

Raadsvoorstel

Waalre, 24 oktober 2023

Vergaderdatum	: 12 december 2023
Voorstelnummer	: 2023-79
Zaaknummer	: 679897
Portefeuillehouder :	: S. van de Goor-Gelens
Naam opsteller	: Frank van Noort
Naam voorstel	: Voorstel tot het vaststellen van de Huisvestingsverordening gemeente Waalre 2024-2027
Grondslag raadsbesluit	: De Huisvestingswet geeft de gemeente de mogelijkheid om urgenties toe te kennen voor een sociale huurwoning, hiervoor moet een verordening worden vastgesteld. De Huisvestingsverordening is regionaal afgestemd.

Voorgesteld besluit:

De Huisvestingsverordening gemeente Waalre 2024-2027 vast te stellen.

Onderwerp

Huisvestingsverordening Waalre 2024-2027

Voorstel

De Huisvestingsverordening gemeente Waalre 2024-2027 vast te stellen.

Inleiding

Vanaf 2016 hebben de gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) een gezamenlijke Huisvestingsverordening. Het verlenen van urgentie voor een sociale huurwoning kan alleen op basis van een door de gemeenteraad vastgestelde Huisvestingsverordening (i.c. Urgentieverordening). De uitvoering ligt bij de woningcorporaties, die immers ook de toewijzing van woningen verzorgen. In 2020 trad de huidige Huisvestingsverordening in werking met een looptijd tot en met 2023. De huidige verordening eindigt dus van rechtswege op 31 december aanstaande. Indien geen nieuwe Huisvestingsverordening wordt vastgesteld, kunnen er vanaf 2024 geen urgenties meer worden toegekend.

In juni 2022 heeft adviesbureau Companen een evaluatie uitgevoerd naar de huidige verordening en het proces van urgentieverlening. Dit onderzoek bracht een aantal knelpunten in beeld:

- Beschikbaarheid van eenduidige sturingsinformatie. De registratie van data over urgentieaanvragen en de woningtoewijzing aan urgent woningzoekende is gefragmenteerd.
- Transparante verantwoording van met voorrang toegewezen woning. De verantwoording van de woningtoewijzing aan urgent woningzoekenden en via directe bemiddeling is onvoldoende transparant.
- Onduidelijkheid bij woningzoekenden over het aanvragen van een urgentieverklaring (welke kans, waar moeten ze naar toe met hun vraag).
- Definities en afbakeningen in de huisvestingsverordening onvoldoende scherp (leidt tot eigen interpretatie).
- Verschillen in kennis en kunde bij mensen die intake gesprekken doen.
- Ongelijkheid in kansen voor woningzoekenden.

Veel van de knelpunten kunnen grotendeels worden ondervangen door de aanmeldingen van urgent-woningzoekenden te organiseren via één centraal loket en door de Huisvestingsverordening te actualiseren. Begin 2023 zijn de gemeenten en woningcorporaties in het SGE gestart met de voorbereidingen hiervan. Het vormgeven van 1 loket voor aanvragen van urgenties (en afhandeling) loopt door en hiervoor worden afspraken gemaakt tussen gemeenten en corporaties.

In de loop van het jaar werd duidelijk dat de wijze voor urgentieverlening niet geheel meer voldoet aan de huidige woningmarkt en dat mogelijk een grondigere aanpassing gewenst is. Daarom is medio 2023 bestuurlijk de conclusie getrokken dat er nog punten zijn die nader moeten worden uitgewerkt voordat een nieuwe Huisvestingsverordening kan worden voorgelegd.

Daarnaast ligt er een nieuw wetsvoorstel: 'Versterking Regie op Volkshuisvesting'. Deze wet brengt wijzigingen met zich mee die een plek moeten krijgen in de geactualiseerde Huisvestingsverordening. Het is nog onduidelijk wanneer deze wet in werking treedt. De wet ligt nu voor advies bij de Raad van State en moet daarna nog worden behandeld in

de Tweede en Eerste Kamer. Het is niet mogelijk om de nog uit te werken punten én de nieuwe wetgeving mee te nemen in een geactualiseerde Huisvestingsverordening die dit jaar nog ter besluitvorming aan de raden moet worden voorgelegd. Wettelijk is een 'verlenging' van de huidige verordening niet mogelijk en zou er zonder een nieuwe verordening geen urgenties meer kunnen worden verleend.

Daarom is gezamenlijk (gemeenten en corporaties) besloten om de huidige Huisvestingsverordening zonder wijzingen opnieuw vast te stellen: de Huisvestingsverordening 2024-2027. Parallel daaraan voeren we met elkaar het gesprek over de nog uit te werken punten. Tevens kan in de nieuwe nog op te stellen verordening worden aangepast aan de regels vanuit de nieuwe wet 'Versterking regie op Volkshuisvesting'. Naar verwachting zal in de loop van 2024 een nieuwe Huisvestingsverordening in procedure worden gebracht. Maar dit is ook afhankelijk van de landelijke ontwikkelingen. Zodra actualisatie van de nieuwe Huisvestingsverordening gereed is, wordt deze ter vaststelling aangeboden aan de raad en kan de nu vast te stellen Huisvestingsverordening 2024-2027 komen te vervallen.

