

## Bestuurlijke memo

Nummer  
25int03162

|                    |                 |              |         |
|--------------------|-----------------|--------------|---------|
| aan                | Van             | Opsteller    | datum   |
| Gemeenteraad Borne | College van B&W | D. Bonenkamp | 10-6-25 |

betreft  
Regionale urgentieregeling en afspraken over evenwichtige verdeling

**Portefeuillehouder**  
A.P. Lammers

### **Argumentatie voor aanbieding memo aan de gemeenteraad:**

Op 24 juni staat op de agenda van de beeldvormende commissievergadering het agendapunt regionale urgentieregeling en afspraken over een evenwichtige regionale verdeling van aandachtsgroepen. In deze memo treft u hierover aanvullende informatie en de vragen waarover wij graag met u het gesprek willen voeren.

Geachte raadsleden,

In de regio zijn we gestart met het proces om te komen tot een regionale urgentieregeling en afspraken over evenwichtige verdeling van urgente groepen binnen Twente. Dit moet uiteindelijk worden opgenomen in een lokale huisvestingsverordening met urgentieregeling, die door uw raad moet worden vastgesteld. De planning voor het regionale proces is als volgt:

|   |  |
|---|--|
| Oktober 2025                                    | Afronding bestuurlijk proces in de regio (via het BO Wonen);   |
| Oktober/ november 2025                          | Regionaal Webinar voor alle Twentse gemeenteraadsleden, waarin het conceptvoorstel en de uitgangspunten worden toegelicht; |
| November 2025                                   | Start participatie urgentieverordening;  |
| 2 <sup>de</sup> / 3 <sup>de</sup> kwartaal 2026 | Besluitvorming in de afzonderlijke gemeenteraden.  |

### *Toelichting in de bijlage*

In de bijlage treft u de inhoudelijke achtergrondinformatie over:

1. Wat speelt er?
2. Nationale context
3. Huidige situatie regio/ gemeente Borne
4. Huisvestingswet
5. Waar werken we naar toe in de regionale urgentieregeling?

*Vraagstelling in de beeldvormende commissievergadering*

Om de portefeuillehouder input en richting te geven voor de bestuurlijke gesprekken in de regio willen wij tijdens de beeldvormende commissievergadering in gesprek over de volgende twee vragen:

1. Aanvullend op de wettelijke urgentie groepen kunnen lokale urgente groepen worden toegevoegd:

Definitie van urgentie in deze context: een woningzoekende die zo'n ernstige situatie heeft dat het ontbreken van een woning niet alleen een ongemak is, maar ook negatieve gevolgen heeft voor andere levensgebieden of dat de persoon langer dan nodig in een instelling of opvang verblijft

Voorbeelden van groepen die in de afweging betrokken kunnen worden:

- Woningzoekenden die te maken krijgen met geweld en bedreiging in de thuissituatie;
- Woningzoekenden als gevolg van het onbewoonbaar worden van de woning (brand e.d.);
- Woningzoekenden die urgentie verdienen als gevolg van sloop of ingrijpende vernieuwing van de woning;
- Woningzoekenden die te maken krijgen met een scheiding of relatiebeëindiging;
- Urgentie in het geval van dreigende dakloosheid;
- Statushouders;

Of andere groepen die u in de afweging wilt betrekken.

2. Welke uitgangspunten vindt u van belang bij het maken afspraken over evenwichtige verdeling van urgente groepen in de regio?

Voorbeelden van mogelijke uitgangspunten:

- Woonvraag dient leidend te zijn;
- Verdeling o.b.v. het aantal inwoners is;
- Verdeling op basis van beschikbare sociale huurwoningen. Grote gemeenten hebben nu eenmaal meer "passende woningen";
- Voldoende beschikbaarheid sociale huurwoningen voor "reguliere doelgroepen" (bijv. max. 30% aan urgente groepen);
- Aanwezigheid van voldoende ondersteuning;

Of andere uitgangspunten die u mee wilt geven.

Bijlage: Inhoudelijke achtergrondinformatie

### 1. *Wat speelt er?*

Tekort aan passende en betaalbare woningen.

In vrijwel alle gemeenten – van stad tot platteland – is sprake van een groeiende kloof tussen vraag en aanbod, met name in de sociale huursector en het segment van betaalbare koop- en middenhuurwoningen.

