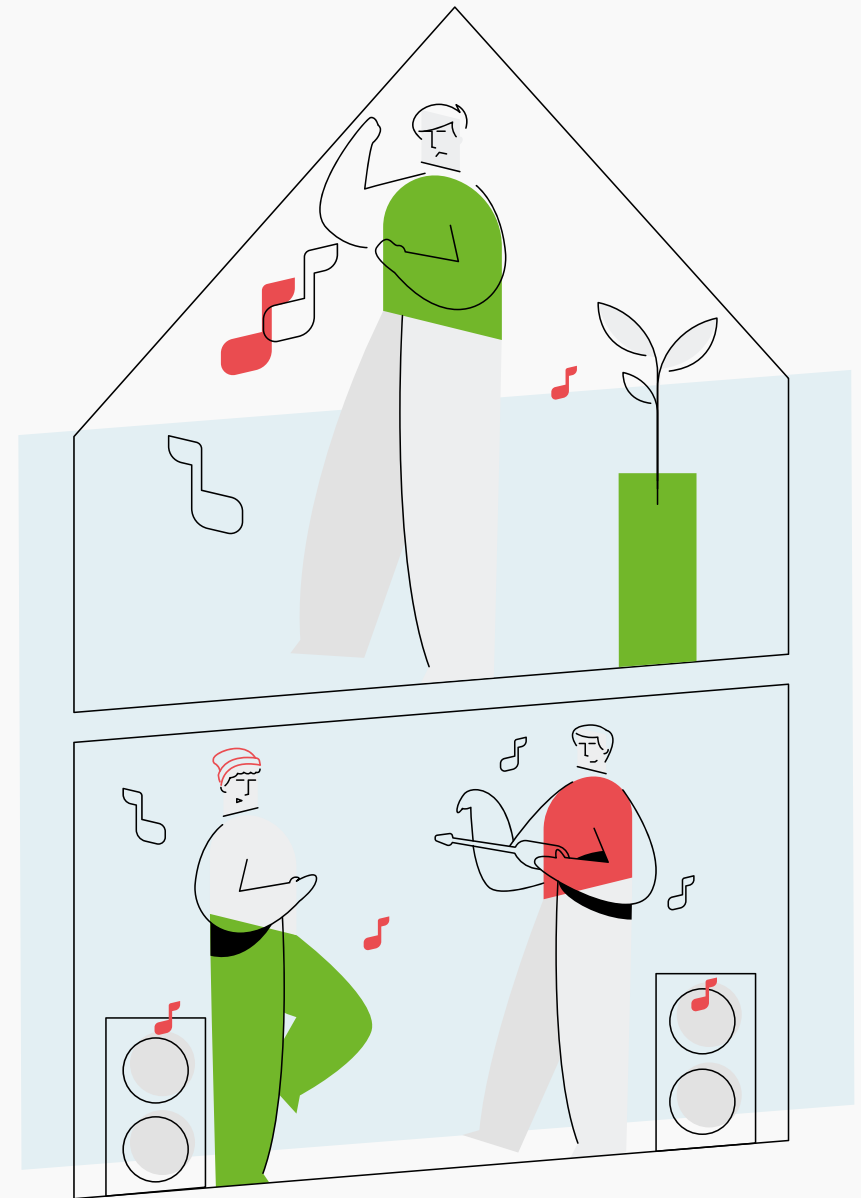


Voorrang bij toewijzing sociale huurwoningen 2021

Ministerie van BZK

29 maart 2022



Ontrafel de trend. **Kijk vooruit.**

DATUM 29 maart 2022

TITEL Voorrang bij toewijzing sociale huurwoningen 2021

OPDRACHTGEVER Ministerie van BZK

AUTEUR(S) Jeroen Lijzenga
Vera Elferink

PROJECTNUMMER 2700.229/G

STATUS

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

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

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

2700.229/G | Voorrang bij toewijzing sociale huurwoningen 2021

KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

Inhoud

Samenvatting	4		
1 Inleiding	11		
1.1 Aanleiding en vraagstelling	11		
1.2 Werkwijze	12		
1.3 Onderzoeksverantwoording	12		
1.4 Leeswijzer	13		
2 Afspraken over voorrang in de sociale huursector	15		
2.1 Wettelijk kader	15		
2.2 Gemeenten met een huisvestingsverordening	16		
2.3 Huisvestingsverordening met urgentieregeling	17		
2.4 Afspraken over toewijzing sociale huurwoningen	18		
3 Huisvestingverordening met urgentieregeling	20		
3.1 Totstandkoming van urgentieregeling	20		
3.2 Doelgroepen urgentieregeling	21		
3.3 Procedures aanvraag urgentie	29		
3.4 Kosten urgentieaanvraag	32		
3.5 Beoordeling en woningtoewijzing	33		
3.6 Bezwaar tegen afwijzing	34		
4 Voorrang zonder huisvestingsverordening	36		
4.1 Afspraken tussen corporaties en gemeenten	36		
4.2 Doelgroepen urgentie	37		
4.3 Procedures aanvraag urgentie	41		
4.4 Kosten urgentieaanvraag	41		
4.5 Beoordeling en woningtoewijzing	42		
4.6 Mogelijkheid indienen klacht	43		
		4.7	Vergelijking tussen gebieden met en zonder huisvestingsverordening met urgentieregeling 44
		5	Transparantie in informeren woningzoekenden 46
		5.1	Vindbaarheid informatie urgentie of voorrang 46
		5.2	Taalniveau van communicatie 47
		5.3	Informatie over de mogelijkheid om bezwaar te maken tegen een afwijzing 47
		6	Regeling voor spoedzoekers 48

Samenvatting

Aanleiding en vraagstelling

In de Huisvestingswet is bepaald dat gemeenten regels kunnen stellen aan de woonruimteverdeling van sociale huurwoningen in de eigen gemeente. Ze kunnen dat doen door een huisvestingsverordening in te stellen. In een huisvestingsverordening kunnen gemeenten een urgentieregeling opnemen. Hierin kan worden vastgelegd welke woningzoekenden voorrang krijgen bij de toewijzing van sociale huurwoningen. Het ministerie van BZK heeft onderzoek laten doen naar de wijze waarop gemeenten gebruik maken van het instrumentarium dat hen ter beschikking staat en hoe de woningtoewijzing met urgentie in de praktijk is ingericht.

Afspraken over voorrang in de sociale huursector

Van de 352 Nederlandse gemeenten hebben er 190 (54%) op dit moment een huisvestingsverordening. Met name gemeenten in de delen van het land met een hoge druk op de woningmarkt hebben een huisvestingsverordening. Het betreft het merendeel van de gemeenten in de provincies Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht, alsmede delen van Gelderland en Noord-Brabant. Ten opzichte van 2018 is het aantal meer perifeer gelegen gemeenten met een huisvestingsverordening toegenomen.

Van de 190 gemeenten met een huisvestingsverordening heeft 85% hierin een urgentieregeling opgenomen. Het betreft dus 162 gemeenten die met de huisvestingsverordening sturen op de urgentievolgorde van doelgroepen bij de toewijzing van sociale huurwoningen. Ter referentie: in de 162 gemeenten met

¹ De woningmarktspanning volgt uit het afzetten van het aanbod tegen de vraag in een bepaald gebied. Op basis van de actuele woningtekorten per woningmarktregio is door het ministerie van

een huisvestingsverordening met urgentieregeling staat 62% van de Nederlandse corporatiewoningen. De overige 15% van de gemeenten met een huisvestingsverordening zetten deze in om andere zaken te regelen, zoals bijvoorbeeld woningsplitsing. Het zijn vooral de meer perifeer gelegen gemeenten die geen urgentieregeling hebben opgenomen in de huisvestingsverordening. De gemeenten met de volgens de spanningsindicator¹ hoogste marktdruk, hebben over het algemeen een huisvestingsverordening met een urgentieregeling.

Figuur 1: Gemeente met een huisvestingsverordening met urgentieregeling



Bron: Companen, 2021

Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een spanningsindicator berekend, die spanning op de woningmarkt duidt.

Van de gemeente zonder huisvestingsverordening met urgentieregeling, hebben er 98 op een andere manier afspraken gemaakt met woningcorporaties. Veelal gebeurt dat (mede) via de prestatieafspraken (86 gemeenten; 24%). Een klein deel (12 gemeenten; 3%) heeft via een convenant of raamovereenkomst afspraken met woningcorporaties gemaakt over toewijzing met voorrang van sociale huurwoningen aan specifieke doelgroepen.

Doelgroepen

Er zijn vijf doelgroepen die in de meeste huisvestingsverordeningen worden benoemd. Dit zijn verleners of ontvangers van mantelzorg, sociaal urgenten, stadsvernieuwingsurgenten, medisch urgenten en statushouders. Deze groepen worden in ongeveer driekwart tot 95% van de huisvestingsverordeningen met een urgentieregeling benoemd. In gemeenten zonder huisvestingsverordening waar wel afspraken met de corporaties worden gemaakt over het met voorrang huisvesten van groepen, worden de medisch urgenten, mensen die uitstromen uit instellingen en statushouders veel genoemd. In gemeenten waar geen afspraken zijn, noemen de corporaties veelvuldig medisch urgenten, mensen die uitstromen uit instellingen, sociaal urgenten en statushouders als groepen die in aanmerking komen voor voorrang bij woningtoewijzing.

Urgentie of directe bemiddeling?

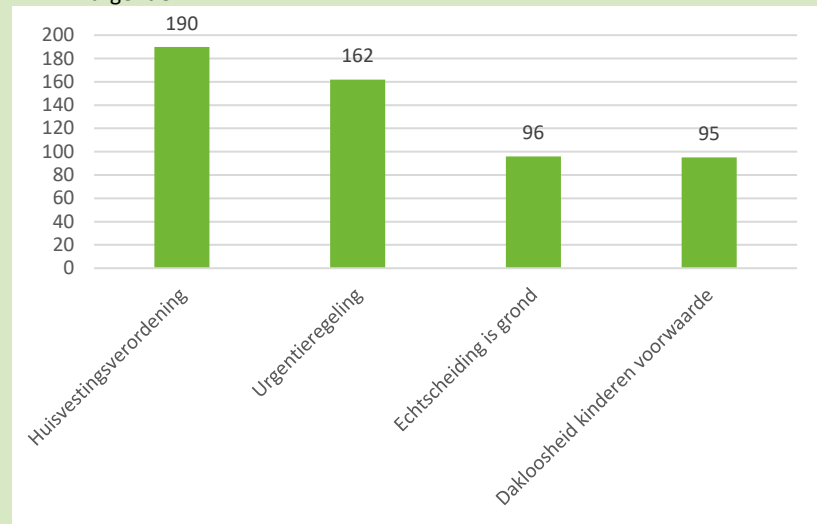
Er zijn verschillende manieren waarop het met voorrang toewijzen van corporatiewoningen plaatsvindt. Doelgroepen die in aanmerking komen voor woningtoewijzing met urgentie, kunnen als zij aan de criteria voldoen een urgentieverklaring krijgen. Vaak is het vervolgens zo geregeld dat mensen met een urgentieverklaring zelf reageren op vrijkomende woningen die passend zijn bij hun situatie en dan voorrang hebben ten opzichte van woningzoekenden zonder urgentieverklaring. Soms hoeven mensen met een urgentieverklaring niet te reageren op vrijkomende woningen maar wordt via directe bemiddeling door de corporatie een vrijkomende woning aan hen toegewezen. Ten slotte zijn er groepen die geen urgentieverklaring aanvragen, maar die meteen via directe bemiddeling een woning krijgen toegewezen. Dit betreft doorgaans statushouders en mensen die uitstromen uit een instelling voor Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang of Jeugdhulp.

De doelgroepen die voor urgentie of directe bemiddeling in aanmerking komen, lijken behoorlijk stabiel. Gemeenten is in de enquête gevraagd of er wel eens doelgroepen afvallen. Veel gemeenten geven aan dat dit niet gebeurt. De gesprekken die met gemeenten en corporaties zijn gehouden bevestigen dit beeld. Men heeft doorgaans een vastomlijnd beeld van wat de doelgroepen zijn en bouwt daarop voort. Alle onderscheiden doelgroepen zijn in sommige gemeenten met een huisvestingsverordening met een urgentieregeling de afgelopen periode afgevallen, maar het betreft per doelgroep slechts enkele procenten van deze gemeenten.

Urgentie bij echtscheiding met kinderen

Een punt van zorg is dat bij een echtscheiding waar kinderen bij betrokken zijn één van de ouders met de kinderen dakloos dreigt te worden.

Figuur 2: Gemeenten met een huisvestingsverordening. Echtscheiding als grond voor urgentie



Bron: Deskresearch Companen, 2021.

Van de 190 gemeenten met een huisvestingsverordening hebben er zoals beschreven 162 een urgentieregeling. Van deze gemeenten hebben er 96 (59%) expliciet in de huisvestingsverordening opgenomen dat echtscheiding een grond is om urgentie te kunnen krijgen. Vrijwel al deze gemeenten stellen voorts dat sprake moet zijn van een situatie waarbij kinderen dakloos dreigen te worden. Overigens, dat echtscheiding niet expliciet wordt genoemd, betekent niet dat in deze gemeenten mensen in een schrijnende situatie na een echtscheiding niet worden geholpen. Sociale urgentie is een categorie die in het merendeel van de gemeenten met een huisvestingsverordening met urgentieregeling is benoemd.

Uit de gehouden gesprekken blijkt dat echtscheidingsgevallen met kinderen niet altijd zonder meer grond zijn voor het verlenen van urgentie, maar dat er heel goed wordt gekeken of er daadwerkelijk sprake is van dreigende dakloosheid voor de ouder waar de kinderen bij gaan wonen. Onderzoek van de geldende huisvestingsverordeningen bevestigt dit. Bij driekwart van de gemeenten waar echtscheiding grond is om urgentie te kunnen aanvragen, wordt aangegeven dat urgentie alleen mogelijk is voor de ouder met de zorg voor de kinderen. Bij een derde van de gemeenten waar echtscheiding grond is voor urgentie, is geen urgentie mogelijk als een van de ouders in de huidige woning blijft wonen. Bij eveneens een derde van de gemeenten waar echtscheiding grond is voor urgentie wordt als voorwaarde gesteld dat alle mogelijkheden om zelf woonruimte te bemachtigen moeten zijn uitgeput.

Uit de gesprekken met gemeenten en woningcorporaties blijkt ook dat in de praktijk geregeld heel goed wordt gekeken of alle mogelijkheden om op andere wijze aan woonruimte te komen zijn uitgeput. Er moet dan aantoonbaar sprake zijn van een relatiebreuk waarbij de ouder met de zorg voor de kinderen dakloos dreigt te worden én de andere ouder niet thuis geeft. Als dan sprake is van een nood situatie komt de woningzoekende in aanmerking voor urgentie.

Procedure aanvragen urgentie

De wijze waarop het aanvragen van urgentie verloopt, verschilt per doelgroep en naar gelang er een huisvestingsverordening met urgentieregeling is of niet. Sociale urgenten kunnen zich via de websites van de gemeente, maar ook de corporaties en toewijzingsorganisaties, oriënteren op hun mogelijkheden en kansen om een urgentieverklaring te krijgen. Mensen die om medische redenen een andere woning nodig hebben zijn doorgaans vanwege de ondersteuning die zij krijgen al in contact met de gemeente en richten zich met een vraag tot de gemeente. Mensen die al in een corporatiewoning wonen en vanwege renovatie of sloop/nieuwbouw een andere woning nodig hebben, worden rechtstreeks door de corporatie geholpen. Statushouders worden door de gemeente voorgedragen bij de corporatie en vragen geen urgentie aan, maar krijgen doorgaans via directe bemiddeling een woning toegewezen. In het geval van mensen die uitstromen uit instellingen en blijf-van-mijn-lijfhuizen neemt de zorgaanbieder contact op met de corporatie. Ook bij deze mensen

wordt doorgaans via directe bemiddeling een woning toegewezen. Na de urgentieaanvraag en betaling van eventuele kosten, wordt de aanvraag beoordeeld. Dit gebeurt vaak door een urgentiecommissie. In het geval van medische urgentie kan getoetst worden of daadwerkelijk sprake is van medische noodzaak. Op basis van de beoordeling wordt een beslissing genomen over het toekennen van urgentie en wordt de aanvrager van de uitslag in kennis gesteld. In de praktijk is het vaak zo geregeld dat mensen met een urgentieverklaring gedurende een bepaalde tijd met voorrang kunnen reageren op vrijkomend woningaanbod. In gemeenten waar geen huisvestingsverordening met urgentieregeling is ingesteld, verloopt de aanvraag via de corporatie of toewijzingsorganisatie. Ook in deze gebieden wordt vaak gewerkt met een urgentiecommissie.

Urgentiecommissies

Op veel plaatsen wordt de beoordeling van urgentieaanvragen gedaan door een urgentiecommissie. Vaak is dit een professionele organisatie die voor meerdere corporaties en gemeenten werkzaam is. Soms betreft het medewerkers van de woningcorporatie die deze taak op zich hebben genomen. Er zijn grote professionele organisaties die voor een hele woningmarktregio of meerdere woningmarktregio's als urgentiecommissie fungeren. Een urgentiecommissie is doorgaans samengesteld uit leden met een relevante professionele achtergrond, bijvoorbeeld (ex-)corporatiemedewerkers en mensen met een achtergrond bij gemeenten. Er is vaak sprake van een mix van mensen, bijvoorbeeld met een achtergrond in het sociale domein, mensen met financiële ervaring en mensen met juridische ervaring. Vaak zijn de leden aangesteld voor een termijn, met de mogelijkheid op eenmalige verlenging. Een externe urgentiecommissie is onafhankelijk van de gemeente en de corporatie. Als de urgentiecommissie bestaat uit enkele corporatiemedewerkers die deze taak op zich hebben genomen, is de onafhankelijkheid minder duidelijk. Een urgentiecommissie toetst aan de criteria van de

huisvestingsverordening als deze aanwezig is. Geregeld is er een hardheidsclausule waarmee de urgentiecommissie in uitzonderlijke gevallen van de strikte criteria kan afwijken. Als er geen huisvestingsverordening is, wordt getoetst aan de criteria die de corporatie heeft opgesteld. Bij twijfel vindt discussie en eventueel stemming plaats. Urgentiecommissies leggen doorgaans verantwoording over hun werkzaamheden af aan de gemeente en/of de corporatie waarvoor zij werken. Dit is niet altijd openbaar.

Kosten

Gemeenten brengen geregeld kosten in rekening voor het aanvragen van een urgentieverklaring. Dit is het geval bij 85% van de gemeenten die een huisvestingsverordening met een urgentieregeling hebben. Deels hangt dat samen met het dekken van de administratieve kosten voor de aanvraag. Vaak wordt ook er mee beoogd een drempel op te werpen voor kansloze urgentieaanvragen.

In meer dan de helft van de gemeenten met een huisvestingsverordening (55%) waar woningzoekenden moeten betalen voor een urgentieaanvraag bedragen de kosten maximaal € 60. Bij bijna 10% van de gemeenten die een vergoeding vragen bedraagt deze meer dan € 100. Het hoogste bedrag dat in de enquête is genoemd is € 150. De mediaan van de genoemde kosten ligt bij € 60. Ook in gebieden waar geen huisvestingsverordening van kracht is, worden geregeld kosten in rekening gebracht voor het aanvragen van urgentie bij woningtoewijzing. Dat gebeurt minder vaak dan in gemeenten waar wél een huisvestingsverordening geldt. De kosten zijn doorgaans lager dan € 50, maar ook hogere bedragen worden gevraagd.

