



Datum besluitraad	: 15 december 2015	Datum oordeelraad	: 23 november 2015
Agendapunt	:	Datum B en W	: 27 oktober 2015
Volgnummer	: 15bs00722 / 15.132	Programma begroting	:
Gewijzigd voorstel	:	Productnummer	:
Portefeuillehouder	: H. van de Looij		
E-mail steller	: Diana.Kramer@veldhoven.nl		

## Adviesnota raad

### Vaststellen urgentieverordening gemeente Veldhoven

#### Samenvatting

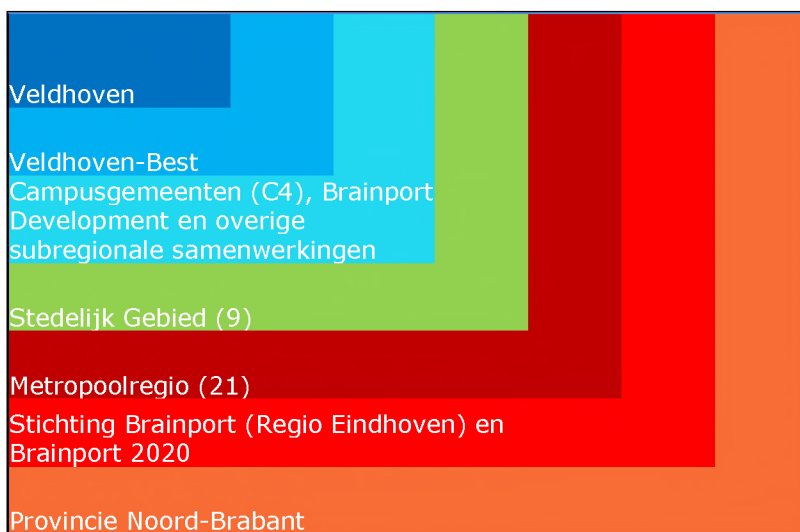
In het Bestuursconvenant Stedelijk Gebied (2013) is afgesproken dat er een gezamenlijke urgentieregeling komt voor kwetsbare doelgroepen die met voorrang voor een sociale huurwoning in aanmerking komen. De nu voorliggende Urgentieverordening voorziet hierin. Deze wordt aan de negen gemeenten van het Stedelijk Gebied met eensluitende tekst voorgelegd ter vaststelling. Voor het aanvragen van urgentie worden leges geheven, om onnodige aanvragen zo veel mogelijk te voorkomen. Indien de urgentiebeschikking wordt toegekend, krijgt men de leges gerestitueerd.

#### Beslispunten

1. De urgentieverordening gemeente Veldhoven vast te stellen (raadsbesluit 15.133)
2. De wijziging op de legesverordening 2016 vast te stellen (raadsbesluit 15.134)

#### Inleiding

In 2013 hebben negen gemeenten het Bestuursconvenant Stedelijk Gebied Eindhoven ondertekend. Deze gemeenten zijn: Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen, Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre.



Met het convenant wordt tot uitdrukking gebracht dat de gemeenten in het stedelijk gebied een intensieve samenwerking als noodzaak zien. Vanuit hun gezamenlijke verantwoordelijkheid wordt gewerkt aan een optimale ontwikkeling van dit compact



samenhangend gebied. De samenwerking draagt in breder verband tevens bij aan realisering van de ambities van Brainport 2020. Basisgedachte van het convenant is dat met het oog op wonen, werken, recreëren en het gebruik maken van voorzieningen en infrastructuur de gemeentegrenzen voor inwoners en bedrijven van ondergeschikt belang zijn. Streven is om in dit gebied samen te werken als ware we één gemeente.

In artikel 4.4 van het Convenant hebben de gemeenten van het Stedelijk Gebied Eindhoven afspraken gemaakt over woonruimteverdeling.

Deze afspraken over woonruimteverdeling zijn grofweg tweeledig:

- Starten van een gezamenlijk portaal waarin het sociale huurwoningenaanbod van de tien, in het Stedelijk Gebied werkzame, woningcorporaties wordt weergegeven in één etalage;
- Opstellen van een gemeenschappelijke urgentieregeling

Het voorliggende raadsvoorstel gaat in op de gemeenschappelijke urgentieregeling.