Toenemende druk op de sociale huurvoorraad:

De vraag naar sociale huurwoningen blijft toenemen, terwijl het aanbod achterblijft. Dit leidt tot langere wachttijden en een beperkte doorstroming binnen de bestaande voorraad.

Kwetsbare doelgroepen vallen tussen wal en schip:

Mensen met een zorg- of begeleidingsbehoefte, zoals jongeren uit de jeugdzorg, mensen met een licht verstandelijke beperking of dak- en thuislozen, hebben vaak onvoldoende toegang tot passende huisvesting. Zij vallen buiten de reguliere toewijzingsystematiek of komen niet in aanmerking voor urgentie.

Ongelijkheid door verschillen in urgentiecriteria tussen gemeenten:

Elke corporatie hanteert eigen urgentiecriteria, wat leidt tot verschillen in toegang tot sociale huurwoningen. Dit kan zorgen voor regionale ongelijkheid en een 'verplaatsingsprobleem', waarbij mensen zich noodgedwongen wenden tot gemeenten met soepelere regels.

Concentratie van urgente groepen in stedelijke gebieden:

Door het aanbod aan voorzieningen en de aanwezigheid van opvang- en zorgstructuren vinden de meeste urgente woningzoekenden op dit moment onderdak in grotere steden. Dit leidt tot een onevenwichtige verdeling van kwetsbare groepen over de regio

### 2. *Nationale context*

#### 2.1 *Nationale Bouw en woonagenda*

In verband met de situatie op de woningmarkt heeft het Rijk de Nationale Bouw en Woonagenda 2022 opgesteld.

De drie belangrijke kerndoelen van de Nationale Bouw en Woonagenda

- beschikbaarheid extra woningen 980.000
- betaalbaarheid betere aansluiting van woonlasten bij het inkomen
- kwaliteit voldoende woningen voor aandachtsgroepen en ouderen.

Drie kerndoelen zijn in een zestal programmalijnen uitgezet, waaronder het programma "een thuis voor iedereen"

## 2.2 *Programma een thuis voor iedereen*

Actielijnen uit dit programma

- Voldoende betaalbare en passende woningen:  
Dit omvat sneller bouwen van sociale huurwoningen, met name voor mensen met lagere inkomens en specifiek aandachtsgroepen, zoals daklozen, mensen die uit ggz komen, statushouders of mensen met sociale of medische urgentie.
- Evenredige verdeling over gemeenten:  
Er wordt gewerkt aan een evenwichtige verdeling van sociale huurwoningen tussen gemeenten en een eerlijke verdeling van aandachtsgroepen over gemeenten.
- Combineren van wonen, zorg, welzijn en werk:  
Dit betekent het opstellen van woonzorgvisies waarin de (zorg)behoeften van aandachtsgroepen zijn opgenomen en lokaal bindende afspraken tussen gemeenten, verhuurders, zorgaanbieders en andere stakeholders.
- Inzet op preventie:  
Preventie richt zich op het voorkomen dat mensen in de problemen komen, met prioriteit voor het voorkomen van dakloosheid.

De programma's zijn vertaald in het wetsvoorstel Wet regie op de Volkshuisvesting, die nog door de Tweede Kamer behandeld moet worden.

## 2.3 *Wet regie op de Volkshuisvesting*

De Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting (WVRV) is een wet die het Rijk, provincies en gemeenten meer instrumenten gaat geven om gezamenlijk en regionaal regie te voeren op de volkshuisvesting. Het doel is om meer grip te krijgen op hoeveel, waar en voor wie er gebouwd wordt, zodat er sneller en voldoende betaalbare woningen komen, en kwetsbare mensen met urgentie een passende woning vinden.

Verplichtingen vanuit de toekomstige Wet regie Volkshuisvesting (vwb urgentie):

Iedere gemeente is verplicht:

- Een huisvestingsverordening met in ieder geval een urgentieregeling vast te stellen, met daarin verplichte urgentiecategorieën.
- Gemeenten krijgen de verplichting om regionaal afspraken te maken over de evenwichtige verdeling van de urgente groepen ('fairshare').