Informatievoorziening

In gemeenten met een huisvestingsverordening met een urgentieregeling wordt de informatie doorgaans op de gemeentelijke website gedeeld, maar niet altijd. Het komt voor dat op de gemeentelijke website geen informatie is

te vinden over het aanvragen van een urgentieverklaring, of dat wordt verwezen naar de website van een externe organisatie die dit regelt. Informatie over de mogelijkheden om urgentie aan te vragen wordt over het algemeen ook gedeeld op de website van de woningcorporatie.

De mate waarin de informatie makkelijk te vinden is wisselt sterk. Soms wordt de informatie over de mogelijkheden om urgentie aan te vragen redelijk prominent op de website gepresenteerd, maar soms is het zelfs met de zoekfunctie van de website lastig om informatie te vinden.

Een steekproef van websites van gemeenten en corporaties in 25 gebieden is beoordeeld op het taalniveau van de communicatie over de mogelijkheid om een urgentieverklaring aan te vragen of op andere wijze met voorrang voor een corporatiewoning in aanmerking te komen. Het betreft een selectie van gebieden waar een huisvestingsverordening met urgentieregeling van kracht is en gebieden waar dit niet het geval is. De gemeentelijke websites zijn alleen beoordeeld als er een huisvestingsverordening met urgentieregeling is.

Het blijkt dat er aan de begrijpelijkheid van de communicatie over urgentie bij woningtoewijzing het nodige te verbeteren valt. Bij ongeveer een kwart van de onderzochte websites, zowel van gemeenten als woningcorporaties, was de begrijpelijkheid van de communicatie goed of heel goed. Op deze websites worden woningzoekenden bij de hand genomen in de stappen die gezet moeten worden om te bepalen of men voor urgentie in aanmerking komt en het aanvragen van urgentie. Deze websites hanteren taalniveau B1, wat betekent dat bijna iedereen de informatie kan begrijpen. Bij ruim de helft (gemeenten) en een derde (corporaties) van de onderzochte websites is het taalgebruik beoordeeld als 'neutraal'. Op deze websites was het taalgebruik niet ingewikkeld, maar vaak was het taalniveau B2 en soms C1. Dat betekent dat het voor sommige mensen toch lastig is de informatie te begrijpen. Bij bijna een kwart (gemeenten) en ruim 40% (corporaties) van de onderzochte

websites is het taalgebruik gekwalificeerd als 'matig'. Vaak is dan sprake van 'beleidstaal' en wordt veel jargon gebruikt.

Op het merendeel van de onderzochte websites is geen informatie te vinden over de mogelijkheden om bezwaar te maken tegen een afwijzing van een urgentieaanvraag. Uit de met corporaties gehouden gesprekken blijkt dat er vaak voor wordt gekozen om deze informatie te delen in de e-mail met de afwijzing van de urgentieaanvraag.

Mogelijkheden om bezwaar te maken tegen een afwijzing

Bij de meeste gemeenten waar een huisvestingsverordening met urgentieregeling van kracht is (58%), is het mogelijk bezwaar te maken tegen een afwijzing van een urgentieaanvraag bij de gemeente zelf. Vaak wordt een bezwaar dan in behandeling genomen door een bezwaarschriftencommissie. Over het algemeen toets een bezwaarschriftencommissie vooral of de procedures juist zijn verlopen en toetst men niet inhoudelijk. Een kwart van de gemeenten (24%) noemt de mogelijkheid om een zaak voor te leggen aan de bestuursrechter. Deze mogelijkheid is er overigens altijd, ook als een bezwaar door de bezwaarschriftencommissie is afgewezen. Uit de met gemeenten gevoerde gesprekken blijkt dat de ervaring is dat de bestuursrechter doorgaans meegaat in de uitspraak van de bezwaarschriftencommissie. In gemeenten waar een huisvestingsverordening met urgentieregeling is ingesteld zijn er, op basis van de gehouden enquête, geen kosten verbonden aan het maken van bezwaar tegen een negatieve uitspraak. Die kosten zijn er uiteraard wel als men bij de bestuursrechter in beroep wil gaan tegen een negatieve uitspraak.

Ook als er geen huisvestingsverordening met urgentieregeling van kracht is, is er voor woningzoekenden doorgaans de mogelijkheid om een klacht in te dienen tegen een afgewezen verzoek om met voorrang een woning toegewezen te krijgen. Dit kan rechtstreeks bij de corporatie of bij een klachtencommissie van de corporatie. Ook zijn er op sommige plaatsen (regionale) geschillencommissies en beroepscommissies waartoe men zich kan

wenden. Daarna is er de mogelijkheid om de klacht voor te leggen aan de (gewone) rechter. Er zijn, op basis van de gehouden enquête, geen kosten verbonden aan het indienen van een klacht naar aanleiding van een afwijzing van voorrang bij woningtoewijzing in gebieden zonder huisvestingsverordening.

Regeling voor spoedzoekers

Hoewel er verschillende categorieën woningzoekenden zijn benoemd, in huisvestingsverordeningen en door corporaties zelf als geen sprake is van een huisvestingsverordening, komt het voor dat zich woningzoekenden aandienen die niet tot één van deze categorieën behoren maar toch snel een woning nodig hebben. In een deel van de gemeenten is voor dergelijke groepen een spoedzoekersregeling van kracht of worden spoedzoekers op andere wijze geholpen. In ruim de helft van de Nederlandse gemeenten zijn er mogelijkheden voor spoedzoekers om sneller een woning te krijgen dan via de reguliere woningtoewijzing.

Vaak wordt in gemeenten met een spoedzoekersregeling een deel van de vrijkomende corporatiewoningen via loting aangeboden. In die situatie is de inschrijfduur niet bepalend voor wie de woning krijgt en maken mensen met weinig opgebouwde inschrijfduur die snel een woning nodig hebben veel meer kans om ertussen te komen. In sommige gemeenten worden ook woningen gereserveerd voor de tijdelijke huisvesting van spoedzoekers die zich in een schrijnende situatie bevinden maar niet voor urgentie in aanmerking komen.

Vergelijking tussen gebieden met en zonder huisvestingsverordening met urgentieregeling

De volgende tabel vat de belangrijkste verschillen samen tussen gebieden waar een huisvestingsverordening met een urgentieregeling van kracht is en gebieden waar dit niet het geval is en de corporaties verantwoordelijk zijn voor

het huisvesten van huishoudens met een laag inkomen die urgent een woning nodig hebben.

Tabel 1: Verschillen tussen gebieden met en zonder huisvestingsverordening met urgentieregeling

	Gebieden waar een huisvestingsverordening met urgentieregeling van kracht is	Gebieden waar geen huisvestingsverordening met urgentieregeling van kracht is
Toepassing	Publiekrechtelijk instrumentarium.	Privaatrechtelijke afspraken.
	Gemeente en wetgever bepalen doelgroepen.	Corporatie bepaalt doelgroepen.
	Ingezet in gemeenten met een gespannen woningmarkt.	Ingezet in gemeenten met een meer ontspannen woningmarkt
Aanvraag	Woningzoekende richt zich tot gemeente voor urgentieaanvraag.	Woningzoekende richt zich tot corporatie voor urgentieaanvraag.
	Meestal worden kosten in rekening gebracht, om administratieve kosten te dekken en om een drempel op te werpen tegen aanvragen van mensen die niet aan de criteria voldoen.	Geregeld worden kosten in rekening gebracht, om administratieve kosten te dekken en om een drempel op te werpen tegen aanvragen van mensen die niet aan de criteria voldoen; het bedrag is vaak lager dan in gemeenten met een huisvestingsverordening.
Toetsing	Meestal is er een urgentiecommissie die de aanvraag toetst. Geregeld toetst de gemeente zelf. Soms toetst een gemandateerde corporatie.	Meestal is er een urgentiecommissie die toetst. Geregeld toetst de corporatie zelf of wordt een woningzoekende in samenspraak tussen gemeente en corporatie geholpen.

	Gebieden waar een huisvestingsverordening met urgentieregeling van kracht is	Gebieden waar geen huisvestingsverordening met urgentieregeling van kracht is
Reageren en toewijzen	Met voorrang reageren op vrijkomende woningen of woningtoewijzing via directe bemiddeling.	Met voorrang reageren op vrijkomende woningen of woningtoewijzing via directe bemiddeling; vaker directe bemiddeling.
Bezwaarmogelijkheid	Bij afwijzing vaak mogelijkheid tot bezwaar maken bij gemeente (behandeld door bezwaarschriftencommissie), mogelijkheid tot voorleggen aan bestuursrechter.	Bij afwijzing vaak mogelijkheid klacht in te dienen bij de corporatie, bij de klachtencommissie van de corporatie of bij een regionale geschillencommissie. Daarna is er de mogelijkheid de klacht voor te leggen aan de (gewone) rechter.
	Op basis van de gehouden enquête: geen kosten voor het maken van bezwaar. Bij de bestuursrechter is wel sprake van kosten.	Op basis van de gehouden enquête: geen kosten voor het indienen van een klacht.

Bron: Companen, 2021

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en vraagstelling

In de Huisvestingswet is bepaald dat gemeenten regels kunnen stellen aan de woonruimteverdeling van sociale huurwoningen in de eigen gemeente. Ze kunnen dat doen door een huisvestingsverordening in te stellen. In een huisvestingsverordening kunnen gemeenten een urgentieregeling opnemen. Daarin kan worden vastgelegd welke woningzoekenden voorrang krijgen bij de toewijzing van sociale huurwoningen. Het ministerie van BZK heeft onderzoek laten doen naar de wijze waarop gemeenten gebruik maken van het instrumentarium dat hen ter beschikking staat en hoe de woningtoewijzing met urgentie in de praktijk is ingericht.

In juni 2021 werd de motie Koerhuis aangenomen, waarin wordt geconstateerd dat “in Nederland gescheiden ouders met hun kinderen niet altijd urgentie krijgen voor een sociaal huurhuis. Aangezien kinderen van gescheiden ouders extra kwetsbaar zijn wordt verzocht de problematiek in kaart te brengen en met oplossingen te komen.”

Daarnaast werd in juni 2021 de Tweede Kamer er door een advocaat op gewezen dat gemeenten “de wet omzeilen door met woningcorporaties en urgentiecommissies afspraken te maken en deze in een woonvisie of convenant neer te leggen. Aan de woningcorporaties wordt ook ruimte geboden om een urgentieregeling in- en uit te voeren. Dat laatste betekent dat nadat een woningzoekende een afwijzende beslissing op een aanvraag urgentieverklaring verkrijgt, er geen rechtsmiddelen worden geboden en kunnen zij niet in bezwaar en (hoger) beroep.”

De motie van Koerhuis en het signaal dat gemeenten zonder huisvestingsverordening afspraken maken over de woningtoewijzing, zijn voor het ministerie van BZK aanleiding geweest een onderzoek te laten uitvoeren naar de wijze waarop in Nederland de woningtoewijzing door woningcorporaties in urgentiegevallen wordt uitgevoerd.

De onderzoeksvragen zijn als volgt verwoord:

- Breng in beeld in welke gebieden in Nederland is sprake van de volgende situaties:
 - er is een huisvestingsverordening waarin urgentie een plek heeft;
 - er is geen huisvestingsverordening, maar wel een convenant of prestatieafspraken op het gebied van urgentie;
 - er is geen huisvestingsverordening en de gemeente heeft geen enkele bemoeienis met het toekennen van urgentie.Maak een gemeentekaart van Nederland waarin dit inzichtelijk wordt gemaakt.
- Breng in de drie genoemde situaties in beeld:
 - hoe de procedure van urgentieaanvraag en toetsing van de aanvragen is geregeld;
 - welke groepen in aanmerking komen voor een urgentieverklaring en welke groepen in aanmerking komen voor directe bemiddeling;
 - wat de argumenten zijn om specifieke groepen wel en andere groepen geen mogelijkheid te geven een urgentieverklaring aan te vragen en of deze argumenten transparant worden gecommuniceerd;
 - wat de argumenten zijn om spoedzoekers een hogere slaagkans te geven door woningen via loting aan te bieden;
 - of er sprake is van kosten en zo ja, wat de kosten zijn voor de aanvraag van een urgentieverklaring;

- of woningzoekenden op basis van de beschikbare informatie een goede inschatting kunnen maken of zij in aanmerking komen voor een urgentieverklaring (transparantie).
- Is er in alle gevallen voor woningzoekenden de mogelijkheid om bezwaar te maken of in beroep te gaan tegen een afgewezen urgentieverzoek en is voldoende transparant dat deze mogelijkheid bestaat en tot welke organisatie men zich dan moet wenden?
- Hoe werken urgentiecommissies?
 - Hoe onafhankelijk zijn urgentiecommissies van gemeenten en woningcorporaties?
 - Zijn urgentiecommissies voor woningzoekenden vindbaar?
 - Werken urgentiecommissies transparant?
 - > Is er een vastgestelde procedure?
 - > Is die voor woningzoekenden op eigen initiatief in te zien?
 - > Zijn er drempels voor woningzoekenden, zoals kosten die in rekening worden gebracht?

1.2 Werkwijze

Het onderzoek is uitgevoerd aan de hand van drie modi van gegevensverzameling.

Inventarisatie met behulp van deskresearch

Op basis van beschikbare informatie via websites van de Rijksoverheid is een inventarisatie gemaakt van welke gemeenten een huisvestingsverordening hebben, of daarbij sprake is van een urgentieregeling en welke doelgroepen daarin zijn benoemd. Ook is via deze weg geïnventariseerd welke gemeenten zonder huisvestingsverordening in hun prestatieafspraken ingaan op het met voorrang toewijzen van corporatiewoningen aan specifieke doelgroepen.

Enquêtes onder gemeenten en woningcorporaties

Door middel van enquêtes zijn gemeenten en woningcorporaties nader bevraagd over de wijze waarop wordt omgegaan met woningtoewijzing met voorrang aan urgente doelgroepen. Daarbij is ingegaan op de wijze waarop huisvestingsverordeningen tot stand komen, hoe in het geval dat er geen huisvestingsverordening is eventueel afspraken worden gemaakt over de huisvesting van urgente doelgroepen, hoe woningzoekenden zich kunnen informeren over hun mogelijkheden om urgentie aan te vragen, welke mogelijkheden woningzoekenden hebben om tegen een beslissing bezwaar te maken, etc.

Diepte-interviews

Ten slotte zijn diepte-interviews gehouden met gemeenten, woningcorporaties, urgentiecommissies en klachtencommissies. In deze gesprekken zijn de beelden van de wijze waarop wordt omgegaan met de toewijzing van corporatiewoningen aan urgent woningzoekenden verder verdiept.

1.3 Onderzoeksverantwoording

Deskresearch

Voor de deskresearch is een integrale analyse uitgevoerd van de situatie in alle Nederlandse gemeenten.

Enquêtes

Voor de enquêtes zijn alle gemeenten en alle woningcorporaties uitgenodigd om een online vragenlijst in te vullen. Van de gemeenten heeft 45% de vragenlijst ingevuld. Daarmee zijn 160 geslaagde enquêtes afgenomen onder gemeenten. Van de corporaties heeft 63% de vragenlijst ingevuld. Ook onder corporaties zijn 160 geslaagde enquêtes afgenomen. Met de behaalde respons

is het mogelijk om met 95% betrouwbaarheid en foutmarges van maximaal 5% uitspraken te doen. Dit zijn de gangbare normen voor hoogwaardig enquête-onderzoek.

Diepte-interviews

De volgende tabel geeft weer hoeveel diepte-interviews zijn afgenomen met verschillende groepen gemeenten en woningcorporaties.

	Gesprekken met gemeenten	Gesprekken met corporaties
Gemeenten met een huisvestingsverordening met urgentieregeling	5	4
Gemeenten zonder huisvestingsverordening maar afspraken in convenant of prestatieafspraken	2	2
Gemeenten waar geen afspraken zijn gemaakt	4	3
Totaal	11	9

Ook zijn 5 gesprekken gevoerd met urgentiecommissies en 3 gesprekken met klachtencommissies/geschillencommissies. Bij het selecteren van de gemeenten en corporaties is gezorgd voor een goede spreiding over het land en naar grootteklasse.

De gesprekspartners hebben voorafgaand aan het gesprek de gespreksleidraad ontvangen.

Informatie over echtscheidingen met kinderen

Eén van de aanleidingen voor het gehouden onderzoek is het signaal dat bij een echtscheiding ouders met kinderen niet in aanmerking zouden komen voor urgentie bij het zoeken van een sociale huurwoning. Op basis van de gehouden enquête kunnen

geen kwantitatieve uitspraken gedaan worden over de mate waarin het geïsoleerde feit van echtscheiding met kinderen en het behoren tot de doelgroep een grond is voor het verkrijgen van urgentie. Deze groep maakt onderdeel uit van de bredere groep sociale urgenten. De gehouden interviews geven echter een goed beeld van hoe in de praktijk met deze situaties wordt omgegaan en welke voorwaarden gemeenten en corporaties stellen om bij schrijnende situaties voorrang te verlenen bij de toewijzing van een sociale huurwoning.

1.4 Leeswijzer

- In Hoofdstuk 2 staan de uitkomsten van de uitgevoerde deskresearch centraal. Eerst wordt het wettelijke kader rond de huisvesting van urgente doelgroepen beschreven. Vervolgens wordt in beeld gebracht hoeveel gemeenten anno 2021 een huisvestingsverordening hebben en hoe vaak die een urgentieregeling bevat.
- Hoofdstuk 3 gaat over de gemeenten waar een huisvestingsverordening met urgentieregeling van kracht is. Hierbij komt aan bod hoe urgentieregelingen tot stand komen, welke doelgroepen worden benoemd, hoe de procedures van het aanvragen van urgentie verlopen, of er kosten zijn verbonden aan het aanvragen van urgentie, hoe de toetsing of aan de criteria wordt voldaan is geregeld en welke bezwaarmogelijkheden er zijn bij afwijzing van een urgentieaanvraag.
- In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de gemeenten waar geen huisvestingsverordening met urgentieregeling van kracht is. Worden in deze gemeenten wel afspraken gemaakt over het huisvesten van urgente doelgroepen en hoe worden die afspraken vastgelegd? Welke doelgroepen worden dan benoemd? Hoe verlopen procedures en welke wegen hebben woningzoekenden bewandeld als zij het niet eens zijn met de afwijzing van een verzoek om met voorrang een woning te krijgen?
- Hoofdstuk 5 gaat in op de wijze waarop woningzoekenden worden geïnformeerd over de mogelijkheden om urgentie aan te vragen of op

andere wijze met voorrang in aanmerking te komen voor een corporatiewoning. Het gaat dan om de vindbaarheid van informatie over de mogelijkheden en het maken van een inschatting van de eigen kansen en over de begrijpelijkheid van de communicatie hierover. Ook wordt in dit hoofdstuk stilgestaan bij de wijze waarop corporaties de toewijzing van woningen aan urgente doelgroepen verantwoorden aan stakeholders en reguliere woningzoekenden.

