DE RAAD VAN DE GEMEENTE PEEL EN MAAS

Gelet op het voorstel van burgemeester en wethouders nr. 51-23

Gelet op het bepaalde in artikel 147 en 149 van de Gemeentewet.

Gelet op het bepaalde in 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.

Gehoord de beraadslagingen.

BESLUIT

vast te stellen de volgende verordening:

Huisvestingsverordening Peel en Maas 2026

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Definities

- Bedrijfswoning: een bedrijfswoning zoals bedoeld in het gemeentelijk Omgevingsplan;
- Btiv: Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting;
- Campuscontract: een tijdelijke huurovereenkomst voor studenten, die eindigt enkele maanden na afstuderen of het beëindigen van de studie;
- College: college van burgemeester en wethouders;
- 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;
- 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;
- Huisvestingsvergunning: een vergunning als bedoeld in artikel 8, eerste lid, van de Wet;
- 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;
- Mantelzorg: hulp als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
- 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;
- Onzelfstandige woonruimte: een woning waarbij wezenlijke voorzieningen (toegang, keuken, toilet en/of badkamer) worden gedeeld;
- Openbaar aanbod: een woning die openbaar wordt aangeboden in het woonruimteverdeelsysteem als beschikbare woning zodat ingeschreven woningzoekenden daar op kunnen reageren;
- 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;
- Rvrv: Regeling versterking regie volkshuisvesting;

- 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;
- Standplaats: een kavel bestemd voor het plaatsen van een woonwagen waarop voorzieningen voor aansluiting op openbare nutsvoorzieningen aanwezig zijn;
- 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;
- Uitstroomvoorziening: een intramurale voorziening waarin mensen tijdelijk verblijven omdat zij intensieve zorg ontvangen, waarna zij (weer) uitstromen naar een reguliere zelfstandige woonruimte;
- Urgentieverklaring: de beschikking op basis waarvan een woningzoekende is ingedeeld in een urgentiecategorie als bedoeld in artikel 12 van de Wet;
- Vergunninghouder: houder van een huisvestingsvergunning;
- Wet: Huisvestingswet 2014;
- Woningcorporatie: wettelijk toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet;
- 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;
- Woonruimteverdeelsysteem: een digitaal systeem waarin verhuurders het aanbod van beschikbare woningen vastleggen;
- Woonschip: een drijvend vaartuig dat is bedoeld of wordt gebruikt om op te wonen;
- 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.
3. Voor de toewijzing van woonwagens en/of standplaatsen voor woonwagens kunnen burgemeester en wethouders nadere regels stellen.

Artikel 3. Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 10, tweede lid, van de wet, komen voor een huisvestigingsvergunning 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 urgente 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 Convenant Woonkans.

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 het Convenant Woonkans:
    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 het Convenant Woonkans 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 kleine kernen, te weten Beringe, Egchel, Grashoek, Kessel-Eik en Koningslust 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 Peel en Maas 2026.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van: 3 februari 2026

De raad van de gemeente Peel en Maas,

de griffier,
drs. E.J.C. Apeldoorn-Feijts

de voorzitter,
B.C.M. Vostermans

Bijlagen

Urgentiecategorieën zoals bedoeld in artikel 11, eerste lid van de verordening

1. Wettelijk verplichte urgentiecategorieën in de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting

Met de invoering van de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting (vermoedelijk 1 juli 2026) krijgen de volgende categorieën wettelijk recht op urgentie:

