



Nota van Beantwoording
Huisvestingsverordening 2023
Gouda (concept)

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
2. Inspraakreacties	4
Woonpartners Midden Holland.....	4
Mozaïek Wonen.....	4
Goudse Adviesraad Sociaal Domein (GASD)	5
BeterWonenGouda (BeWoGo)	11
Ambtshalve wijzigingen Hieronder volgen tekstuele wijzigingen die ambtshalve nog zijn aangebracht,.....	13

1. Inleiding

De gemeente Gouda heeft belanghebbenden de mogelijkheid geboden om te reageren op de ontwerp-Huisvestingsverordening 2023. Daarnaast heeft de gemeente een adviesaanvraag ingediend bij de Adviesraad Sociaal Domein (GASD). Met de GASD is afgesproken dat de behandeling van het advies wordt meegenomen in de beantwoording van de mogelijke zienswijzen. De ontwerpverordening is ter inzage gelegd van 5 januari tot en met 15 februari 2023. Daarnaast is kennisgeving van terinzagelegging en mogelijkheid tot indienen zienswijzen toegestuurd aan de corporaties, verhuurmakelaars, de huurdersorganisaties, cliëntenraden en de Provincie Zuid-Holland. Deze nota geeft een overzicht van de zienswijzen en de antwoorden daarop en beschrijft of en tot welke wijzigingen in de huisvestingsverordening dit leidt. Deze nota gaat niet in op de zienswijzen en adviezen die mogelijk in de andere regio gemeenten zijn/worden ontvangen. De reden hiervoor is van praktische aard. Het tijdstip van behandeling in de colleges van de andere gemeenten verschilt en daardoor lukt het niet om op dit moment één regionale antwoordnota op te stellen. Zo mogelijk wordt getracht alsnog de verschillende nota's te bundelen tot één regionale nota van beantwoording.

Interactief proces

De ontwerp-huisvestingsverordening is in een interactief proces tot stand gebracht. Het ontwerp is opgesteld door een werkgroep met vertegenwoordigers van de gemeenten Bodegraven-Reeuwijk, Gouda, Waddinxveen en Zuidplas en de woningcorporaties Mozaïek Wonen, Vestia, Woonpartners Midden-Holland en Woningbouwvereniging Reeuwijk. De eerste hoofdlijn van de verordening is in juni 2022 besproken met de huurdersverenigingen van de corporaties, de Wmo- en cliëntenadviesraden van de gemeenten en verhuurders (corporaties en particulier). Tijdens deze gesprekken hebben deze partijen hun wensen en voorkeuren kenbaar gemaakt.

De ontwerpverordening is een gezamenlijk product van de gemeenten Bodegraven-Reeuwijk, Gouda, Waddinxveen en Zuidplas in nauwe samenwerking met de woningcorporaties Mozaïek Wonen, Woonpartners Midden-Holland, Vestia (dat is overgegaan in Stedelink) en Woningbouwvereniging Reeuwijk.

Regionale afstemming

De gemeenten Gouda, Waddinxveen, Bodegraven-Reeuwijk en Zuidplas hebben elk op hun eigen manier de huisvestingsverordening besproken met de gemeenteraden. De gemeente Krimpenerwaard hanteert een ander verdeelsysteem, namelijk een wachtlijst in plaats van de B/L score en heeft aangegeven niet aan te willen sluiten bij een regionaal gelijkvormige huisvestingsverordening Midden Holland.

2. Inspraakreacties

Hierna volgen de ontvangen zienswijzen met een reactie daarop. Daarbij is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft voor aanpassing van de ontwerpverordening.