## **Relevante (wettelijke) beleidskaders**

### *Huisvestingswet 2014*

Op 1 januari 2015 is de Huisvestingswet 2014 in werking getreden. Deze wet geeft de mogelijkheid aan gemeenten om in te grijpen in de omvang van de sociale huurwoningenvoorraad en de verdeling van die voorraad middels een Huisvestingsverordening. Het ingrijpen in de woonruimteverdeling is enkel toegestaan als er aantoonbare schaarste is in het regionale woningmarktgebied, met dien verstande dat het ook als er geen schaarste is mogelijk is om een uitzondering van een urgentieregeling in de verordening vast te leggen teneinde kwetsbare doelgroepen voldoende slaagkans te bieden. Hoe ver het ingrijpen in de woonruimteverdeling gaat kan een gemeente in de Huisvestingsverordening bepalen. Voor de urgentieregeling zijn urgentie categorieën, urgentiebewijs, huisvestingsvergunning verplicht. In de wet zijn hier diverse mogelijkheden voor gegeven; van het opleggen van rangordecriteria en verdeelmodellen (facultatieve bepaling) tot welke categorieën woonruimte vergunningsplichtig zijn (verplichte bepaling).

De Huisvestingsverordening heeft een werking van maximaal 4 jaar.

Zoals hierboven gezegd kunnen gemeenten een urgentieregeling opstellen, geïntegreerd in een Huisvestingsverordening. Het voeren van een urgentieregeling is geen vereiste. Volgens de wet zijn er, in het geval van een urgentieregeling, drie verplichte groepen die opgenomen dienen te worden. Deze groepen zijn aan te vullen door de gemeente, mits onderbouwd. De verplichte groepen zijn:

- mantelzorgverleners en – ontvangers
- woningzoekenden die in verband met relationele problemen of geweld gebruik maken van de tijdelijke opvang (bv. blijf van mijn lijf-huis)
- houders van een verblijfsvergunning die recht hebben op gemeentelijke opvang (statushouders).

Naast deze drie groepen staat in bijlage 3 van het BSGE-convenant opgenomen welke bijzondere doelgroepen er namens de gemeenten en namens de woningcorporaties voorrang zouden moeten krijgen op de woningmarkt. Deze bijlage is samen met de wettelijke categorieën een vertrekpunt voor deze urgentieregeling geweest.

Op advies van de VNG is er een rangorde in de urgentie categorieën opgenomen. Het betreft hierbij de minimale variant.

Naast de doelgroepen (urgentie categorieën) dient ook te worden afgebakend voor welke woonruimte de huisvesting met voorrang van toepassing is. Dit is gebeurd door de liberalisatiegrens op te nemen (prijsspeil 2015 € 710,68).



## **Beoogd effect**

Invulling geven aan de samenwerking op het vlak van woonruimteverdeling zoals afgesproken in het Bestuursconvenant Stedelijk Gebied Eindhoven (2013), ten behoeve van meer eenduidigheid en transparantie op de subregionale woningmarkt (sociale huurwoningen).

## **Argumenten**

### *1.1 Huidige urgentieregeling vervalt*

Op dit moment hebben de gezamenlijke Eindhovense corporaties (PEC) een urgentieregeling en commissie, waaronder ook Veldhoven valt. Deze regeling is wettelijk niet meer toegestaan na 1-1-2016. Gezien de belangen van kwetsbare doelgroepen in Veldhoven is het ongewenst om geen urgentieregeling te hebben.

### *1.2 Eenduidig beleid voor urgentie, helder voor woningzoekende*

Het uitgangspunt van het Convenant op het Stedelijk Gebied Eindhoven is 'werken als ware één gemeente'. Door met de negen gemeenten gezamenlijk dezelfde tekst voor de urgentieregeling vast te stellen wordt dit extra onderstreept. De woningzoekende profiteert hiervan doordat er één heldere regeling is voor het Stedelijk Gebied waarbij het niet uitmaakt bij welke gemeente of welke woningcorporatie de urgentie wordt aangevraagd. Neveneffect is dat er goed inzicht ontstaat in omvang van de groep urgenten en de problematieken die daaraan ten grondslag liggen. Indien een gemeente aanpassing wenst van de tekst van de urgentieregeling, zal deze worden besproken in het portefeuillehoudersoverleg wonen. De negen gemeenten kunnen dan indien nodig gezamenlijk een aangepaste lijn bepalen.