Het gaat om de volgende wettelijke verplichte groepen urgente woningzoekenden: (uit de wet regie op de volkshuisvesting)

Woningzoekenden:

- Die mantelzorg ontvangen of verlenen;
- Die op grond van een ernstige en chronische medische reden dringend huisvesting nodig hebben;
- Uit de maatschappelijke opvang, waaronder daklozen, uit de opvang slachtoffers huiselijk geweld ('vrouwenopvang') en opvang slachtoffers mensenhandel;
- Die uitstromen na intramuraal verblijf (o.a. beschermd wonen of klinische geestelijke gezondheidszorg);
- Die uitstromen uit forensische zorg met verblijf;
- Tussen 18 en 23 jaar uit jeugdhulp met verblijf;
- Uit de (jeugd)detentie;
- Die deelnemen aan het uitstapprogramma voor stoppende sekswerkers

De wet biedt de mogelijkheid extra lokale urgente groepen toe te voegen die dringend noodzakelijk een woning nodig hebben. Definitie: een woningzoekende zo'n ernstige situatie heeft dat het ontbreken van een woning niet alleen een ongemak is, maar ook negatieve gevolgen heeft voor andere levensgebieden of dat de persoon langer dan nodig in een instelling of opvang verblijft

Voorbeelden van deze groepen kunnen zijn:

- Woningzoekenden als gevolg van het onbewoonbaar worden van de woning (brand e.d.);
- Woningzoekenden die urgentie verdienen als gevolg van sloop of ingrijpende vernieuwing van de woning;
- Woningzoekenden die te maken krijgen met een scheiding of relatiebeëindiging;
- Urgentie in het geval van dreigende dakloosheid.
- Statushouders conform de bestaande taakstelling

### 3. *Huidige situatie Regio Twente/ Gemeente Borne*

Regionale woonruimteverdeling in Twente

In Twente wordt gewerkt met één gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem: [woninghuren.nl](http://woninghuren.nl). Via dit regionale platform wordt het merendeel van de sociale huurwoningen aangeboden. Dit draagt bij aan transparantie en toegankelijkheid van het woningaanbod voor woningzoekenden in de hele regio.

De toewijzing op basis van urgentie is echter niet regionaal afgestemd. Iedere woningcorporatie hanteert haar eigen urgentiecriteria. Hierdoor ontstaan verschillen in de behandeling van vergelijkbare situaties, wat de rechtsgelijkheid tussen woningzoekenden onder druk zet. Slechts één gemeente, Lossler, beschikt over een formeel vastgestelde urgentieverordening.

Voor de uitstroom uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang zijn wél regionale afspraken gemaakt. Deze verlopen via het regionaal transferpunt, dat zorgt voor afstemming en toewijzing van passende woonruimte voor deze doelgroepen. Deze coördinatie beperkt zich echter tot een specifieke groep en geldt niet voor andere urgente woningzoekenden.

Ten aanzien van lokale voorrang is regionaal tussen corporaties afgesproken dat maximaal 25% van de sociale huurwoningen per gemeente mag worden toegewezen aan lokaal woningzoekenden.

Er is daarmee sprake van een hybride systeem: het woningaanbod is regionaal georganiseerd, maar de regels voor toewijzing verschillen per gemeente of corporatie. Dit bemoeilijkt een eerlijke, transparante en doelmatige verdeling van de schaarse sociale huurvoorraad in Twente

#### Cijfers

|   |
|---|
| In 2024 Twente ca. 5.200 mutaties;  |
| In 2024 Borne 150 mutaties;   |
|   |
| In 2024 Twente 600 woningen via directe bemiddeling (excl. Statushouders)         |
| In 2024 Borne 7 woningen via directe bemiddeling (21 woningen aan statushouders). |

Bij een urgentieverordening met afspraken over evenwichtige verdeling is de verwachting dat er meer mensen voor urgentie in aanmerking komen. Bovendien wordt door afspraken te maken over evenwichtige verdeling meer mensen gehuisvest in de kleinere gemeenten dan in de groter gemeenten.

#### 4. Informatie huisvestingswet

##### 4.1 Waarom woonruimteverdeling?

Wonen is een eerste levensbehoefte en een grondrecht. Iedereen heeft recht op passende huisvesting. In de praktijk is woonruimte echter niet onbeperkt beschikbaar. De vraag naar met name sociale huurwoningen is groter dan het aanbod, wat leidt tot schaarste.