Beoogd resultaat

De urgentieregeling te continueren, zodat woningzoekenden in schrijnende situaties geholpen kunnen worden.

Argumenten

1.1 De huidige huisvestingsverordening vervalt van rechtswege per 1 januari 2024.

De huidige huisvestingsverordening kan niet worden verlengd, daarom wordt gevraagd om de Huisvestingsverordening opnieuw vast te stellen. Inhoudelijk zijn er geen wijzigingen. Het is een technisch besluit om er voor te zorgen dat we tijdens de actualisatie van de huisvestingsverordening een juridische basis hebben voor woningtoewijzing in het kader van schrijnende situaties.

1.2 Het is mogelijk om per 1 januari 2024 het centrale één loket in te voeren.

De huidige Huisvestingsverordening biedt voldoende ruimte om het gewenste centrale loket in te voeren en hiervoor zijn geen aanpassingen nodig. In de actualisatie van de huisvestingsverordening wordt bekeken op welke wijze we het centrale één loket meer concreet een plek geven.

1.3 Door te verlengen krijgen we meer tijd om de huisvestingsverordening aan te passen.

Door de huidige huisvestingsverordening opnieuw vast te stellen, hebben we meer tijd om de nieuwe wet 'Versterking regie op Volkshuisvesting' en de nog nader uit te werken punten te verwerken in de actualisatie van de huisvestingsverordening en kan het verlenen urgenties gewoon doorgang vinden.

Kanttekeningen

1.1 In de huidige huisvestingsverordening blijven enkele knelpunten.

Uit de evaluatie van de Verordening zijn enkele knelpunten naar voren gekomen, die nu niet direct worden aangepakt. Door betere werkafspraken en invoering van het centrale loket worden deze voor een groot deel ondervangen. Om urgenties te

kunnen verlenen moet er een Huisvestingsverordening worden vastgesteld en de huidige verordening voldoet op het merendeel van de aspecten wel.

Kosten en dekking

Er zijn kosten verbonden aan het uitvoeren van de Huisvestingsverordening, die door corporaties en gemeenten gezamenlijk worden betaald. Deze kosten zijn opgenomen in de begroting voor regionale samenwerking. Voor het aanvragen van urgentie is leges verschuldigd.

Duurzaamheid

N.v.t

Burgerparticipatie

Bij evaluatie en herziening van de Huisvestingsverordening zijn de huurdersverenigingen van de corporaties betrokken. De huurdersorganisaties worden geïnformeerd over het besluit tot het opnieuw vaststellen van de huisvestingsverordening en het vervolgproces.

De opnieuw vastgestelde huisvestingsverordening wordt na vaststelling gepubliceerd.

Inclusieve samenleving

Het verlenen van urgentie voor toewijzing van een sociale huurwoning kan een essentieel deel zijn bij het oplossen van schrijdende situaties waarin mensen kunnen verkeren.

Communicatie

De opnieuw vastgestelde Huisvestingsverordening wordt na vaststelling gepubliceerd. De huurdersorganisaties worden actief geïnformeerd over het besluit tot het opnieuw vaststellen van de huisvestingsverordening en het vervolgproces. Op diverse manieren (vooral bij corporaties) worden woningzoekende geïnformeerd over de (on)mogelijkheden van urgentie. Wanneer het centrale één loket in werking treedt, worden de teksten op de gemeentelijk websites en websites van de woningcorporaties aangepast, zodat de urgent woningzoekende op de hoogte is van het nieuwe urgentieproces.

Kernboodschap

In het Stedelijk Gebied Eindhoven is er een gezamenlijke urgentieregeling voor kwetsbare groepen die met voorrang voor een sociale huurwoning in aanmerking komen. Hiervoor wordt de gemeenteraad voorgesteld de Huisvestingsverordening opnieuw vast te stellen.

Vervolprocedure en planning

- November/december 2023: besluitvorming in de 9 SGE gemeenteraden tot het opnieuw vaststellen van de Huisvestingsverordening.
- December 2023: informeren huurdersorganisaties over het besluit tot het opnieuw vaststellen van de huisvestingsverordening en het vervolgproces.
- December 2023/januari 2024: publicatie Huisvestingsverordening 2024-2027
- Per 1 januari 2024: nieuwe Huisvestingsverordening treedt in werking
- In de loop van 2024: een geheel nieuwe Huisvestingsverordening wordt opgesteld en in procedure gebracht.

Bijlagen onderdeel van het voorstel

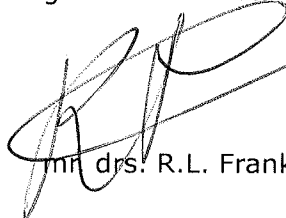
1. Huisvestingsverordening gemeente Waalre 2024-2027.

Bijlagen ter informatie

Geen.

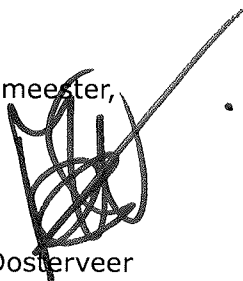
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

gemeentesecretaris,



mr. drs. R.L. Franken

burgemeester,



M.F. Oosterveer