- Hoofdstuk 6 ten slotte gaat in op specifieke spoedzoekersregelingen in aanvulling op urgentieregelingen.

Voor in deze rapportage is een uitgebreide en zelfstandig leesbare samenvatting opgenomen van de bevindingen.

2 Afspraken over voorrang in de sociale huursector

2.1 Wettelijk kader

De Huisvestingswet biedt gemeenten de mogelijkheid om te sturen op een evenwichtige en rechtvaardige beschikbaarheid van schaarse woonruimte. De gemeenteraad kan door het instellen van een huisvestingsverordening regels stellen met betrekking tot het in gebruik nemen van woonruimte en tot wijzigingen in de bestaande woningvoorraad. In relatie tot het in gebruik nemen van woonruimte, kan de gemeente met een huisvestingsverordening regels vastleggen over de toewijzing van sociale huurwoningen en over het bepalen van de urgentievolgorde voor woningzoekenden. Daarnaast kunnen het splitsen van woningen, het overgaan tot verhuur per kamer en het onttrekken of samenvoegen van woningen vergunningplichtig worden gesteld. Per 1 januari 2022 is opkoopbescherming toegevoegd als mogelijke vergunning in de huisvestingsverordening.

De huisvestingsverordening kan dus voor verschillende doelen worden ingezet. Dit onderzoek richt de focus op één van deze doelen, het bepalen van de urgentievolgorde van woningzoekenden.

Publiekrecht versus privaatrecht

Met de huisvestingsverordening heeft de gemeente een publiekrechtelijk instrument om te sturen op voorrang bij de huisvesting van specifieke doelgroepen. Omdat haar dit publiekrechtelijke instrument ter beschikking staat, mag een gemeente niet langs privaatrechtelijke weg sturen op voorrang voor

specifieke doelgroepen. Dit is bepaald in de ‘doorkruisingsleer’ die door de Hoge Raad sinds het Windmill-arrest uit 1990 hanteert.

De Hoge Raad omschrijft de doorkruisingsleer als volgt:

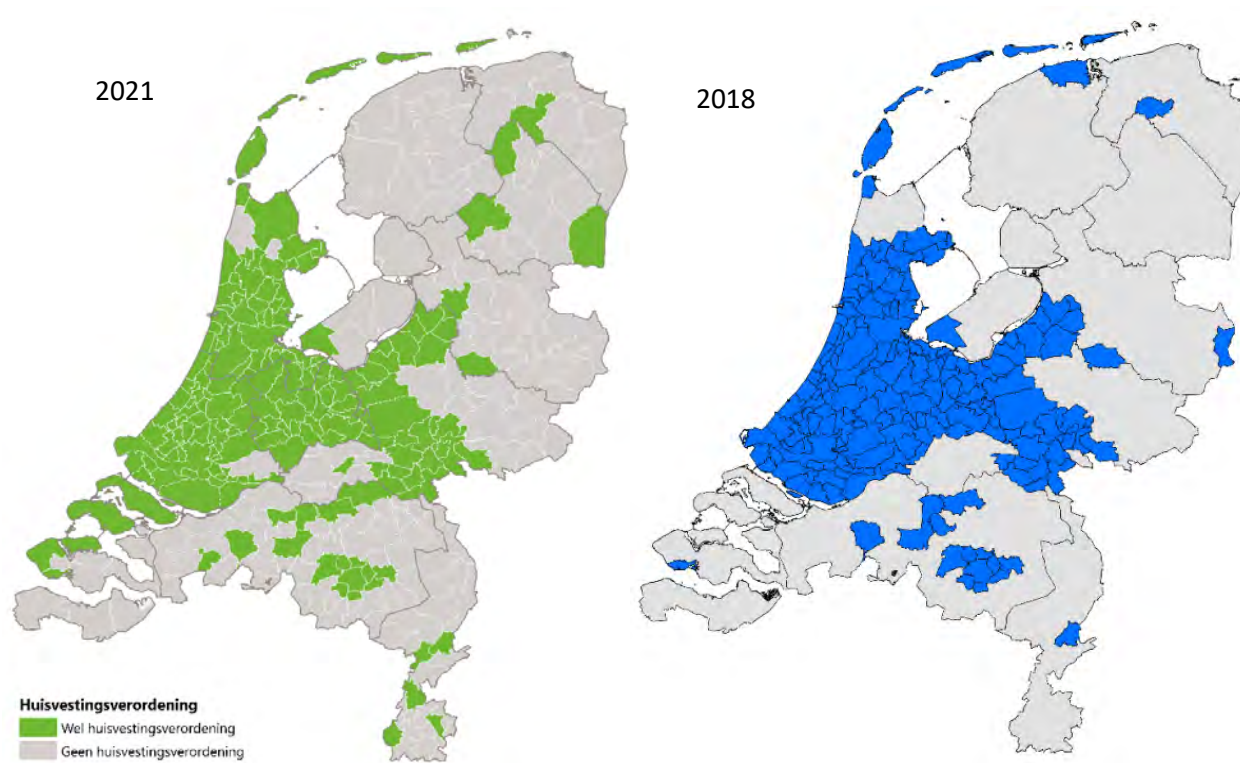
“Het gaat hier om de vraag of de overheid, ingeval haar bij een publiekrechtelijke regeling ter behartiging van zekere belangen bepaalde bevoegdheden zijn toegekend, die belangen ook mag behartigen door gebruik te maken van haar in beginsel krachtens het privaatrecht toekomende bevoegdheden, zoals aan het eigendomsrecht ontleende bevoegdheden, de bevoegdheid overeenkomsten naar burgerlijk recht te sluiten of de bevoegdheid een vordering op grond van een jegens haar gepleegde onrechtmatige daad bij de burgerlijke rechter in te stellen. Wanneer de betrokken publiekrechtelijke regeling daarin niet voorziet, is voor de beantwoording van deze vraag beslissend of gebruik van de privaatrechtelijke bevoegdheden die regeling op onaanvaardbare wijze doorkruist. Daarbij moet o.m. worden gelet op inhoud en strekking van de regeling (die mede kan blijken uit haar geschiedenis) en op de wijze waarop en de mate waarin in het kader van die regeling de belangen van de burgers zijn beschermd, een en ander tegen de achtergrond van de overige geschreven en ongeschreven regels van publiek recht. Van belang is voorts of de overheid door gebruikmaking van de publiekrechtelijke regeling een vergelijkbaar resultaat kan bereiken als door gebruikmaking van de privaatrechtelijke bevoegdheid, omdat, zo zulks het geval is, dit een belangrijke aanwijzing is dat geen plaats is voor de privaatrechtelijke weg.”

Bron: Hoge Raad, Windmill-arrest 1990.

Dit betekent dat als gemeenten willen sturen op voorrang voor specifieke doelgroepen bij de toewijzing van sociale huurwoningen, zij dit via een huisvestingsverordening moeten doen. Het maken van afspraken met corporaties hierover via prestatieafspraken of via een convenant of raamovereenkomst is hierin niet de juiste weg.

2.2 Gemeenten met een huisvestingsverordening

Figuur 2.1: Gemeenten. Huisvestingsverordening aanwezig situatie 2021 en 2018



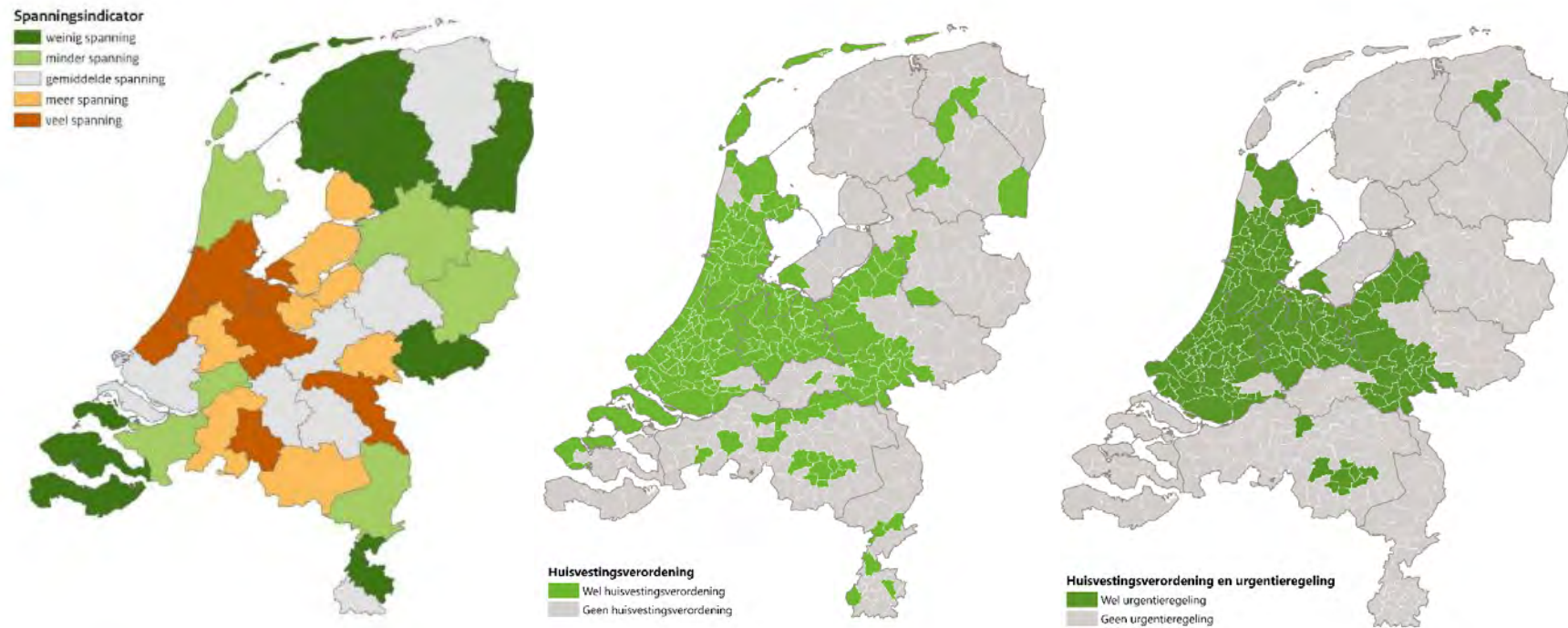
Van de 352 Nederlandse gemeenten hebben er 190 (54%) op dit moment een huisvestingsverordening. In 2018, de laatste keer dat deze informatie werd geïnventariseerd, waren er 187 gemeenten met een huisvestingsverordening. Dat was toen 49% van de Nederlandse gemeenten. Het aantal gemeenten met een huisvestingsverordening is dus sinds 2018 licht toegenomen, maar het aandeel is sterker gestegen. Dit komt omdat het aantal gemeenten sinds 2018 is afgenomen van 380 naar 352.

Met name gemeenten in de delen van het land met een hoge druk op de woningmarkt hebben een huisvestingsverordening. Het betreft het merendeel van de gemeenten in de provincies Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht, alsmede delen van Gelderland en Noord-Brabant. Ten opzichte van 2018 is het aantal meer perifeer gelegen gemeenten met een huisvestingsverordening toegenomen.

Bron: Deskresearch Companen 2021, Stand van de woonruimteverdeling, Rigo, 2019.

2.3 Huisvestingsverordening met urgentieregeling

Figuur 2.2: Gemeenten. Gemeenten met urgentieregeling in vergelijking met spanningsregio's



Bron: Deskresearch Companen 2021, Spanningsindicator ABF Research bewerking BZK, 2018 .

Zoals beschreven biedt de huisvestingsverordening mogelijkheden om op verschillende aspecten te sturen. Niet alle gemeenten met een huisvestingsverordening gebruiken deze om te sturen op de toewijzing van sociale huurwoningen en de urgentievolgorde van specifieke doelgroepen.

Tabel 2.1: Gemeenten. Gemeenten met huisvestingsverordening met urgentieregeling en zonder urgentieregeling

Huisvestingsverordening	Aantal	Percentage
Met urgentieregeling	162	85%
Zonder urgentieregeling	28	15%
Totaal	190	100%

Bron: Deskresearch Companen, 2021.

Van de 190 gemeenten met een huisvestingsverordening heeft 85% hierin een urgentieregeling opgenomen. Het betreft dus 162 gemeenten die met de huisvestingsverordening sturen op de urgentievolgorde van doelgroepen bij de toewijzing van sociale huurwoningen. Ter referentie: in de 162 gemeenten met een huisvestingsverordening met urgentieregeling staat 62% van de Nederlandse corporatiewoningen. De overige 15% van de gemeenten met een huisvestingsverordening zetten deze in om andere zaken te regelen, zoals bijvoorbeeld woningsplitsing. Het zijn vooral de meer perifeer gelegen gemeenten die geen urgentieregeling hebben opgenomen in de huisvestingsverordening. De gemeenten met de volgens de spanningsindicator² hoogste marktdruk, hebben over het algemeen een huisvestingsverordening met een urgentieregeling.

² De woningmarktspanning volgt uit het afzetten van het aanbod tegen de vraag in een bepaald gebied. Op basis van de actuele woningtekorten per woningmarktregio is door het ministerie

2.4 Afspraken over toewijzing sociale huurwoningen

Ook in gemeenten waar geen huisvestingsverordening met urgentieregeling van kracht is, worden met woningcorporaties afspraken gemaakt over het met voorrang huisvesten van specifieke doelgroepen.

Tabel 2.2: Gemeenten. Afspraken over toewijzing sociale huurwoningen

		Aantal	Percentage
Totaal gemeenten		352	100%
Huisvestingsverordening	Totaal	190	54%
	Met urgentieregeling	162	46%
	Zonder urgentieregeling	28	8%
Andere afspraken	Totaal andere afspraken	98	28%
	Alleen in prestatieafspraken	75	21%
	Alleen in convenant/raamovereenkomst	12	3%
	In prestatieafspraken en convenant	11	3%
Geen afspraken		92	26%

Bron: Deskresearch Companen, 2021.

Van de 352 Nederlandse gemeenten hebben er zoals beschreven 162 een huisvestingsverordening met een urgentieregeling. Dat is 46% van alle gemeenten. Van de gemeente waar geen huisvestingsverordening met urgentieregeling van kracht is, hebben er 98 op een andere manier afspraken gemaakt met woningcorporaties. Veelal gebeurt dat (mede) via de prestatie-

van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een spanningsindicator berekend, die spanning op de woningmarkt duidt.

afspraken (86 gemeenten; 24%). Een klein deel (12 gemeenten; 3%) heeft via een convenant of raamovereenkomst afspraken met woningcorporaties gemaakt over toewijzing met voorrang van sociale huurwoningen aan specifieke doelgroepen. Als gemeenten willen sturen op voorrang voor specifieke doelgroepen bij de toewijzing van sociale huurwoningen, moeten zij dit via een huisvestingsverordening doen.

De situatie dat afspraken tussen gemeenten en corporaties worden gemaakt over het met voorrang toewijzen van sociale huurwoningen aan specifieke doelgroepen, doet zich logischerwijs vaker voor in de meest perifere gebieden in het land. In de centrale gebieden (Randstad en aangrenzend gebied) is vaak een huisvestingsverordening met urgentieregeling van kracht.

Zoals in paragraaf 2.1 beschreven staat gemeenten met de huisvestingsverordening een publiekrechtelijk instrument ter beschikking. De huisvestingsverordening is het geëigende instrument om de urgentievolgorde bij woningtoewijzing in de sociale huursector te regelen. De prestatieafspraken en/of een convenant of raamovereenkomst zijn dat niet. De vraag is echter wanneer sprake is van het maken van afspraken tussen gemeenten en woningcorporaties. Als gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties met elkaar in gesprek zijn in het kader van het maken van prestatieafspraken, is het begrijpelijk dat het met voorrang toewijzen van corporatiewoningen aan specifieke doelgroepen ter sprake kan komen. De beslissing welke groepen voor voorrang in aanmerking komen en/of hoeveel woningen beschikbaar worden gesteld om met voorrang toe te wijzen, moet als er geen huisvestingsverordening is echter autonoom door de corporatie kunnen worden genomen. Het komt voor dat in prestatieafspraken of een convenant/-raamovereenkomst expliciet wordt benoemd dat het met voorrang verhuren van woningen aan specifieke doelgroepen een beslissing is van de woningcorporatie(s). Het komt ook voor dat niet expliciet afstand wordt genomen van invloed van de gemeente op keuzes die hierin worden gemaakt.

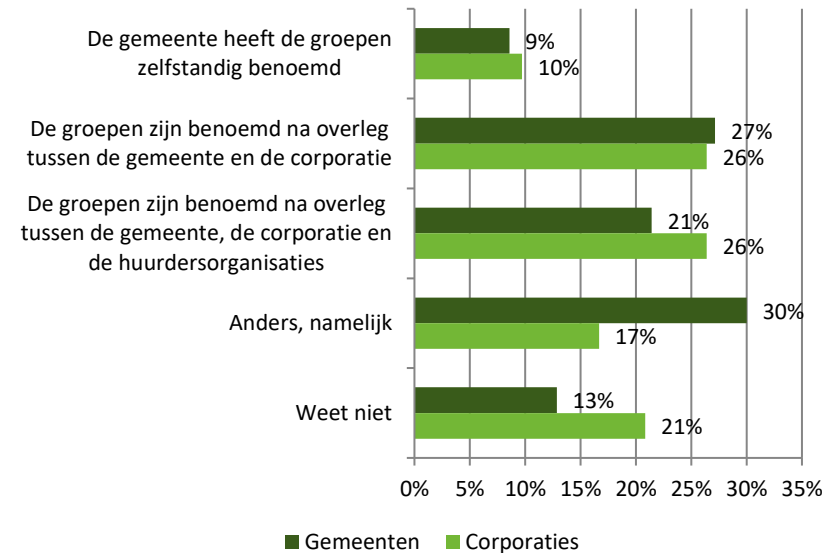
3 Huisvestingverordening met urgentieregeling

Iets minder dan de helft van de Nederlandse gemeenten (46%) heeft een huisvestingsverordening met een urgentieregeling. In dit hoofdstuk staat deze groep gemeenten centraal. Hoofdstuk 4 gaat over de situaties waar geen huisvestingsverordening is.

De in dit hoofdstuk gepresenteerde percentages hebben betrekking op de gemeenten en woningcorporaties die de enquêtes hebben ingevuld en niet op de individuele gevallen. Daarvan zijn geen centrale registraties.

3.1 Totstandkoming van urgentieregeling

Figuur 3.1: Gemeenten en corporaties. Betrokken partijen bij opstellen urgentieregeling, 2021



Bron: Enquête Companen, 2021.

