

BEST

EINDHOVEN

GELDROP-MIERLO

HELMOND

NUENEN

OIRSCHOT

SON EN BREUGEL

VELDHOVEN

WAALRE

STEDELIJK GEBIED!

Webinar:
Raden aan zet bij
regeling voor urgent
woningzoekenden

Let op:

Dit webinar wordt
opgenomen

Microfoons en
camera's uit



Spelregels opname webinar

- Het webinar wordt opgenomen
- Microfoons en camera's uit
- Vragen mogen worden gesteld in de chat
- Het webinar is terug te zien voor:
 - De leden van de gemeenteraden van het SGE
 - De portefeuillehouders wonen van het SGE
 - De ambtenaren wonen van het SGE
- Opname beschikbaar tot 1 juli 2025 (geplande ingangsdatum urgentieregeling)
- Presentatie, link naar opname & Q&A worden nagestuurd via griffies

Samenwerking *in het* **STEDELIJK GEBIED!**

Even voorstellen

- Patrick Kok, wethouder Wonen en bestuurlijk trekker
Transparant Woningaanbod, gemeente Nuenen
- Barbara de Jonge, ambtelijk procesmanager Transparant
Woningaanbod, gemeente Nuenen
- Marjo de Brouwer, proceseigenaar Transparant
Woningaanbod, Stedelijk Gebied Eindhoven
- Ali Manders, adviseur, Stedelijk Gebied Eindhoven

BEST

EINDHOVEN

GELDROP-MIERLO

HELMOND

NUENEN

OIRSCHOT

SON EN BREUGEL

VELDHOVEN

WAALRE

STEDELIJK GEBIED!

De urgentieregeling

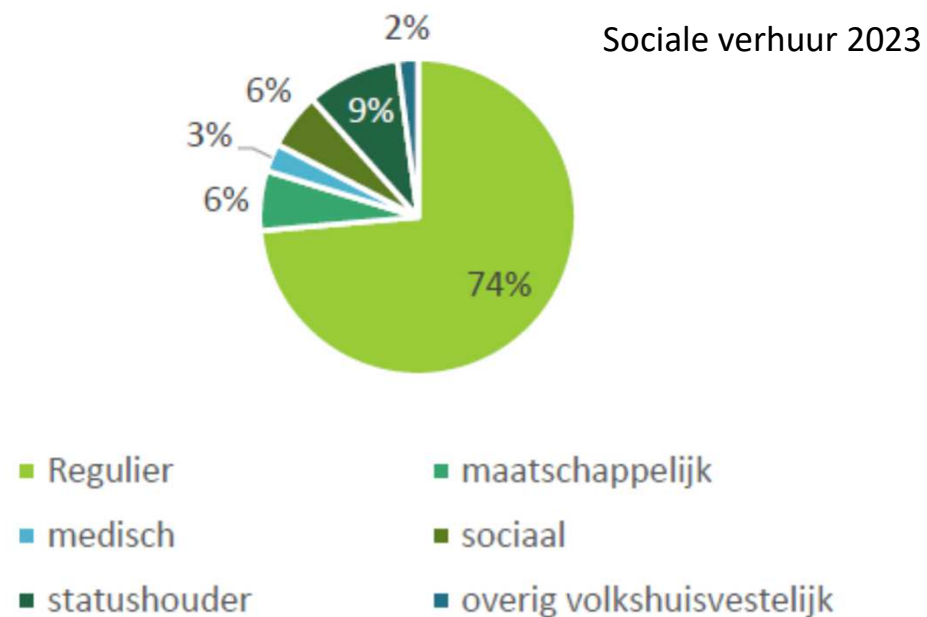


De huisvestingsverordening

- Huisvestingsverordening regelt voorrang:
 - Op basis van urgentieverklaring (de urgentieregeling)
 - Groepen met economische of maatschappelijke binding en vitale beroepsgroepen (voorrangsregeling)
- Hoe zit het urgentiestelsel in elkaar?

Samenwerking in het **STEDELIJK GEBIED!**

Waar gaat de urgentieregeling over?



Best Eindhoven Geldrop-Mierlo Helmond Nuenen Oirschot Son en Breugel Veldhoven Waalre

Voor wie is de urgentieregeling?

De urgentieregeling is het **laatste vangnet** voor echt schrijnende gevallen. Niet om een woonwens te vervullen.