A. Mantelzorgverleners- en ontvangers

Woningzoekenden die mantelzorg (als in artikel 1.1.1, eerste lid, Wet maatschappelijke ondersteuning 2015) verlenen of ontvangen. Een woningzoekende komt in aanmerking voor urgentie indien:

a. de mantelzorg in de drie maanden voorafgaande aan het moment van de aanvraag ten minste acht uur per week is verleend of ontvangen;

b. de in onderdeel a bedoelde acht uur mantelzorg per week is verleend gedurende ten minste vier dagen per week, tenzij de medische problematiek zoals Alzheimer, schizofrenie of andere chronische psychische aandoeningen 24 uur per dag nabijheid vereisen en de hulp op onverwachte momenten wordt geboden;

c. de mantelzorgsituatie naar verwachting nog minstens één jaar zal voortduren;

d. de relatie tussen mantelzorgverlener en mantelzorgontvanger gebaseerd is op familiebanden of langdurige sociale omgang;

e. de mantelzorgontvanger of mantelzorgverlener niet in een intramurale instelling wonen;

f. de mantelzorgverlener medisch, fysiek en psychisch in staat is mantelzorg te verlenen;

g. het betrekken van een woonruimte in de woningmarktregio de meest passende manier is om ervoor te zorgen dat de mantelzorgontvanger zelfstandig kan blijven wonen; en

h. de mantelzorgverlener en mantelzorgontvanger op ten minste vijf kilometer afstand van elkaar wonen of een gemiddelde reistijd heeft van een half uur.

B. Mensen met ernstige en chronische medische klachten

Woningzoekenden die op grond van ernstige en chronische medische redenen dringend woonruimte behoeven. Woningzoekende komt in aanmerking voor urgentie indien:

a. de woningzoekende kampt met ernstige en chronische medische problematiek, waarbij de huidige woonsituatie levensontwrichtend is omdat de woningzoekende niet meer in staat is zelfstandig te functioneren in de huidige woonruimte, dan wel de behandeling van het probleem aantoonbaar in hoge mate ongunstig door de woonsituatie wordt beïnvloed;

b. een zelfstandige woonruimte een substantieel deel van de oplossing voor het probleem van de woningzoekende vormt; en

c. de woningzoekende met ernstige en chronische problematiek van psychische aard op het moment van aanvraag ten minste twaalf maanden onder behandeling is of is geweest voor het betreffende medische probleem bij een specialistische, tweedelijns instelling als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet langdurige zorg voor geneeskundige geestelijke zorg of instelling voor geneeskundige zorg als bedoeld in artikel 10, onderdeel g, van de Zorgverzekeringswet in verband met zorg zoals psychiaters en klinisch-psychologen plegen te bieden, of vrijgevestigd psychiater in Nederland.

C. (Ex-)dak en thuislozen

Woningzoekenden aan wie in ieder geval wegens dakloosheid een voorziening voor opvang (als in artikel 1.1.1, eerste lid, Wet maatschappelijke ondersteuning 2015) is verleend.

D. Slachtoffers huiselijk geweld of mensenhandel

Woningzoekenden aan wie wegens huiselijk geweld of mensenhandel een voorziening voor opvang (als in artikel 1.1.1, eerste lid, Wet maatschappelijke ondersteuning 2015) is verleend en deze opvang verlaten. Definitie opvang in Wmo 2015: onderdak en begeleiding voor personen die de thuissituatie hebben verlaten in verband met risico’s voor hun veiligheid als gevolg van huiselijk geweld, en niet in staat zijn zich op eigen kracht te handhaven in de samenleving.

E. Uitstroom Beschermd Wonen

Woningzoekenden die een voorziening voor beschermd wonen (als in artikel 1.1.1, eerste lid, Wet maatschappelijke ondersteuning 2015) verlaten. Definitie Beschermd wonen in Wmo 2015: beschermd wonen: wonen in een accommodatie van een instelling met daarbij behorende toezicht

en begeleiding, gericht op het bevorderen van zelfredzaamheid en participatie, het psychisch en psychosociaal functioneren, stabilisatie van een psychiatrisch ziektebeeld, het voorkomen van verwaarlozing of maatschappelijke overlast of het afwenden van gevaar voor de cliënt of anderen, bestemd voor personen met psychische of psychosociale problemen, die niet in staat zijn zich op eigen kracht te handhaven in de samenleving.