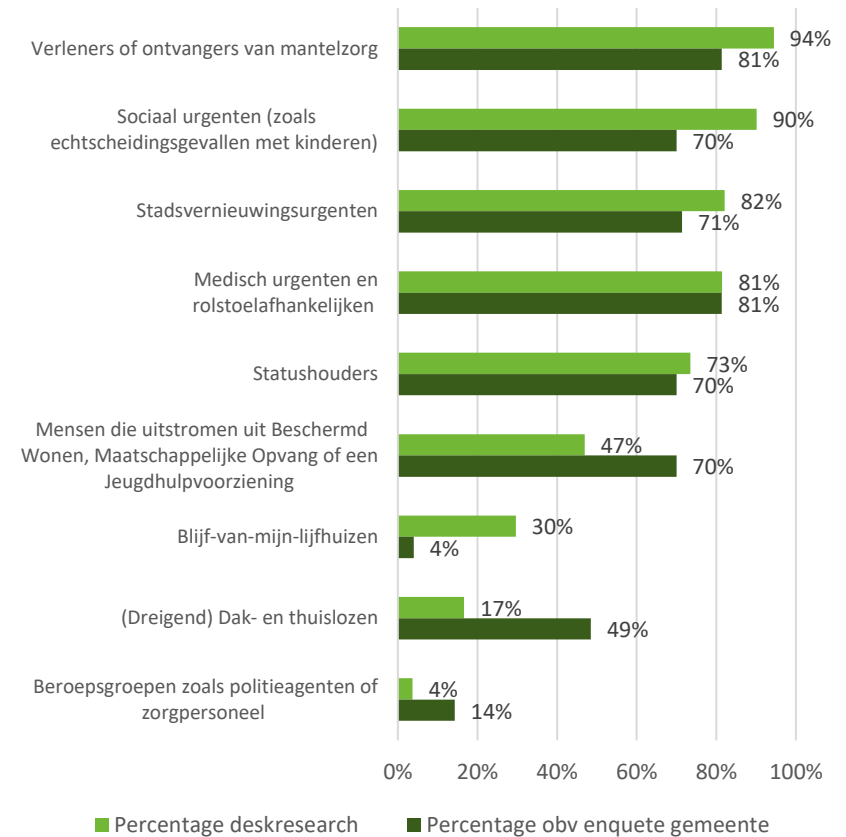
Bij ongeveer 10% van de gemeenten met een huisvestingsverordening met urgentieregeling is door de gemeente in zelfstandigheid bepaald welke doelgroepen voor urgentie in aanmerking komen. De gemeenten en de in de betreffende gemeenten werkzame corporaties hebben hiervan dezelfde beleving. In ruim een kwart van de gevallen zijn de doelgroepen bepaald in overleg tussen de gemeente en de corporatie. Ook op dit punt komen de beelden van gemeenten en corporaties goed overeen. Ongeveer één op de vijf

gemeenten geeft aan dat de doelgroepen zijn benoemd in overleg met zowel de corporatie als de huurdersorganisaties. Op dit punt hebben de corporaties een wat ander beeld; zij geven in ongeveer een kwart van de gevallen aan dat de huurdersorganisaties ook betrokken waren bij het benoemen van de doelgroepen voor urgentie. Het instellen van een urgentieverordening is primair een zaak van gemeenten. Corporaties geven dan ook vaker dan gemeenten aan niet te weten welke partijen betrokken waren bij het benoemen van de urgente doelgroepen. Het zijn naar verhouding vaker kleinere corporaties (tot 2.500 woningen) die dit niet weten.

Uit de gevoerde gesprekken met gemeenten blijkt dat behalve de corporaties en vaak de huurdersorganisaties ook ketenpartners als zorgorganisaties betrokken worden bij de totstandkoming van een huisvestingsverordening. Met de genoemde partijen worden gesprekken gevoerd. Vervolgens wordt de tekst voor de huisvestingsverordening opgesteld en ter goedkeuring aan de gemeenteraad voorgelegd. De mate waarin corporaties invloed hebben op de inhoud van de huisvestingsverordening verschilt per gemeente. Uit de gesprekken blijkt dat dit soms een coproductie is, maar dat in andere gevallen de gemeente heel duidelijk de koers bepaalt en de corporaties vooral gehoord worden.

3.2 Doelgroepen urgentieregeling

Figuur 3.2: Gemeenten. Doelgroepen huisvestingsverordeningen urgentieregeling, 2021



Bron: Deskresearch en enquête Companen, 2021.

Er zijn vijf doelgroepen die in de meeste huisvestingsverordeningen worden benoemd. Dit zijn verleners of ontvangers van mantelzorg, sociaal urgenten, stadsvernieuwingsurgenten, medisch urgenten en statushouders. Deze groepen worden in ongeveer driekwart tot 95% van de huisvestingsverordeningen met een urgentieregeling benoemd. Er zijn twee doelgroepen die als er een huisvestingsverordening met urgentieregeling is altijd in aanmerking voor urgentie zouden moeten komen. Dit zijn de verleners of ontvangers van mantelzorg en de mensen die uitstromen uit een blijf-van-mijn-lijfhuis. Alleen de eerste van deze twee groepen komt in veel huisvestingsverordeningen terug. De doelgroep mensen die uitstromen uit een blijf-van-mijn-lijfhuis, is in 30% van de verordeningen expliciet teruggevonden, en is in de enquête onder gemeenten beperkt genoemd. Sommige gevallen zijn in meerdere van de genoemde categorieën in te delen. Bij echtscheidingsgevallen moet vaak sprake zijn van dreigende dakloosheid om in aanmerking te komen voor urgentie.

Urgentie of directe bemiddeling?

Er zijn verschillende manieren waarop het met voorrang toewijzen van corporatiewoningen plaatsvindt. Doelgroepen die in aanmerking komen voor woningtoewijzing met urgentie kunnen, als zij aan de criteria voldoen, een urgentieverklaring krijgen. Dit wordt getoetst door de gemeente of een externe urgentiecommissie. Vaak is het vervolgens zo geregeld dat mensen met een urgentieverklaring zelf reageren op vrijkomende woningen die passend zijn bij hun situatie en dan voorrang hebben ten opzichte van woningzoekenden zonder urgentieverklaring. Vaak heeft men een bepaalde periode waarbinnen men moet reageren. Het komt voor dat men alleen kan reageren op specifieke delen van de woningvoorraad, bijvoorbeeld alleen op appartementen. Als meerdere mensen met een urgentieverklaring reageren op een woning is doorgaans de inschrijfduur bepalend of wordt gekeken naar de specifieke situatie van de gegadigden en krijgt degene die de woning het hardst nodig heeft de woning. Soms hoeven mensen met een urgentieverklaring niet te reageren op vrijkomende woningen maar wordt via directe bemiddeling door de corporatie een vrijkomende woning aan hen toegewezen. Deze woning wordt dan ook niet aangeboden

op de website van de corporatie of de toewijzingsorganisatie. Ten slotte zijn er groepen die geen urgentieverklaring aanvragen, maar die meteen via directe bemiddeling een woning krijgen toegewezen. Dit betreft doorgaans statushouders en mensen die uitstromen uit een instelling voor Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang of Jeugdhulp.

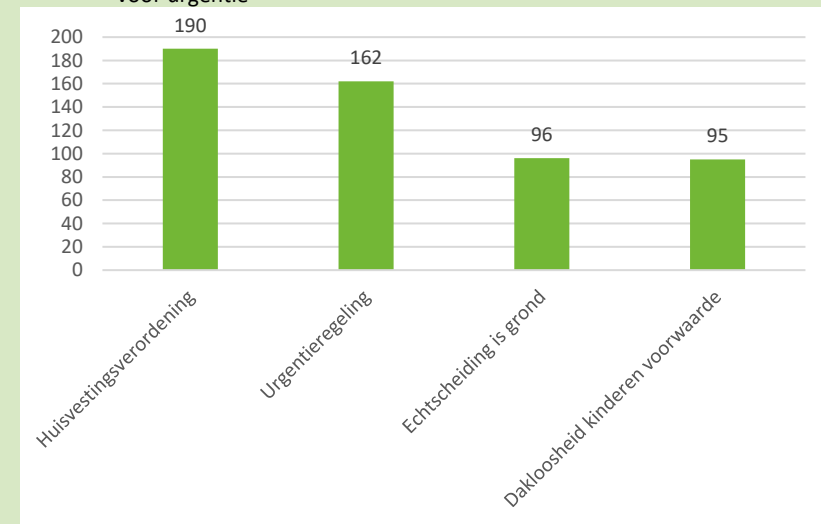
Sociaal urgenten

Sociaal urgenten komen als doelgroep voor in 90% van de huisvestingsverordeningen met een urgentieregeling. Onder deze groep worden ook echtscheidingsgevallen met kinderen gerekend.

Urgentie bij echtscheiding met kinderen

Een punt van zorg is dat bij een echtscheiding waar kinderen bij betrokken zijn één van de ouders met de kinderen dakloos dreigt te worden.

Figuur 3.3: Gemeenten met een huisvestingsverordening. Echtscheiding als grond voor urgentie



Bron: Deskresearch Companen, 2021.

Van de 190 gemeenten met een huisvestingsverordening hebben er zoals beschreven 162 een urgentieregeling. Van deze gemeenten hebben er 96 (59%) expliciet in de huisvestingsverordening opgenomen dat echtscheiding een grond is om urgentie te kunnen krijgen. Vrijwel al deze gemeenten stellen voorts dat sprake moet zijn van een situatie waarbij kinderen dakloos dreigen te worden. Overigens, dat echtscheiding niet expliciet wordt genoemd, betekent niet dat in deze gemeenten mensen in een schrijnende situatie na een echtscheiding niet worden geholpen. Sociale urgentie is een categorie die in het merendeel van de gemeenten met een huisvestingsverordening met urgentieregeling is benoemd.

Uit de gehouden gesprekken blijkt dat echtscheidingsgevallen met kinderen niet altijd zonder meer grond zijn voor het verlenen van urgentie, maar dat er heel goed wordt gekeken of er daadwerkelijk sprake is van dreigende dakloosheid voor de ouder waar de kinderen bij gaan wonen. Onderzoek van de geldende huisvestingsverordeningen bevestigt dit. Bij driekwart van de gemeenten waar echtscheiding grond is om urgentie te kunnen aanvragen, wordt aangegeven dat urgentie alleen mogelijk is voor de ouder met de zorg voor de kinderen. Bij een derde van de gemeenten waar echtscheiding grond is voor urgentie, is geen urgentie mogelijk als een van de ouders in de huidige woning blijft wonen. Bij eveneens een derde van de gemeenten waar echtscheiding grond is voor urgentie wordt als voorwaarde gesteld dat alle mogelijkheden om zelf woonruimte te bemachtigen moeten zijn uitgeput.

Uit de gesprekken met gemeenten en woningcorporaties blijkt ook dat in de praktijk geregeld heel goed wordt gekeken of alle mogelijkheden om op andere wijze aan woonruimte te komen zijn uitgeput. Er moet dan aantoonbaar sprake zijn van een relatiebreuk waarbij de ouder met de zorg voor de kinderen dakloos dreigt te worden én de andere ouder niet thuis geeft. Als dan sprake is van een noodsituatie komt de woningzoekende in aanmerking voor urgentie.

In de gesprekken is genoemd dat gemeenten ook wel voor tijdelijke opvang zorgen voor deze groep als men niet in aanmerking komt voor urgentie, om vanuit die situatie zelf te zoeken naar andere woonruimte.

Stadsvernieuwingsurgenten

Stadsvernieuwingsurgenten zijn huurders van een corporatiewoning die tijdelijk een andere woonruimte nodig hebben omdat hun eigen woning wordt gerenoveerd.

Medisch urgenten

De groep medische urgenten bestaat uit mensen die om medische redenen een andere woning nodig hebben, doorgaans een gelijkvloerse woning die bereikbaar is zonder trappen te hoeven lopen. De mensen die het betreft zijn doorgaans Wmo-cliënten. In de regel wordt gekeken wat de meest kosten-efficiënte oplossing is, het aanpassen van de huidige woning of verhuizen naar een andere woning. Als voor de laatste optie wordt gekozen krijgt men voorrang bij het toewijzen van een corporatiewoning, doorgaans via een urgentieverklaring.

Statushouders

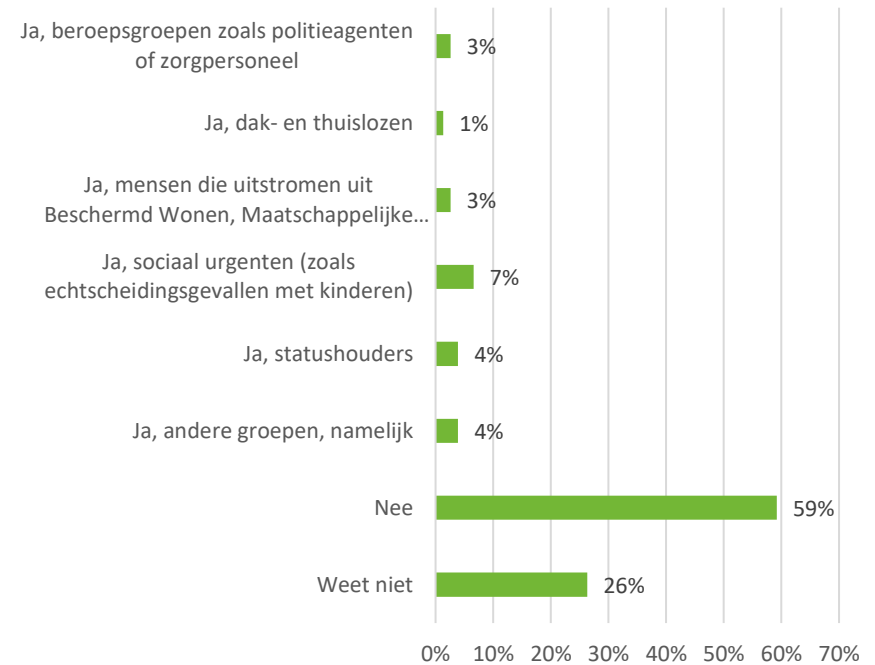
Statushouders zijn in de regel aangewezen op een sociale huurwoning. De gemeente maakt afspraken met de woningcorporaties over hun huisvesting. Doorgaans worden statushouders gehuisvest via directe bemiddeling. De corporatie wijst direct een woning toe, de statushouder hoeft geen urgentieverklaring aan te vragen en hoeft niet zelf op vrijkomend woningaanbod te reageren. Voorheen was er een wettelijke verplichting statushouders op te nemen als doelgroep als gemeenten een huisvestingsverordening met urgentieregeling instelden. Inmiddels is dit niet meer het geval. Statushouders zijn in een deel van de huisvestingsverordeningen met urgentieregeling nog steeds als doelgroep benoemd.

Uitstroom uit Bescherm Wonen, Maatschappelijke Opvang of Jeugdhulpverlening

Deze groep wordt door gemeenten vaak genoemd (70%), maar is minder vaak expliciet teruggevonden bij de inventarisatie van de huisvestingsverordeningen die van kracht zijn (47%). Het betreft mensen die kunnen uitstromen uit een instelling naar een woning waar men zelfstandig of met ambulante begeleiding woont. Vaak zijn het mensen die via directe bemiddeling een woning krijgen toegewezen. Er wordt van deze groep doorgaans niet verwacht dat zij zelf reageren op vrijkomende woningen.

Wijzigingen in doelgroepen

Figuur 3.4: Gemeenten. Wijzigingen doelgroepen, voorheen wel, nu niet langer urgentie, 2021



Bron: Enquête Companen, 2021.

De doelgroepen die voor urgentie of directe bemiddeling in aanmerking komen, lijken behoorlijk stabiel. Gemeenten is in de enquête gevraagd of er wel eens doelgroepen afvallen. Veel gemeenten geven aan dat dit niet gebeurt

(59%). De gesprekken die met gemeenten en corporaties zijn gehouden bevestigen dit beeld. Men heeft doorgaans een vastomlijnd beeld van wat de doelgroepen zijn en bouwt daarop voort.

Ongeveer een kwart van de gemeenten kan niet aangeven of er wel eens doelgroepen afvallen die niet langer in aanmerking komen voor urgentie. Een klein deel van de gemeenten geeft aan dat dit wel degelijk aan de orde is of is geweest. De groep die dan het meest wordt genoemd, zijn sociaal urgenten, waaronder echtscheidingsgevallen met kinderen. Mogelijk hangt dit er mee samen dat het een grote groep is waarbij maar in een beperkt deel van de gevallen sprake is van een echt schrijnende situatie waarbij dakloosheid met kinderen dreigt. Het beeld dat uit de gesprekken met gemeenten naar voren komt, is dat in dergelijke schrijnende situaties via maatwerk oplossingen worden gevonden, al dan niet via tijdelijke opvang.

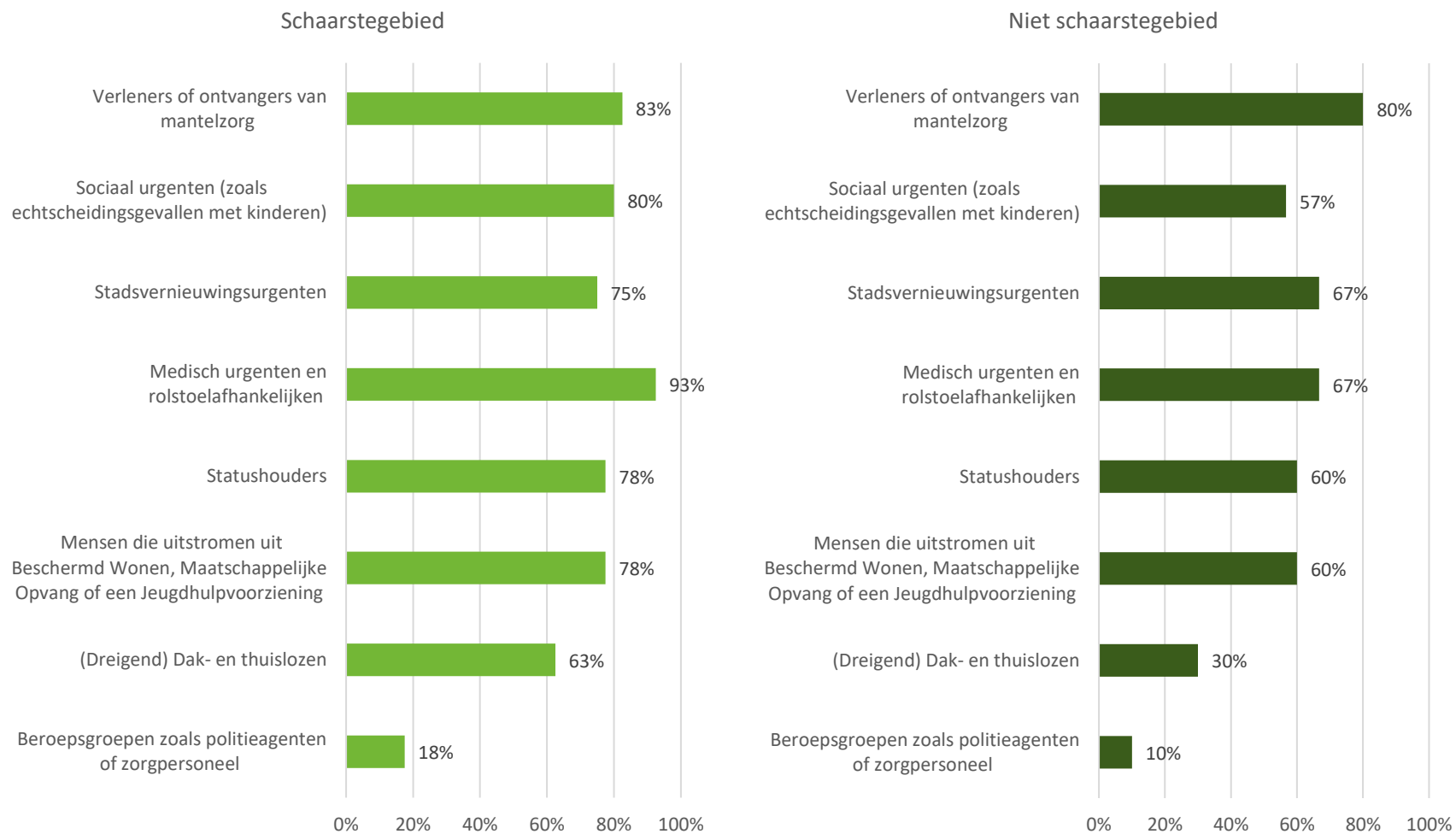
Ook statushouders worden genoemd als groep die voorheen voor urgentie in aanmerking kwam, maar niet meer als doelgroep in de huisvestingsverordening is benoemd. Dit hangt er mee samen dat statushouders voorheen in de Huisvestingswet een groep waren die verplicht in de huisvestingsverordening moesten worden opgenomen als urgentiecategorie ingeval de gemeente een urgentieregeling had opgenomen in de verordening, zoals dat nu nog de mantelzorgers- en ontvangers en de mensen die uitstromen uit blijf-van-mijn-lijfhuizen betreft. Dat statushouders niet langer verplicht als doelgroep in een huisvestingsverordening moeten worden benoemd wil uiteraard niet zeggen dat deze groep niet op een of andere urgente wijze worden gehuisvest. Gemeenten maken met corporaties afspraken over de huisvesting van statushouders. Corporaties wijzen doorgaans via directe bemiddeling woningen toe. In de gehouden gesprekken met gemeenten en corporaties komt wel het beeld naar voren dat men tegen de grenzen aanloopt van het aantal mensen uit bijzondere doelgroepen dat voorrang kan krijgen bij de toewijzing van sociale huurwoningen. Als dit aantal te hoog wordt, komen reguliere woningzoekenden in het gedrang. Dat zou volgens corporaties en

gemeenten waarmee is gesproken kunnen betekenen dat niet alle statushouders zonder meer direct een woning kunnen krijgen toegewezen.

