

*Urgentieregeling voor
de voorrangsgroepen binnen
een huisvestingsverordening
van de gemeente*

UITGANGSPUNTENNOTITIE REGIONALE URGENTIEREGELING



*Werkgroep Aandachtsgroepen regionale woondeal Noordoost Brabant
Versie 2.4 (maart 2025)*

Inhoud

Leeswijzer	3
1. De aanleiding	4
2. De opgave	4
3. Wat regelen we regionaal en wat blijft lokaal	5
4. Proces en besluitvorming	6
<i>Fase 1. Algemene uitgangspuntennotitie</i>	<i>6</i>
<i>Fase 2. Raamwerk urgentiegroepen.....</i>	<i>6</i>
<i>Fase 3: Urgentieregeling.....</i>	<i>7</i>
5. Algemene uitgangspunten urgentieregeling	7
<i>Uitgangspunt 1. Uniform regionaal urgentiebeleid</i>	<i>7</i>
<i>Uitgangspunt 2. Eenduidigheid in urgentiegroepen.....</i>	<i>8</i>
<i>Uitgangspunt 3. Aansluiten bij bestaande werkwijzen en regionale ontwikkelingen.....</i>	<i>10</i>
<i>Uitgangspunt 4. Verruimen van het aanbod om verdringing te beperken</i>	<i>10</i>
<i>Uitgangspunt 5. Huisvesting op basis van de meest passende plek voor de woningzoekende</i>	<i>12</i>
<i>Uitgangspunt 6. Rekening houden met de veerkracht in wijken.....</i>	<i>13</i>
<i>Uitgangspunt 7. Zorgdragen voor een zachte landing in de wijken en kernen, door stimuleren en aanbieden van begeleiding waar en zo lang nodig.</i>	<i>13</i>
<i>Uitgangspunt 8. Helderheid voor woningzoekenden: één werkwijze</i>	<i>14</i>

Leeswijzer

In deze uitgangspuntennotitie leest u de eerste uitwerking van de opdracht om te komen tot een regionale urgentieregeling in de regio Noordoost Brabant. Na uiteenzetting van de aanleiding voor deze notitie en de opgave waar we als regio voor staan volgt duiding van het onderscheid tussen wat lokaal en regionaal geregeld wordt. Daarna volgt een omschrijving van het ontwikkelproces tot nu toe (en wat er het komende jaar op stapel staat).

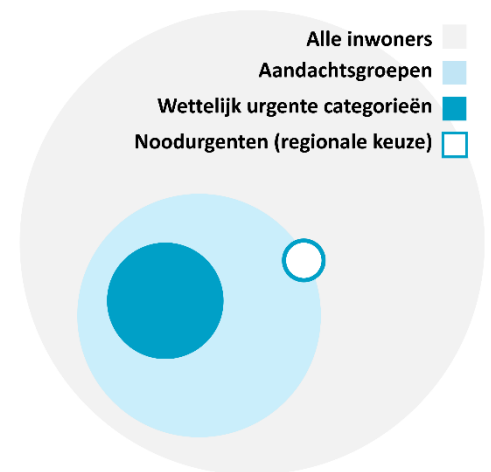
In het tweede deel leest u de acht uitgangspunten voor een regionale urgentieregeling. Deze vormen de basis voor uitwerking van een gedeelde urgentieregeling in de volgende fase.

De urgentieregeling zoals bedoeld in deze notitie is een optioneel onderdeel van een gemeentelijke huisvestingsverordening en zorgt ervoor dat mensen met een dringende woonbehoefte voorrang kunnen krijgen bij de toewijzing van woningen. Juridisch gezien is deze regeling niet verplicht voor gemeenten volgens de Huisvestingswet 2014. Indien de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting wordt aangenomen wordt de urgentieregeling verplicht 2 jaar na invoering van deze wet.

1. De aanleiding

Het Rijk heeft de afgelopen jaren de regie op de volkshuisvesting teruggepakt. Middels de nationale Woon- en Bouw agenda en zes Rijksprogramma's geeft het Rijk hier invulling aan. Het programma [Een thuis voor iedereen](#) heeft als doel om voldoende betaalbare woningen te realiseren voor alle aandachtsgroepen. Het Rijk hanteert hierbij een brede definitie van aandachtsgroepen en verstaat daaronder mensen die extra zorg of begeleiding nodig hebben, maar ook bijvoorbeeld ouderen en studenten.