F. Uitstroom klinisch geestelijke gezondheidszorg
Woningzoekenden die een verblijf in een instelling (als in artikel 1.1.1 Wet langdurige zorg) verlaten waar zij geneeskundige geestelijke zorg ontvingen of woningzoekenden die in verband met geneeskundige zorg (als in artikel 10, onderdeel g, Zorgverzekeringswet) in een instelling verbleven in verband met zorg zoals psychiaters en klinisch-psychologen plegen te bieden en deze verlaten.

G. Uitstroom accommodaties jeugdhulp
Woningzoekenden tussen 18 en 23 jaar die een accommodatie of gesloten accommodatie (als in artikel 1.1 Jeugdwet) verlaten. Definitie artikel 1.1 Jeugdwet: (Gesloten) accommodatie: (gesloten) bouwkundige voorziening of deel van een bouwkundige voorziening met het daarbij behorende terrein, waar jeugdhulp wordt verleend door of namens een jeugdhulpaanbieder.

H. Uitstroom (jeugd)detentie en forensische zorg (> 3 maanden)
Woningzoekenden die een inrichting of voorziening (als in artikel 3a Beginselenwet justitiële jeugdinrichtingen), een penitentiaire inrichting (als in artikel 3, eerste lid, Penitentiaire beginselenwet) of een instelling voor forensische zorg (als in artikel 1.1, eerste lid, Wet forensische zorg) verlaten.

I. Uitstappende sekswerkers
Woningzoekenden die deelnemen aan een overheidsprogramma gericht op duurzaam uitstappen (DUUP) waarbinnen begeleiding van sekswerkers plaatsvindt bij het vinden van werk of dagbesteding buiten de seksbranche. Woningzoekenden komen in ieder geval in aanmerking voor indeling in een urgentiecategorie indien huisvesting een voorwaarde is om het uitstappen uit de seksbranche duurzaam mogelijk te maken.

K. Dak- en thuislozen met minderjarige kinderen
Woningzoekenden zonder vaste verblijfplaats die deel uitmaken van een gezin met een of meer minderjarige kinderen. Het Ministerie werkt momenteel aan het uitwerken van een nadere definitie in een Ministeriele regeling.

2. Urgentiecategorie ‘woonbegeleiding’

Woningzoekenden die verblijven en ondersteund worden in een tussenvorm of (voorliggende) voorziening waarin wonen, ontwikkelen, leren en/of werken worden samengebracht, of jongvolwassenen vanaf 18 jaar die verblijven in een complexe thuissituatie en een woonbegeleidingsvraag hebben, en waarvan de begeleidende partij van oordeel is dat de woningzoekende toe is aan zelfstandig wonen met woonbegeleiding.

3. Urgentiecategorie ‘echtscheiding of beëindiging samenwonen’
Woningzoekenden die als gevolg van echtscheiding of beëindiging samenwonen hun huidige woonruimte moeten verlaten kunnen in aanmerking komen voor urgentie wanneer de aanvrager de zorg over minderjarige kinderen heeft en wanneer beide ouders niet de beschikking hebben over onderdak. Indien sprake is van co-ouderschap, dan komt maximaal één van de ouders in aanmerking voor sociale urgentie.

4.Urgentiecategorie ‘renovatie of onbewoonbaarheid van de huidige woonruimte’
Bewoners van woonruimte waarvan de woningcorporatie heeft besloten dat ze hun sociale huurwoning moeten verlaten omdat ze vanwege sloop of grondige renovatie van die woonruimte niet meer in die woonruimte kunnen blijven wonen, komen in aanmerking voor urgentie.

5. Bemiddelingscategorie ‘statushouders’

Vergunninghouders die onder de gemeentelijke taakstelling vallen, als bedoeld in artikel 28 van de Huisvestingswet.

