

De urgentieverordening

Gemeenteraad Assen

10 september 2026 | Thierry Wever



Vanavond…

- Woonruimteverdeling, urgenties, verordening
- Moeilijke keuzes en dilemma’s
- Technische vragen?

- Uitwerkingsrichting
- Uw aandachtspunten?

Woonruimteverdeling, urgenties, verordening

Staatsblad
van het Koninkrijk der Nederlanden

Jaargang 2014

248

Wet van 4 juni 2014, houdende nieuwe regels met betrekking tot de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad (Huisvestingswet 2014)

Wij Willem-Alexander, bij de gratie Gods, Koning der Nederlanden, Prins van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Allen, die deze zullen zien of horen lezen, saluut! doen te weten:

Alzo Wij in overweging genomen hebben, dat het wenselijk is nieuwe regels te stellen met betrekking tot de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad;

Gemeentelijke sturing mogelijk op…

- Woningtoewijzing in gereguleerde huur, vrije sectorhuur, en betaalbare koop…
  - Wie krijgt voorrang of urgentie?
- Woningvoorraadbeheer
  - Onttrekken (sloop en tweede woningen), samenvoegen, omzetten, woningvorming en splitsen
  - Opkoopbescherming
  - Toeristische verhuur

Contractvrijheid vs. gemeentelijke sturing

- Corporaties/ verhuurders zijn in principe vrij te verhuren aan wie zij willen…
- De overheid (gemeente) heeft zich hier niet in te mengen (vrijheid van vestiging)…

Tenzij:

- Er sprake is van schaarste aan (goedkope) woonruimte
- En die schaarste leidt tot verdringing van kwetsbare groepen

Een urgentieregeling/ urgentieverordening maken mag altijd, maar er zijn **geen** andere vormen van gemeentelijke sturing mogelijk! (prestatieafspraken/ convenanten/ afspraken/ …)

Wat staat erin...

Over welke woningen gaan de regels?
Bijv. sociale huur, of ook middenhuur of goedkope koop? corporaties of ook particulier?



Wijze van samenbrengen vraag en aanbod
Bijv. inschrijfduur, loting, directe bemiddeling



Inschrijfsysteem vereisten
Bijv. beheerder aanwijzen, link naar website



Groepen woningzoekenden
Bijv. urgenten, voorrangsgroepen, regulier woningzoekenden



Voorrang
Bijv. ouderen of jongeren in voor hen geschikte woningen



Eisen urgentieverklaring
Bijv. weigeringsgronden, zoekprofiel



Mogelijkheid tot afwijken
Bijv. bij vruchteloos aanbieden, hardheid, experimenteerartikel





Wie doen mee?
Bijv. minimaal 18 jaar, ingeschreven in het systeem



Woningadvertentie vereisten
Bijv. huur, energielabel, oppervlakte, foto's, etc



Proces vergunningverlening
Bijv. eisen aan papierwerk



Rangorde
Volgorde groepen en grondslag voor rangorde



Proces urgentieverklaring
Bijv. eisen aan papierwerk



Urgente groepen
Urgentiecategorieën

Vooralsnog geen gemeentelijke sturing…,

wel een verdeelsysteem met (urgentie)regels!





Inmiddels verplichte urgentieverordening

Wet versterking regie volkshuisvesting

- Huisvestingsverordening met **in ieder geval** een urgentieregeling: : uiterlijk op 1 januari 2028 klaar!
- Verplichte urgentiecategorieën, regionale/lokale aanvullingen
- Gemeenten krijgen de verplichting om regionaal afspraken te maken over de evenwichtige verdeling van de urgente groepen (‘fairshare’).

Verplichte urgentie categorieën

- (meer) Verplichte urgentiecategorieën + lokale aanvullingen

Urgente groepen

Urgentiecategorieën



- Mantelzorg
- Chronische medische problematiek
- Uitstromers uit GGZ
- Uitstromers uit opvang slachtoffers van huiselijk geweld of mensenhandel
- Uitstromers uit opvang voor daklozen
- Uitstromers uit beschermd wonen
- Uitstromers uit Jeugdzorg (18-23 jarigen)
- Uitstromers uit gevangenis of jeugdinrichting
- Deelnemers uitstapprogramma Prostituees (DUUP)\
- Gezinnen met een of meer minderjarige kinderen zonder vaste woon- of verblijfplaats.

(Regionale) toevoegingen?

Moeilijke keuzes en dilemma’s

Instructie



Voorrang voor de een is langer wachten voor de ander…

In ieder geval totdat we de ‘koek’ weten te vergroten!



Dilemmaspel

Wie gaat vóór?

Er melden zich aanstaande maandag acht huishoudens met de vraag om een woning en u moet kiezen wie als eerste, of tweede of zoveelste aan de beurt is. Deze groepen vallen niet onder de 10 verplichte groepen vanuit de Regiewet. Wat is rechtvaardig?



Jullie moeten NU beslissen!

Dilemmaspel

Rangschik de woningzoekenden o.b.v. noodzaak voor urgentie

A. Een student van een opleiding in deze regio, maar afkomstig uit Zeeland dus thuis blijven wonen is geen optie.

B. Een starter wiens woning als gevolg van een grote brand bij de onderburen onbewoonbaar is geworden.

C. Een jong stel met één pasgeboren kind dat als gevolg van baanverlies zeer moeilijk rondkomt in hun sociale huurwoning van € 900.

