

Gemeente Veldhoven  
t.a.v. de raad  
Postbus 10101  
5500 GA Veldhoven

**Betreft:**  
Huisvestingsverordening 2020

**uw mail van:**

**plaats:**  
Eindhoven

**datum:**  
18 februari 2020

Geachte raadsleden,

Stichting Huurdersvertegenwoordiging Woonbedrijf heeft kennis genomen van de huisvestingsverordening 2020 voor het stedelijk gebied Eindhoven en meent enkele kanttekeningen te moeten plaatsen bij de nieuwe versie van de urgentieregeling.

Al enkele jaren wijzen wij op het vastlopen van de doorstroming in de sociale huur. Er zijn onvoldoende sociale huurwoningen beschikbaar om aan de grote vraag te voldoen. De oorzaken daarvan mogen u genoegzaam bekend zijn: een te lage nieuwbouwproductie, het verdwijnen van woningen uit de sociale sector door huurstijgingen, het verkopen en slopen van sociale huurwoningen, het laten instromen in sociale huurwoningen van statushouders, van uitstroom uit de hulpverlening en de noodzaak (en soms de wens) om langer thuis te blijven wonen van chronisch zieken en hulpbehoevende ouderen.

Door het gebrek aan vrijkomende sociale huurwoningen en doordat er in de prijsklasse tussen de € 700 en € 1000 nauwelijks aanbod is, stagneert de doorstroming. Hierdoor komen er gemiddeld ook steeds minder sociale huurwoningen beschikbaar voor die weinige woningzoekenden, die nog binnen deze vastgestelde inkomensgrenzen vallen.

De vernieuwde urgentieverordening zal volgens onze inzichten de doorstroming nog verder belemmeren en de schaarste nog sterker vergroten. Er zijn namelijk - ongetwijfeld goedbedoeld- een aantal wijzigingen doorgevoerd, die volgens ons averechts werken op de dynamiek in de woningmarkt in onze regio.

Een nieuw aspect in deze urgentieregeling is, dat het beschikken over tijdelijke woonruimte niet langer reden is tot afwijzing van urgentie. Het kan in onze optiek niet zo zijn, dat doordat iemand een tijdelijke woonruimte accepteert, hij of zij daardoor een voorkeursbehandeling verdient ten opzichte van de “normale” woningzoekende, doordat hij of zij nu wel een urgentieverklaring kan verkrijgen en daarmee voorrang verkrijgt.

Ook wordt nu de woonlastendruk toegevoegd als reden voor urgentie, maar alleen voor bewoners van koopwoningen of geliberaliseerde huurwoningen. De huurders van sociale huurwoningen met te hoge woonlasten zijn een vergeten groep. Door de bewoners van koopwoningen en geliberaliseerde huurwoningen met een te hoge (niet gedefinieerde) woonlastdruk voorrang te geven op “normale” woningzoekenden wordt de druk op de sociale huurwoningen vergroot en is de ruimte, die een corporatie heeft om een zeker percentage niet passend toe te wijzen, vermoedelijk snel opgesoupeerd.

Daarnaast wijzen wij u erop, dat de commissie van wijzen, die de urgentieregeling heeft opgesteld, ook gelijk maar een paar aanwijzingen gegeven heeft hoe zaken geïnterpreteerd dienen te worden, bijvoorbeeld bij scheiding of verbreking van een duurzame relatie. Uit de interpretatie van deze tekst blijkt, dat mogelijk beide ex-partners een urgentieverklaring kunnen verkrijgen, bijvoorbeeld in het geval van co-ouderschap.

Bij tijdelijke huisvesting zou er in de volgende situaties volgens de Huurders van Woonbedrijf geen urgentie moeten worden verleend: anti-kraak, flexwonen, vertrek uit onzelfstandige woonruimte, vertrek uit een woongroep.

In het voortraject hebben wij aangegeven, dat er enkel een urgentie gegeven zou kunnen worden aan mensen, die een sociale of economische binding met het SGE hebben. Om ons onduidelijke redenen is dat niet opgenomen in deze urgentieregeling. Dit terwijl in de praktijk blijkt, dat er met enige regelmaat woningen worden aangevraagd door mensen met een urgentieverklaring welke is afgegeven door een gemeente, welke niet tot de SGE behoort.

Wij verzoeken u, de betrokken wethouder op deze urgentieregeling en op de gevolgen daarvan aan te spreken en hem te verzoeken op basis van het bovenstaande op wijziging van de urgentieverordening aan te dringen bij zijn

collega's binnen het stedelijk gebied. Wij, de Huurdersvertegenwoordiging van Woonbedrijf, zijn graag bereid om daarvoor tekstvoorstellen te schrijven. Het is in ons gezamenlijk belang om tot een weloverwogen verdeling van de schaarse sociale woonruimte in de regio over te gaan.

Uw reactie wordt met belangstelling tegemoet gezien.

Met vriendelijke groet,

namens het bestuur van Stichting  
Huurdersvertegenwoordiging Woonbedrijf

Henk Gernand  
Voorzitter.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Henk Gernand', written over a horizontal dashed line.