Het [wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting](#) vormt de wettelijke verankering. Deze wet moet bijdragen aan een evenredige verdeling van sociale huurwoningen, zodat iedereen een eerlijke kans krijgt op een betaalbare woning. Het wetsvoorstel introduceert de verplichting voor alle gemeenten om een huisvestingsverordening vast te stellen met een urgentieregeling. Met een urgentieregeling (ook wel urgentieverordening genoemd) kan de gemeente voorrang geven aan woningzoekenden die met spoed (andere) woonruimte nodig hebben. Tevens worden in de wet groepen (categorieën) urgent woningzoekenden aangewezen. Alle gemeenten moeten bijdragen aan de huisvesting van deze groepen en zij moeten dit regionaal afstemmen. Het (aangepaste) wetsvoorstel is op 20 februari 2025 ingediend ter behandeling in de Tweede Kamer. Hoewel de ingangsdatum nog onzeker is werken we, in lijn met het wetsvoorstel, in de regio reeds aan het harmoniseren van de verschillende urgentieafspraken. De werkgroep Aandachtsgroepen (bestaande uit vertegenwoordigers vanuit de provincie, gemeenten en woningcorporaties) heeft daartoe - als aanvulling op de eerder gemaakte afspraken in de Regionale woondeal - een bestuurlijke opdracht gekregen voor het opstellen van één urgentieregeling voor de regio.



Figuur 1. Aandachtsgroepen en urgente categorieën

2. De opgave

Er is momenteel een groot tekort aan betaalbare woningen en de verdeling van deze schaarste is een uitdaging. Als regio dragen we de verantwoordelijkheid voor voldoende en goede huisvesting voor al onze inwoners. Een thuis voor iedereen! De gemeenten en corporaties in Noordoost-Brabant onderschrijven het belang van een rechtvaardige en transparante systematiek van verdeling van de beschikbare sociale huurwoningen. Woningzoekenden kunnen zelf reageren op vrijkomende woningen, die worden toegewezen op basis van inschrijftijd of loting. Keuzevrijheid is een belangrijke bouwsteen van de woonruimteverdeling (we willen de woningzoekende zo veel mogelijk in staat stellen zelf te bepalen waar hij of zij wil wonen). Tegelijkertijd is er momenteel grote schaarste waardoor deze keuzevrijheid beperkt is en hebben zowel woningzoekende als corporatie te maken met eisen rondom bijvoorbeeld inkomen. Een urgentieregeling maakt voorrang mogelijk voor de meest kwetsbare woningzoekenden die door omstandigheden niet zelfstandig aan woonruimte kunnen komen. Door als regio dezelfde uitgangspunten te hanteren voor de urgentieregeling streven we ernaar dat iedere gemeente een gelijkwaardige werkwijze hanteert. Dit draagt bij aan het stimuleren van een evenwichtige verdeling en evenredige bijdrage tussen gemeenten en corporaties ("fair share").

Thuispoort

Via [Thuispoort](#), het regionaal woningvindsysteem, hebben woningzoekenden makkelijk toegang tot het regionale aanbod van vrijkomende sociale huurwoningen van de acht aangesloten corporaties. De meeste vrijkomende woningen worden hier op een eenvormige wijze aangeboden. Woningen op Thuispoort worden in het algemeen middels inschrijftijd of het lotingmodel aangeboden. Woningen die worden verhuurd via directe bemiddeling worden niet geadverteerd op Thuispoort. Niet alle betrokken gemeenten/corporaties publiceren hun aanbod op Thuispoort. Er zijn in de regio ook nog eigen websites, van Wonen Vierlingsbeek en Peelrand Wonen.

Evenwichtige verdeling

Het streven naar een evenwichtige verdeling van urgente groepen vinden we belangrijk omdat de gevolgen hiervan voor de leefbaarheid en het maatschappelijk draagvlak in potentie groot zijn. Concentratie van mensen in een kwetsbare situatie kan invloed hebben op de veerkracht van de buurt. De kans op (geslaagde) duurzame huisvesting voor kwetsbare doelgroepen is groter in een veerkrachtige wijk. Een zachte landing en waar nodig langdurige(re) zorg en ondersteuning maakt veel mogelijk. Dat is in het belang van zowel de woningzoekende, de woonomgeving, de maatschappij, instanties en verhuurder. De urgentieregeling gaat in eerste instantie over huisvesting. Dit kan niet los gezien worden van beleidskeuzes voor zorg en ondersteuning. Lokaal bestaan hiervoor al uitvoeringsafspraken en de gemeente kan deze met zorg- en welzijnspartijen en corporaties verder uitwerken.

3. Wat regelen we regionaal en wat blijft lokaal

Een gemeente kan door middel van een huisvestingsverordening bijdragen aan een goede leefomgeving en een evenwichtige en toegankelijke woningmarkt. De huisvestingsverordening kan naast regels over urgentie (een urgentieregeling), regels bevatten over woningtoewijzing, huisvestingsvergunningen, opkoopbescherming, regionale/lokale binding en (bouwkundige) wijzigingen in woningen zoals splitsen of samenvoegen.