D. Een alleenstaande die door een relatiebreuk de huurwoning van zijn ex-partner moet verlaten.

E. Een koppel wiens appartement binnen drie maanden zal worden gesloopt.

F. Een vergunninghouder door het COA aan de gemeente gekoppeld.

G. Een van de partners in het huishouden heeft te maken met huiselijk geweld, maar een plekje in de maatschappelijke opvang is er niet.

H. De reisafstand tussen wonen en werken van de kostwinner is langer dan 1,5 uur.

Rangschik op volgorde: wie krijgt absolute voorrang (1)? En wie heeft de minste urgentie (8)?

1. Huiselijk geweld, maar een plekje in de maatschappelijke opvang is er niet.
2. Een starter zonder huis als gevolg van een grote brand bij de onderburen.
3. Een koppel wiens appartement binnen drie maanden zal worden gesloopt.
4. Een jong stel met één pasgeboren kind dat als gevolg van baanverlies zeer moeilijk rondkomt.
5. Een alleenstaande die door een relatiebreuk de huurwoning van zijn ex-partner moet verlaten.
6. Een vergunninghouder door het COA aan de gemeente gekoppeld.
7. Een student in deze regio, maar uit Zeeland dus thuis blijven wonen is geen optie.
8. De reisafstand tussen wonen en werken van de kostwinner is langer dan 1,5 uur.

Technische vragen?



Uitwerkingsrichting

Waarom een urgentieverordening … (1)

- De gemeente is het **verplicht**…

  Maar vooral omdat er moeilijke keuzes te maken zijn…

- Democratische gelegitimeerde keuzes in een verordening zijn dan behulpzaam: Rechtvaardigheid / Eerlijkheid / Objectiviteit / Transparantie

- Regionaal gelijk = samen voor de opgave en moeilijke keuzes staan!

Waarom een urgentieverordening... (2)

Regionaal geharmoniseerde urgentieregeling ook wenselijk gezien:

- de regionale werking van de woningmarkt;
- de eenvoud, eenduidigheid en rechtszekerheid voor de woningzoekenden; en
- een eenvoudige uitvoering voor alle betrokkenen.

Uitgangspunten voor de verordening

- Borging van de regionale **‘fairshare-afspraken’**

- Het staat de gemeenten vrij om gebruik te maken van de mogelijkheden die de Huisvestingswet biedt voor woningvoorraadbeheer en woonruimteverdeelregels te maken voor (particuliere) huur of nieuwbouw betaalbare koop.

  ⇒ Opkoopbescherming hebben jullie bv. al.

  ⇒ Dit ook in regionaal overleg en met regionale afstemming.

Wie krijgen er urgentie? (1)

- De wettelijk verplichte groepen, met de volgende drie toevoegingen:
  - **Vergunninghouders** inclusief de uitstroom naar een permanente woning vanuit tijdelijke doorstroomlocaties en woonruimte voor de opvang van Alleenstaande Minderjarige Vreemdelingen met een verblijfsstatus.
  - Woningzoekenden die urgentie verdienen als gevolg van **sloop of ingrijpende vernieuwing van de woning** of nadien naar de oorspronkelijke wijk/ buurt/ complex terugkeren op basis van een overeengekomen sociaal plan.
  - Woningzoekenden die te maken krijgen met **geweld en bedreiging in de thuissituatie** (dit aanvullend op de wettelijke verplichte categorie uitstromers uit maatschappelijke opvang voor deze doelgroep).

Wie krijgen er urgentie? (2)

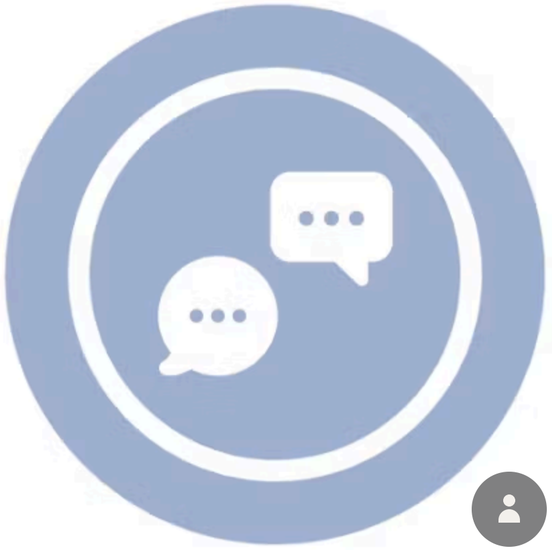
- Uitwerking van definities, criteria, voorwaarden en beperkingen.
- Passend bij de ‘fairshare-afspraken’ en wettelijke regels is het hebben van een **regionale maatschappelijke of economische binding** vereist voor het krijgen van de urgentiestatus.
- Gezamenlijke uitvoering van gemeenten en woningcorporaties binnen Thuiskompas.

Uw aandachtspunten/ reacties?

a. Regionale samenwerking

b. Regionale toevoegingen

c. Kaders m.b.t. de uitvoering



www.rigo.nl

Thierry Wever | senior adviseur/ partner | 06 442 694 33 | thierry.wever@rigo.nl