Omdat niet alle woningzoekenden tegelijkertijd geholpen kunnen worden, is het noodzakelijk om regels op te stellen voor de verdeling van beschikbare woonruimte. Deze regels moeten zorgen voor een eerlijke, transparante en doelmatige toewijzing van woningen, waarbij rekening wordt gehouden met onder andere maatschappelijke urgentie, gezinssamenstelling, binding aan de regio en wachttijd.

De woonruimteverdeling is juridisch verankerd in de Huisvestingswet 2014, waarin gemeenten bevoegd zijn om – bij aantoonbare schaarste – via een huisvestingsverordening nadere regels te stellen voor de toewijzing van (sociale) huurwoningen.

Woonruimteverdeling is daarmee een instrument om de schaarste op de woningmarkt te reguleren, kwetsbare groepen te beschermen en lokale en regionale volkshuisvestingsdoelen te realiseren

##### 4.2 Gemeentelijk sturing

De Huisvestingswet biedt gemeenten de mogelijkheid om in een huisvestingsverordening regels vast te leggen die gelden voor:

- 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

##### 4.2.1 Woningtoewijzing

Het recht op vrije vestiging is een grondrecht in Nederland: iedereen die rechtmatig in Nederland verblijft, mag zich vrij vestigen en zijn woonplaats kiezen. Binnen deze context biedt de Huisvestingswet 2014 gemeenten de mogelijkheid om – in situaties van aantoonbare schaarste – regels te stellen over woningtoewijzing via een huisvestingsverordening.

Toewijzingsregels zijn alleen toegestaan voor zover deze noodzakelijk en geschikt zijn om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste tegen te gaan. Ook op grond van het belang van de leefbaarheid in wijken of buurten kunnen aanvullende regels worden gesteld.

#### Urgentie

Voor het toekennen van urgentie aan woningzoekenden geldt géén verplichte onderbouwing van schaarste. Gemeenten of woningcorporaties kunnen urgentie verlenen aan specifieke doelgroepen, zoals mensen met medische of sociale problematiek, mits dit helder is geregeld.

#### Voorrang

De gemeenteraad kan in de huisvestingsverordening bepalen dat bepaalde groepen woningzoekenden voorrang krijgen bij woningtoewijzing. Dit is alleen toegestaan indien sprake is van een onevenredige en onevenwichtige benadeling van die groepen als gevolg van schaarste. De toepassing van voorrang is gebonden aan wettelijke maxima:

Maximaal 50% van de woningen mag worden voorbehouden aan woningzoekenden met een economische of maatschappelijke binding aan de gemeente (lokale binding).

Voor woningzoekenden met een vitaal beroep (zoals onderwijzers, zorgpersoneel en politie) mogen gemeenten aanvullende voorrang regelen, mits deze woningen daarvoor expliciet zijn aangewezen in de verordening.

Voor nieuwbouw koopwoningen tot de betaalbaarheidsgrens mogen gemeenten ook voorrang geven aan specifieke groepen die door schaarste beperkt worden in hun toegang tot betaalbare koopwoningen. Ook hiervoor moet een aantoonbare onevenredige benadeling zijn en geldt het eerder genoemde maximum van 50%.

Alle sturing op toewijzing door gemeenten moet via de huisvestingsverordening plaatsvinden; andere vormen van selectie of uitsluiting door gemeenten zijn niet toegestaan.

#### 5 *Waar werken we naar toe in de regionale urgentieregeling?*

Afspraak met de Twentse gemeenten om vooruitlopend op de wet Regie op de Volkshuisvesting te werken aan een regionale urgentieregeling met afspraken over evenwicht met als doel:

- Gelijke kansen voor mensen in een kwetsbare positie
- Duidelijke en eerlijke regels voor urgentie
- Geen verdringing tussen gemeenten
- Beter zicht op woningvraag en toewijzing
- Meer evenwicht tussen gemeenten

Binnen de regio Twente is er voor gekozen om te werken aan een urgentieregeling, waarin:

- wordt bepaald wie urgent is;
- de afspraken over evenwichtige verdeling in worden vastgelegd;
- de rangorde groepen wordt aangegeven bij een “gelijk spel”;
- wordt aangegeven hoe bezwaar en beroep wordt geregeld;
- een hardheidsclausule wordt opgenomen.

De urgentieregeling moet worden vastgesteld in een lokale huisvestingsverordening met onderdeel urgentie.



Gemeente  
**Borne**