De elf gemeenten in Noordoost-Brabant werken samen met de woningcorporaties aan een gezamenlijke urgentieregeling. Wanneer de regeling is vastgesteld in de lokale gemeenteraden is het een bouwsteen voor de lokale huisvestingsverordening. De overige afwegingen/bouwstenen (zoals bijvoorbeeld opkoopbescherming, regionale/lokale binding en dergelijke) worden lokaal en per gemeente bepaald en maken geen onderdeel uit van deze uitgangspuntennotitie. Uiteraard volgen we als regio de lokale ontwikkelingen om gebruik te maken van elkaars kennis en nieuw beleid uitlegbaar te houden voor woningzoekenden.

Lokale afwegingen (bijv. binding, wijziging woningvoorraad e.d.)

Regionale urgentieregels
(-regeling)

Figuur 2. Bouwstenen huisvestingsverordening

Uitvoering van de verordening

Op het moment dat de voorrang via het instrument van een publiekrechtelijke verordening (huisvestingsverordening met urgentieregels) wordt geregeld heeft dit tevens consequenties voor de uitvoering van deze regels door de corporaties. Een handeling om iemand met voorrang een woning toe te wijzen krijgt het karakter van een beschikking zodat daartegen (zowel voor degene die bij voorrang wordt toegewezen maar ook andere belanghebbenden) bezwaar en beroep openstaat. De rol die de corporatie tot nu toe (zelfstandig) vervult verandert hierdoor, ook ten opzichte van de gemeente. Nader op te stellen uitvoeringsregels zijn dan ook nodig om zowel een juridisch houdbare als praktisch uitvoerbare regeling te maken.

4. Proces en besluitvorming

Om te komen tot één urgentieregeling kiest de werkgroep Aandachtgroepen voor een pragmatische aanpak met drie fases. In elke fase wordt zorgvuldig omgegaan met het consulteren en informeren van belanghebbenden en de interne besluitvorming.

Fase 1. Algemene uitgangspuntennotitie

In de eerste fase beschrijven we algemene uitgangspunten waaraan de urgentieregeling moet voldoen. Aan de hand van stellingen zijn deze tijdens een op 3 juli 2024 gehouden discussieochtend voorgelegd aan de bestuurders van de corporaties en portefeuillehouders Wonen van de gemeenten. De opbrengst uit de discussie hebben we meegenomen in het opstellen van deze uitgangspuntennotitie. De notitie geeft duidelijkheid over de urgentiegroepen waar we als regio eenduidig mee omgaan. Daarnaast biedt de notitie randvoorwaarden voor de gewenste ontwikkelingsrichting binnen de huidige en voorgestelde wettelijke kaders.

Deze nu voorliggende uitgangspuntennotitie wordt ter instemming voorgelegd aan de portefeuillehouders in de kopgroep wonen / POHO Volkshuisvesting en RDO van corporaties. De notitie leggen we aan alle colleges voor ter vaststelling. De colleges informeren daarbij de gemeenteraden met de mogelijkheid tot feedback. Wanneer er wordt ingestemd met de uitgangspuntennotitie biedt dit een solide fundering om op door te bouwen. Corporaties doorlopen hun eigen besluitvormingsproces.

Fase 2. Raamwerk urgentiegroepen

In de tweede fase stellen we het raamwerk op voor de vastgestelde urgentiegroepen. Dit vraagt een zorgvuldige afstemming met de uitvoerende partijen die hier nu al mee belast zijn of gaan worden. Mogelijk is er in deze fase meer duidelijkheid als gevolg van eventuele vaststelling van de Wet versterking regie volkshuisvesting. Vanuit de regionale woonzorganalyse ontstaat een indicatief beeld van de omvang van de urgentiegroepen. Door de uitgevoerde Ethos-telling is er in onze regio ook een goed beeld van het aantal dak- en thuislozen.

Het raamwerk biedt helderheid over de (wettelijke) omschrijving/definities van de urgente groepen en welke beoordelingscriteria daarbij horen. Ook geeft het raamwerk richting aan de werkwijze voor het aanmelden, beoordelen en toewijzen van potentiële urgentiekandidaten. Bijbehorende uitvoeringsafspraken werken we in een latere fase uit. Bij die uitwerking betrekken we de uitkomsten van verschillende lopende pilots in de regio. De keuzes voor de werkwijze bepalen welke organisatie hierbij hoort en welke financiële investering dit vraagt.

Het 'raamwerk urgentiegroepen' leggen we ter instemming voor aan de portefeuillehouders in de kopgroep wonen / POHO Volkshuisvesting en RDO van corporaties. De colleges stellen het raamwerk vast en informeren wederom de gemeenteraad. Corporaties doorlopen hun eigen besluitvormingsproces.

Fase 3: Urgentieregeling

In de derde fase worden de uitgangspunten en het raamwerk per urgente groep uitgewerkt in een set aan verordeningartikelen (juridische regels) voor een urgentieregeling. Deze set aan verordeningartikelen wordt ter instemming voorgelegd aan de portefeuillehouders in de kopgroep wonen / POHO Volkshuisvesting vervolgens wordt de huisvestingsverordening via het college ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad.

