Vragen en antwoorden over regeling urgent woningzoekenden en onderzoek naar voorrang voor doelgroepen

Tijdens het webinar voor raadsleden van het Stedelijk Gebied Eindhoven op 25 november 2024 is een presentatie gegeven en zijn vragen van raadsleden behandeld. De presentatie is toegestuurd aan de griffies van de negen gemeenteraden. De gestelde vragen en bijbehorende antwoorden en extra toelichting zijn hieronder te lezen.

Raadsleden aan zet bij regeling voor urgent woningzoekenden

1. In de presentatie is aangegeven dat 26% van de vrijgekomen sociale huurwoningen op SGE niveau naar urgent woningzoekenden gaat. Is dat een gegeven of een limiet?
Het streven is om maximaal 25% van de vrijgekomen sociale huurwoningen toe te wijzen aan inwoners met een urgentieverklaring. In 2023 is dat percentage voor het eerst boven de 25% uitgekomen. Het percentage is geen maximum of limiet. Dit houdt in dat als het percentage overschreden wordt, er nog steeds woningen met voorrang kunnen worden toegewezen aan urgent woningzoekenden. Om een urgent woningzoekende een urgentiebeschikking te weigeren omdat een bepaald percentage wordt overschreden, zou afbreuk doen aan de individuele situatie van de woningzoekende.

2. Wat betekent het schrappen van zelf zoeken?
Op dit moment kunnen woningzoekenden met een urgentiebeschikking (behalve bij sociale urgentie) zelf op Wooniezie zoeken naar een woning, die ze vervolgens op basis van hun urgentieverklaring met voorrang toegewezen krijgen. De woningcorporaties hebben gevraagd om dit te schrappen. Ze willen voortaan urgent woningzoekenden zelf bemiddelen, waarbij de corporatie een woning aanbiedt aan de urgent woningzoekende. Urgentie is echt bedoeld als laatste vangnet, niet om woonwensen te vervullen.
Een andere reden voor het schrappen van zelf zoeken is dat woningcorporaties graag meer invloed willen uitoefenen op de samenstelling van de wijk, zodat niet teveel inwoners met een ‘rugzakje’ in dezelfde wijk terecht komen. Corporaties houden de mogelijkheid om een inwoner met urgentie de kans te geven zelf te zoeken, maar dit is niet meer voor alle urgenten geregeld in de verordening.

3. De urgentie voor een woning i.v.m. werk na een bijstandsuitkering verdwijnt nu. In de huidige arbeidsmarkt is dat niet nodig. Kunnen we daar op terugkomen wanneer de arbeidsmarkt wijzigt?
De laatste jaren zijn voor deze urgentiecategorie weinig tot geen aanvragen geweest. We verwachten dat dit de komende jaren ook niet nodig is. Als het uit de monitoring blijkt dat het wel weer nodig is, dan kan dit in de volgende urgentieregeling worden meegenomen.

4. In hoeverre is deze urgentieregeling bindend voor corporaties?
De negen gemeenteraden stellen de urgentieregeling in de huisvestingsverordening vast. De urgentieregeling heeft daarmee een wettelijke status en is dus bindend voor de corporaties. De corporaties voeren de regeling uit, afspraken hierover zijn vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst tussen de 9 SGE gemeenten en de corporaties actief binnen het SGE. De regionale urgentiecommissie toetst de aanvragen. Tegen een afwijzing kan bezwaar worden gemaakt. Deze bezwaren worden centraal behandeld door de bezwaarschriftencommissie van de gemeente Eindhoven. Het besluit op bezwaar wordt echter wel door het college van B&W van de betreffende gemeente genomen.

In uitzonderlijke gevallen kan het college van B&W de hardheidsclausule toepassen. Sommige urgentieaanvragen gaan via gemeenten, bij bezwaar worden deze behandeld in de eigen gemeente.

