slechts bij enkele gemeenten te liggen. De provincie bepaalt de regio en houdt vast aan de huidige woningmarktregio's.

Naast de wettelijk urgente groepen hebben de gemeenten beperkte beleidsvrijheid. Zij mogen op basis van eigen beleid aangeven voor welke woningen urgente groepen in aanmerking komen, hoe urgenties worden gegeven en welke aanvullende urgente groepen eventueel nog voor urgentie in aanmerking komen, mits regionaal afgestemd. Dit wordt uitgewerkt in de urgentieverordening, die door iedere gemeenteraad wordt vastgesteld. En staat verder los van de Evenwichtige Verdeelafspraken.

[1] Vergunninghouders zijn geen onderdeel van deze evenwichtige verdeelafspraken. Immers heeft elke gemeente vanuit de wet al een evenredig aandeel vergunninghouders te huisvesten, door de halfjaarlijkse taakstelling. Zij kunnen wel urgent zijn, maar vallen niet onder de wettelijk urgenten. De overige categorieën die tot urgent worden bestempeld in de huisvestingsverordening vallen ook buiten deze verdeelafspraken.

2 Overwegingen

Vanuit de ambtelijke en bestuurlijke 'serious games' en overleggen zijn de volgende overwegingen naar voren gekomen over wettelijk urgenten en hun huisvestingsvraag:

- Het wordt een wettelijke taak van gemeenten om te voorzien in huisvesting voor alle wettelijke urgenten. Niemand belandt op straat.
- Doel is om te voorzien in een passende woning die aansluit bij de behoefte van de inwoner met wettelijke urgentie. Het liefst zo dicht mogelijk bij het eigen sociale netwerk en op een plek waar de persoon goed aardt en zich thuis voelt. Maar soms is het beter als iemand niet terugkeert in het eigen sociale netwerk, bijvoorbeeld vanwege een kwetsbaar verleden.
- Niet elke plek is passend: voor sommige mensen met wettelijke urgentie kan het ontbreken van voorzieningen een probleem opleveren. Bijvoorbeeld iemand die werkt in de stad en is aangewezen op openbaar vervoer om naar zijn werk te komen. Diegene is het meest gebaat bij een woning in een kern met een goede aansluiting op het openbaar vervoer.
- Mensen met een wettelijk urgente huisvestingsvraag zijn ook gewoon onze inwoners. Een deel van hen krijgt indien nodig begeleiding en aandacht, maar zeker niet allemaal. De persoonlijke situatie en variëteit in de groep verdienen aandacht. Gemeenten voelen zich verantwoordelijk voor een zachte landing in wijken en kernen, met indien nodig de noodzakelijke zorg en begeleiding. In elke gemeente is er plek voor elke categorie urgent woningzoekenden.
- Naast de huisvestingsopgave is er ook aandacht nodig voor de leefbaarheidsopgaven en draagkracht en draaglast op het niveau van buurten, straten en complexen. Corporaties en gemeentelijke gebiedsteams hebben vanuit hun praktijkkennis hier goed zicht op. Voor de toewijzing binnen een gemeente is het belangrijk om te kunnen varen op deze expertise en die ook te waarderen.
- Urgentie geeft voorrang op andere woningzoekenden. De keuze om zelf de exacte woning te bepalen is beperkt. Toewijzing vindt vaak plaats door bemiddeling, maar dit kan per aandachtsgroep verschillen. Het kan voorkomen dat een urgent woningzoekende daardoor niet de woning krijgt toegewezen van zijn of haar eerste voorkeur.
- Er moet voldoende ruimte overblijven voor regulier woningzoekenden om aanspraak te kunnen maken op vrijkomende sociale huurwoningen.
- De afspraken die we maken rondom de uitstroom en huisvesting van urgente huisvesting treden pas in werking nadat de Wet versterking regie volkshuisvesting wetskracht heeft gekregen.