De VNG werkt momenteel nog aan een modelverordening. Deze kan als leidraad gebruikt worden. Het pakket aan artikelen kan overgenomen worden in een lokale huisvestingsverordening of integraal als zodanig worden vastgesteld.

Parallel hieraan worden door de uitvoerende partijen uitvoeringsafspraken uitgewerkt, bijgesteld en gemonitord voor de huidige en toekomstige werkwijze. Hiervoor wordt, na vaststelling van de verordening, in overleg met de corporaties, door de colleges van burgemeester en wethouders een (gelijkluidende) beleidsregel vastgesteld voor de (praktische) uitvoering van het toewijzingsbeleid.

5. Algemene uitgangspunten urgentieregeling

De rode draad in de uitgangspunten is voor langere termijn houdbaar en eenduidig. Een passende plek voor urgent woningzoekenden, oog houden voor veerkracht in wijken, een goede landing in de wijk en meer aanbod creëren om verdringing te voorkomen dragen bij aan duurzame huisvestingsoplossingen voor de toekomst. Hierbij is de kans op succes groter en vergroten we het draagvlak. Regionale eenduidigheid in beleid, in het aanwijzen van urgentiegroepen en de werkwijze brengt helderheid voor woningzoekenden. Minder twijfel, minder ruis en meer focus op het vinden van een passende woonruimte. Iedere gemeente en iedere corporatie levert hieraan een bijdrage (fair share), zodat een evenwichtige verdeling over de regio ontstaat.

Uitgangspunt 1. Uniform regionaal urgentiebeleid

De gemeenten in Noordoost-Brabant kiezen voor een uniform urgentiebeleid. Dit betekent concreet dat alle gemeenten in hun urgentieregeling dezelfde bepalingen opnemen wanneer het gaat over de in uitgangspunt 2 beschreven groepen. Met een uniform urgentiebeleid kunnen we de regionale opgave op het gebied van aandachtsgroepen lokaal goed en duurzaam oppakken. Het beleid moet leiden tot een eenduidige werkwijze die woningzoekenden helderheid geeft en zorgt voor efficiency en effectiviteit in de uitvoering.

Tegelijkertijd werkt het urgentiebeleid niet beperkend om in bijzondere gevallen maatwerk te kunnen leveren. Buiten de urgentieregeling om kan een woningcorporatie via bemiddeling woonruimte direct toewijzen aan iemand die door bijzondere en/of onvoorziene omstandigheden

(dringend) andere woonruimte nodig heeft (maatwerkruimte). Het gaat dan om specifieke situaties die vragen om een oplossing op maat, welke niet op een andere manier geboden kan worden. Dergelijk maatwerkruimte vormt weliswaar geen onderdeel van de urgentieregeling, maar wordt verankerd in de huisvestingsverordening. Bijvoorbeeld door het opnemen van een maximaal percentage van het totaal aantal toegewezen sociale huurwoningen.

Maatwerkruimte kan nodig zijn voor:

- Calamiteit (bijv. brand)
- Onhoudbare situatie
- Overlijden ouder(s)
- Matching bijzondere woonsituatie
- Leegstandsverhuur

Uitgangspunt 2. Eenduidigheid in urgentiegroepen

We stellen als regiogemeenten dezelfde urgentiegroepen vast. Dit zorgt voor transparantie en uitlegbaarheid richting de totale groep van woningzoekenden. De afbakening per groep en een voorgestelde werkwijze werken we uit in de volgende fase. We maken onderscheid tussen drie categorieën urgentiegroepen, te weten: [A. wettelijk urgent](#), B. regionale keuze voor urgente groepen en C. lokale keuzes binnen de huisvestingsverordening. De derde categorie is geen onderdeel van deze uitgangspuntennotitie.

Categorie A: Wettelijk urgent

Het Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting kent de wettelijke urgente groepen die gemeenten voorrang moeten verlenen in de volkshuisvesting. Hierbij gaan we er vooralsnog vanuit dat we hierbij strikt de wettelijke definities volgen en/of uitwerken met heldere criteria. Let wel: het verkrijgen van urgentie is voor deze groepen daarmee geen automatisme.

Het kan, afhankelijk van de definitieve vaststelling van de wet, gaan om de volgende groepen woningzoekenden die:

- Mantelzorg ontvangen of verlenen;
- Op grond van een ernstige en chronische medische reden dringend (passende) huisvesting nodig hebben;
- Uitstromen uit:
 - Maatschappelijke opvang (dak- en thuislozen)
 - Vrouwenopvang
 - Beschermd wonen
 - Klinische geestelijke gezondheidszorg
 - Forensische zorg met verblijf
 - Accommodatie jeugdhulp
 - (Jeugd)detentie
- Deelnemen aan het uitstapprogramma voor stoppende sekswerkers.