5. Eén van de voorwaarden voor urgentie is dat de aanvrager buiten eigen toedoen in een noodsituatie is beland. Hoe streng kijkt de urgentiecommissie naar 'eigen toedoen'?
De aanvrager moet bij de onafhankelijke urgentiecommissie toelichten hoe de noodsituatie is ontstaan, wat diens eigen verantwoordelijkheid binnen die situatie was en wat de aanvrager zelf heeft gedaan om het op te lossen. De urgentiecommissie beoordeelt of zij dit voldoende vindt. Dit is maatwerk.

6. Hoe werkt de urgentieregeling voor dak- en thuislozen?
Om in aanmerking te komen voor een opvangplek (Maatschappelijke opvang) dienen dak- en thuislozen vanuit de gemeente een beschikking op basis van de Wmo te hebben gekregen. Dit regelt de gemeente Eindhoven voor de regio. Om in aanmerking te komen voor een opvangplek moet het probleem groter zijn dan alleen een woonprobleem. De dak- of thuislozen krijgen een programma om hun problemen op te lossen. Als deze problemen zijn opgelost komen, dan kunnen zij uit de opvang uitstromen naar een sociale huurwoning. Voor het uitstromen naar een woning kunnen zij een urgentiebeschikking aanvragen.

7. Wie zijn er betrokken geweest bij het aanpassen van de urgentieregeling?
Bij het aanpassen van de urgentieregeling zijn veel belanghebbenden bevraagd. Vanuit de woningcorporaties hebben verschillende mensen input geleverd n.a.v. hun ervaringen in de praktijk. Ook hebben de leden van de bezwaarschriftencommissie en de urgentiecommissie aangegeven waar volgens hen onduidelijkheden zaten in de regeling en hoe dit kon worden verduidelijkt. Bij de gemeenten is bij het Sociaal Domein en het beleidsveld Wonen opgehaald wat belangrijke zaken zijn om rekening mee te houden in de regeling. Tot slot zijn ook de huurdersorganisaties op verschillende momenten meegenomen. In april 2023 zijn zij geïnformeerd over het traject voor de nieuwe urgentieregeling en zijn de eerste signalen opgehaald en verwerkt. In mei 2024 zijn de huurdersorganisaties tussentijds geïnformeerd over de ontwikkelingen m.b.t. de urgentieregeling. In november 2024 zijn alle grote wijzigingen aan de verordening aan hem gepresenteerd en kregen zij nog een laatste mogelijkheid om te reageren.

Verzoek gemeenteraden: onderzoek naar voorrang voor doelgroepen

1. Bij nieuwbouw gaat het om huizen tot 390.000 euro. Hebben de stijgende prijzen op de woningmarkt hier invloed op?
Voorrang is volgens de huidige wet alleen te regelen voor nieuwbouw koopwoningen tot de betaalbaarheidsgrens van € 390.000 euro (prijspeil 2024). In 2025 verschuift dit prijspeil naar € 405.000,-. Jaarlijks wordt deze betaalbaarheidsgrens dus door de Rijksoverheid geactualiseerd.
Om er voor te zorgen dat er voldoende betaalbare woningen beschikbaar zijn is het van belang dat gemeenten hun woningbouwprogramma daar op richten. In de regionale woondeal 2023 is de afspraak gemaakt dat van de nieuwbouw woningen 2/3^{e} van de woningen onder de betaalbaarheidsgrens worden gerealiseerd (30% sociaal, 16% middenhuur en 20% betaalbare koop).

Overigens worden de cijfers die zijn gepresenteerd, beïnvloed door de hoeveelheid woningen die per gemeente in de periode 2015-2023 in het betaalbare segment zijn gerealiseerd. Op het moment dat er weinig woningen in het betaalbare segment zijn gerealiseerd, dan zal een kleine afwijking in absolute getallen snel leiden tot een vertekend beeld. Dit laat ook zien dat een oplossing niet zo zeer zit in het instellen van een voorrangsregeling, maar in het toevoegen van meer woningen in het segment betaalbare koop.