Verschillen naar druk op de woningmarkt

In gebieden met een hogere druk op de woningmarkt is het voor alle woningzoekenden lastiger om een woning te vinden. Dat is nog sterker het geval voor kwetsbare woningzoekenden die met spoed een woning nodig hebben. In gebieden met een hogere marktdruk is het aantal doelgroepen dat in huisvestingsverordeningen wordt benoemd groter dan in gebieden met een minder hoge marktdruk. Hierbij moet worden aangetekend dat de huisvestingsverordening door gemeenten in gebieden met een hoge marktdruk vaker als instrument wordt ingezet om woningtoewijzing met urgentie te regelen dan gemeenten in gebieden met een lagere marktdruk. Dit hoofdstuk gaat over gemeenten waar een huisvestingsverordening met urgentieregeling van kracht is.

Figuur 3.5: Gemeenten. Doelgroepen urgentieregeling naar druk op de woningmarkt, 2021



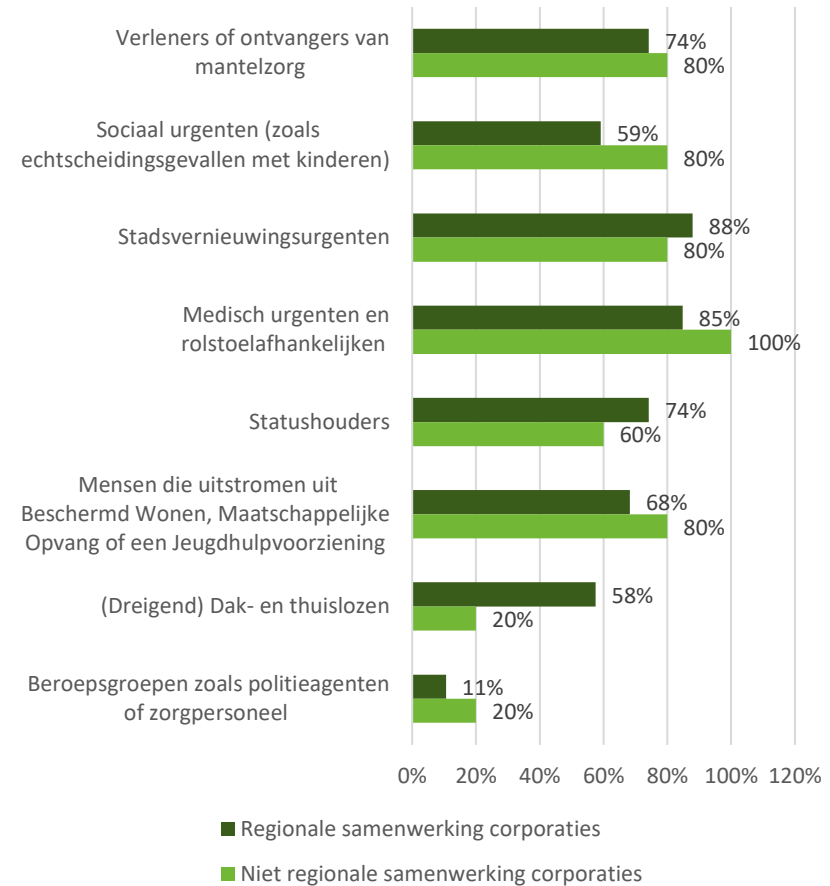
Bron: Enquête Companen, 2021.

De verplichte doelgroep mantelzorgers en ontvangers van mantelzorg wordt door zowel gemeenten in een gebied met een hoge marktdruk als in gebieden met een lagere marktdruk veel genoemd. Het betreft in beide gevallen rond de 80% van de gemeenten. De groep sociaal urgenten wordt in gebieden met hoge druk vaker genoemd dan in gebieden met lagere druk. Deze groep vindt in gebieden met een lagere druk naar verwachting makkelijker op eigen kracht een andere woning. Ook de doelgroep medisch urgenten wordt in gebieden met een hoge druk aanmerkelijk vaker als specifieke doelgroep in de huisvestingsverordening benoemd dan in gebieden met een lagere druk. Datzelfde geldt voor (dreigende) dak- en thuislozen. Specifieke beroepsgroepen zoals politieagenten en zorgpersoneel worden niet vaak benoemd in huisvestingsverordeningen. Echter, in gebieden met een hoge druk op de woningmarkt gebeurt dit wel bijna twee keer zo vaak als in gebieden met een lagere druk.

Regionale samenwerking in de woningtoewijzing door corporaties

Op veel plekken in het land werken corporaties regionaal samen bij de woningtoewijzing. In een woningmarktregio kunnen woningzoekenden dan bij één gezamenlijk toewijzingsplatform reageren op vrijkomend aanbod van alle aangesloten corporaties. In gebieden met een hogere druk op de markt is vrijwel zonder uitzondering sprake van regionale samenwerking bij de woningtoewijzing. In meer perifere delen van het land, met een lagere marktdruk, komt het nog geregeld voor dat corporaties zelfstandig opereren bij de woningtoewijzing. Dit komt met name nog voor in het (noord-)oosten en het zuiden van het land. Dit zijn ook de gebieden waar minder vaak sprake is van een huisvestingsverordening met een urgentieregeling (zie ook paragraaf 2.3)

Figuur 3.6: Corporaties. Doelgroepen urgentieregeling naar achtergronden

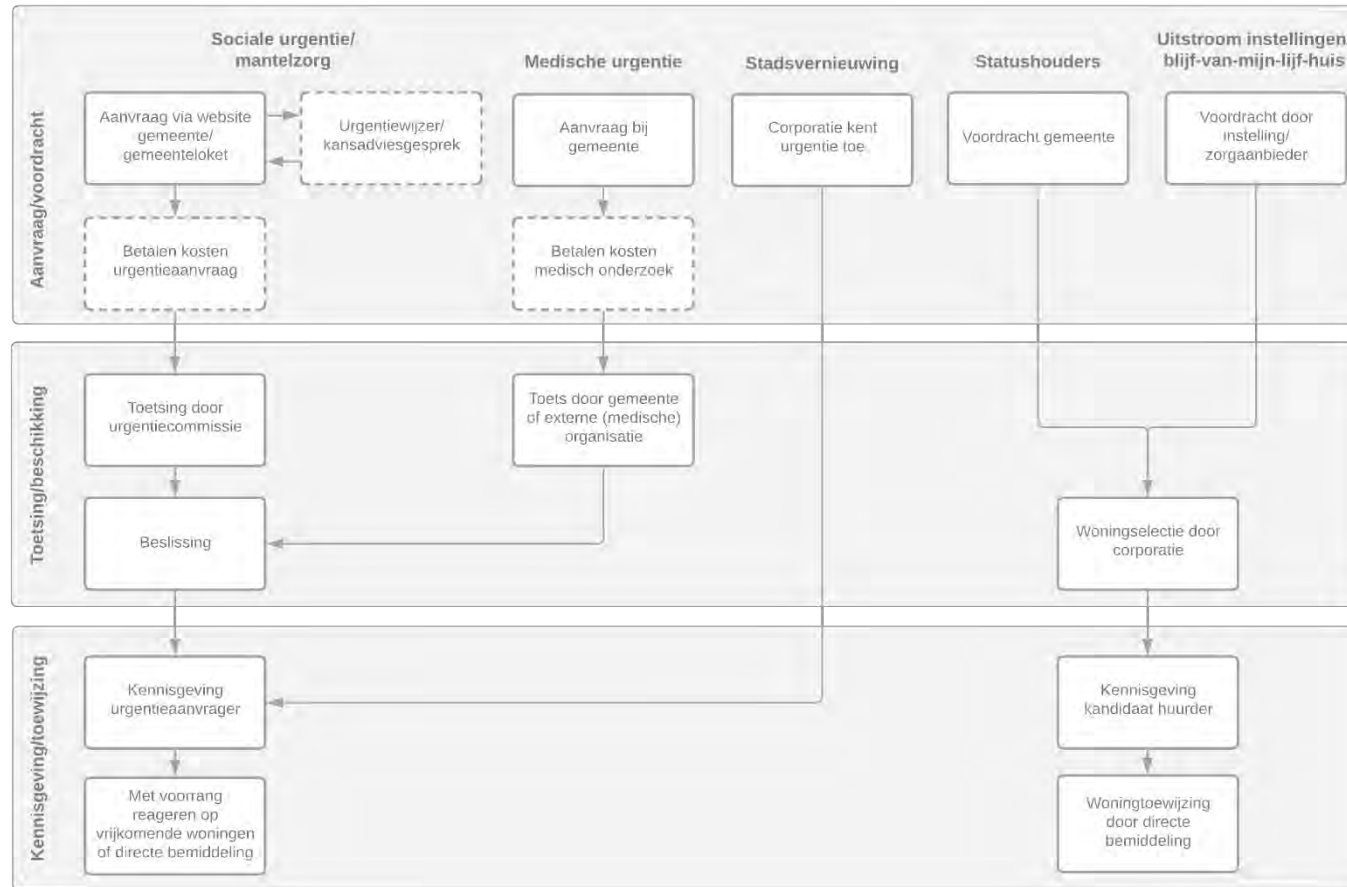


Bron: Enquête Companen, 2021.

Er zijn in de benoemde doelgroepen geen grote verschillen tussen gebieden waar corporaties regionaal samenwerken en gebieden waar dit niet het geval is. Dit is alleen het geval bij sociaal urgenten (59% in gebieden met regionale samenwerking, 80% in gebieden waar men niet samenwerkt bij de woningtoewijzing) en bij (dreigende) dak- en thuislozen (58% in gebieden waar corporaties regionaal samenwerken en 20% in gebieden waar dat niet zo is). Hierbij speelt het verband tussen de regionale samenwerking en druk op de woningmarkt een rol. In gebieden met een hoge marktdruk werken corporaties doorgaans regionaal samen, in gebieden met een lagere druk is dat vaker niet het geval. In gebieden met een hogere druk is men vaak meer gericht op de doelgroepen die in een echt problematische situatie dreigen te raken.

3.3 Procedures aanvraag urgentie

Figuur 3.7: Gemeenten en corporaties. Procedure aanvraag urgentie



Bron: Interviews en open antwoorden enquête urgentie bij woningtoewijzing gemeenten en corporaties, 2021 .

Gemeenten gaan verschillend om met het labelen van urgentiesituaties. In een deel van de gemeenten wordt dreigende dakloosheid in een situatie waar minderjarige kinderen bij zijn betrokken 'sociale urgentie genoemd', in andere gemeenten is dit 'maatschappelijke urgentie'. Sommige gemeenten scharen de huisvesting van statushouders onder 'volkshuisvestelijke urgentie', andere gemeenten benoemen dit als aparte categorie. Het verloop volgens bovenstaand schema is een generalisatie, bij individuele gemeenten en corporaties kunnen de processen op detailniveau net anders verlopen.

Urgentiecommissies

Op veel plaatsen wordt de beoordeling van urgentieaanvragen gedaan door een urgentiecommissie. Vaak is dit een professionele organisatie die voor meerdere corporaties en gemeenten werkzaam is. Soms betreft het medewerkers van de woningcorporatie die deze taak op zich hebben genomen. Er zijn grote professionele organisaties die voor een hele woningmarktregio of meerdere woningmarktregio's als urgentiecommissie fungeren.

Een urgentiecommissie is doorgaans samengesteld uit leden met een relevante professionele achtergrond, bijvoorbeeld (ex-)corporatiemedewerkers en mensen met een achtergrond bij gemeenten. Er is vaak sprake van een mix van mensen, bijvoorbeeld met een achtergrond in het sociale domein, mensen met financiële ervaring en mensen met juridische ervaring. De urgentiecommissies waarmee is gesproken hadden 3 tot 6 leden, waarvan één voorzitter. Vaak zijn de leden aangesteld voor een termijn, met de mogelijkheid van een eenmalige verlenging. Een externe urgentiecommissie is onafhankelijk van de gemeente en de corporatie (als er medewerkers van gemeenten of corporaties in een commissie zitten, is dat niet de gemeente of corporatie waar de commissie voor optreedt). Als de urgentiecommissie bestaat uit enkele corporatiemedewerkers die deze taak op zich hebben genomen, is de onafhankelijkheid minder duidelijk. Het beeld is dat dergelijke urgentiecommissies waarmee is gesproken het belang van de woningzoekende voorop stellen en binnen de afspraken helder toetsen.

Een urgentiecommissie toetst aan de criteria van de huisvestingsverordening als deze aanwezig is. Geregeld is er een hardheidsclausule waarmee de urgentiecommissie in

uitzonderlijke gevallen van de strikte criteria kan afwijken. Als er geen huisvestingsverordening is, wordt getoetst aan de criteria die de corporatie heeft opgesteld. Bij twijfel vindt discussie en eventueel stemming plaats.

Leden van de urgentiecommissie ontvangen geregeld een onkostenvergoeding voor hun werkzaamheden. Soms geldt dit alleen voor de voorzitter. Als de leden ambtenaren of corporatiemedewerkers zijn, worden zij betaald door de gemeente of de corporatie.

Er lijken behoorlijke verschillen te bestaan tussen het aandeel aanvragen dat urgentiecommissies toekennen. Sommige urgentiecommissies wijzen veel meer verzoeken af dan andere urgentiecommissies. Het beeld is dat dit samenhangt met de mogelijkheden die woningzoekenden hebben om een inschatting te maken van hun kansen om succesvol urgentie aan te vragen, door een gesprek of met behulp van een urgentiewijzer. Deze mogelijkheden zorgen voor minder kansloze aanvragen en daarom minder afwijzingen.

Urgentiecommissies leggen doorgaans verantwoording af over hun werkzaamheden aan de gemeente en/of de corporatie waarvoor zij werken. Dit is niet altijd openbaar.

Sociale urgentie/mantelzorgurgentie

Sociale urgenten, mensen die buiten hun schuld dakloos dreigen te worden, en mensen die vanwege het geven of ontvangen van mantelzorg snel een andere woning nodig hebben, richten zich doorgaans rechtstreeks tot de woningcorporatie of de organisatie die namens de corporatie(s) de woningtoewijzing verzorgt.

- Op de websites van de gemeente, maar ook van de corporaties en de toewijzingsorganisaties, kunnen woningzoekenden lezen wat de criteria zijn om voor urgentie in aanmerking te kunnen komen. Vaak is er ook een instrument (urgentiewijzer) beschikbaar om via het doorlopen van een aantal vragen te weten te komen of een urgentieaanvraag kans van slagen heeft.
- Het komt ook voor dat gemeenten of corporaties een intakegesprek houden met een kandidaat-huurder die voor urgentie in aanmerking wil

komen. In dit 'kansadviesgesprek' worden de kansen op een geslaagde urgentieaanvraag besproken. Het aanbieden van mogelijkheden om een inschatting te maken van de kans van slagen van een urgentieaanvraag werkt als een filter; in gebieden waar dit wordt aangeboden, is het aantal daadwerkelijke urgentieaanvragen naar verhouding lager dan in gebieden waar dit niet het geval is. Echter, het aantal afgewezen urgentieaanvragen is ook lager.

- Het komt voor dat voor het aanvragen van urgentie kosten verschuldigd zijn. Vaak is dit ingesteld om een drempel op te werpen tegen kansloze aanvragen. In de volgende paragraaf wordt hierop nader ingegaan.
- De urgentieaanvraag wordt doorgaans beoordeeld door een urgentiecommissie. Als er een huisvestingsverordening met urgentieregeling van kracht is, is de urgentiecommissie door de gemeente gemandateerd om aanvragen te beoordelen. De urgentiecommissie adviseert de corporatie/-gemeente over de toekenning. Vervolgens wordt de beslissing genomen.
- Als de beslissing over de urgentieaanvraag is genomen, wordt de kandidaat-huurder in kennis gesteld van de uitkomst. In de onderzochte situaties krijgt de woningzoekende inzicht in de argumenten bij de beslissing, zowel als de urgentie wordt toegekend als wanneer dat niet het geval is. Als urgentie wordt toegekend, krijgt de kandidaat-huurder doorgaans gedurende een gespecificeerde periode (vaak enkele maanden) de mogelijkheid om met voorrang te reageren op passende woningen die via het aanbodsysteem worden aangeboden. Als meerdere kandidaat-huurders met urgentie op dezelfde woning reageren, geldt doorgaans de langste inschrijfduur. Het komt voor dat het kandidaat-huurders met een urgentieverklaring niet lukt om in de aangewezen periode een woning te bemachtigen. In de grote gemeente waar een interview is gehouden waar dit aan de orde is, bemiddelt de gemeente vervolgens tussen woningzoekende en corporatie om toch tot een oplossing te komen.

Medische urgentie

Onder medische urgentie vallen doorgaans mensen die vanwege fysieke, psychiatrische of psychische problemen niet in hun huidige woonsituatie kunnen blijven en mensen die vanuit de Wmo vanwege fysieke belemmeringen een verhuisindicatie hebben gekregen.

- De gemeente is in principe de partij die beslist of urgentie op medische gronden wordt verstrekt. De gemeente is ook verantwoordelijk voor de uitvoering van de Wmo. Het komt voor dat deze verantwoordelijkheid is gemandateerd aan de woningcorporaties of een externe urgentiecommissie.
- Het kan dat voor het verkrijgen van een urgentieverklaring op medische gronden een medisch onderzoek nodig is. Het komt voor dat daar voor de woningzoekende kosten aan zijn verbonden.
- De corporatie neemt de beslissing van de gemeente of het advies van de urgentiecommissie over, of neemt zelf een beslissing als zij daartoe is gemandateerd. Vervolgens wordt de woningzoekende in kennis gesteld en wordt een passende woning gezocht of kan de woningzoekende met voorrang reageren op passende vrijkomende woningen.