Woonpartners Midden Holland

Woonpartners Midden-Holland geeft haar complimenten voor deze nieuwe ontwerphuisvestingsverordening zoals die ter inzage is gelegd. Woonpartners vindt het sterk dat er een algemene regionale versie is samengesteld die de basis vormt voor de huisvestingsverordeningen voor de vier regiogemeenten. Die regionale samenwerkingsgedachte kan wat Woonpartners betreft de komende periode verder doorgetrokken worden met als doel de lokale afwijkingen in de nabije toekomst nog verder terug te brengen. Woonpartners noemt als aandachtspunt de B/L-score. Woonpartners wil, samen met de gemeente en Mozaïek Wonen werken aan een alternatief rangordesysteem vanwege de knelpunten die kleven aan het huidige systeem. Woonpartners is blij met de toezegging dat de gezamenlijke bijeenkomsten over dit aandachtspunt voortgezet worden om te bekijken welke concrete maatregelen nodig c.q. wenselijk zijn. Zij zijn ook blij dat het vanwege alle ontwikkelingen rondom wonen de verwachting is dat de Huisvestingsverordening mogelijk nog wel tussentijds wordt aangepast en het dus niet zo hoeft te zijn dat een aanpassing pas over 4 jaar weer mogelijk is.

Reactie:

Wij zijn blij met de positieve reactie. Er wordt regionaal zoveel mogelijk gestreefd naar een gelijke verordening in de regiogemeenten Midden Holland. Maar (kleine) lokale verschillen zijn mogelijk. De verordeningen worden lokaal vastgesteld.

Regionaal wordt nagedacht of de B/L- systematiek aanpassing behoeft. De ervaring leert wel dat ook andere systematieken nadelen hebben. Bijvoorbeeld de methode op basis van inschrijftijd is voor jongeren nadelig omdat ze pas inschrijftijd gaan opbouwen als ze bij WoningNet staan ingeschreven en niet meteen vanaf hun achttiende verjaardag. Ook zien we in andere regio's dat veel ouderen wel een lange woonduur hebben, maar dat zij zich pas gaan inschrijven bij WoningNet als er een verhuishwens gaat spelen. Dat heeft tot gevolg dat een verhuishwens pas (te) laat kan worden gerealiseerd. Een eventuele aanpassing van het woonruimteverdeelsysteem moet dus heel zorgvuldig gebeuren om niet het kind met het badwater weg te gooien. Dat laat onverlet dat we onze ogen geopend houden voor alternatieven. Als blijkt dat deze een verbetering zijn ten opzichte van het huidige woonruimteverdeelsysteem, wordt een voorstel voor het aanpassen van de huisvestingsverordening opgesteld.

Mozaïek Wonen

Mozaïek Wonen heeft aangegeven geen gebruik te maken van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Tijdens het proces heeft Mozaïek Wonen de belangrijkste aandachtspunten al benoemd. Mozaïek geeft aan wel graag verder te praten over de B/L methodiek.

Reactie: zie reactie hierboven. Regionaal wordt nagedacht of de B/L- systematiek aanpassing behoeft. Een eventuele aanpassing van het woonruimteverdeelsysteem moet heel zorgvuldig gebeuren. Mocht in de komende periode duidelijk worden dat aanpassingen gewenst zijn, dan zal de huisvestingsverordening daartoe op dat moment worden aangepast.

Goudse Adviesraad Sociaal Domein (GASD)

De GASD geeft adviezen, aanbevelingen en opmerkingen. De *adviezen* hebben betrekking op de concept-huisvestingsverordening, de *aanbevelingen* hebben betrekking op eventuele toekomstige activiteiten van de gemeente rond het huisvestingsvraagstuk. De *opmerkingen* zijn signalen die de GASD in een consultatieronde met organisaties in ons netwerk heeft opgepikt. De GASD ziet goede en betaalbare huisvesting als een basisvoorwaarde voor bestaanszekerheid en daarmee een fundament voor het sociaal domein.

Adviezen

Advies 1: Middenhuur:

Art. 1: Behoud van de woningvoorraad, upgrade naar dure vrije sector niet toestaan.

Art. 1: Uitbreiding van de woningvoorraad door niet alleen op vrijkomende woningen met een huur hoger dan €1000,00 het woningwaarderingssysteem toe te passen. Pas dit ook toe op verhuurde woningen met een huurprijs boven €1000,00 én huurders onder de inkomensgrens.

Art. 1: Uitbreiding van de woningvoorraad bij nieuwbouw door afspraken met ontwikkelaars en woningcorporaties over het percentage op te leveren woningen voor de middenhuur.

Bovenstaand advies leidt tot een groeiende woningvoorraad in de middenhuur, minder druk op de totale woningvoorraad en meer mogelijkheden voor huurders om wooncarrière te maken.