De volgende overwegingen hebben betrekking op de context waarin gemeenten samenwerken:

- Vanuit de woondeal is de afgelopen jaren een goede samenwerking tot stand gekomen, waarbij de gemeenten zich hebben gecommitteerd aan het 30-40-30 uitgangspunt voor nieuwbouw programmering. De (sociale) bouwopgave wordt zo evenwichtig over de regio verdeeld. Alle gemeenten nemen hierin hun verantwoordelijkheid. Tegelijkertijd heeft het tijd nodig. Enerzijds omdat de bouwopgave pas over enkele jaren leidt tot meer sociale huurwoningen. Anderzijds omdat de ongelijke startsituatie nooit helemaal gelijkgetrokken wordt. Gemeenten met weinig sociale huurwoningen zullen geleidelijk toe bewegen naar het regionale gemiddelde van sociale huurwoningen. Dit is een langjarige ontwikkeling.
- Vanuit het beginsel van onderlinge solidariteit en wederkerigheid, onderkennen gemeenten het verschil in vertreksituatie, waarbij gemeenten met veel sociale huurwoningen nu verhoudingsgewijs ook meer urgente woningzoekenden huisvesten, wat soms leidt tot leefbaarheidsopgaven in wijken. Gemeenten met weinig sociale huurwoningen hebben weinig woningen beschikbaar voor urgent woningzoekenden, maar ook voor regulier woningzoekenden. Draagvlak staat of valt met erkenning van deze beginsituatie. Dit betekent dat we accepteren dat gemeenten geleidelijk toegroeien naar een meer evenwichtige verdeling.

- Er is veel variatie zowel tussen als binnen de gemeenten. Er zijn enkele landelijke gemeenten met kleine kernen. In deze kleine kernen zijn er relatief weinig sociale huurwoningen en er komen daardoor slechts zeer beperkt sociale huurwoningen vrij. De sociale huurvoorraad en (ondersteunings-)voorzieningen concentreren zich hier in de grotere kernen. In de steden zien we eenzelfde variatie tussen wijken met de bijbehorende vraagstukken en problematiek. Zonder sturing tussen en binnen de gemeenten leidt dit tot (verdere) concentratie van huisvesting in grote kernen/ wijken met veel sociale huur.
- Vanuit het besef dat er op dit moment al een forse wachtlijst bestaat voor Beschermd Wonen in de regio IJssel-Vecht, is er veel aan gelegen om te bevorderen dat de wachtlijsten bij instellingen afnemen door uitstroom te bevorderen (op korte termijn) en instroom te voorkomen (op lange termijn). Dit bevordert enerzijds dat mensen tijdig de stap kunnen maken naar een zelfstandige woonplek. Anderzijds voorkomt het de onnodig bezetting van een “dure” instellingsplek.
- Vanuit het sociaal domein zijn er regionale afspraken omtrent uitstroom beschermd wonen. Dit is het vertrekpunt voor de (evenwichtige) huisvesting van wettelijk urgenten in West-Overijssel. Corporaties verlenen al jaren een solide bijdrage aan de huisvesting van urgente aandachtsgroepen en zijn dankzij hun regionale samenwerking in De Woningzoeker in staat om de urgente woningzoekende te matchen met het vrijkomende aanbod. Zij hebben aangegeven deze rol en verantwoordelijkheid op zich te nemen. In de rolverdeling zijn de gemeenten dan verantwoordelijk voor de urgentieverlening en herkomstbepaling en de corporaties voor de passende woningtoewijzing.
- De gemeenten Raalte en Olst-Wijhe behoren tot de BW-/MO- regio Deventer. Voor Deventer worden fair-share-afspraken gemaakt met regio Stedendriehoek. Raalte en Olst-Wijhe doen mee in West-Overijssel. De omstandigheid van overlappende regio’s vraagt om een specifieke aanpak voor de gemeenten Raalte en Olst-Wijhe. Deze aanpak moet aansluiten bij de werkafspraken Beschermd Wonen die deze gemeenten in 2024 sloten.
- Als gemeenten niet tot regionale verdeelafspraken komen dan is er een wettelijk terugvalscenario waarin alle wettelijk urgenten alsnog gehuisvest dienen te worden. Iedere gemeente moet dan een minimum percentage van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan de wettelijk verplichte urgentiecategorieën. Dit percentage wordt in de Ministeriële regeling bepaald en kan door de tijd wijzigen. Op dit moment staat dit percentage op minimaal 15% (exclusief statushouders).