Categorie B: Regionale keuzes voor urgente groepen

Naast de wettelijk urgente groepen kiezen we er als regio voor om binnen de urgentieregeling ook de volgende twee groepen op te nemen:

- Woningzoekenden in een acute woonnoodsituatie die niet zelfstandig opgelost kan worden. We noemen deze categorie ‘noodurgenten’¹. Het gaat hierbij om zéér uitzonderlijke omstandigheden waarbij naar mening van de beoordelende instantie binnen afzienbare tijd woonruimte noodzakelijk is, bijvoorbeeld omdat de ontwikkeling van betrokken (minderjarige) kinderen in gevaar is of om (grotere) problemen op andere leefgebieden en/of opname in een voorziening te voorkomen.
- Herstructureringsurgenten. Bewoners van een sociale huurwoning die vanwege renovatie of sloop/nieuwbouw het huis moeten verlaten. De werkwijze leggen corporaties per situatie vast in een sociaal plan en is geen onderdeel van de regeling. Deze groep wordt niet meegeteld binnen afspraken over het aantal verhuringen aan aandachtsgroepen en andere bijzondere doelgroepen.
- Statushouders, ook wel vergunningshouders genoemd, moeten volgens de wet door gemeenten gehuisvest worden. We hebben afgesproken om dit regionaal op dezelfde manier aan te pakken en de huisvesting van statushouders niet uit te stellen. Statushouders benoemen wij als urgente groep, zodat ze met voorrang een woning kunnen krijgen. Daarmee wordt voorkomen dat opvanglocaties overvol raken en overlastsituaties ontstaan. Passende huisvesting van statushouders draagt bij aan de leefbaarheid in wijken en de integratie van de statushouder zelf. In 2023 zijn in de regio Noordoost Brabant zo’n 9,5% van de vrijgekomen sociale huurwoningen ingezet voor statushouders. Indien er een wettelijk verbod komt op het aanwijzen van statushouders als urgente categorie, op de grond dat ze statushouder zijn, dan hebben gemeenten zich daaraan te houden.

Categorie C: Lokale keuzes binnen de huisvestingsverordening

Naast de regionale afspraken over de huisvesting van Aandachtsgroepen (categorieën A en B) kunnen in een lokale huisvestingsverordening ook aanvullende afspraken worden gemaakt over toewijzing. Deze maken geen deel uit van de uitgangspunten in deze notitie.

- Lokale voorrang bij de toewijzing van huur- en koopwoningen voor inwoners met een sterke band met de gemeente en mensen met een cruciaal beroep. Gemeentes die dit willen zijn verplicht alle relevante partijen, waaronder woningcorporaties, te betrekken bij het maken van de verordening en ‘schaarste en verdringing’ te onderbouwen.
- Regulering huisvestingsvergunningverlening middenhuurwoningen.

¹ Noodurgenties worden door de meeste corporaties nu ook al verstrekt en vaak ‘sociale urgentie’ genoemd. Echter, lopen de werkwijzen van beoordeling en toekenning zowel bij gemeenten als corporaties uiteen. Monitoring moet uitwijzen welke (negatieve) effecten ontstaan wanneer de uitvoeringsafspraken gelijk worden getrokken binnen de regio. Bijvoorbeeld voor de slaagkansen van overige woningzoekenden.

Uitgangspunt 3. Aansluiten bij bestaande werkwijzen en regionale ontwikkelingen

We stellen voor om voor het beoordelen en toewijzen van urgentie zoveel mogelijk aan te sluiten bij de bestaande uitvoeringspraktijk. Uniformering van uitvoeringsafspraken vinden plaats op basis van best practices. Dit betekent dat verschillende [lokale regelingen en afspraken](#) zo veel mogelijk plaatsmaken voor een regionale werkwijze.

De Urgentieplustafels in regio Meierij en Bommelerwaard richten zich op de meeste groepen uit categorie A. Het Kernteam urgentieplus (regio Oss) richt zich nu alleen op uitstroom uit Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang. Dit is een deel van de verplichte urgente categorieën. Bij inzet voor bredere urgentiegroepen dient ofwel een tweede 'route' te worden gecreëerd of dient de scope van het Regioteam en de Urgentieplustafels te worden verbreed. Ook de vraag of het wenselijk is het Regioteam en Urgentieplustafels meer te integreren tot één regionaal uitstroompunt, behoeft nadere uitwerking.

Na vaststelling van deze uitgangspuntennotitie wordt in de volgende fase een raamwerk opgesteld voor de urgentiegroepen. Dit raamwerk biedt helderheid over de (wettelijke) omschrijving/definities van de urgentiegroepen en welke beoordelingscriteria daarbij horen. Ook wordt er richting gekozen voor de aanmelding, beoordeling en toewijzing per urgentiegroep. De keuze voor de werkwijze bepalen, welke organisatie hierbij hoort en welke financiële investering dit vraagt.

