Geldrop-Mierlo

Raadsvoorstel

Onderwerp
Huisvestingsverordening Gemeente Geldrop-Mierlo 2025-2029

Beslispunt
1. De Huisvestingsverordening gemeente Geldrop-Mierlo 2025-2029 vast te stellen

Inleiding
Vanaf 2016 hebben de gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) een gezamenlijke urgentieregeling, die onderdeel uitmaakt van onze huisvestingsverordening. In deze gezamenlijke urgentieregeling staat opgenomen welke kwetsbare groepen, onder welke voorwaarden, met voorrang een sociale huurwoning krijgen toegewezen. De urgentieregeling is bedoeld als laatste vangnet voor schrijnende gevallen. Omdat in onze gemeente in de huisvestingsverordening alleen een urgentieregeling is opgenomen, wordt in het vervolg van dit raadvoorstel alleen de term huisvestingsverordening gebruikt.

Eind 2023 heeft u de 'Huisvestingsverordening gemeente Geldrop-Mierlo 2024-2027' vastgesteld. Dit omdat de op dat moment vigerende huisvestingsverordening per 1 januari 2024 van rechtswege kwam te vervallen. Inhoudelijk was deze nieuwe huisvestingsverordening ongewijzigd ten opzichte van de eerdere huisvestingsverordening.

Er bleef vanuit de gemeenten, woningcorporaties en andere betrokkenen wel de wens om de huisvestingsverordening inhoudelijk aan te passen. Hiervoor waren een aantal redenen:
- de verbeterpunten die kwamen uit de evaluatie van Companen uit 2022;
- de toenemende druk van het aantal urgent woningzoekenden op het totaal aantal woningzoekenden;
- de veranderende woningmarkt.

Met verschillende belanghebbenden, zoals u kunt lezen onder argument 1.2, is afgestemd over hoe deze verschillende suggesties in de huisvestingsverordening kunnen worden verwerkt. De huisvestingsverordening gemeente Geldrop-Mierlo 2025-2029 (hierna: huisvestingsverordening 2025-2029) die nu voor u ligt kan worden gezien als een verordening met veel draagvlak onder de verschillende betrokken partijen.

Als raad heeft u op 25 november 2024 de mogelijkheid gehad om tijdens een webinar vragen te stellen over de aanpassingen aan de huisvestingsverordening 2025-2029. Dit webinar is terug te kijken via de link die u van de griffie heeft ontvangen. Daarnaast is ook de Q&A die volgde uit het webinar toegevoegd aan de bijlagen bij dit raadsvoorstel.

Wat willen we bereiken
We willen borgen dat mensen die zich in een acute noodsituatie bevinden en dreigen dakloos te raken binnen de daarvoor geldende regels worden geholpen. Hierbij is het van belang dat het duidelijke, begrijpelijke en transparante regels zijn.

Argumenten
1.1 De definities en afbakeningen in de huisvestingsverordening 2025-2029 zijn verduidelijkt.
Een van de uitkomsten uit de evaluatie van het urgentieproces door Companen uit 2022 was dat de huisvestingsverordening kon worden verbeterd m.b.t. de definities en afbakeningen. Samen met verschillende betrokkenen zijn op basis van intensieve afstemming (zie argument 1.2) aanpassingen gedaan om de definities en afbakeningen te verduidelijken en de huisvestingsverordening beter leesbaar te maken.
Hierbij is het wel van belang om in het achterhoofd te houden dat het een juridisch document is, dus dat in sommige gevallen juridisch taalgebruik niet te voorkomen is. Wel is voor de aanvragers van een urgentiebeschikking verduidelijkt wanneer zij in aanmerking komen. Via wooniezie.nl kunnen zij een beslisboom in begrijpelijke taal invullen die hun antwoord geeft op de vraag of zij in aanmerking komen voor een urgentiebeschikking. Daarnaast kunnen zij ook altijd contact opnemen met hun woningcorporatie om te vragen of zij in hun situatie in aanmerking komen voor een urgentiebeschikking.

2.1 De huisvestingsverordening 2025-2029 kan rekenen op draagvlak.
Bij het aanpassen van de huisvestingsverordening 2025-2029 zijn veel belanghebbenden bevraagd. Vanuit de woningcorporaties uit het SGE 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 verordening 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 huisvestingsverordening 2025-2029.
Tot slot zijn ook de huurdersorganisaties van de woningcorporaties uit het SGE op verschillende momenten meegenomen. In april 2023 zijn zij geïnformeerd over het traject voor de nieuwe huisvestingsverordening en zijn de eerste signalen opgehaald en verwerkt. In mei 2024 zijn de huurdersorganisaties tussentijds geïnformeerd over de ontwikkelingen m.b.t. de huisvestingsverordening 2025-2029. In november 2024 zijn alle grote wijzigingen aan de verordening aan hem gepresenteerd en kregen zij nog een laatste mogelijkheid om te reageren.

1.3 Meer focus op de regio door regiobinding
Nieuw in de huisvestingsverordening 2025-2029 is dat er een regiobinding is opgenomen voor de urgentiecategorieën 'maatschappelijk' en 'medisch, niet Wmo'. Dit betekent dat het woonprobleem binnen het SGE moet zijn ontstaan en daarom wordt opgelost binnen het

SGE. Hiermee wordt voorkomen dat urgent woningzoekenden buiten de regio zich in onze regio melden voor een urgentiebeschikking, omdat zij in hun eigen regio niet in aanmerking komen voor een beschikking.