Reactie:

Dit zijn geen onderwerpen die in de Huisvestingsverordening Gouda geregeld kunnen worden.

Wat betreft behoud woningvoorraad middenhuur: voor nieuwbouw middenhuurwoningen is in de Verordening middenhuurwoningen Gouda een instandhoudingstermijn vastgelegd: een middenhuurwoning dient gedurende een termijn van ten minste 15 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven. Daarmee wordt voor nieuwe woningen voor een langere periode wel gezorgd voor het behouden van deze voorraad in de middenhuur. In de huisvestingsverordening wordt de toewijzing geregeld.

Wat betreft aanpassing van het woningwaarderingssysteem (WWS): de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft in een Kamerbrief Regulering middenhuur aangegeven het middenhuursegment te willen gaan reguleren. In het programma Betaalbaar Wonen is aangekondigd dat het WWS wordt doorgetrokken, zodat aanvangshuurprijzen ook voor middenhuurwoningen worden gereguleerd. Op het moment van schrijven heeft het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties het (concept) wetsvoorstel 'Wet betaalbare huur' ter consultatie aangeboden.

Wat betreft uitbreiding van de woningvoorraad: in de woon(zorg)visie 'Aangenaam stedelijk wonen voor iedereen, met oog voor zorg' is de doelstelling opgenomen om voor nieuwbouw 33% sociale huur en 20% in het middensegment te realiseren. Tot dit middensegment wordt zowel middenhuur als bereikbare koop gerekend.

Dit advies geeft geen aanleiding voor aanpassing van de ontwerptekst.

Advies 2: Begripsbepalingen

Art.1 De definitie van een doorstromer is aangescherpt en aangemerkt als technische wijziging.

Deze wijziging heeft effect op de B/L score van een woningzoekende. Herstel van de oude definitie is gewenst.

Bovenstaande aanbeveling leidt tot een eerlijke opbouw van de B/L score voor iedereen die rechtmatig een woonruimte huurt.

Reactie:

De definitie van doorstromer is niet gewijzigd maar is slechts verduidelijkt (door toevoeging van het woord 'zelfstandige' woonruimte) om verwarring met het begrip 'starter' te voorkomen. Verduidelijkt is dat een doorstromer een zelfstandige woonruimte leeg achterlaat. Iemand die een onzelfstandige woonruimte bewoont en achterlaat geldt namelijk als starter.

Dit advies geeft geen aanleiding voor aanpassing van de ontwerptekst.

Advies 3: Urgentie

Art. 7, 8 en 9: Urgentie kan meer aspecten hebben dan alleen de toewijzingsgrond: medische, sociale, economische, maatschappelijke, pragmatische. Registreer alle urgentiebehoeftes en laat ze meewegen in het woningaanbod aan de woningzoekende.

Urgentie zolang als nodig en het recht voor de kandidaat-huurder om een niet passende (zie urgentiegronden hierboven) woning te weigeren.

Bovenstaand advies leidt tot passender woningtoewijzing en verminderde administratieve last voor iedereen.

Reactie:

In de huisvestingsverordening is een aantal urgentiecategorieën vastgelegd. Dit is een uitwerking van artikel 12 tweede lid van de Huisvestingswet. Aangezien elke urgentieverklaring de kansen voor de overige woningzoekenden vermindert, is een kader voor de beoordeling van urgentieaanvragen wenselijk. Mocht er sprake zijn van een urgente noodsituatie die niet onder een van de urgentiecategorieën valt, dan kan zo nodig met behulp van de hardheidsclausule hiervan afgeweken worden. Ook hebben de woningcorporaties een percentage (5%) vrije toewijzingsruimte, waarmee schrijnende onvoorziene gevallen geholpen kunnen worden.