Thuispoort, het woningvindsysteem van de regio Noordoost-Brabant, levert nu al uniformering binnen de regio op en biedt (in de toekomst) veel sturingsinformatie. De samenwerkende corporaties binnen Thuispoort hebben de ambitie de uitvoeringsafspraken omtrent noodurgenties en medische urgentie te harmoniseren.

Aandachtspunten hierbij zijn:

- Wonen Vierlingsbeek en Peelrand Wonen (gemeente Boekel) adverteren niet via Thuispoort, maar gaan vooralsnog wel mee in de verdere regionalisering van het urgentiebeleid.
- De gemeente Heusden valt voor wat betreft Wmo/zorg onder de regio Hart van Brabant.

Uitgangspunt 4. Verruimen van het aanbod om verdringing te beperken

Urgentieregels geven invulling aan het verdeelvraagstuk, ze lossen de schaarste aan woningen niet op. Urgentieregels gelden in elk geval voor sociale huurwoningen van woningcorporaties. Ze beperken daarmee de mogelijkheden voor regulier woningzoekenden; zij schuiven naar achter in de rij. Dit heeft een potentieel negatief effect op het maatschappelijk draagvlak voor huisvesting van urgente groepen. Om verdringing te beperken zetten we als regio ook in op het verruimen van het aanbod. Uiteraard valt dit buiten de verantwoordelijkheid van de werkgroep Aandachtsgroepen.

Toevoegen van sociale huurwoningen door: transformatie, nieuwbouw en bijvoorbeeld delen van woningen. Dit vergt een langjarige intensieve inzet van corporaties en zeker van gemeenten. We staan aan de lat om:

- De koek te vergroten. In lijn met de regionale woondeal het aandeel sociale huurwoning in de woningvoorraad te vergroten en deze via de lokale woonzorgvisies/volkshuisvestingsprogramma te vertalen naar prestatieafspraken.

- Het aanbod buiten de reguliere voorraad te vergroten. Een deel van de urgente categorieën vindt nu ook huisvesting buiten de reguliere woningvoorraad, denk aan flexibele woonconcepten en woningdeelconcepten zoals kamergewijze verhuur, friendswonen etc. Dergelijke concepten moeten binnen de huisvestingsverordening als huisvestingsoptie in beeld blijven. Niet in alle gemeenten is dit aanbod beschikbaar.
- Na te gaan op welke wijze (een selectie van) sociale huurwoningen van particuliere verhuurders onder het werkingsgebied van de verordening kunnen vallen en/of bij nieuwe toevoegingen na datum X particuliere verhuurders verplichten om deel te nemen aan het regionale woonruimteverdeelsysteem. In de wetenschap dat uitbreiding naar particuliere verhuurders complex is vanwege (juridische) instrumenten, versnipperd aanbod, aanspreekbaarheid van eigenaren, en handhaving van regels.
- Te onderzoeken of de beschikbaarheid vergroot kan worden door het beter benutten van de bestaande voorraad:
 - Meer woningen op de (bebouwde) kavel: optoppen, splitsen, transformeren en bijplaatsen
 - Meer mensen in één woning: friendscontracten, woningdelen, hospitaverhuur, kamergewijze verhuur en zacht splitsing.
 - Betere doorstroming: aanpakken leegstand en woonfraude, doorstroming ouderen en het verlengen van verhuisketens

Fair share

Als regio streven we ernaar dat iedere gemeente en iedere corporatie een evenwichtige bijdrage gaat leveren aan het huisvesten van urgente kandidaten. Het is niet realistisch om te denken dat regionale afspraken direct voor evenredigheid kunnen zorgen. Het vertrekpunt is het hier en nu. Eenduidige definiëringen en monitoring is het startpunt hoe we hier op kunnen en gaan sturen. Op dit moment huisvest de gemeente 's-Hertogenbosch door de (voormalige) centrumrol en een hoog aandeel sociale huur de meeste urgente kandidaten in de regio. Door een beperkt aanbod van sociale huurwoningen in andere gemeenten gaan hier relatief veel woningen naar urgente kandidaten. Het type bezit van een corporatie bepaalt ook deels of er meer alleenstaanden worden gehuisvest of juist grote gezinnen. Dit laatste is niet terug te zien in de cijfers wanneer alleen naar mutaties van woningen wordt gekeken. In 2023 bleek uit de beschikbare cijfers dat in de regio gemiddeld 27% van de vrijgekomen woningen met voorrang is toegewezen aan urgente kandidaten en statushouders. Gemiddeld 5% van de vrijgekomen woningen in de regio is met voorrang toegewezen t.b.v. maatwerk (zie kader op blz.8).

