

## Raadsinformatiebrief Stedelijk Gebied Eindhoven – juli 2015

In december 2013 hebben de gemeenteraden van Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen, Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre het *Bestuursconvenant Stedelijk Gebied Eindhoven* ondertekend. In het convenant is afgesproken om niet vrijblijvend te gaan samenwerken op de thema's wonen en werken. Hierbij is het uitgangspunt dat de gemeenten samenwerken als ware we één gemeente.

Op basis van het convenant worden een aantal thema's uitgewerkt. In deze raadsinformatiebrief informeren wij u over de vorderingen van thema wonen, onderdeel Woonruimteverdeling tezamen met de planning voor het vervolg.

### Transparant woningaanbod in het Stedelijk Gebied Eindhoven

In het convenant zijn afspraken gemaakt met als doel de werking van de woningmarkt te verbeteren. Gemeenten hebben afgesproken om de woonruimte verdeling beter af te stemmen (de afspraken onder 4.4 Woonruimteverdeling in het Bestuursconvenant Stedelijk Gebied Eindhoven). Het gaat enerzijds over het opzetten van een gezamenlijk portaal: een website waar onze inwoners eenvoudig en transparant inzicht krijgen in het sociale huurwoningen aanbod van de woningcorporaties. Anderzijds betreft het het opstellen van één uniforme urgentieregeling en het regelen van voorrang op de woningmarkt voor bijzondere doelgroepen. Hiervoor werken de negen convenantgemeenten (vertegenwoordigd door Veldhoven en Geldrop-Mierlo) samen 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.

### Huidige situatie

De woonconsument zoekt echter steeds vaker een woning over gemeentegrenzen heen. Voor de inwoners van het Stedelijk Gebied Eindhoven zijn de verschillende regels en bemiddelingsmodellen niet altijd duidelijk.

Grofweg is er in de huidige situatie sprake van een tweedeling:

- De Eindhovense corporaties hebben een gezamenlijke urgentieregeling. Zij hebben een zeer beperkte gezamenlijke website, die doorverwijst naar de eigen sites. De Eindhovense corporaties hanteren ieder hun eigen bemiddelingsmodel. De wijze waarop de woningen in een bepaalde gemeente worden verdeeld wordt bepaald door het bemiddelingsmodel van de daar werkzame corporaties. Dat betekent dat er in sommige gemeenten het merendeel van de woningen uitsluitend op basis van inschrijftijd worden verdeeld (Veldhoven, Best, Son), in andere gemeenten uitsluitend op basis van loting (Oirschot).
- De Helmondse corporaties zijn (grotendeels) aangesloten bij het gezamenlijk portaal Wooniezie, waarop de vrijkomende woningen via verschillende bemiddelingsmodellen worden verdeeld (direct te huur, loting, inschrijftijd). Zij hebben geen urgentieregeling.

### Wettelijk kader

Op 1 januari 2015 is de Huisvestingswet 2014 in werking getreden. In deze wet is opgenomen dat gemeenten alleen nog via een Huisvestingsverordening mogen sturen op de woonruimteverdeling. En dit mag alleen als er aantoonbare schaarste is van sociale huurwoningen (voor bepaalde doelgroepen en/of in bepaalde gebieden). Een uitzondering op deze voorwaarde geldt voor een urgentieregeling.

Gemeenten kunnen een Huisvestingsverordening opstellen met enkel een urgentieregeling hierin opgenomen. Het aantonen van schaarste is dan niet noodzakelijk. Voor de meeste gemeenten van het Stedelijk Gebied is dit voldoende. In Eindhoven en Helmond wordt nog onderzocht of schaarste aan te tonen is, zodat er ook op andere wijze op de woonruimteverdeling (splitsing, samenvoeging, onttrekking etc) gestuurd kan worden. Dit wordt door deze twee gemeentes zelfstandig aangepakt.

Omdat de huidige nood-huisvestingsverordening, die in SRE verband is opgesteld, afloopt per 31 december 2015, wordt gepland de nieuwe Huisvestingsverordeningen eind 2015 te laten vaststellen door de verschillende gemeenten, zodat deze per 1-1-2016 in werking kan treden. Op deze manier vallen er geen gaten tussen de 'oude' en de 'nieuwe' werkwijze om huishoudens met voorrang te huisvesten.

De Huisvestingswet 2014 regelt dat als gemeenten ervoor kiezen om door middel van een Huisvestingsverordening voorrang te regelen voor doelgroepen op de woningmarkt, er drie verplichte groepen zijn die in ieder geval opgenomen moeten zijn in de urgentieregeling. Dit zijn:

- Verblijfsgerechtigden: vergunninghouders die voor de eerste keer woonruimte buiten de opvang zoeken;

- Personen die verblijven in een tijdelijke opvang voor personen die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woning hebben verlaten;
- Mantelzorgers en mantelzorgontvangers.

In de bijlage van het Bestuursconvenant Stedelijk Gebied Eindhoven hebben de gemeenten in overleg met de woningcorporaties nog een tweetal overzichten van bijzondere doelgroepen opgenomen. Iedere doelgroep zal in de verordening zorgvuldig gedefinieerd moeten worden. De gemeenten zijn verplicht in overleg te treden met belangengroepen over de verschillende doelgroepen die in de verordening staan.