1.4 Een gemeenschappelijke, identieke huisvestingsverordening heeft grote uitvoeringsvoordelen.
Een gemeenschappelijke, identieke huisvestingsverordening maakt een gezamenlijke uitvoeringsorganisatie mogelijk. De organisatie van het uitvoeringsproces van de huisvestingsverordening is complex. Denk hierbij aan het registreren en beoordelen van de urgentieverzoeken, het nemen van besluiten, het behandelen van bezwaren etc. Dit gaat gepaard met een aanzienlijke inzet qua middelen en capaciteit. Door dit gezamenlijk op te pakken wordt een efficiëntieslag gemaakt qua kosten, capaciteit en kennis. Daarnaast is het zoekgebied om de urgent woningzoekende te huisvesten door onze samenwerking groter, waardoor we de urgent woningzoekende sneller kunnen helpen.
Als gemeenten een inhoudelijk andere huisvestingsverordening zouden vaststellen en dit uitvoeringsproces individueel zouden moeten oppakken, dan verliezen we voornoemde voordelen.

Kanttekeningen en alternatieven
1.1 Wet 'Versterking regie op Volkshuisvesting' leidt mogelijk tot wijzigingen aan de huisvestingsverordening 2025-2029.
Er ligt een nieuw wetsvoorstel 'Versterking regie op Volkshuisvesting'. Deze wet brengt wijzigingen met zich mee die een plek moeten krijgen in de huisvestingsverordening. Het is nog onduidelijk wanneer deze wet in werking treedt, want hij moet nog voor besluitvorming langs de Eerste Kamer. Wanneer de nieuwe wet in werking treedt, dan worden deze wijzigingen verwerkt in de huisvestingsverordening. Deze wijzigingen zullen u te zijner tijd ter besluitvorming worden voorgelegd.

1.2 In deze huisvestingsverordening 2025-2029 is geen voorrangsregeling voor eigen inwoners opgenomen.
De huidige wetgeving biedt de mogelijkheid om 50% van de sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen (< € 405.000,-) toe te wijzen aan lokale inwoners.De lokale cijfers geven geen aanleiding tot het opzetten van een vergunningensysteem om voorrang te kunnen geven aan eigen inwoners. Een voorrangsregeling verstoort daarnaast de werking van onze woningbouwmarkt (zgn. roltrapregio). Het doorstromen van een woningzoekende naar een andere gemeente wordt immers lastiger.
We zetten daarom in op alternatieven zoals:
- het versnellen van de woningbouw;
- het voeren van gesprekken over (her)programmering van woningbouwprojecten met ontwikkelaars;

- het maken van afspraken met beleggers m.b.t. het middenhuursegment;
- woningcorporaties laten experimenteren bij het toewijzen van woningen.

1.3 Aansluiten MRE gemeenten buiten het SGE bij de huisvestingsverordening 2025-2029 wordt juridisch mogelijk gemaakt.
Vanuit MRE gemeenten buiten het SGE is interesse getoond om aan te sluiten bij onze huisvestingsverordening en gezamenlijke uitvoeringsorganisatie. In deze huisvestingsverordening is aansluiting juridisch gezien mogelijk gemaakt. Op het moment dat de MRE gemeenten besluiten dat zij willen aansluiten, dan maken zij dit kenbaar bij het portefeuillehoudersoverleg Wonen van het SGE. Er wordt dan geïnventariseerd welke stappen moeten worden genomen om aansluiting mogelijk te maken.

Wat gaan we daarvoor doen
Randvoorwaarden
-/-

Planning
- Juni 2025: besluitvorming gemeenteraad over de huisvestingsverordening 2025-2029
- Juni 2025: publicatie huisvestingsverordening 2025-2029
- Per 1 juli 2025: de huisvestingsverordening 2025-2029 treedt in werking.

Communicatie
- De huisvestingsverordening 2025-2029 wordt na vaststelling gepubliceerd.
- De huurdersorganisaties van de woningcorporaties uit het SGE worden na besluitvorming door de 9 SGE gemeenten geïnformeerd.
- De teksten op de websites van de gemeente en woningcorporaties worden aangepast op de nieuwe huisvestingsverordening.

Wat mag het kosten
Er zijn jaarlijks kosten verbonden aan het uitvoeren van de huisvestingsverordening 2025-2029. Deze kosten worden verdeeld onder de aangesloten woningcorporaties en de aangesloten gemeenten. Deze kosten zijn opgenomen in de begroting.

Duurzaamheid
-/-

Burgerparticipatie
Bij de totstandkoming van de verordening zijn diverse partijen betrokken, waaronder de huurdersbelangenvertegenwoordiging.

Evaluatie
Er wordt jaarlijks door het portefeuillehoudersoverleg SGE Wonen geëvalueerd of de cijfers m.b.t. het aantal verleende urgentiebeschikkingen en ontwikkelingen op de woningmarkt aanleiding geven tot wijzigingen aan de huisvestingsverordening 2025-2029 en het uitvoeringsproces.
De evaluatie vindt plaats op basis van 2 verschillende rapportages:

- De jaarlijkse rapportage over de woonruimte verdeling vanuit Wooniezie. Wooniezie is het registratiesysteem voor alle woningzoekenden die op zoek zijn naar een sociale huurwoning.
- De halfjaarlijkse rapportage van de urgentiecommissie over het uitvoeren van de urgentieregeling in de huisvestingsverordening.

Bijlagen:
Onderdeel van besluit:

1. Raadsbesluit Huisvestingsverordening Geldrop-Mierlo 2025-2029
2. Huisvestingsverordening gemeente Geldrop-Mierlo 2025-2029

Achtergrondinformatie:

3. Memo van wijzigingen huisvestingsverordening
4. Q&A Webinar Urgentieregeling 25 november 2024
5. Presentatie Webinar Urgentieregeling 25 november 2024

Geldrop, 11 maart 2025

N.J.H. Scheltens
secretaris

J.C.J. van Bree
burgemeester