6. Urgentiecategorie ‘sociale of financiële redenen’

Woningzoekenden komen in aanmerking voor urgentie als de aanvrager of minderjarige medebewoner(s) aantoonbaar slachtoffer zij van ernstig, structureel fysiek of geestelijk geweld, als de aanvrager in een aantoonbare schrijnende noodsituatie zit waarin een andere woning de oplossing is, of wanneer de aanvrager aantoonbaar zijn eigen woning gedwongen, onverwacht en buiten zijn schuld om moet verlaten.

Er wordt in principe geen sociale urgentie verleend als er sprake is van:

I. Slechte staat van de bewoonde woning, of als er problemen zijn met de woonomgeving, of de woning voldoet niet aan de woonwensen;
II. Inwoning bij familie, vrienden of kennissen;
III. Het eindigen van de huurovereenkomst;
IV. Verkoop van de woning door de verhuurder;
V. Permanente of tijdelijke bewoning op een vakantiepark;
VI. Gedwongen sluiting van de woning door een bestuurlijke of juridische maatregel;
VII. Het niet benutten van juridische mogelijkheden om het verlies van de huidige woonruimte te voorkomen;
VIII. Er is sprake van een andere voorziening die passend is voor de situatie van de woningzoekende en waar direct aanspraak op kan worden gemaakt;
IX. Terugkeer vanuit detentie korter dan 3 maanden;
X. Er is sprake van zwangerschap, huwelijk of samenwonen waarvoor een woning nodig is;
XI. Er is sprake van terugkeer uit het buitenland, voorgenomen hereniging met partner en/of kinderen uit het buitenland of het dichter bij familie willen gaan wonen.

In geval van een schrijnende situatie kan er een uitzondering gemaakt worden op deze uitsluitingsgronden, indien dit in het belang is van de woningzoekende.

Toelichting

Algemeen

Vanuit de voorgenomen Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv) zijn alle gemeenten verplicht een huisvestingsverordening voor in elk geval urgent-woningzoekenden te hebben: de ‘urgentieverordening’. Deze verordening borgt dat bij woningtoewijzing wettelijk bepaalde aandachtsgroepen voorrang krijgen bij de toewijzing van sociale huurwoningen. De gemeenteraad stelt de verordening vast. Daarmee is de verordening een juridisch verplichtend kader voor de uitvoering van de urgentieregelingen in Noord-Limburg.
Deze verandering moet ervoor zorgen dat juist de kwetsbare groepen nergens tussen wal en schip vallen.

Werken met een verordening en introductie huisvestingsvergunning

Algemeen

In de verordening voor Noord-Limburg is de huisvestingsvergunning als instrument opgenomen. Dit instrument is vanuit de Huisvestingswet verplicht om in te zetten bij het hanteren van urgentiecategorieën. De wetgever beoogt hiermee af te bakenen welke woningen of woonruimten onder de regulering van de verordening vallen en uitsluitend met een vergunning in gebruik mogen worden genomen.
Alle zelfstandige woningen met een sociale huurprijs van woningcorporaties zijn vergunningplichtig. Onzelfstandige woonruimte, zoals studentenkamers of verblijflogies voor arbeidsmigranten, en woningen die verhuurd worden met een campuscontract, vallen niet onder deze verordening.
De toekomstige huurder is verantwoordelijk voor het aanvragen van de huisvestingsvergunning. Zij geven de woningcorporatie hiervoor een volmacht om de vergunning namens hen aan te vragen. Het College zal de woningcorporaties mandateren om de vergunning namens hen af te geven. Hiervoor is een apart mandaatbesluit nodig.