3 Evenwichtige Verdeelafspraken

Vanuit de overwegingen uit het voorgaande hoofdstuk komen we, mits de Wet versterking regie volkshuisvesting wetskracht krijgt, tot de volgende Evenwichtige Verdeelafspraken in de regio West-Overijssel:

1. Passend wonen voor de persoon in kwestie is leidend in de verdeling van wettelijk urgenten.
    a. Voor het gros van de wettelijk urgenten betekent dit verdeling naar het woonplaatsbeginsel, zoals dat in regio al gehanteerd wordt omtrent uitstroom beschermd wonen. Bij dit woonplaatsbeginsel geldt het principe “instroom = uitstroom”: de woningzoekende stroomt uit naar de gemeente van herkomst. Zo stromen de wettelijk urgenten uit waar zij een sociaal netwerk hebben, goed aarden en zich thuis voelen. Dit woonplaatsbeginsel draagt bij aan een zachte landing in de wijk.
    b. Bij uitzonderingssituaties is terugkeer naar hun oude woonplaats niet passend. Bijvoorbeeld vanwege een onveilige situatie of het op die plaats ontstaan of in stand houden van andere problematiek. Dan is het woonplaatsbeginsel niet van toepassing en wordt per situatie gekeken wat passend is (zie punt c). Verder gaat het woonplaatsbeginsel ook niet op voor mantelzorg-urgenten, aangezien zij niet uitstromen maar met urgentie verhuizen naar de nabijheid van de mantelzorgontvanger of -verlener.
    c. Vanuit een doorontwikkeling van de afspraken rondom uitstroom Bescherm Wonen wordt door middel van een regionale bemiddelingstafel de passende woonplek bepaald, waarbij het individuele belang van passend wonen en het algemene belang van evenwichtige verdeling ten opzichte van elkaar afgewogen worden. Als de herkomst van bijvoorbeeld een MO-cliënt niet valt te achterhalen dan stelt men aan de regionale bemiddelingstafel vast wat de meest passende woonplaats is.
    d. Ten slotte hebben de Evenwichtig-Verdeelafspraken alleen betrekking op de verdeling tussen gemeenten. Binnen de gemeente zorgen professionals van de corporaties, waar nodig in samenspraak met sociale wijkteams / gebiedsteams etc., voor toewijzing van een passende woning voor wettelijk urgenten. Deze professionals en teams hebben immers kennis van de wijken en kernen.
2. Passend wonen draait niet alleen om de woonplaats en woonomgeving, het gaat ook om beschikbaarheid van passende woningen. Om invulling te geven aan passend wonen is er behoefte aan kleine, (zeer) betaalbare sociale huurwoningen. Gemeenten besteden in hun volkshuisvestingsprogramma aandacht aan toevoegingen in dit segment; of door nieuwbouw, of door het beter benutten van de bestaande voorraad (splitsen / woningdelen / etc.).
3. Voor het aandeel van het aantal mutaties in de sociale huur in een gemeente dat wordt toegewezen aan de wettelijk urgenten sluiten we aan bij het wettelijke minimum, op dit moment 15% in de Ministeriële Regeling.
    a. Tegelijkertijd zien we dat enkel vasthouden aan dit minimum onvoldoende aansluit bij het gedeelde uitgangspunt dat niemand op straat zou moeten slapen en dat urgenten evenwichtig over de regio worden verdeeld. Urgent woningzoekenden die als gevolg van het overschrijden van de wettelijke grens in een gemeente tussen wal en schip vallen, worden het meest passend gehuisvest op basis van de volgorde van de uitgangspunten: 1. Woonplaatsbeginsel herkomstgemeente en 2. Evenwichtige verdeling naar rato van huishoudens.

b. We realiseren ons als regio dat evenwichtige verdeling door het huidige tekort aan passende woningen niet overal direct haalbaar is. Met de toevoeging van nieuwe en meer geschikte woningen de komende jaren in lijn met de Woondeal komt deze afspraak stap voor stap dichterbij. In de tussentijd spreekt de regio af daar geleidelijk naartoe te groeien.
c. Als een gemeente het minimum van 15% overschrijdt dan spant die zich tot het uiterste in om ook de volgende urgente woningzoekende met die gemeente van herkomst te huisvesten. Als de gemeente in deze situatie onverhoopt niet in staat is om de woningzoekende te bedienen dan geldt het principe van wederkerigheid. Een andere gemeente in de regio kan bijspringen. De onderhavige gemeente is bereid om in een volgende situatie bij te springen voor een andere gemeente.