Belangrijkste voorwaarden:

- Het huishoudinkomen geeft recht op sociale huurwoning
- Is buiten eigen toedoen in een acute noodsituatie beland
- Heeft al het mogelijke gedaan dat redelijkerwijs verlangd kan worden om het woonprobleem op te lossen
- Heeft niet eerder een aanbod voor een passende woning afgewezen

Urgentiecategorieën

Binnen de huidige urgentieregeling zijn er 4 urgentiecategorieën:

- Maatschappelijke urgentie
- Medische urgentie
- Volkshuisvestelijke urgentie
- Sociale urgentie

Samenwerking *in het* **STEDELIJK GEBIED!**

Aanleiding

In 2022 is het urgentiestelsel door Companen geëvalueerd.

Aanbevelingen m.b.t. verordening:

- Definities en afbakening in huisvestingsverordening zijn onvoldoende scherp
- Verduidelijk de huisvestingsverordening

Wijzigingen urgentieregeling

Grootste inhoudelijke wijzigingen:

- Regiobinding (2 jaar woonachtig zijn in SGE-regio) wordt toegevoegd voor maatschappelijke urgenties en medisch niet Wmo.
- Maatschappelijke urgentie -> Urgentie i.v.m. woning voor werk na bijstandsuitkering verdwijnt
- Zelf zoeken wordt geschrapt
- Zelfstandige woning wordt passende woonruimte
- MRE gemeenten (buiten het SGE) kunnen aansluiten

Samenwerking

in het **STEDELIJK GEBIED!**

Tussenstap in de urgentieregeling

- Eerdere opdracht: neem de aanstaande wetgeving Versterking regie op Volkshuisvesting mee
- Wet is uitgesteld, dus nu niet meegenomen
- Nieuwe wet wordt t.z.t. verwerkt

Planning

- 28 november 2024: toelichting aan huurdersorganisaties
- 2 dec: besluitvorming door bestuurlijk trekkers gemeenten en woningcorporaties
- Januari 2025: besluitvorming door het SGE poho Wonen
- Februari 2025: start lokale besluitvormingsprocessen met de gemeenteraden (raad is aan zet)
- Datum gezamenlijke inwerkingtreding: 1 juli 2025.

Samenwerking *in het* **STEDELIJK GEBIED!**

Vragen over de urgentieregeling?

Best Eindhoven Geldrop-Mierlo Helmond Nuenen Oirschot Son en Breugel Veldhoven Waalre

BEST

EINDHOVEN

GELDROP-MIERLO

HELMOND

NUENEN

OIRSCHOT

SON EN BREUGEL

VELDHOVEN

WAALRE

STEDELIJK GEBIED!



Verzoek gemeenteraden:
onderzoek naar
voorrang voor
doelgroepen

Mogelijkheden binnen de aangepaste huisvestingswet

Lokale binding voor maximaal 50% sociale huurwoningen en/of betaalbare nieuwbouw koopwoningen (€ < 390.000,-):

- maatschappelijke en economische binding
- vitale beroepsgroepen

Let op!

- Verplichte (continue) onderbouwing dat er een schaarste is
- Moet in afstemming met omliggende gemeenten en provincie
- Vereist een vergunningensysteem (extra kosten en capaciteit)

Onderzoek noodzaak voorrangsregeling

Voor nieuwbouwkoop woningen tot betaalbaarheidsgrens (2024: € 390.000,-):