### *1.3 Urgentie als vangnet*

De urgentieregeling heeft een samenhang met het ontwikkelen van een gezamenlijk portaal. Woningzoekenden zullen hiermee zelf in positie worden gebracht om via het portaal hun (acute) woningvraag op korte termijn in te vullen. Voor sommige groepen en bijzondere situaties zal dit echter niet voldoende zijn. Daarom wordt de urgentieregeling ingevoerd als vangnet. De beoordeling van (een deel van) de doelgroepen door een onafhankelijke commissie zal er voor zorgen dat alleen daar waar werkelijk sprake is van urgentie, voorrang wordt gegeven boven regulier woningzoekenden.

### *1.4 Flexibiliteit Urgentiecommissie*

Iedere situatie, ieder huishouden is verschillend. Dit maakt dat de criteria om in aanmerking te komen voor urgentie niet al te eng geformuleerd moeten zijn. De Urgentiecommissie moet ruimte hebben voor maatwerk maar de urgentieregeling moet hiervoor handvatten bieden. Indien een urgentie situatie niet voldoet aan de voorwaarden van de urgentieregeling wordt deze voorgelegd (door gebruikmaking van de hardheidsclausule) ter beoordeling van het College van Burgemeester en wethouders van de desbetreffende gemeente.

### *2.1 Leges want urgentie als vangnet*

Om onnodig gebruik van de urgentieregeling te ontmoedigen worden leges geheven voor het aanvragen van urgentie. Indien een urgentiebeschikking wordt afgegeven, krijgt de aanvrager de leges terug.



## Kanttekeningen en risico's

### *1.1 Sturing vanuit de gemeente is niet verplicht*

Het is niet verplicht om een Huisvestingsverordening of een urgentieregeling te hebben voor een gemeente. Het is wel de enige mogelijkheid om afspraken over woonruimteverdeling te maken met de woningcorporaties. Sinds de inwerkingtreding van de Huisvestingswet 2014 is het niet meer mogelijk om woonruimteverdelingsafspraken te maken in een convenant (zoals prestatieafspraken).

Het levert wel extra regelgeving op en past daarom niet binnen deregulering. Als ervoor wordt gekozen geen Huisvestingsverordening vast te stellen, krijgen de corporaties de vrije hand ten aanzien van urgentie en wordt niet aangesloten bij de doelstellingen uit het bestuursconvenant.

Met de corporaties worden afspraken gemaakt om de regeling voor de woningzoekenden zo eenvoudig mogelijk uit te voeren zodat hij als vangnet functioneert en er ook daadwerkelijk transparantie voor de woningzoekenden ontstaat.

### *1.2 De voorliggende urgentieverordening is een groeimodel*

In het Bestuursconvenant was al een aanzet opgenomen voor de doelgroepen. Met gebruikmaking van de ervaringen in Helmond en Eindhoven zijn de doelgroepen en de urgentiedoelgroepen nader gedefinieerd. De verhouding urgenten en regulier woningzoekenden 25% - 75% moet niet gezien worden als een streefgetal of een contingentsverdeling, maar geeft richting aan de monitoring. Indien blijkt dat in het stedelijk gebied als geheel of in gemeenten de 25% voor gereguleerde verhuur (urgenten) wordt overschreden dan is dat reden voor onderzoek naar de oorzaken en overleg over de maatregelen om te voorkomen dat reguliere woningzoekenden in het gedrang komen. Naar aanleiding van de monitoring en evaluaties moet blijken of deze verhouding inderdaad de "ideale" is voor het Stedelijk Gebied. Ook inhoudelijk bijsturen op de afbakening van de doelgroepen vindt plaats in het kader van de evaluaties. In die zin kan gesproken worden van een groeimodel.

### *1.3 Looptijd Huisvestingsverordening*

De Huisvestingsverordening heeft een maximale looptijd van vier jaar. Na die periode zal de urgentieregeling opnieuw moeten worden vastgesteld door de negen gemeenten van het Stedelijk Gebied Eindhoven.