4. De corporaties hebben aangegeven hun verantwoordelijkheid te willen nemen in de huisvesting van wettelijk urgenten in de regio. Zij hebben ook belang bij het bewerkstelligen van een evenwichtige verdeling over de regio. Zij doen dan ook de handreiking om hier een rol in te spelen en invulling te geven aan passend wonen voor urgente woningzoekenden. Zij zijn in staat om de afweging te maken tussen het individuele belang van passend wonen, waaronder het woonplaatsbeginsel, en het algemene belang van een evenwichtige verdeling over gemeentes en het in stand houden/ verbeteren van draagkracht en leefbaarheid in wijken en kernen. De rol die de corporaties op zich nemen is dat zij zorgen voor de toewijzing van de woning. Zij beantwoorden de 'hoe-vraag', dwz. hoe helpen we de urgente vanaf het moment van urgentieverstrekking aan een passende woning? De rol van de gemeenten ligt in de aanvraag en toetsing van de urgentie, mede in relatie tot het bepalen van de herkomst van de urgent woningzoekende. De corporaties denken hierbij graag actief mee, zodat we komen tot een goede samenwerking en heldere werkafspraken in het belang van de urgent woningzoekenden. Gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties nemen in voorbereiding op de wetsbekrachtiging alvast de evenwichtige verdeelafspraken over in de prestatieafspraken.
5. Halfjaarlijks monitoren partijen de realisatie van de verdeelafspraken (conform de wettelijke monitoringseisen: het aantal urgentie aanvragen, het aantal urgentiebeschikkingen en het aantal gehuisveste wettelijk urgenten; aanvullend daaraan monitoren zij het percentage toewijzingen aan wettelijk urgenten), en de mate waarin de uitvoering leidt tot evenwichtige verdeling over de regio. Hierbij is er ook aandacht voor de gerealiseerde netto toevoeging van kleine, (zeer) betaalbare sociale huurwoningen. Na drie jaar evalueren partijen de realisatie van de evenwichtige verdeelafspraken, waarna desgewenst bijsturing plaatsvindt. Mocht er tussentijds onverhoopt een ongewenste en onhoudbare situatie ontstaan, dan kan men de 'noodknop' gebruiken. De evaluatie en bijsturing wordt dan in het eerstvolgende bestuurlijke overleg geagendeerd.

4 Randvoorwaarden

Aanvullend op deze verdeelafspraken zijn er randvoorwaarden om de Evenwichtige Verdeling ook te laten bijdragen aan een zachte landing van mensen in wijken. Zoals werken aan acceptatie van aandachtsgroepen (inclusie), wijkaanpak, passende ondersteuningsvoorzieningen of vergroten van woningaanbod, zowel in hoeveelheid als in samenstelling, lees: meer passende, veelal kleinere woningen. De eerste stap s consensus over de verdeelafspraken. Vervolgens is het minstens zo belangrijk om invulling te geven aan de noodzakelijke randvoorwaarden. Deze sluiten aan bij (de opgaven in) de regionale woonzorgvisie West-Overijssel 2024-2026, die is vastgesteld in 2024. Deze randvoorwaarden zullen worden uitgewerkt na het vaststellen van de verdeelafspraken.

Hierbij kan onder andere gedacht worden aan maatregelen omtrent:

Vergroten slaagkansen sociale huur

- Benutten kansen voor:
    - Woningsplitsen of –delen
    - Flexwonen
- Herbestemmen vrijkomend intramuraal en maatschappelijk vastgoed
- Meer (kleine) en betaalbare woningen in sociale huur tot de 1ste aftoppingsgrens
- Inzet op ‘inclusieve’ woonleefconcepten, met tussenvormen ‘beschut wonen’
- Inzet op doorstroming
- Spreiding programma sociaal binnen gemeenten
    - -> (sub-)Regionale aanpak integrale gebiedsontwikkeling
- Woningtoewijzing:
    - Gericht en op maat toewijzen/bemiddelen op basis van zoekprofiel
        - Beperkte ruimte voor wensen