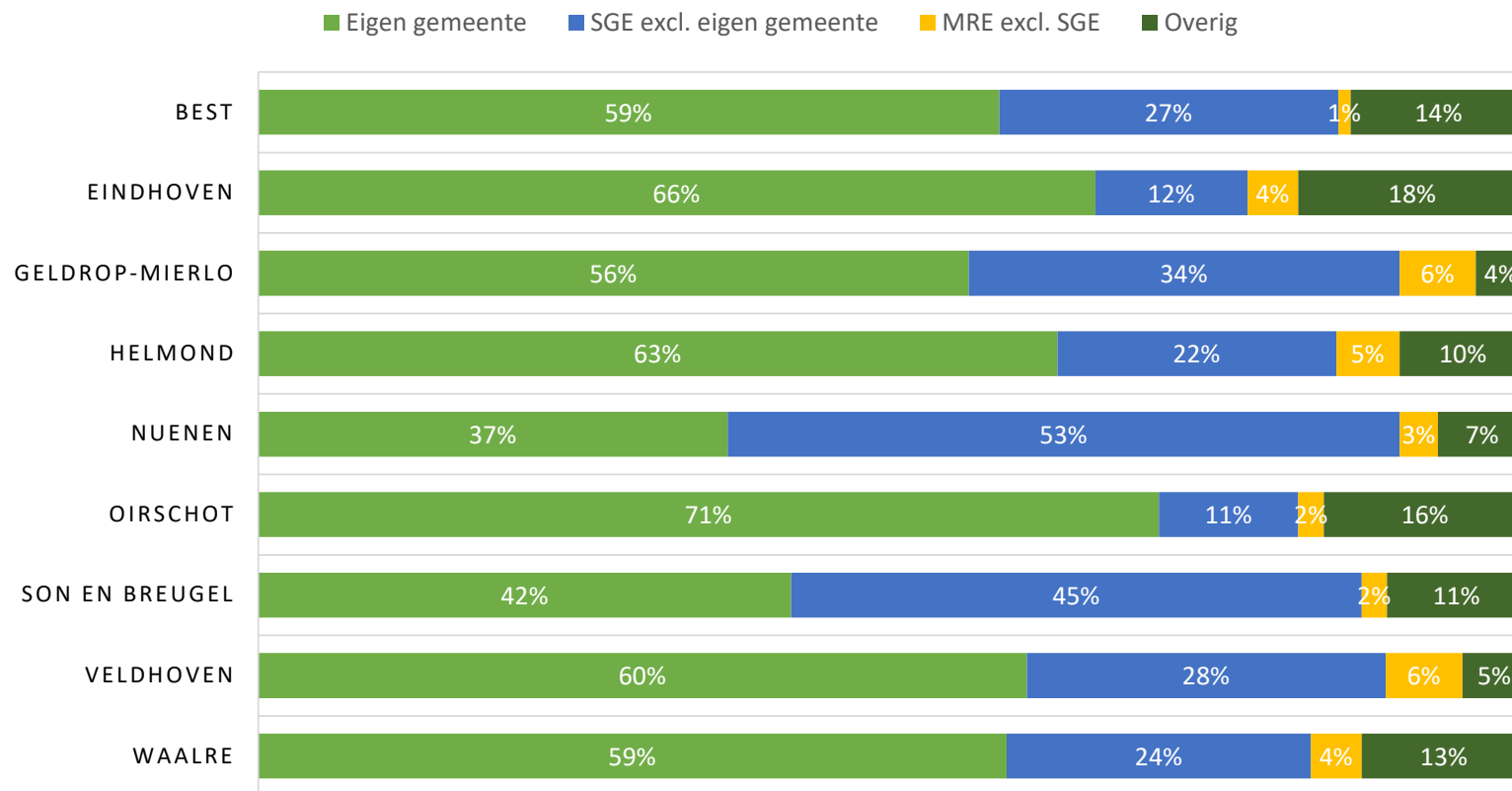
- Data Kadaster
- Over de periode 2015-2023