Met een urgentieverklaring kan de woningzoekende zelf reageren op vrijkomend woningaanbod, waarbij hij/zij voorrang op reguliere woningzoekenden krijgt. Van de woningzoekende wordt verwacht dat hij/zij actief reageert op passende woningen. Daarmee zou binnen een jaar een passende woning gevonden moeten kunnen worden. Daarom geldt een urgentieverklaring in principe voor een jaar, maar kan zo nodig verlengd worden. Urgent woningzoekenden die niet in staat blijken – of geacht worden – om op eigen kracht een passende zelfstandig woonruimte te vinden binnen het gepubliceerde woningaanbod worden actief bemiddeld en krijgen maximaal tweemaal een binnen het zoekprofiel passende woning aangeboden. Urgentie is bedoeld om een passende woning te vinden als oplossing voor de noodsituatie, ook al voldoet die passende woning niet aan alle persoonlijke woonwensen. Bij verhuizing met urgentie behoudt een huishouden maximaal vijf jaar de opgebouwde bewoningsduurscore, zodat de mogelijkheid om door te stromen naar een wenswoning groter wordt.

Dit advies geeft geen aanleiding voor aanpassing van de ontwerptekst.

Advies 4: Randvoorwaarden voor urgentie

Art. 8d: Heroverweeg de regel over "verwijtbare schuld". Past dit in de tijd waarin we nu leven?

Wat wil Gouda zijn voor haar burgers? Urgentie kan net als schuldhulpverlening nieuw perspectief bieden.

Bovenstaand advies maakt de urgentievoorwaarden inclusiever.

Reactie:

Met de term "verwijtbare schuld" wordt bedoeld dat de noodsituatie buiten de schuld (of nalatigheid) van de betrokkene is ontstaan. Het gaat erom dat de betrokkene niet

verwijtbaar verantwoordelijk is te stellen voor het ontstaan of voortbestaan van de problemen. In dat geval is voorrang niet te verantwoorden tegenover andere woningzoekenden die er alles aan doen om problemen te voorkomen of zelf op te lossen. De urgentieverklaring moet verdedigbaar zijn ten opzichte van andere woningzoekenden. De individuele situatie van de woningzoekende is uitgangspunt voor de beoordeling van de urgentieaanvraag. Voor zover er sprake is van verwijtbare verantwoordelijkheid voor ontstaan of voortbestaan van het probleem wordt dit overigens niet oneindig tegengeworpen.

In de toelichting bij artikel 8 nemen we in de tekst een verduidelijking op over de term verwijtbare schuld.

Advies 5: Rangorde woningzoekenden

Art. 16 lid 3: Geen loting bij gelijke B/L score. Wijs de woning toe aan de instromer (L score) of aan de woningzoekende met het laagste inkomen in het kader van passend toewijzen.

Bovenstaand advies, altijd toewijzingscriteria hanteren, leidt tot het wegnemen van het gevoel van willekeur bij de kandidaat huurders.

Reactie:

Allereerst komt het nauwelijks voor dat er twee kandidaten zijn met precies dezelfde B/L-score. Aan elke rangorde zitten voor- en nadelen voor groepen woningzoekenden. Het voorrang geven aan starters benadeelt doorstromers. En bovendien laten doorstromers een woning achter, die dan weer naar een andere woningzoekende kan gaan. Inkomen is ook slechts een momentopname. Loting is objectief: iedereen heeft even veel kans. Dit advies geeft geen aanleiding voor aanpassing van de ontwerptekst.

Advies 6: Inwoning of het delen van een sociale- of middenhuurwoning

Samen wonen aanmoedigen. Voorwaarde is dat er soepel wordt omgegaan met de kostendelersnorm.

Bovenstaand advies leidt tot verminderde druk op de woningvoorraad en minder betalingsproblemen.

Reactie:

Inwoning is mogelijk met toestemming van de verhuurder. Ook hospitaverhuur is mogelijk met toestemming van de verhuurder, voor maximaal twee kamers aan maximaal twee huishoudens. De toepassing van de kostendelersnorm valt buiten de huisvestingsverordening. Dit advies geeft geen aanleiding voor aanpassing van de ontwerptekst.

Advies 7: Woningontwikkeling:

Bouwen, met als grondgedachte inclusiviteit en diversiteit. Aanpasbaar en levensloopbestendig bouwen voor mensen met een beperking. Afspraken met ontwikkelaars en woningcorporaties over het percentage op te leveren woningen voor middenhuur en sociale huur.

Bovenstaand advies leidt tot een diverse en inclusieve stad voor alle mensen, zónder en mét een beperking.