Urgentie

Zoals hiervoor is aangegeven, is deze verordening opgesteld in verband met het vastleggen van urgentiecategorieën. Personen met een urgentieverklaring krijgen voorrang bij het huren van een sociale huurwoning. In de bijlage bij deze verordening is een categorie-indeling bijgevoegd waarin staat vermeld welke categorieën van urgentie er bestaan.
Het is niet op voorhand bekend welk deel van de vrijkomende sociale huurwoningen passend is voor urgente woningzoekenden. Het vooraf afbakenen van welke woningen gereserveerd dienen te worden voor personen met een urgentieverklaring is niet mogelijk. Daarom is ervoor gekozen om de vergunningplicht te laten gelden voor (nagenoeg) alle sociale huurwoningen. Vervolgens wordt op basis van de uitgegeven urgentieverklaringen gekeken hoeveel woningen toegewezen moeten worden aan de urgente woningzoekenden. Via de signaalwaarde van maximaal 30 procent wordt bewaakt dat er voldoende woningen beschikbaar komen voor reguliere woningzoekenden.

Vergunningplicht

Deze verordening bevat een vergunningplicht voor het in gebruik nemen / geven van een sociale huurwoning. Deze vergunningplicht betreft het sluitstuk van het toewijzingsproces van dergelijke woningen. Hierna zal verder in worden gegaan op het toewijzingsproces en de rol van de diverse partijen hierbinnen.

Proces huisvestingsvergunning

Inschrijving woningzoekenden en bekendmaking woonruimte

Voorafgaand aan het vergunningenproces dient aan een aantal voorwaarden te zijn voldaan. Ten eerste moet de woningzoekende zich inschrijven in een door verhuurders gehanteerd inschrijfsysteem. De beschikbare sociale huurwoningen worden deels direct bemiddeld en deels openbaar bekend gemaakt. Op deze laatste woningen kunnen woningzoekenden zelf reageren.

Aanbieding woning en passendheid

De corporatie kan een woning openbaar bekendmaken of deze aanbieden aan een woningzoekende via directe bemiddeling. De verhuurder verhuurt alleen aan woningzoekenden bij wie de woning voldoet aan de vereisten voor passendheid volgens de regels van de verordening. Een woningzoekende mag een woning die wordt aangeboden via directe bemiddeling alleen weigeren als deze niet passend is of vanwege andere dringende redenen van persoonlijke aard. In dat geval blijft de inschrijftijd die voor een woningzoekende relevant is in verband met de rangordebepaling behouden. Bij weigering om andere redenen vervalt de urgentie.

Urgentieverklaring

In aanvulling op de ‘reguliere’ regels met betrekking tot toewijzing van woningen, gelden er bijzondere regels voor urgente categorieën woningzoekenden. De categorieën van woningzoekenden die hiervoor in aanmerking komen staan vermeld in de bijlage bij de verordening. Woningzoekenden komen hier overigens uitsluitend voor in aanmerking voor zover zij beschikken over een urgentieverklaring. Op grond van deze verordening kan het college besluiten om een dergelijke verklaring af te geven. Deze verklaring is vervolgens relevant als het gaat om de rangorde op grond waarvan woningen worden toegewezen.

Rangorde

Toewijzing van sociale huurwoningen in het openbare aanbod verloopt via een bepaalde rangorde. Deze rangorde is verankerd in de regels van de verordening. Op grond van deze rangorde komen eerst urgenten voor toewijzing in aanmerking. Daarnaast gelden er bijzondere regels voor woningzoekenden met lokale binding met de kern waar de aangeboden woning ligt. In bijzondere gevallen kan het college de rangorde doorbreken als een woningzoekende door bijzondere omstandigheden ogenblikkelijk woonruimte nodig heeft.

Vergunning

Het sluitstuk van het proces van toewijzing van sociale huurwoningen vindt plaats door middel van verlening van de huisvestingsvergunning. Deze vergunning is nodig voor een woningzoekende om een sociale huurwoning te betrekken en voor de verhuurder om de woning in gebruik te geven. De vergunning wordt uitsluitend verleend voor zover de woning passend is voor de woningzoekende en deze laatste ook op grond van de rangordebepalingen hiervoor in aanmerking komt. De verordening bevat verder diverse inhoudelijke eisen ten aanzien van de vergunning.