Voor sociale huurwoningen

- Data Wooniezie
- Over de periode 2019-2023

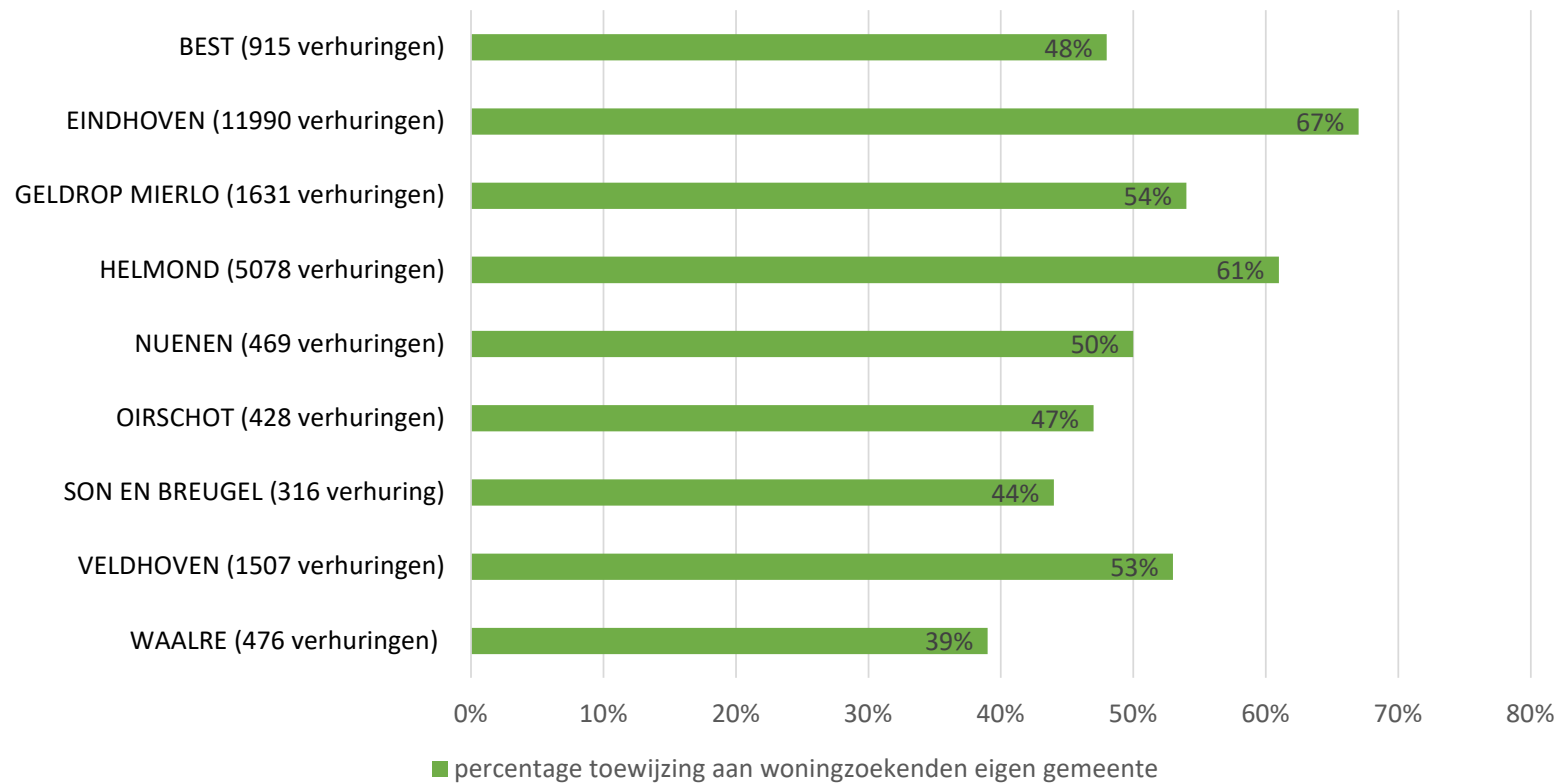
Samenwerking in het **STEDELIJK GEBIED!**

KOPERS NIEUWBOUWWONINGEN < € 390.000,-



Samenwerking in het **STEDELIJK GEBIED!**

SOCIALE HUUR



Voorrang voor vitale beroepsgroepen

- Aantoonbare en continue schaarste (= continue monitoring en bijsturen)
- Binnen SGE onvoldoende signalen dat vacatures blijven openstaan in bepaalde vitale beroepsgroepen vanwege gebrek aan woonruimte
- Inkomen beoogde vitale beroepsgroepen te hoog voor sociale huursector, te laag voor een koopwoning
- Pilots uit de praktijk: gaat vaak om een beperkt aantal woningen, maar wel een hoge administratieve last

Samenwerking *in het* **STEDELIJK GEBIED!**

Onderbouwing

- Op regionaal niveau zien we schaarste, maar beperkte verdringingseffecten
- Veel gemeenten zitten al boven de 50 procent
- Cijfers passen bij functioneren van de regio als roltrap regio -> doorstroming in de regio
- Samenwerking biedt meer keuze mogelijkheden voor onze inwoners/beter functioneren woningmarkt

Alternatieven

- Lokaal adverteren nieuwbouw projecten
- Regionale bindingseis in de gezamenlijke urgentieregeling opgenomen
- Lokaal bij bijvoorbeeld starterslening een lokale bindingseis opnemen
- Gesprekken met beleggers m.b.t. voorrangsregelingen in de middenhuur
- Woningcorporaties laten experimenteren bij het toewijzen van woningen

Conclusie Poho Wonen SGE

- Voorrang voor eigen inwoners = minder kans voor inwoners andere gemeenten
- Risico: als elke gemeente voorrangsregels instelt -> minder keuze op de woningmarkt voor alle woningzoekenden
- Gevolg: minder doorstroming, minder goed functionerende woningmarkt
 - Geen regionale voorrangsregeling
 - Ontraden lokale voorrangsregeling, maak gebruik van alternatieven
 - Monitoren van situatie

Samenwerking *in het* **STEDELIJK GEBIED!**

Vragen over de voorrangsregeling?

Best Eindhoven Geldrop-Mierlo Helmond Nuenen Oirschot Son en Breugel Veldhoven Waalre

Samenwerking

in het **STEDELIJK GEBIED!**

Tot slot

- We maken een overzicht van alle vragen met antwoorden (Q&A)
- Gemeenteraden ontvangen via de griffies:
 - De presentatie
 - De link naar de opname (beschikbaar tot 1 juli 2025)
 - De Q&A