2. In hoeverre is aan de cijfers te zien of het bij de sociale woningen gaat om urgenten uit de eigen gemeente?
Urgentie staat los van wat de Huisvestingswet bedoelt met de voorrang voor inwoners van de eigen gemeente. Dit is in de cijfers niet terug te zien.

3. Als meer dan 50% naar eigen inwoners gaat, biedt de wet dan geen mogelijkheden voor voorrang?
De mogelijkheid in de Huisvestingswet is om een voorrangsregeling in te stellen voor eigen inwoners voor maximaal 50% van de vrijkomende sociale huurwoningen of nieuwbouw koopwoningen (tot € 390.000,-). Naast die 50% komen eigen inwoners nog steeds in aanmerking voor een sociale huurwoning of nieuwbouwkoop woning, alleen niet meer met voorrang.
Als meer dan 50% van de woningen in de gemeente al wordt toegewezen aan eigen inwoners, heeft het weinig zin om een voorrangsregeling in te voeren. Zo'n regeling kost veel tijd, geld en extra werk (voor zowel gemeenten als woningcorporaties), omdat er een vergunningensysteem nodig is en er steeds moet worden aangetoond dat er woningtekort is. Dit vraagt om constante controle en aanpassingen.

4. Als een individuele gemeente een voorrangsregeling instelt, heeft dit gevolgen voor de regionale woningmarkt. Hoe kunnen we daar als regio op inspelen? Kunnen we voorrang regionaal regelen?
Bij de cijfers voor de nieuwbouwwoningen tot € 390.000 euro is te zien dat het overgrote deel van deze woningen (8 op de 10 woningen) gaat naar inwoners uit het stedelijk gebied (inclusief de eigen inwoners). Een regionale voorrangsregeling is dan ook niet zinvol.
Als individuele gemeenten een voorrangsregeling instellen heeft dat inderdaad invloed op woningzoekenden uit de hele regio. Wij zijn een zogenaamde 'roltrapregio', waarbij inwoners niet altijd binnen hun gemeente blijven, maar afhankelijk van de fase in hun leven de meest geschikte plek in de regio zoeken. Op dit vlak functioneert onze woningmarkt (ondanks de schaarste) heel goed. Voorrangsregelingen kunnen deze werking belemmeren en worden door de portefeuillehouders Wonen van de SGE-gemeenten dan ook afgeraden.

5. Er is gekeken naar de huidige cijfers. Die zouden de komende jaren kunnen veranderen. Wordt daar rekening mee gehouden?
We hebben inderdaad afgesproken dat we dit gaan monitoren en het onderzoek over een paar jaar gaan herhalen zodat we de vinger aan de pols houden.

6. Kunnen individuele gemeenten, die onder de 50% blijven, zelf kiezen om een regeling in te stellen?
Die beslissing ligt inderdaad bij de gemeenteraad van de betreffende gemeente. De gemeente moet dan wel een vergunningensysteem inrichten en de schaarste voor eigen inwoners continue blijven onderbouwen. De wethouders in het Portefeuillehoudersoverleg Wonen van het SGE adviseren hier niet voor te kiezen en vooral in te zetten op het versneld bouwen van meer betaalbare woningen en op de in de presentatie genoemde alternatieven, bijvoorbeeld door privaatrechtelijke afspraken te maken met ontwikkelaars en beleggers en door woningcorporaties te laten experimenteren met het toewijzen van woningen.

7. Wat als de gemeenteraad de huisvestingsverordening niet wil vaststellen omdat zij een voorrangsregeling wil?
Als een gemeenteraad tóch een voorrangsregeling in de huisvestingsverordening wil, dan wordt aangeraden om wel voor 1 juli 2025 de huisvestingsverordening met urgentieregeling vast te stellen. Een eventuele voorrangsregeling kan later met een wijzigingsbesluit aan de Huisvestingsverordening worden toegevoegd. Zo wordt voorkomen dat de betreffende gemeente qua regelgeving niet aansluit bij de nieuwe urgentieregeling.