Artikelsgewijze toelichting

Hierna volgt een toelichting op enkele artikelen van de verordening.

Artikel 3

In dit artikel zijn de criteria opgenomen voor beoordeling van de vergunning. Op grond hiervan moet sprake zijn van een meerderjarige woningzoekende met een passend inkomen. Daarnaast wordt de vergunning inhoudelijk beoordeeld aan de hand van passendheid van de woning voor de woningzoekende en ook aan de hand van de regels met betrekking tot rangorde zoals opgenomen in de verordening.

Artikel 10

In dit artikel zijn regels over passendheid opgenomen. Passendheid kan zowel betrekking hebben op de woonruimte als op de aanvrager en is op grond van artikel 3 lid 2 een van de beoordelingscriteria voor de verlening van de huisvestingsvergunning.

Artikel 11

In artikel 11 zijn regels opgenomen over de urgentieverklaring. Het college kan op grond van deze verordening een urgentieverklaring afgeven. Deze urgentieverklaring is mede bepalend voor de rangorde vaststelling in het kader van de vergunningverlening. De urgentieverklaring is alleen aan de orde voor woningzoekenden die tot een bepaalde urgentiecategorie behoren. Deze categorieën zijn opgenomen als bijlage bij deze verordening. De urgentieverklaring is een afzonderlijk besluit en is zodoende vatbaar voor bezwaar en beroep.

Een aantal categorieën woningzoekenden is door de wetgever aangemerkt als verplichte urgentiecategorie. In deze huisvestingsverordening worden die verplichte categorieën niet opgesomd, maar wordt alleen verwezen naar de wet, omdat op die manier de verordening niet gewijzigd te worden als de wet op dit punt wijzigt.

Anno september 2025 benoemt de Huisvestingswet (artikel 12, derde lid) de volgende verplichte urgentiecategorieën:

*a. **Mantelzorgers en mantelzorgontvangers** — mensen die mantelzorg geven of ontvangen, zoals omschreven in de Wmo 2015*

*b. **Ernstige en chronische medische problematiek** — woningzoekenden die dringend woonruimte nodig hebben vanwege ernstige, chronische gezondheidsklachten*

*c. **Dakloosheidsopvang** — woningzoekenden die in een voorziening voor opvang verblijven vanwege dakloosheid en dringend woonruimte nodig hebben*

*d. **Opvang wegens huiselijk geweld of mensenhandel** — personen die opvang verlaten vanwege huiselijk geweld of mensenhandel*

*e. **Beschermd wonen** — opvangsituaties waar men beschermd woont, waarvoor men uit deze voorziening vertrekt*

*f. **Beëindiging verblijf in langdurige zorg** — personen die een instelling voor geestelijke of geneeskundige zorg verlaten (zoals een instelling constaterend in de Wmo of Zorgverzekeringswet)*

g. ***Jongvolwassenen (18–23 jaar) die jeugdvoorzieningen verlaten*** *— waaronder accommodaties of gesloten jeugdinrichtingen, inclusief Nidos*
h. ***Verlaten justitiële inrichting / forensische zorg*** *— personen die een justitiële jeugdinrichting, penitentiaire inrichting of instelling voor forensische zorg verlaten*
i. ***Uitstroom uit seksbranche via begeleidingstraject*** *— woningzoekenden die deelnemen aan een overheidsprogramma dat gericht is op uitstappen uit de seksbranche*
Bij mantelzorg staat benoemd dat de urgentieverklaring vervalt bij het beëindigen van de mantelzorgsituatie. Hier wordt bedoeld dat de urgentie vervalt in situaties dat de mantelzorgsituatie eerder eindigt dan het vinden van een woning, niet dat een huurcontract zou vervallen in een situatie dat er wel al een woning is gevonden en de mantelzorgrelatie daarna eindigt.