Stadsvernieuwingsurgentie

Stadsvernieuwingsurgentie wordt ook wel 'volkshuisvestelijke urgentie' genoemd. Het betreft huurders van corporatiewoningen die hun woning moeten verlaten omdat deze wordt gesloopt of omdat grootschalig onderhoud moet worden gepleegd. De corporatie verleent in dat geval urgentie zodat de huurders die het betreft met voorrang een andere woning kunnen krijgen. Het komt ook voor dat gemeenten woningzoekenden urgentie geven die hun woning moeten verlaten omdat die door de verhuurder wordt opgeëist voor eigen gebruik. Dat geldt soms ook voor mensen die hun woning moeten verlaten omdat deze door de gemeente wordt onteigend vanwege openbare werken.

Statushouders

Statushouders zijn voor hun huisvesting vrijwel altijd aangewezen op een corporatiewoning. Gemeenten maken hier met woningcorporaties afspraken over. De gemeente draagt een statushouder voor bij de corporatie en de corporatie wijst via directe bemiddeling een passende woning toe aan de statushouder. Deze hoeft doorgaans niet zelf te reageren op vrijkomend woningaanbod.

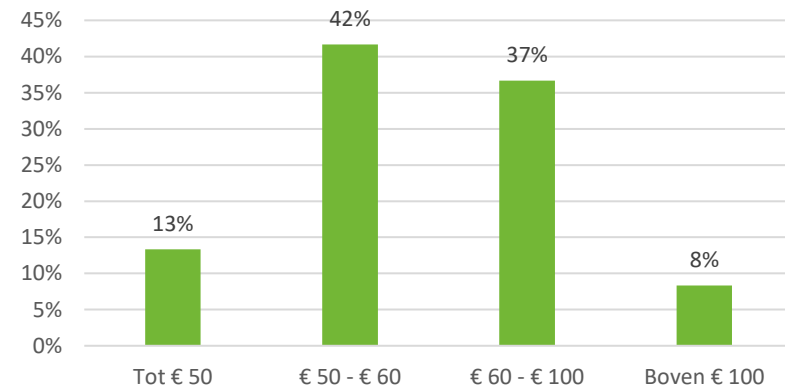
Uitstroom uit instellingen en blijf-van-mijn-lijfhuizen

In het geval van mensen die uitstromen uit een instelling, bijvoorbeeld uit Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang of uit een blijf-van-mijn-lijfhuis, neemt de betreffende instelling rechtstreeks contact op met de woningcorporatie. Als er een geschikte woning beschikbaar is, geschiedt toewijzing via directe bemiddeling.

3.4 Kosten urgentieaanvraag

Gemeenten brengen geregeld kosten in rekening voor het aanvragen van een urgentieverklaring. Dat is het geval bij 85% van de gemeenten die een huisvestingsverordening met een urgentieregeling hebben. Deels hangt dat samen met het dekken van de administratieve kosten voor de aanvraag. Vaak wordt er ook mee beoogd een drempel op te werpen voor kansloze urgentieaanvragen. Het is in de gesprekken met gemeenten geregeld genoemd dat men bij een geslaagde urgentieaanvraag de kosten weer terug kan krijgen, bijvoorbeeld via de bijzondere bijstand. Bij sommige corporaties is niet meer duidelijk of inmiddels periodiek geïndexeerde bedragen die ooit vanuit de gedachte van drempelwerking zijn ingesteld voor dat doel nog realistisch zijn. Dan worden bedragen gerekend als € 65,78.

Figuur 3.8: Gemeenten. Kosten urgentieaanvraag



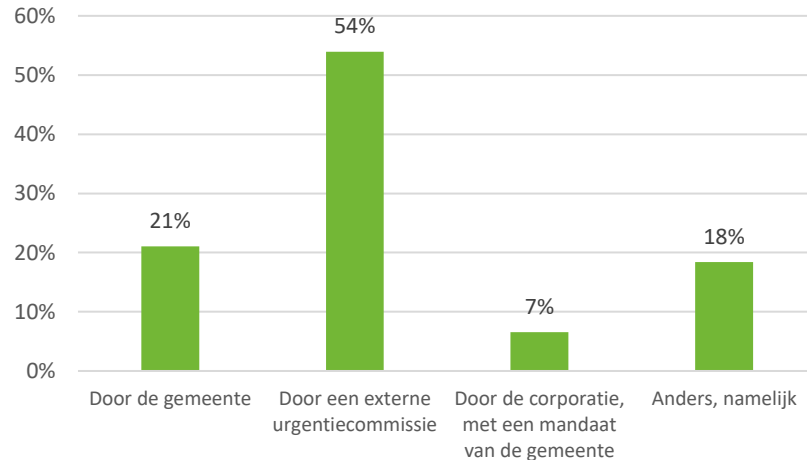
Bron: Enquête Companen, 2021.

In meer dan de helft van de gemeenten (55%) waar woningzoekenden moeten betalen voor een urgentieaanvraag, bedragen de kosten maximaal € 60. Bij bijna 10% van de gemeenten die een vergoeding vragen, bedraagt deze meer dan € 100. Het hoogste bedrag dat in de enquête is genoemd, is € 150. De mediaan van de genoemde kosten ligt bij € 60.

Tijdens de gesprekken met gemeenten en corporaties is gebleken dat in een enkel geval ook sprake is van externe kosten. In een gemeente waarmee is gesproken moet bij de aanvraag van een urgentieverklaring op medische gronden een medisch onderzoek worden uitgevoerd bij een externe organisatie. De kosten hiervoor bedragen € 250 en zijn voor rekening van de woningzoekende. Het was bij de gesprekspartner niet bekend of deze kosten door de woningzoekende nog te verhalen zijn.

3.5 Beoordeling en woningtoewijzing

Figuur 3.9: Gemeenten. Beoordeling urgentie

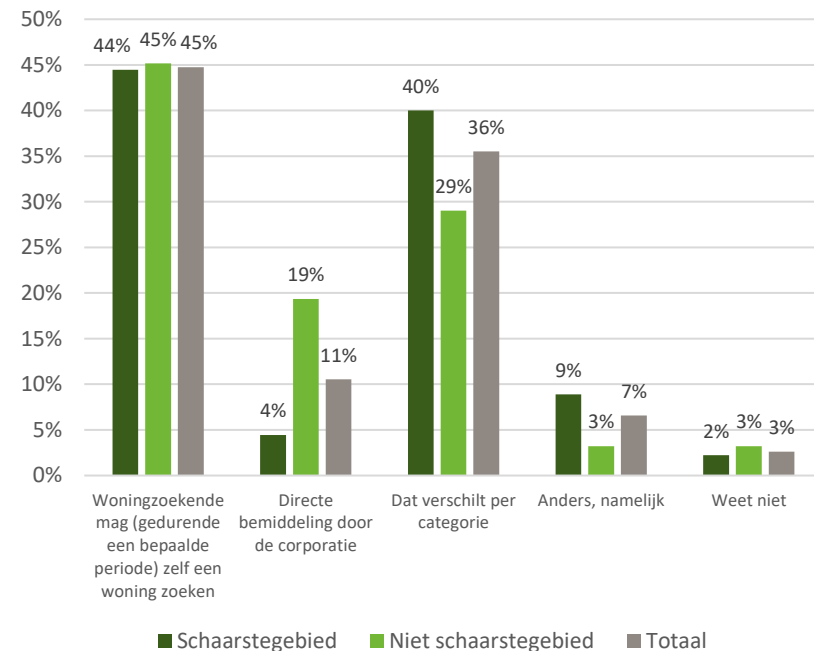


Bron: Enquête Companen, 2021.

Bij meer dan de helft van de gemeenten met een huisvestingsverordening met urgentieregeling worden urgentieaanvragen beoordeeld door een externe urgentiecommissie. Er zijn diverse professionele organisaties actief die in meerdere gemeenten het beoordelen van urgentieaanvragen beoordelen. Sommige van deze organisaties doen dit in een hele woningmarktregio of zelfs meerdere woningmarktregio's. Het komt ook voor dat een externe urgentiecommissie maar in één gemeente werkt. Bij ongeveer één op de vijf gemeenten (21%) worden de urgentieaanvragen door de gemeente beoordeeld. De situatie dat in een gebied met een huisvestingsverordening met urgentieregeling de corporatie met een mandaat de urgentieaanvragen beoordeelt, komt relatief weinig voor. Een deel van de gemeenten geeft aan dat er

verschillen zijn tussen typen urgentieaanvragen. Medische urgentieaanvragen lopen dan bijvoorbeeld via de gemeente, terwijl sociale urgentieaanvragen worden beoordeeld door een externe urgentiecommissie.

Figuur 3.10: Gemeenten. Woningtoewijzing met voorrang



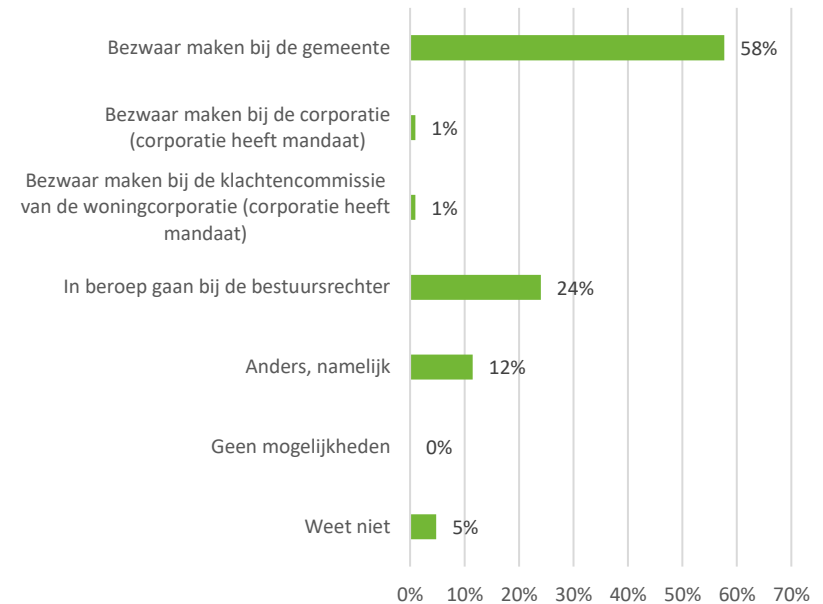
Bron: Enquête Companen, 2021.

De woningtoewijzing aan woningzoekenden die met voorrang voor een woning in aanmerking komen verschilt al naar gelang de achtergrond van de woningzoekende, maar ook naar gelang de geografische ligging van de gemeente.

Woningzoekenden die een urgentieverklaring krijgen kunnen in bijna de helft (45%) van de gemeenten vervolgens zelf reageren op vrijkomend woningaanbod. Groepen die hier zelf niet goed toe in staat zijn, krijgen vaak via directe bemiddeling een woning toegewezen. Dat geldt doorgaans ook voor statushouders. In gebieden met minder druk op de woningmarkt, is het aandeel gemeenten waar altijd via directe bemiddeling wordt toegewezen veel groter dan in gebieden met een hoge druk op de woningmarkt. In de categorie 'Anders, namelijk' noemen gemeenten combinaties van zelf zoeken en daarna directe bemiddeling als het niet lukt binnen de gestelde termijn zelf een woning te vinden. Dit speelt meer in gebieden met een hoge druk op de woningmarkt.

3.6 Bezwaar tegen afwijzing

Figuur 3.11: Gemeenten. Mogelijkheden om bezwaar te maken of in beroep te gaan



Bron: Enquête Companen, 2021.

Gemeenten is gevraagd naar de mogelijkheden die woningzoekenden hebben om bezwaar te maken als hun aanvraag voor een urgentieverklaring wordt afgewezen. Bij de meeste gemeenten (58%) is het mogelijk bezwaar te maken bij de gemeente zelf. Vaak wordt een bezwaar dan in behandeling genomen door een bezwaarschriftencommissie. Over het algemeen toetst een bezwaarschriftencommissie vooral of de procedures juist zijn verlopen en toetst men niet inhoudelijk. Een kwart van de gemeenten (24%) noemt de mogelijkheid

om een zaak voor te leggen aan de bestuursrechter. Deze mogelijkheid is er overigens altijd, ook als een bezwaar door de bezwaarschriftencommissie is afgewezen. Uit de met gemeenten gevoerde gesprekken blijkt dat de ervaring is dat de bestuursrechter doorgaans meegaat in de uitspraak van de bezwaarschriftencommissie.

Kosten

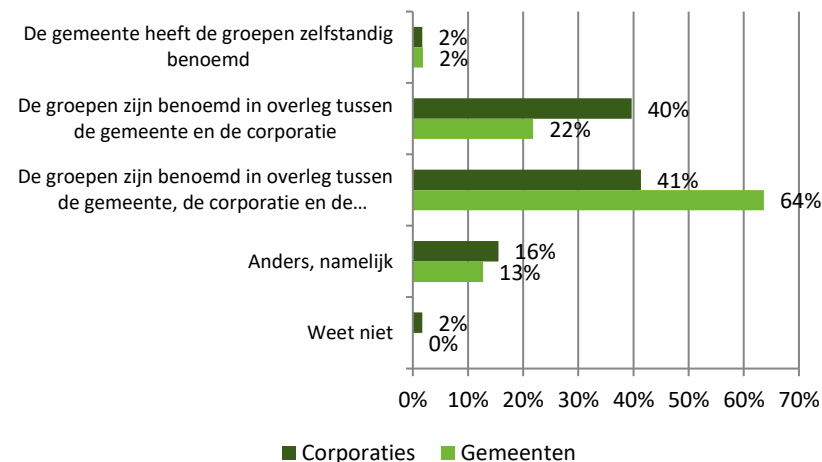
In gemeenten waar een huisvestingsverordening met urgentieregeling is ingesteld zijn er, op basis van de gehouden enquête, geen kosten verbonden aan het maken van bezwaar tegen een negatieve uitspraak. Die kosten zijn er uiteraard wel als men bij de bestuursrechter in beroep wil gaan tegen een negatieve uitspraak.

4 Voorrang zonder huisvestingsverordening

In ruim de helft van de Nederlandse gemeenten (190 gemeenten, 54%) is geen huisvestingsverordening met een urgentieregeling van kracht. In die situatie is de huisvesting van mensen die met spoed een woning nodig hebben en die zijn aangewezen op een corporatiewoning de verantwoordelijkheid van de woningcorporaties. Gemeenten zijn in dat geval zoals beschreven in hoofdstuk 2 formeel niet in de positie om te sturen op welke groepen in aanmerking komen voor voorrang bij woningtoewijzing. Van de gemeenten die geen huisvestingsverordening met een urgentieregeling hebben, wordt in ruim de helft van de gevallen toch op andere wijze afspraken met de corporaties gemaakt over het met voorrang toewijzen van corporatiewoningen aan specifieke doelgroepen.

4.1 Afspraken tussen corporaties en gemeenten

Figuur 4.1: Gemeenten en corporaties. Betrokken partijen bij afspraken over urgentie, 2021



Bron: Enquête Companen, 2021.

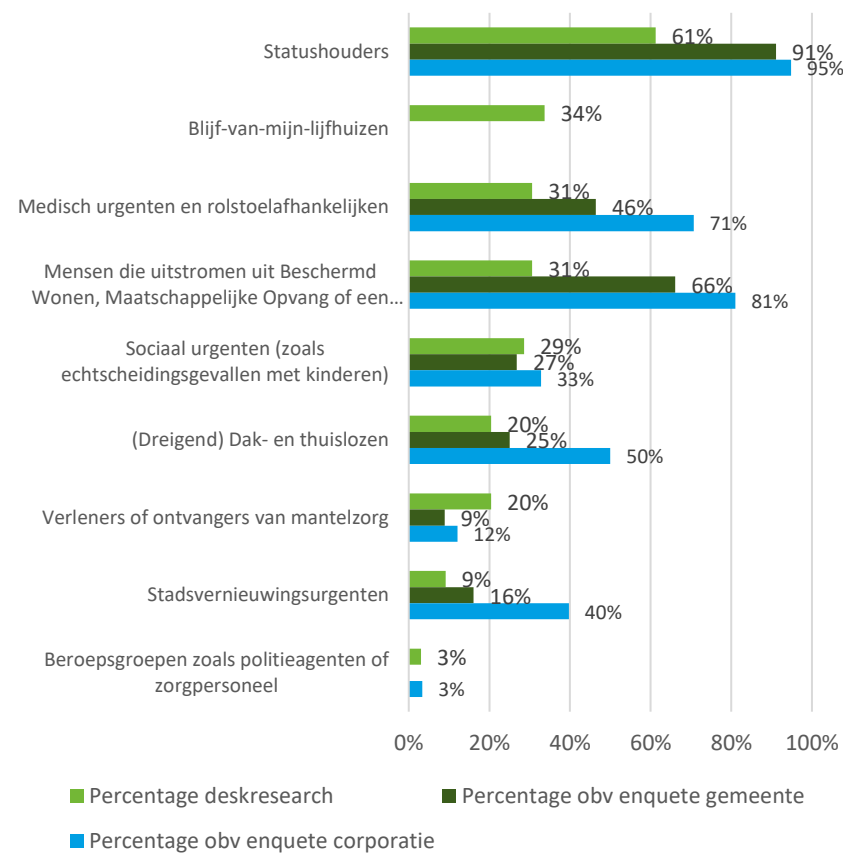
Overleg over doelgroepen die voorrang moeten krijgen bij de toewijzing van corporatiewoningen, vindt volgens opgave van gemeenten in ongeveer twee derde van de gemeenten zonder huisvestingsverordening plaats in het tripartiet overleg tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties. In bijna een kwart (22%) van de gemeenten gebeurt dit volgens de gemeente alleen in overleg met de corporatie(s). De corporaties hebben een iets ander beeld bij het maken van afspraken met betrokken partijen. Zij geven vaker aan dat sprake is van overleg tussen alleen de gemeente en de corporatie(s) (40%) en juist minder vaak dat huurdersorganisaties hierbij ook zijn betrokken (41%).

4.2 Doelgroepen urgentie

Gemeenten waar afspraken worden gemaakt

De uitgevoerde inventarisatie laat zien welke doelgroepen worden genoemd in afspraken tussen gemeenten en daar werkzame woningcorporaties waar geen huisvestingsverordening van kracht is. Gemeenten en corporaties is ook in de enquêtes gevraagd welke urgente groepen met voorrang een corporatiewoning kunnen krijgen. De benoemde groepen verschillen wat per bron. In de situatie dat er geen huisvestingsverordening is waarin de doelgroepen scherp zijn benoemd, verschilt de beleving van partijen.

Figuur 4.2: Gemeenten en corporaties. Doelgroepen voor voorrang bij woningtoewijzing in gemeenten zonder huisvestingsverordening, 2021



Bron: Deskresearch en enquête Companen, 2021.