Reactie:

Bouwen is inderdaad een belangrijk onderdeel van de oplossing voor de schaarste aan woonruimte. Maar dit is geen onderwerp dat in de Huisvestingsverordening geregeld kan worden. De huisvestingsverordening Gouda bevat regels over de verdeling van de aangewezen schaarse woningen (toewijzingsregels). Afspraken over het percentage op te leveren woningen voor middenhuur en sociale huur zijn/worden vastgelegd in

bestemmingsplannen/omgevingsplannen en anterieure overeenkomsten. Gouda hanteert een percentage van 33% sociale huur en een percentage van 20% in het middensegment, waaronder zowel middenhuur als bereikbare koop valt.

Het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting (zoals die ter inzage ligt in de consultatiefase) stelt een verplichting om twee derde van de nieuwbouwopgave te laten bestaan uit betaalbare woningen (betaalbare koop, middenhuur, sociale huur). Daarnaast moeten gemeenten verplicht 40% van hun nieuwbouwopgave voor middeninkomens realiseren, en moeten gemeenten die een lager aandeel sociale huur dan het landelijk gemiddelde hebben verplicht 30% sociale huur in hun nieuwbouwopgave bouwen.

Dit advies geeft geen aanleiding voor aanpassing van de ontwerptekst.

Advies 8: Housing first:

Housing First opnemen in de huisvestingsverordening als systeemaanpak. De kernprincipes van Housing first: Huisvesting is een mensenrecht. Keuze en regie liggen bij de deelnemers, wonen en zorg zijn gescheiden. Er is sprake van herstelondersteuning en schadebeperking, actieve betrokkenheid zonder dwang, persoonsgerichte begeleiding en flexibele ondersteuning zolang als nodig is.

Bovenstaand advies leidt tot structurele aanpak van dak- en thuisloosheid.

Reactie:

'Housing First' heet in Gouda 'Wonen Eerst'. Er is een groep kwetsbare mensen voor wie het niet haalbaar is om te wonen in een stedelijke omgeving. Zij veroorzaken overlast in een regulier wooncomplex of buurt. 'Wonen Eerst' richt zich op deze groep en biedt langdurig dakloze mensen direct een woning. Daarbij wordt intensieve ondersteuning geboden in samenwerking met betrokken ketenpartners bij het verdere herstel. In april 2022 is het project 'Wonen Eerst' in Gouda gestart als een experiment, waarbij gemiddeld maandelijks een woning ter beschikking gesteld is voor dit project. 'Wonen Eerst' wordt verder regionaal opgepakt binnen de regio Midden-Holland. De regiogemeenten hebben gezamenlijk in een convenant vastgelegd dat zij zorgen voor het beschikbaar krijgen van passende sociale huurwoningen in hun gemeenten voor bijzondere aandachtsgroepen. Hieraan wordt ook Wonen Eerst toegevoegd. Daarbij is spreiding over de regio een uitgangspunt. De huisvesting van bijzondere doelgroepen is via artikel 17 verankerd in de huisvestingsverordening Gouda.

Het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting (zoals die ter inzage ligt in de consultatiefase) bevat de verplichting voor gemeenten om aandachtsgroepen met voorrang te huisvesten. We wachten vooralsnog de ontwikkelingen af en zullen de huisvestingsverordening daarop zo nodig aanpassen.

Dit advies geeft op dit moment nog geen aanleiding voor aanpassing van de ontwerptekst.

Aanbevelingen:

Aanbeveling 1: Urgentie algemeen:

Art. 7, 8 en 9: Elke gemeente zou in de huisvestingsverordening onvoorwaardelijk ruimte moeten laten voor urgentie voor álle woningzoekenden met ernstige problemen. Een begin hiermee maken in de Goudse regio (de vijf gemeenten) kan een eerste stap zijn. Art. 45, de hardheidsclausule, voorziet nu in de uitzonderingen.

Bovenstaande aanbeveling leidt tot efficiëntere oplossingen voor woningzoekenden in een crisissituatie.

Reactie:

Zie reactie bij advies 3.

Aanbeveling 2: Urgentie met betrekking tot middenhuur:

Art. 7: Pas de urgentieregeling toe. Denk hierbij aan scheefhuurders in een sociale huurwoning of aan starters en mensen met een beperking die omwille van het inkomen niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning.