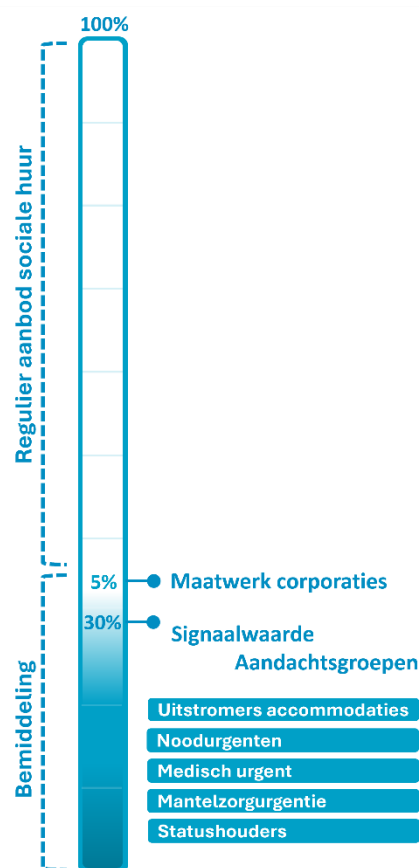
Het principe *herkomstgemeente=uitstroomgemeente* leidt er in theorie toe dat de huisvesting zich evenwichtiger spreidt over de gemeenten. In de centrumgemeenten Oss en 's-Hertogenbosch zien we al dat het principe van de urgentieplus regeling werkt voor mensen die uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen komen. Voorheen bleven deze mensen vooral in de centrumgemeenten, maar nu worden ze beter verspreid over de regio. Dit zorgt voor een eerlijkere verdeling van huurwoningen en voorkomt verdringing. Daarom maken we regionale afspraken over de toewijzing van huurwoningen aan de Aandachtsgroepen, zoals vastgelegd in de gemeentelijke

prestatieafspraken. Tot deze groepen behoren de wettelijke urgente categorieën, noodurgenten² en statushouders. We streven naar duidelijkheid in de regio en door 30% van de woningen toe te wijzen, geven we ruimte aan urgenten en statushouders.

Op basis van sturingsinformatie monitoren we de ontwikkeling naar een evenredige bijdrage.

- Per gemeente monitoren we hoeveel woningen met voorrang naar de afgesproken aandachtsgroepen gaan ten opzichte van het totaal aantal vrijgekomen woningen. Voor de monitoring is het belangrijk naar het aantal woningen te kijken en niet het aantal personen.
- We spreken een **signaalwaarde** af van **30% voor de toewijzing afgesproken aandachtsgroepen**.
- Daarnaast spreken we af dat er 5% ruimte is voor lokaal maatwerk door corporaties (zie kader blz.8).
- Bij een (structurele) overschrijding van deze signaalwaarde is het aan gemeenten en corporaties om afspraken te maken om verdringing met overige woningzoekenden in te perken.
- We gaan ervan uit dat deze regionale afspraken worden overgenomen in de lokale prestatieafspraken tussen gemeenten en woningcorporaties.
- Per gemeente monitoren we het aandeel toewijzingen aan bovenstaande groepen ten opzichte van het totaal in de regio. Door de ongelijkheid in het aandeel sociale huur per gemeente zegt deze verdeling niet direct iets. Door het aandeel over een langere periode te vergelijken met het aandeel huishoudens per gemeente wordt een trend zichtbaar. Waarbij het aandeel toewijzingen meer een afspiegeling zou moeten worden van het aandeel huishoudens.

Wanneer dit effect uitblijft is het aan gemeenten en corporaties om meer te sturen op een gelijkmatige verdeling.



Figuur 3. Signaalwaarde

Thuispoort biedt de mogelijkheid de verdeling achteraf, maar ook op ieder willekeurig moment te kunnen monitoren. In de uitvoeringspraktijk zal blijken hoe de verdeling feitelijk uitpakt. Na inwerkingtreding van de urgentieregeling evalueren alle gemeenten en corporaties periodiek de afspraken, de signaalwaarde en het beschikbare aanbod voor urgente groepen.

Uitgangspunt 5. Huisvesting op basis van de meest passende plek voor de woningzoekende

Het aanbod van een woning voor een urgent woningzoekende vindt idealiter plaats in de herkomstgemeente op de meest passende en duurzame plek voor de kandidaat. We beschouwen het als een gezamenlijke maatschappelijke opgave om hier zorgvuldig mee om te gaan. Allereerst wordt gekeken naar de wensen en (zorg)behoeften van de urgente kandidaat voor een duurzame uitstroom. Een ondersteuningsbehoefte bij de huisvesting betekent niet automatisch overlast of druk

² Peelrand Wonen, de corporatie in de gemeente Boekel, kent geen regeling voor noodurgenten / sociale urgentie. Daarmee wijkt de situatie vooralsnog af van de afgesproken lijn in deze notitie.