Statushouders zijn de groep die het meest genoemd wordt door zowel gemeenten (91%) als corporaties (95%). Ook in de uitgevoerde inventarisatie van de afspraken tussen gemeenten en corporaties komt deze groep veel naar voren (61%). Dit is een groep die vanwege de wettelijke taakstelling van gemeenten ook met voorrang geholpen moet worden en die primair is aangewezen op een corporatiewoning. Het is in die zin begrijpelijk dat de groep vaker genoemd wordt dan is terug te vinden in vastgelegde afspraken. Mensen die uitstromen uit instellingen en medisch urgenten zijn eveneens doelgroepen die door veel gemeenten en corporaties worden genoemd en die ook geregeld worden genoemd in gemaakte (prestatie)afspraken. Dreigende dak- en thuislozen en stadsvernieuwingsurgenten worden door corporaties vaker genoemd dan door gemeenten. Corporaties hebben een andere beleving van de afspraken over deze groepen dan de gemeenten hebben en dit blijkt ook uit de geïnventariseerde afspraken.

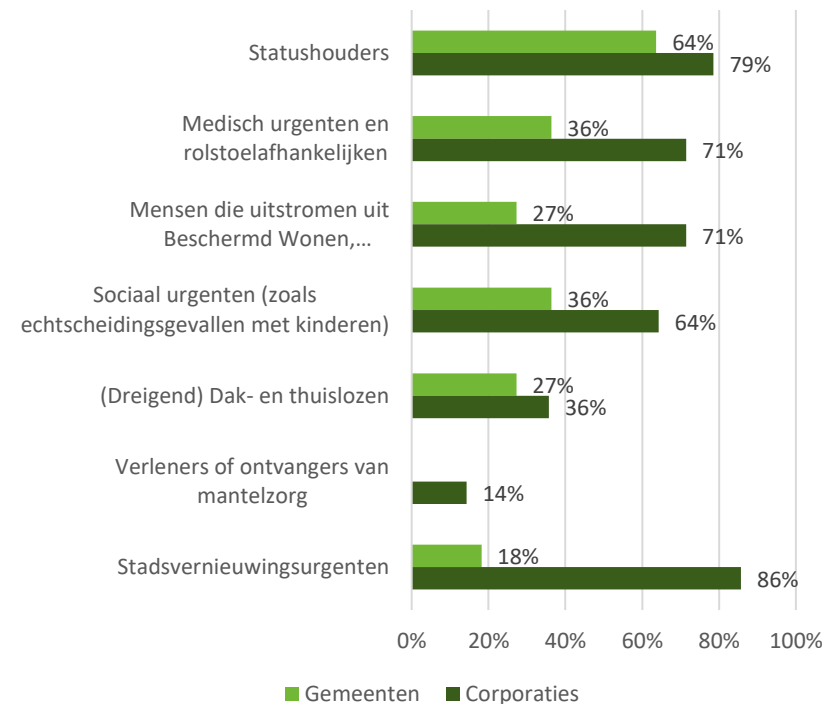
Gemeenten waar geen afspraken zijn

In een deel van de gemeenten waar geen huisvestingsverordening met urgentieregeling van kracht is, worden ook geen expliciete afspraken gemaakt tussen gemeenten en corporaties over de huisvesting van urgente doelgroepen. In deze gemeenten beslist de corporatie geheel zelfstandig of er voorrang wordt gegeven aan urgent woningzoekenden en welke groepen dat zijn.

In gemeenten waar geen afspraken zijn gemaakt, ziet de corporatie over het algemeen meer groepen dan de gemeente. Dit is begrijpelijk omdat de corporatie autonoom beslist over de huisvesting van specifieke doelgroepen. De statushouders zijn een groep die wel veel wordt genoemd door zowel gemeenten als corporaties. Dit is een groep die, los van een eventuele huisvestingsverordening, buiten de reguliere woningtoewijzing wordt gehuisvest.

Stadsvernieuwingsurgenten is een groep die veel corporaties noemen (86%). Deze groep is voor gemeenten veel minder zichtbaar (18%). Dat is begrijpelijk, het betreft veelal een interne aangelegenheid bij corporaties, waarbij huurders tijdens een renovatie of als gevolg van herstructurering al dan niet tijdelijk naar een andere woning verhuizen.

Figuur 4.3: Gemeenten. Doelgroepen die door corporaties en gemeenten worden genoemd als er geen afspraken zijn, 2021

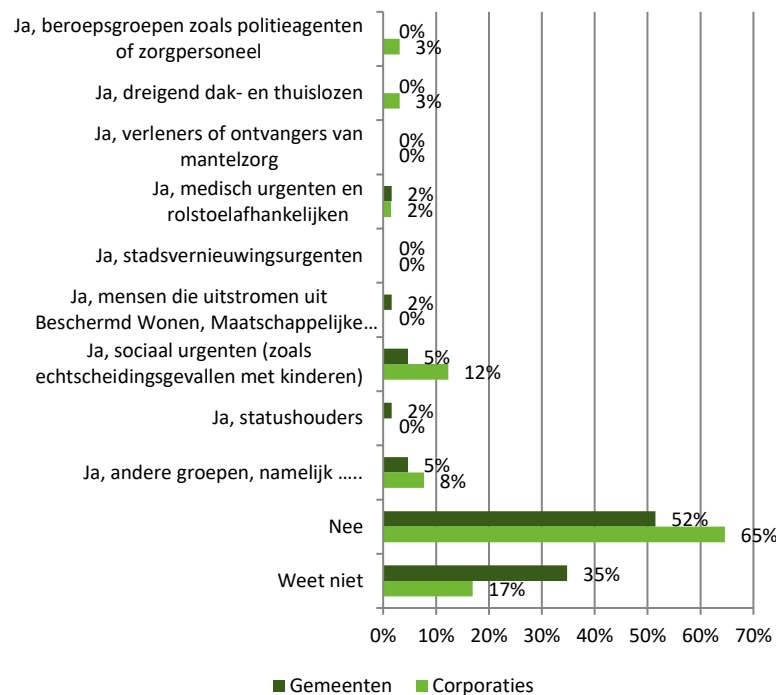


Bron: Enquête Companen, 2021.

Verder worden door corporaties vaak de medisch urgenten, sociaal urgenten en mensen die uitstromen uit een instelling genoemd. Dit zijn de doelgroepen die ook in gebieden waar wel afspraken over woningtoewijzing aan urgente doelgroepen worden gemaakt doorgaans worden benoemd.

Wijziging in doelgroepen

Figuur 4.4: Gemeenten. Wijzigingen doelgroepen, voorheen wel, nu niet langer urgentie, 2021

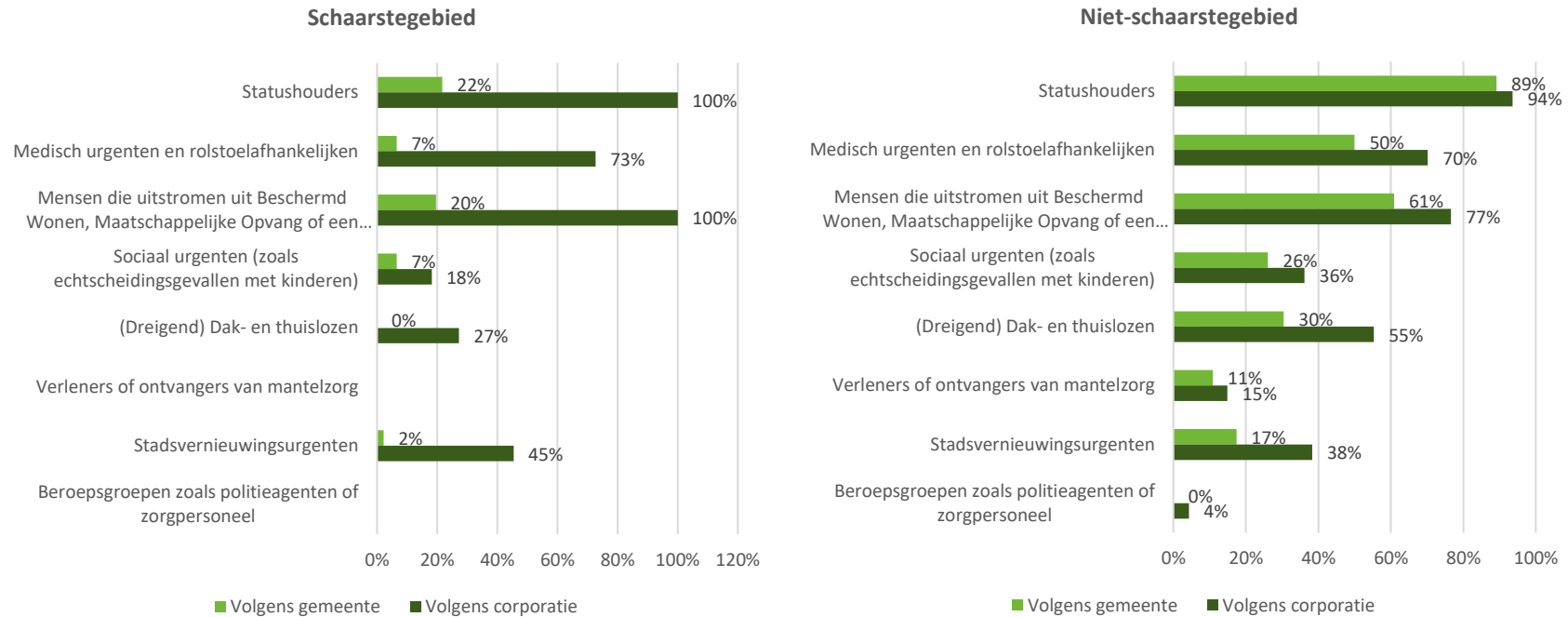


Bron: Enquête Companen, 2021.

Ook in gemeenten waar geen huisvestingsverordening van kracht is, maar waar de corporaties specifieke doelgroepen voorrang geven bij woningtoewijzing, staan de groepen waar het om gaat grotendeels vast. Er vinden op dit punt weinig aanpassingen plaats. Ruim de helft van de gemeenten (52%) en twee derde van de corporaties (65%) geeft aan dat er geen groepen zijn die voorheen wel, maar nu niet langer voor voorrang in aanmerking komen. Ruim een derde van de gemeenten weet niet of dit zo is. Bij de corporaties is dit aandeel kleiner (17%). De doelgroep die het meest wordt genoemd zijn de sociaal urgenten. Ook in gemeenten zonder huisvestingsverordening is dit een groep die minder vanzelfsprekend voorrang krijgt bij woningtoewijzing dan in het verleden het geval was.

Regionale verschillen

Figuur 4.5: Gemeenten. Doelgroepen urgentieregeling naar druk op de woningmarkt, 2021



Bron: Enquête Companen, 2021.

In gemeenten in het schaarstegebied, met een hoge druk op de woningmarkt, hebben veel gemeenten een huisvestingsverordening. Als er geen huisvestingsverordening is, zijn er in deze gebieden door gemeenten in de enquête weinig doelgroepen genoemd die in aanmerking komen voor voorrang bij woningtoewijzing. Corporaties noemen echter veel vaker groepen die volgens hen wel degelijk voorrang krijgen bij woningtoewijzing. Dat betreft de groepen status-

houders (100%), medisch urgenten (73%) en mensen die uitstromen uit instellingen (100%). In het niet-schaarstegebied noemen ook gemeenten veel meer urgente doelgroepen die voorrang krijgen bij woningtoewijzing. Ook hier worden statushouders (89%), medisch urgenten (50%) en mensen die uitstromen uit Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang en Jeugdhulp (61%) veel genoemd.

4.3 Procedures aanvraag urgentie

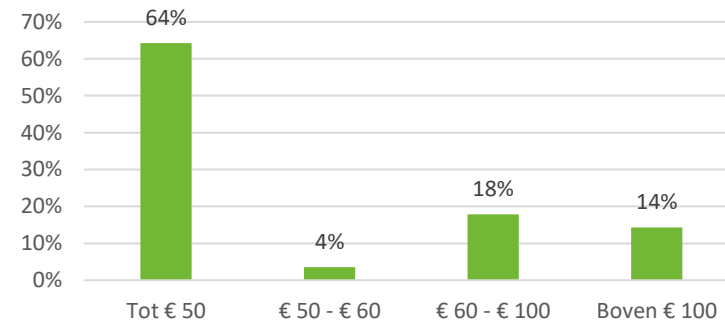
Als er geen sprake is van een huisvestingsverordening met urgentieregeling, is de huisvesting van bijzondere doelgroepen, zoals beschreven, de verantwoordelijkheid van de woningcorporaties. In deze situatie melden urgent woningzoekenden zich doorgaans bij de corporatie. Dat kan via de website, maar een deel van de woningzoekenden neemt telefonisch contact op of komt langs. Tijdens het eerste contact met de corporatie of naar aanleiding van de aanvraag via de website wordt een inschatting gemaakt van de kansen om met voorrang in aanmerking te komen voor een woning. Vervolgens vraagt de woningzoekende een urgentieverklaring aan of ziet daarvan af. De corporaties zijn doorgaans welwillend om mensen voor wie dit lastig is te helpen met het invullen van het aanvraagformulier. Vervolgens wordt de aanvraag behandeld. Dat gebeurt door de corporatie, of door een interne of externe urgentiecommissie. Ook in de situaties waar de corporatie zelfstandig verantwoordelijk is voor het helpen van mensen die met spoed een woning nodig hebben, wordt geregeld gewerkt met een urgentiecommissie die autonoom kan adviseren over een urgentieaanvraag. Deze commissie wordt gevormd door een professionele externe partij of door medewerkers van de corporatie zelf. Ook in situaties waar corporaties zelf de huisvesting organiseren van woningzoekenden die met spoed een woning nodig hebben, worden geregeld kosten in rekening gebracht. Ook in deze situaties hangt dit deels samen met het dekken van de administratieve lasten, maar is de reden om kosten in rekening te brengen vaak ook dat dit een drempel opwerpt tegen kansloze verzoeken. Waar dit argument speelt, kan de woningzoekende de kosten terugkrijgen als de urgentieaanvraag is goedgekeurd. Als een urgentieaanvraag wordt goedgekeurd wordt de woningzoekende daar doorgaans per e-mail over in kennis gesteld. Dat gebeurt ook als de aanvraag wordt afgewezen, en gebeurt volgens de corporaties waarmee is gesproken altijd beargumenteerd. In de e-mail waarin een aanvraag wordt afgewezen, wordt

als die mogelijkheid er is de woningzoekende gewezen op de stappen die moeten worden gezet om een klacht over de afwijzing in te dienen.

Ook in gebieden waar geen sprake is van een huisvestingsverordening met een urgentieregeling en waar er geen afspraken zijn tussen de gemeente en de corporaties over het met voorrang huisvesten van urgent woningzoekenden, komt het voor dat een woningzoekende via de gemeente wordt aangemeld. Dat speelt met name als iemand met een laag inkomen om medische redenen een andere woning nodig heeft.

4.4 Kosten urgentieaanvraag

Figuur 4.6: Corporaties. Kosten urgentieaanvraag, 2021



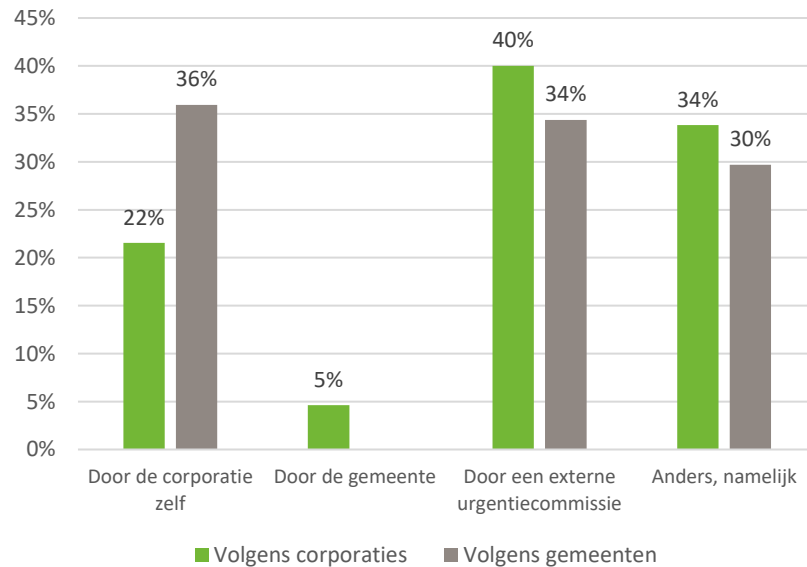
Bron: Enquête Companen, 2021.

In gebieden waar geen huisvestingsverordening van kracht is, worden geregeld kosten in rekening gebracht voor het aanvragen van urgentie bij woningtoewijzing. Dat gebeurt minder vaak in gemeenten waar wél een huisvestingsverordening geldt. Uit de enquête onder woningcorporaties blijkt dat 45% van de corporaties in deze gebieden kosten in rekening brengt voor het aanvragen van een urgentieverklaring. De kosten zijn doorgaans lager dan € 50. Dit geldt

voor bijna twee derde (64%) van de corporaties, maar ook hogere bedragen worden gevraagd. Ongeveer één op de vijf (18%) corporaties die werkzaam zijn in gemeenten zonder huisvestingsverordening vraagt € 60 tot € 100 en ongeveer één op de zeven (14%) vraagt meer dan € 100.

4.5 Beoordeling en woningtoewijzing

Figuur 4.7 Corporaties en gemeenten. Beoordeling urgentie

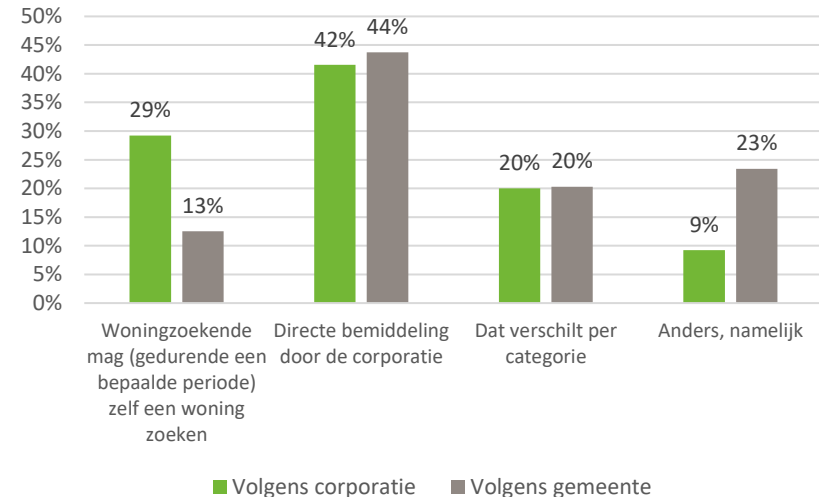


Bron: Enquête Companen, 2021.