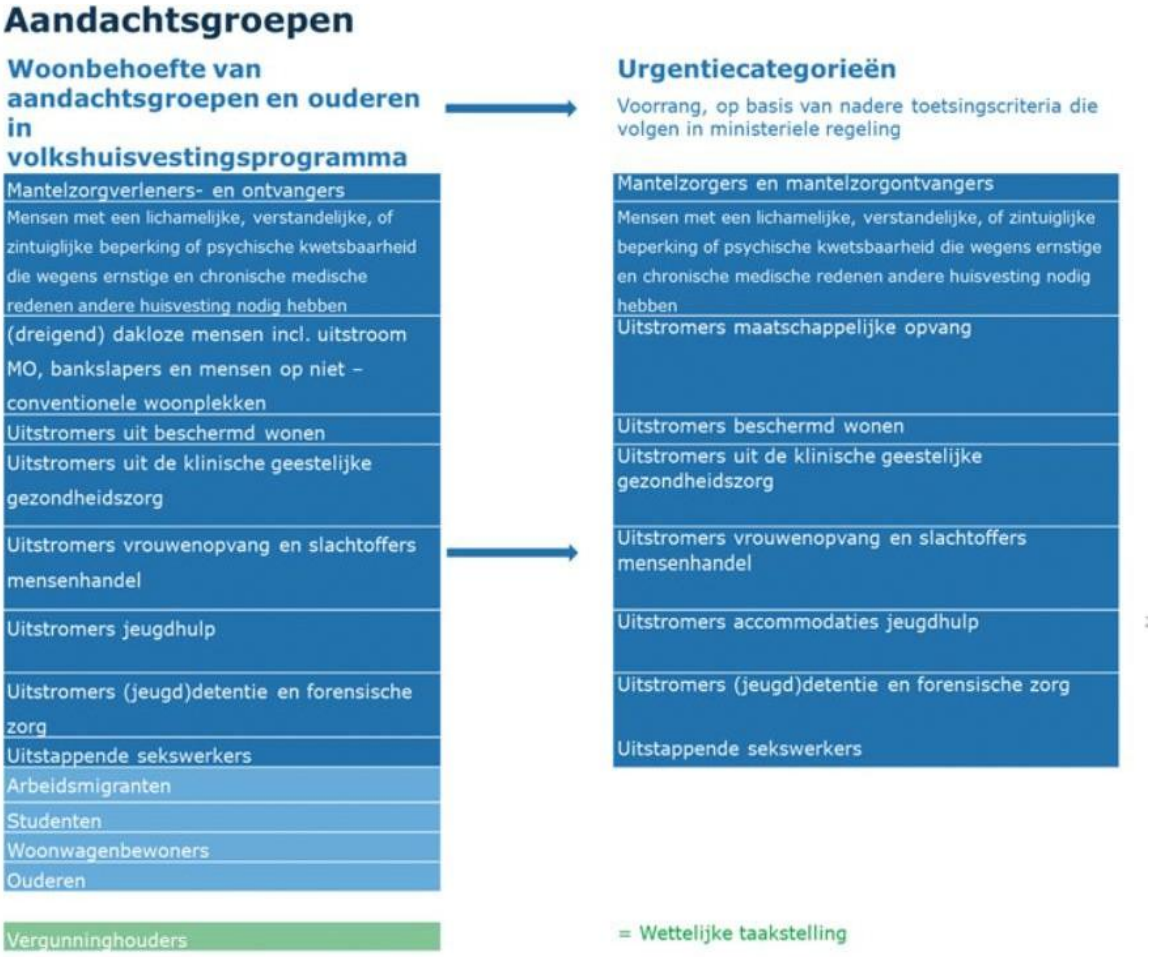
Inzet sociaal domein

- Preventie
    - Sluit aan bij sociale netwerken
- Bewustwording bij inwoners in wijken en kernen
    - Anti-stigma-programma
    - Maak gebruik van ervaringsdeskundigen
- Passende op- en afschaalbare begeleiding
- Inzet welzijn om buurten veerkrachtig te houden
- Buurten waarin samenleven en ontmoeten centraal staat: gemengd wonen.
- Vergroten/mee laten bewegen van (ondersteunings-)voorzieningen

5 Bijlage

Wie zijn de wettelijk urgente aandachtsgroepen (op basis van de concept wettekst)?

In onderstaand overzicht wordt onderscheid gemaakt tussen de aandachtsgroepen voor het volkshuisvestingsprogramma, de vergunninghouders en de wettelijke urgentiecategorieën voor in de huisvestingsverordening (urgentieregeling). De evenwichtige verdeelafspraken richten zich op de wettelijk verplichte urgentiecategorieën



Bron: staatscourant juli 2024

De bovenstaande wettelijke urgentie categorieën worden aangevuld met een extra categorie naar aanleiding van het Amendement Grinwis [c.s. ter vervanging van nr. 9 over urgentie voor gezinnen zonder vaste verblijfplaats met minderjarige kinderen]. De aanvullende groep is dakloze gezinnen met minderjarige kinderen (onder een van de leefsituaties onder “Ethos Light”). Nadere definiëring van deze groep moet nog gebeuren.