Art. 13 lid 1 en 2: agendeer bijstelling van de inkomensgrens voor urgentie (VNG, Aedes) om de invoering daarvan voor de middenhuur te kunnen doorvoeren.

Bovenstaande aanbeveling leidt tot betere doorstroming en minder druk op de woningvoorraad.

Voor huurders boven een inkomensgrens ontstaat de prikkel om een volgende stap in de wooncarrière te maken (voor hetzelfde geld een betere woning).

Reactie:

De inkomensgrens als randvoorwaarde voor urgentie voor sociale huurwoningen is in de Goudse huisvestingsverordening hoger gesteld dan de DAEB-inkomensdoelgroep voor sociale huur. Om voor urgentie in aanmerking te komen mag een huishouden volgens de huisvestingsverordening niet meer verdienen dan 1,25 keer deze DAEB inkomensgrens ofwel

€ 55.043,75 (alleenstaande) of € 60.781,25 (meerpersoonshuishouden), prijspeil 2023.

Urgenten met een 25% hoger inkomen dan de DAEB inkomensgrens kunnen dus voor urgentie voor een sociale huurwoning in aanmerking komen.

De middenhuurwoningen waarop de huisvestingsverordening van toepassing is, betreffen alleen nieuwbouwwoningen zoals bedoeld in de Verordening middenhuurwoningen Gouda. De doelgroep voor deze middenhuurwoningen heeft een inkomen tussen € 44.035 – € 79.263 (eenpersoonshuishoudens) en € 48.625 – € 87.525 voor meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2023). Een deel van de doelgroep voor deze middenhuurwoningen kan dus al urgentie krijgen voor een sociale huurwoning. En voorts hebben bepaalde huishoudens met een zorgindicatie recht op een sociale huurwoning, ook als het inkomen boven de inkomensgrens ligt (dit is een uitzondering op passend toewijzen, zie artikel 48 lid 1 Woningwet en artikel 57 BTIV).

Urgentie is alleen bedoeld voor noodsituaties. Er moet sprake zijn van een bijzondere (persoonlijke) noodsituatie waarin het noodzakelijk is binnen afzienbare tijd te verhuizen. Scheefwonen is geen noodsituatie, evenmin als het zijn van starter. Mensen met een beperking hebben al meer mogelijkheden zoals hierboven uitgelegd.

Wel is het mogelijk om een nadere voorrangsbepaling bij lokale binding vast te leggen voor middenhuurwoningen. Voorrang bij economische of maatschappelijke binding aan de gemeente is in de nieuwe huisvestingsverordening mogelijk voor 25% van alle sociale huurwoningen en aangewezen nieuwbouw middenhuurwoningen (artikel 15). De gemeente Zuidplas heeft in haar lokale versie van de huisvestingsverordening bij lokale binding opgenomen dat middenhuurwoningen met voorrang worden toegewezen aan degenen die een sociale huurwoning achterlaten. Echter hiermee worden starters benadeeld ten opzichte van doorstromers. Wij zijn van mening dat lokale starters ook in aanmerking moeten kunnen komen voor een nieuwbouw middenhuurwoning.

Overigens maakt de Huisvestingsverordening het mogelijk dat woningcorporaties en verhuurders bij specifieke wooncomplexen, gelet op aard, grootte of prijs, een verzoek kunnen doen aan het college om voorrang te mogen geven aan specifieke groepen woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding aan de gemeente (dit staat in artikel 15 lid 3 HvV). Bijvoorbeeld:

- starters;*
- starters uit Gouda*
- doorstromers;*
- doorstromers uit Gouda;*
- doorstromers uit Gouda die een sociale huurwoning achterlaten;*
- bepaalde leeftijdsgroepen*

Aanbeveling 3: Aanvraag en verlening huisvestingsvergunning:

Art. 4: Het aanvragen van een huisvestingsvergunning is omslachtig en voor veel mensen ingewikkeld. Veel zaken moeten geregeld zijn voordat een woningzoekende de huisvestingsvergunning kan aanvragen. Vereenvoudiging van de aanvraag, een actievere rol van de gemeente (toetsing inkomen en huur) en begeleiding bij de aanvraag is gewenst. Bovenstaande aanbeveling leidt tot een efficiëntere aanpak en verwerking van de aanvraag huisvestingsvergunning.