Zowel gemeenten als woningcorporaties in gebieden waar geen afspraken worden gemaakt over de huisvesting van urgent woningzoekenden is gevraagd naar hoe aanvragen voor voorrang worden behandeld. Uit de vergelijking blijkt vooral dat gemeenten in deze gebieden wat verder van de praktijk staan van

woningtoewijzing met voorrang. Gemeenten hebben vaak het beeld dat corporaties zelf beslissen over een aanvraag, waar corporaties vaker aangeven dat dit door een externe urgentiecommissie gebeurt, of op andere wijze. Als de beoordeling van een urgentieaanvraag op 'andere wijze' plaatsvindt, is dit doorgaans in samenspraak tussen gemeente en corporatie. Het betreft dan urgente situaties waarbij een woningzoekende om medische redenen een andere woning nodig heeft. Maar het komt ook voor dat iemand die zich om andere redenen in een moeilijke situatie bevindt zich meldt bij de gemeente, waarna de gemeente contact zoekt met de woningcorporatie. Dan wordt in overleg een oplossing gezocht. Ook wordt in dit verband gewezen op de huisvesting van statushouders, waar ook als er geen sprake is van vastgelegde afspraken tussen gemeente en corporatie(s) overlegd wordt over de huisvesting.

Figuur 4.8 Gemeenten en corporaties. Woningtoewijzing met voorrang

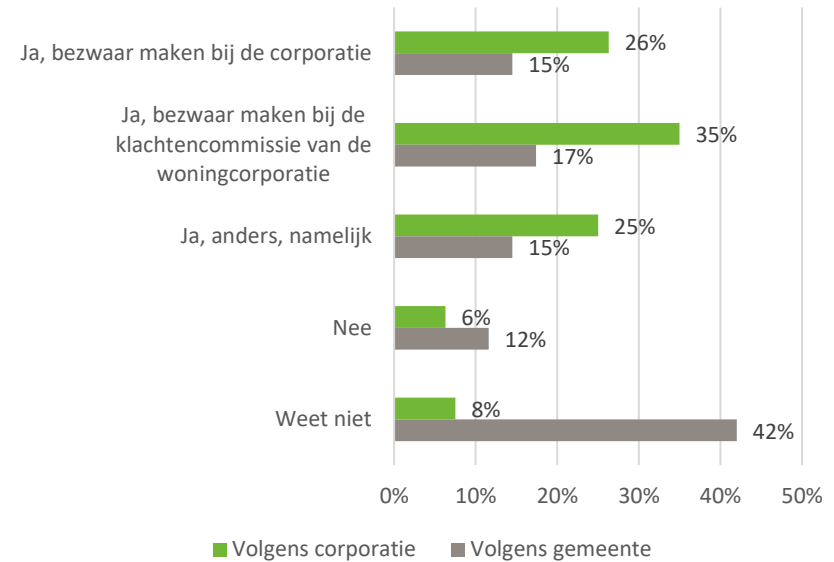


Bron: Enquête Companen, 2021.

In gebieden waar geen huisvestingsverordening met urgentieregeling is, worden vaker woningen via directe bemiddeling aan urgent woningzoekenden toegewezen dan in gebieden waar wel een huisvestingsverordening met urgentieregeling van kracht is. En ook in deze gebieden verschilt het geregeld per categorie woningzoekenden of de woning direct wordt toegewezen of dat de woningzoekende met voorrang mag reageren op vrijkomend aanbod. In gebieden waar geen huisvestingsverordening met urgentieregeling van kracht is, weten gemeenten geregeld niet hoe de toewijzing met voorrang plaatsvindt. Dit betreft het merendeel van de gemeenten die ‘anders, namelijk’ hebben geantwoord.

4.6 Mogelijkheid indienen klacht

Figuur 4.9: Corporaties en gemeenten. Mogelijkheden om een klacht in te dienen



Bron: Enquête Companen, 2021.

Ook als er geen huisvestingsverordening met urgentieregeling van kracht is, is er voor woningzoekenden doorgaans de mogelijkheid om een klacht in te dienen tegen en afgewezen verzoek om met voorrang een woning te krijgen toegewezen. In een kwart van de gevallen (26%) kan dat rechtstreeks bij de corporatie. In ruim een derde van de gevallen (35%) is er een klachtencommissie van de corporatie waar woningzoekenden zich toe kunnen wenden. De mogelijkheid om een klacht in te dienen is er op basis van de enquête niet altijd, 6% van de corporaties en 12% van de gemeenten geeft aan dat het niet

mogelijk is een klacht in te dienen tegen een afgewezen verzoek. Wel is er altijd de mogelijkheid om de klacht voor te leggen aan de (gewone) rechter. Dat kan ook als de klachtencommissie een klacht ongegrond heeft verklaard. In de categorie ‘anders’ worden (regionale) geschillencommissies en beroepscommissies genoemd. Verder valt op dat gemeenten in gebieden zonder huisvestingsverordening vaak niet weten wat de mogelijkheden zijn om een klacht in te dienen als een verzoek om voorrang bij woningtoewijzing is afgewezen.

Er zijn, op basis van de gehouden enquête, geen kosten verbonden aan het indienen van een klacht naar aanleiding van een afwijzing van voorrang bij woningtoewijzing.

4.7 Vergelijking tussen gebieden met en zonder huisvestingsverordening met urgentieregeling

De volgende tabel vat de belangrijkste verschillen samen tussen gebieden waar een huisvestingsverordening met een urgentieregeling van kracht is en gebieden waar dit niet het geval is en de corporaties verantwoordelijk zijn voor het huisvesten van huishoudens met een laag inkomen die urgent een woning nodig hebben.

Tabel 4.1: Verschillen tussen gebieden met en zonder huisvestingsverordening met urgentieregeling

	Gebieden waar een huisvestingsverordening met urgentieregeling van kracht is	Gebieden waar geen huisvestingsverordening met urgentieregeling van kracht is
Toepassing	Publiekrechtelijk instrumentarium.	Privaatrechtelijke afspraken.
	Gemeente en wetgever bepalen doelgroepen.	Corporatie bepaalt doelgroepen.
	Ingezet in gemeenten met een gespannen woningmarkt.	Ingezet in gemeenten met een meer ontspannen woningmarkt
Aanvraag	Woningzoekende richt zich tot gemeente voor urgentieaanvraag.	Woningzoekende richt zich tot corporatie voor urgentieaanvraag.
	Meestal worden kosten in rekening gebracht, om administratieve kosten te dekken en om een drempel op te werpen tegen aanvragen van mensen die niet aan de criteria voldoen.	Geregeld worden kosten in rekening gebracht, om administratieve kosten te dekken en om een drempel op te werpen tegen aanvragen van mensen die niet aan de criteria voldoen; het bedrag is vaak lager dan in gemeenten met een huisvestingsverordening.
Toetsing	Meestal is er een urgentiecommissie die de aanvraag toetst. Geregeld toetst de gemeente zelf. Soms toetst een gemandateerde corporatie.	Meestal is er een urgentiecommissie die toetst. Geregeld toetst de corporatie zelf of wordt een woningzoekende in samenwerking tussen gemeente en corporatie geholpen.

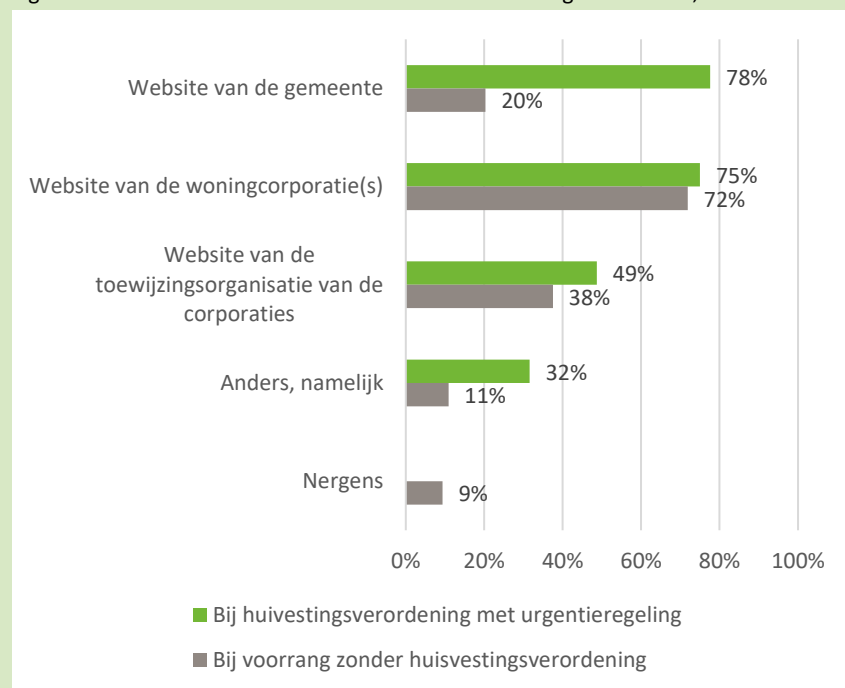
	Gebieden waar een huisvestingsverordening met urgentieregeling van kracht is	Gebieden waar geen huisvestingsverordening met urgentieregeling van kracht is
Reageren en toewijzen	Met voorrang reageren op vrijkomende woningen of woningtoewijzing via directe bemiddeling.	Met voorrang reageren op vrijkomende woningen of woningtoewijzing via directe bemiddeling; vaker directe bemiddeling.
Bezwaarmogelijkheid	Bij afwijzing vaak mogelijkheid tot bezwaar maken bij gemeente (behandeld door bezwaarschriftencommissie), mogelijkheid tot voorleggen aan bestuursrechter.	Bij afwijzing vaak mogelijkheid klacht in te dienen bij de corporatie, bij de klachtencommissie van de corporatie of bij een regionale geschillencommissie. Daarna is er de mogelijkheid de klacht voor te leggen aan de (gewone) rechter.
	Op basis van de gehouden enquête: geen kosten voor het maken van bezwaar. Bij de bestuursrechter is wel sprake van kosten.	Op basis van de gehouden enquête: geen kosten voor het indienen van een klacht.

Bron: Companen, 2021.

5 Transparantie in informeren woningzoekenden

5.1 Vindbaarheid informatie urgentie of voorrang

Figuur 5.1: Gemeenten. Vindbaarheid informatie over urgentiecriteria, 2021



Bron: Enquête Companen, 2021.

In gemeenten met een huisvestingsverordening met een urgentieregeling wordt de informatie doorgaans op de gemeentelijke website gedeeld, maar

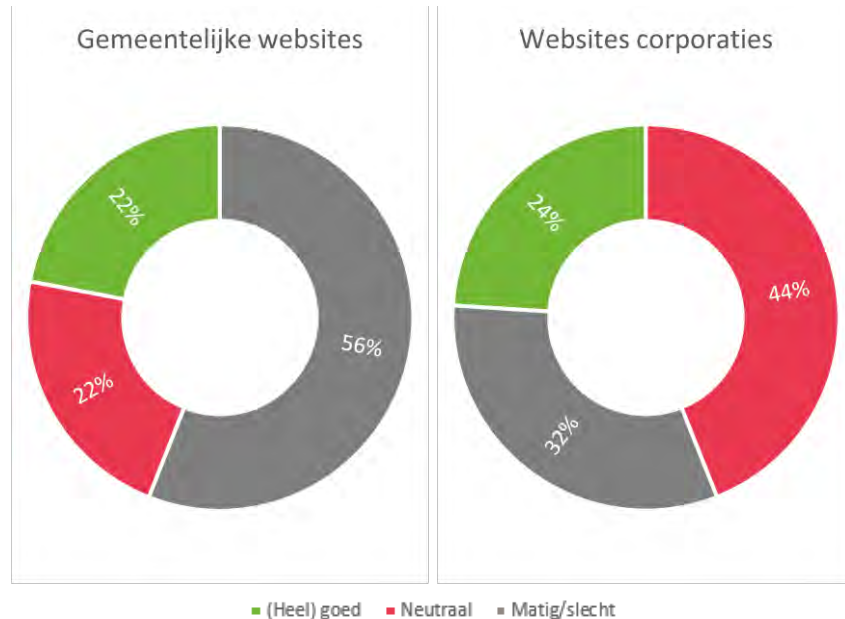
niet altijd. Het komt voor dat op de gemeentelijke website geen informatie is te vinden over het aanvragen van een urgentieverklaring, of dat wordt verwezen naar de website van een externe organisatie die dit regelt. Informatie over de mogelijkheden om urgentie aan te vragen wordt over het algemeen ook gedeeld op de website van de woningcorporatie. Ongeacht of er sprake is van een huisvestingsverordening met een urgentieregeling wordt op de website van de corporatie en/of toewijzingsorganisatie informatie gegeven over de mogelijkheden om een urgentieverklaring aan te vragen.

In gebieden zonder huisvestingsverordening is informatie over de mogelijkheid om met spoed een corporatiewoning te krijgen vaak niet op de gemeentelijke website te vinden. Als er sprake is van een lokaal of regionaal werkzame toewijzingsorganisatie, dan is de informatie vaak op de site van deze organisatie te vinden. In de categorie 'anders, namelijk' wordt gewezen op zaken als Wmo-convenanten en de huisvestingsverordening.

De mate waarin de informatie ook makkelijk is te vinden wisselt sterk. Soms wordt de informatie over de mogelijkheden om urgentie aan te vragen redelijk prominent op de website gepresenteerd, maar soms is het zelfs met de zoekfunctie van de website lastig om informatie te vinden.

5.2 Taalniveau van communicatie

Figuur 5.2: Gemeenten en woningcorporaties. Inventarisatie transparantie urgentie op corporatiewebsites en websites van gemeenten met een huisvestingsverordening met urgentieregeling



Bron: Deskresearch Companen, 2021.

Een steekproef van websites van gemeenten en corporaties in 25 gebieden is beoordeeld op het taalniveau van de communicatie over de mogelijkheid om een urgentieverklaring aan te vragen of op andere wijze met voorrang voor een corporatiewoning in aanmerking te komen. Het betreft een selectie van gebieden waar een huisvestingsverordening met urgentieregeling van kracht is

en gebieden waar dit niet het geval is. De gemeentelijke websites zijn alleen beoordeeld als er een huisvestingsverordening met urgentieregeling is.

Het blijkt dat er aan de begrijpelijkheid van de communicatie over urgentie bij woningtoewijzing het nodige te verbeteren valt. Bij ongeveer een kwart van de onderzochte websites, zowel van gemeenten als woningcorporaties, was de begrijpelijkheid van de communicatie goed of heel goed. Op deze websites worden woningzoekenden bij de hand genomen in de stappen die gezet moeten worden om te bepalen of men voor urgentie in aanmerking komt en het aanvragen van urgentie. Deze websites hanteren taalniveau B1, wat betekent dat bijna iedereen de informatie kan begrijpen. Bij ruim de helft (gemeenten) en een derde (corporaties) van de onderzochte websites is het taalgebruik beoordeeld als 'neutraal'. Op deze websites was het taalgebruik niet ingewikkeld, maar vaak was het taalniveau B2 en soms C1. Dat betekent dat het voor sommige mensen toch lastig is de informatie te begrijpen. Bij bijna een kwart (gemeenten) en ruim 40% (corporaties) van de onderzochte websites is het taalgebruik gekwalificeerd als 'matig'. Vaak is dan sprake van 'beleidstaal' en wordt veel jargon gebruikt.

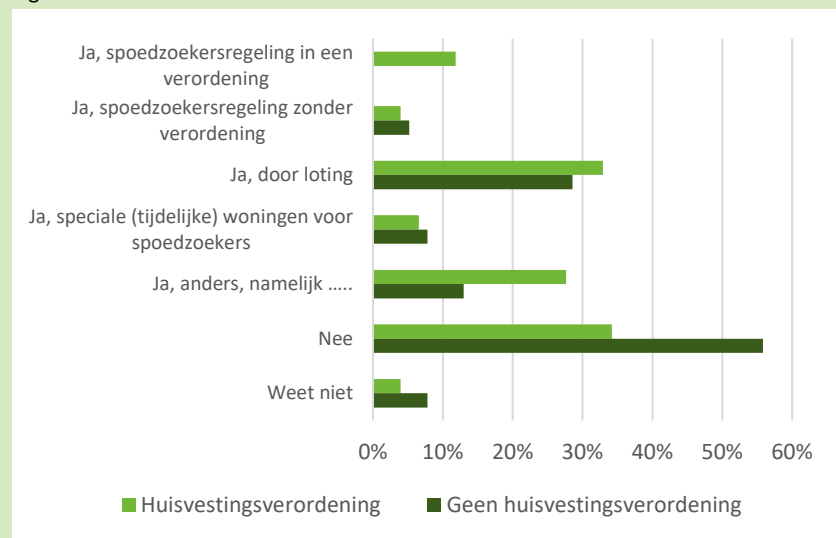
5.3 Informatie over de mogelijkheid om bezwaar te maken tegen een afwijzing

Van de onderzochte websites van corporaties is bij ongeveer 15% direct informatie te vinden over de mogelijkheid om tegen een afwijzing bezwaar te maken. Op het merendeel van de onderzochte websites is deze informatie dus niet te vinden. Uit de met corporaties gehouden gesprekken blijkt dat er vaak voor wordt gekozen om deze informatie te delen in de e-mail met de afwijzing van de urgentieaanvraag. Op de onderzochte websites van gemeenten is in ongeveer 10% van de gevallen informatie opgenomen over de mogelijkheid om bezwaar te maken tegen een afwijzing van een urgentieaanvraag.

6 Regeling voor spoedzoekers

Hoewel er verschillende categorieën woningzoekenden zijn benoemd in huisvestingsverordeningen en door corporaties zelf als geen sprake is van een huisvestingsverordening, komt het voor dat zich woningzoekenden aandienen die niet tot één van deze categorieën behoren maar toch snel een woning nodig hebben. In een deel van de gemeenten is voor dergelijke groepen een spoedzoekersregeling van kracht of worden spoedzoekers op andere wijze geholpen. In ruim de helft van de Nederlandse gemeenten (56%) zijn er mogelijkheden voor spoedzoekers om sneller een woning te krijgen dan via de reguliere woningtoewijzing.

Figuur 6.1: Gemeenten



Bron: Enquête Companen, 2021.

In gemeenten waar een huisvestingsverordening met urgentieregeling van kracht is, gemeenten met een bovengemiddelde marktdruk, hebben vaker ook een regeling of afspraken voor spoedzoekers die niet voor urgentie in aanmerking komen. Soms is er een specifieke spoedzoekersregeling, al dan niet in een verordening.

Aanbod via loting

Vaak wordt een deel van de vrijkomende corporatiewoningen via loting aangeboden. In die situatie is de inschrijfduur niet bepalend voor wie de woning krijgt en maken mensen met weinig opgebouwde inschrijfduur die snel een woning nodig hebben veel meer kans om ertussen te komen. In sommige gemeenten worden ook woningen gereserveerd voor de tijdelijke huisvesting van spoedzoekers die zich in een schrijnende situatie bevinden maar niet voor urgentie in aanmerking komen.

In een deel van de gemeenten is het toewijzen van woningen aan spoedzoekers een hoge uitzondering, in andere gemeenten wordt een deel van het vrijkomende woningvoorraad hiervoor gereserveerd. Vaak wordt wel de voorwaarde gehanteerd dat alleen mensen kunnen meedoen aan de loting die al een bepaalde periode staan ingeschreven, maar de inschrijfduur is dus niet bepalend voor de kans die men maakt op de woning die via verloting wordt aangeboden.

Als er geen regeling is om spoedzoekers te helpen, wordt daarvoor vaak als argument aangedragen dat het of niet nodig is (meer ontspannen woningmarkt) of juist zou betekenen dat reguliere woningzoekenden onvoldoende kans maken op een woning (meer gespannen woningmarkt).