### *1.4 Den Haag wil voorrang voor vergunninghouders (statushouders) afschaffen*

Op 12 oktober 2015 is door de landelijke VVD en PvdA aangegeven dat zij de voorrang voor vergunninghouders voor een sociale huurwoning willen gaan wijzigen. Op dit moment zijn in de Huisvestingswet vergunninghouders een verplichte categorie. Daarom zit deze ook als zodanig in de voorliggende verordening. Afhankelijk van het besluit van de wetgever moet de huisvestingsverordening worden aangepast. Zo lang er geen formeel besluit is, bestaat de verplichting deze categorie urgenten op te nemen, als je een verordening maakt. Er zijn dus op dit moment geen mogelijkheden om te anticiperen op de besluitvorming door het rijk. Tot het moment dat de wetgever de tekst heeft aangepast van de huisvestingswet zijn er lokaal geen mogelijkheden om vergunninghouders uit de verordening te laten.

## Financiën

Er zal een Samenwerkingsovereenkomst worden opgesteld tussen de gemeenten van het Stedelijk Gebied en de betrokken woningcorporaties. In deze overeenkomst zal onder andere ingegaan worden op de kostenverdeling van de in te stellen Urgentiecommissie. Op het moment van het opstellen van dit advies zijn de kosten nog niet inzichtelijk, maar vanwege de geplande ingangsdatum van 1 januari 2016 van de urgentieverordening, zijn de stukken al in procedure gebracht. Voor de behandeling in de commissie zal hiervoor vanuit het college een indicatie worden





gegeven. Bij de vaststelling in de raad zullen deze gegevens concreet bekend zijn. De consequenties zullen in de eerste Kwarap van 2016 worden opgenomen.

### **Communicatie en samenspraak**

De tekst van de urgentieregeling is besproken met belanghebbenden, zoals wettelijk is verplicht. Deze werkconferentie heeft op 2 september 2015 plaatsgevonden. Er waren onder andere vertegenwoordigers van huurdersorganisaties in het stedelijk gebied aanwezig, maar ook van maatschappelijke opvanginstanties, organisaties die kwetsbare groepen woonbegeleiding geven en gemeentelijke wijkteams. Ook is er bij de totstandkoming van deze Huisvestingsverordening nauw samengewerkt met de tien woningcorporaties die in het Stedelijk Gebied Eindhoven werkzaam zijn. Dit zijn Bergopwaarts, Compaen, Helpt Elkander, Thuis, Trudo, Volksbelang, WoCom, Woonbedrijf, Wooninc., Woonpartners. Zij hebben op 10 september 2015 aangegeven gezamenlijk te gaan voor een goede invoering van de urgentieregeling.

De urgentieverordening moet voor 1 januari 2016 worden gepubliceerd.

### **Uitvoering / planning**

#### *Samenwerkingsovereenkomst*

In het laatste kwartaal van 2015 zal nog veel omtrent de urgentieregeling worden uitgewerkt: samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeenten en de woningcorporaties, privacyreglement, reglement van orde voor de urgentiecommissie, etc. Er zal steeds meer duidelijk worden over de implementatie van de urgentieregeling.

#### *Urgentiecommissie*

Tegelijkertijd met de inwerkingtreding van de Huisvestingsverordening, zal ook het Reglement van Orde voor de Urgentiecommissie van kracht worden. Deze zal door de afzonderlijke Colleges van het Stedelijk Gebied worden vastgesteld met de voorwaarde dat deze pas rechtskracht krijgt op het moment dat de Huisvestingsverordening van kracht is. Ook de benodigde mandaten worden door het college vastgesteld, met hetzelfde voorbehoud.

#### *Evaluatie*

De Urgentiecommissie zal kwartaalrapportages en een jaarverslag opstellen. Deze rapportages worden naar het Portefeuillehoudersoverleg Wonen van het Stedelijk Gebied Eindhoven en met de woningcorporaties besproken.

### **Bijlagen**

Verslag Werkconferentie Belanghebbenden 2 september 2015

### **Resultaat van de behandeling in de oordeelsvormende raad**

### **Reactie college n.a.v. behandeling in de oordeelsvormende raad**

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,



H.J. de Rooter  
secretaris

drs. J.M.L.N. Mikkers  
burgemeester