### **Visie op Transparant Woningaanbod**

Het gemeenschappelijke doel van de gemeenten en de woningcorporaties is om te komen tot een meer evenwichtige verdeling van de druk op de woningvoorraad. Zij willen woningzoekenden eenvoudig en transparant inzicht geven in het aanbod van sociale huurwoningen in het Stedelijk Gebied Eindhoven en in hun mogelijkheden om zelf een oplossing te vinden voor hun woonvragen. Daarnaast is het doel om te komen tot een gezamenlijke regeling om urgenten en bijzondere doelgroepen met voorrang te huisvesten.

Omdat de vertrekpunten van de betrokken partijen verschillend zijn, zijn er door het portefeuillehoudersoverleg Wonen en de Woningcorporaties gezamenlijke uitgangspunten geformuleerd:

- 1) Er is recht van vrije vestiging en (binnen de wettelijke kaders van inkomenstoetsing en passend toewijzen) keuzevrijheid voor woningzoekenden.
- 2) De woningzoekende wordt maximaal gefaciliteerd doordat minimaal het sociale huurwoningaanbod wordt gepresenteerd in één etalage met een gezamenlijk register en spelregels en een gedeeld kader voor toewijzingsregels
- 3) De woningvoorraad is toegankelijk voor huishoudens met een dringende of acute woningvraag
- 4) Er is een vangnet voor urgenten en bijzondere doelgroepen
- 5) Urgentie wordt objectief vastgesteld
- 6) Gemeenten kunnen ook urgentieaanvragen doen
- 7) Aandelen reguliere verhuur ( de woningzoekenden zoekt zelf) en directe bemiddeling (voorrang voor urgenten en bijzondere doelgroep) zijn in balans
- 8) De verantwoordelijkheid van woningtoewijzing ligt bij de woningcorporaties, die zich daarover jaarlijks verantwoorden
- 9) Iedere woningcorporatie levert een bijdrage naar rato van het bezit
- 10) Een tweede (nieuwe) kans is mogelijk, maar onder voorwaarden

Belangrijk bij de bovenstaande uitgangspunten is dat de woningzoekende zelf actief op de woningmarkt moet zijn. Zelfredzaamheid en eigen verantwoordelijkheid nemen staan voorop. Er komt de mogelijkheid om in de etalage (portaal) gebruik te maken van een direct te huur module. Daarnaast moet er een regeling zijn, voor die kwetsbare groepen of huishoudens die niet zelfstandig in staat zijn om (tijdig) passende woonruimte te vinden. Hierin voorziet de genoemde urgentieregeling. De doelgroepen worden zo objectief mogelijk beschreven. Voor die gevallen die niet op voorhand af te bakenen zijn, wordt een Urgentiecommissie voor het hele Stedelijk Gebied Eindhoven in het leven geroepen.

### **Stand van zaken deeltrajecten Transparant woningaanbod**

#### **Gezamenlijk portaal**

Aan de corporaties is verzocht om ten aanzien van een gezamenlijk portaal het voortouw te nemen. De corporaties hebben adviesbureau RIGO onderzoek laten doen naar de meerwaarde en er is een notitie opgesteld om het ambitieniveau te bepalen. Voor de uitwerking van het gezamenlijk portaal zijn de hierboven genoemde uitgangspunten van de werkgroep/poho richtinggevend. Van belang is dat de uitwerking voortvarend ter hand wordt genomen zodat als de gezamenlijke urgentieverordening van kracht wordt, de uitgangspunten voor de woonruimteverdeling die daaraan ten grondslag liggen gerealiseerd kunnen worden..

#### **Concept Huisvestingsverordening**

Op 8 juli 2015 heeft het Portefeuillehoudersoverleg Wonen overeenstemming bereikt over een concept huisvestingsverordening, onderdeel urgentieregeling. Door in te stemmen met het concept is de weg nu open om, in lijn met de Huisvestingswet 2014, in overleg te treden met de belangengroepen. We gaan hiervoor in overleg met partijen als huurderskoepels, de Woonbond maar ook groepen die rechtstreeks in contact staan met de geformuleerde bijzondere doelgroepen.

### **Betrokkenheid gemeenteraden en planning**

De gemeenteraden hebben met de ondertekening van het convenant opdracht gegeven om te komen tot één gezamenlijke urgentieregeling.

In augustus zal een werkconferentie worden georganiseerd waarin betrokken partijen (huurdersverenigingen, maatschappelijke instellingen, etc) hun visie kunnen geven. Dit zal dan met name gaan over het afbakenen en benoemen van de doelgroepen. Het tijdstip is gekozen om te garanderen dat tijdige raadsbehandeling mogelijk is. Gemeenteraadsleden zullen als toehoorder worden uitgenodigd bij deze werkconferentie.

Op de raadsbijeenkomst op 10 september 2015 wordt onder meer de samenwerking in het Stedelijk Gebied rond het thema Wonen besproken, waarbij ook het thema Transparant Woningaanbod kort aan de orde zal komen.

De verordening zal vervolgens in procedure worden gebracht zodat de regeling per 1 januari 2016 in werking kan treden.

Begin 2017 zal de Huisvestingsverordening, onderdeel Urgentie worden geëvalueerd zodat het waar mogelijk aangepast kan worden.