op de wijk. De wensen en behoeften van de kandidaat worden zorgvuldig afgewogen in relatie tot de volgende uitgangspunten (in willekeurige volgorde):

- Een plek in de gemeente van herkomst³ (herkomstgemeente=uitstroomgemeente) of indien wenselijk in een andere gemeente ten behoeve van een gelijkmatige verdeling
- Een aanbod binnen een acceptabele termijn (dit kan per kandidaat verschillen)
- Nabijheid van zorg, voorzieningen en/of (openbaar) vervoer of juist een rustige, prikkelarme omgeving (passend bij de behoefte)
- Rekening houdend met de draagkracht en mogelijke risico's van een wijk of wooncomplex

Uitgangspunt 6. Rekening houden met de veerkracht in wijken

Het is belangrijk om bij het huisvesten van urgenten ook rekening te houden met de veerkracht van een wijk of buurt. Het opnemen van nieuwe bewoners in een wijk kost tijd en is wisselend per wijk. De opbouw van de wijk, sociale structuren en informele netwerken zijn belangrijke factoren voor de opnamecapaciteit van kwetsbare bewoners. Het aandeel sociale huurwoningen, mutatiegraad en leeftijd van een wijk kunnen daarin ook een rol spelen.

Door urgente kandidaten via *bemiddeling* te plaatsen kunnen corporaties sturen en rekening houden met de opnamecapaciteit en de veerkracht in een wijk. Directe bemiddeling is het sturingsmiddel dat in combinatie met lokale expertise wordt ingezet voor dit uitgangspunt. Sturing, zoals bijvoorbeeld een tijdlang geen urgenten ergens te plaatsen, kan ruimte creëren voor wijknetwerken om al gehuisveste urgenten in de wijknetwerken op te nemen. Gemeenten kunnen hier (tijdelijke) afspraken over maken met de corporaties. Er zijn veel positieve voorbeelden dat urgenten kandidaten in deze netwerken zelf uiteindelijk een actieve rol gingen spelen en zo verder bijdragen aan de veerkracht van een wijk. Wel moet rekening worden gehouden dat niet de hele gemeente wordt gesloten voor urgente kandidaten.

Uitgangspunt 7. Zorgdragen voor een zachte landing in de wijken en kernen, door stimuleren en aanbieden van begeleiding waar en zo lang nodig.

Lang niet iedereen die met urgentie een woning krijgt, heeft ook intensieve begeleiding nodig en het gaat al helemaal niet altijd gepaard met overlast. Maar dat neemt niet weg dat een goede landing in de wijk zowel voor diegenen als voor de omgeving zeer belangrijk zijn. Het opnemen van nieuwe inwoners in de wijk, vraagt ook iets van de omwonenden.

Sommige urgenten komen uit een situatie met intensievere zorg en/of begeleiding en gaan met ambulante begeleiding zelfstandig wonen. Die begeleiding moet zich niet alleen richten op de persoonlijke ondersteuning en zorg, maar ook op de relatie met de directe burens en het meedoen in een wijk of kern. Dit duiden we aan als zachte landing. Wat daarvoor precies nodig is, wordt situationeel per woningzoekende bepaald. Het uitgangspunt is dat we individueel maatwerk toepassen om de nieuwe inwoner zo goed mogelijk te begeleiden en de omgeving daarbij waar mogelijk te betrekken. Hierbij kunnen zowel welzijnswerk, zorgaanbieder, de woningcorporatie als de gemeente een rol hebben. Waar nodig wordt als stok achter de deur het accepteren van ondersteuning of zorg via het huurcontract geborgd. In de huidige praktijk is dit complex gebleken. Dit

³ Voor een aantal doelgroepen is het juist niet wenselijk dat ze terugkeren naar de oude omgeving, bijvoorbeeld bij veiligheidsrisico's.

uitgangspunt vergt zeker verdere uitwerking. Daarbij is het van belang dat helder is hoe de rolverdeling is en hoe we het uitwisselen van informatie borgen.

Uitgangspunt 8. Helderheid voor woningzoekenden: één werkwijze

De urgentieregeling moet helderheid bieden aan woningzoekenden en inwoners. De regels van de woonruimteverdeling zijn eenvoudig en uitlegbaar, zodat iedereen ze kan begrijpen en woningzoekenden een goede inschatting kunnen maken van hun kansen op een woning. Er moet duidelijk zijn waar woningzoekenden terecht kunnen voor bestaanszekerheid, waaronder urgentie. Dit kan door de verschillende loketten bij gemeenten en corporaties te laten werken volgens dezelfde werkwijze in de aanvraagfase voor urgentie. Ook in de beoordelingsfase hanteren we dezelfde werkwijze. Hoe we met meerdere partijen de uitvoeringsorganisatie en het proces aan de ‘achterkant’ organiseren maakt voor de woningzoekende dan niet uit.