Taal:

Publiek toegankelijke stukken, zoals de huisvestingsverordening, leesbaar en begrijpelijk maken voor de inwoners van Gouda (B1 taal?).

Reactie

De afgifte van huisvestingsvergunningen is gemandateerd aan de woningcorporaties Mozaïek Wonen en Woonpartners Midden Holland. Voor woningen van woningcorporaties vereist de huisvestingsvergunning geen aparte actie. Deze wordt verleend bij toewijzing van de woning. Bij verhuur door een particuliere verhuurder kan een huisvestingsvergunning aangevraagd worden bij een van deze woningcorporaties met een aanvraagformulier. Dit lijkt niet erg omslachtig.

Wellicht wordt met deze aanbeveling bedoeld dat woningzoekenden in WoningNet veel stukken moeten aanleveren om te kunnen reageren? De woningcorporaties moeten toetsen aan veel regels, zoals o.m. het passend toewijzen (regels in de Woningwet) waarbij het inkomen van de woningzoekende moet passen bij de huur. Het is daarbij onontkoombaar om documenten zoals inkomensgegevens te overleggen. Als hierbij hulp nodig is kan de woningzoekende contact opnemen met het woonservicepunt van de corporaties. Het toetsen aan de regels voor passend toewijzen is een taak van de verhurende corporatie. De gemeente heeft geen taak hierin.

De huisvestingsverordening is inderdaad niet heel makkelijk leesbaar. Vanwege de juridische status van de huisvestingsverordening wordt er nogal eens verwezen naar andere artikelen uit de verordening of naar wetgeving. Ten behoeve van de leesbaarheid is een uitgebreide toelichting opgenomen in de huisvestingsverordening. Als het goed is wordt daarmee al veel verduidelijkt en uitgelegd. Voor woningzoekenden is op de site van WoningNet uitleg te vinden over het woningtoewijzingssysteem..

Opmerkingen

Er zijn zorgen over de effecten van de B/L-score. Oudere woningzoekenden hebben een hoge B/L-score, door hun leeftijd óf omdat ze een lange woonduur hebben. Daarmee is er een enorm voordeel op jongere woningzoekenden.

Tijdelijke opvanglocaties zien doorstroming vanuit de opvang naar een woning stagneren. Er zijn zorgen over de toestroom van woningzoekenden (vaak starters) uit andere regio's, die door maatschappelijke instellingen worden gewezen op deze regio. Door de B/L-systematiek komen ze hier eerder aan bod. Cijfers hierover ontbreken. Er wordt gevraagd om een andere toewijzingsmethodiek.

Reactie:

De huisvestingsverordening stuurt o.m. op slaagkansen. De huisvestingsverordening regelt in artikel 14 dat de slaagkansen voor de verschillende groepen woningzoekenden die via de reguliere weg een woning zoeken ongeveer gelijk moet zijn. Denk hierbij aan leeftijdsgroepen die ongeveer in dezelfde mate voor toewijzing in aanmerking moeten komen, aan huishoudsamenstelling en aan doorstromers en starters. Indien de corporaties constateren dat één van deze groepen, bijvoorbeeld jongeren, een lagere slagingskans heeft dan de andere groepen (meer dan 5%-punt lager) dan mogen er meer woningen met voorrang juist voor die groep bestemd worden.

Het signaal over toestroom van (oudere) starters uit andere regio's klinkt steeds wat luider. Regionaal wordt nagedacht of de B/L-systematiek aanpassing behoeft. Eén van de redenen daarvoor is bovengenoemd signaal. De ervaring leert wel dat ook andere systematieken nadelen hebben. Bijvoorbeeld de methode op basis van inschrijftijd is voor jongeren nadelig omdat ze pas inschrijftijd gaan opbouwen als ze bij WoningNet staan ingeschreven en niet meteen vanaf hun achttiende verjaardag. Een eventuele aanpassing van het woonruimteverdeelsysteem moet dus heel zorgvuldig gebeuren. Mocht in de komende periode duidelijk worden dat aanpassingen gewenst zijn, dan zal de huisvestingsverordening daartoe op dat moment worden aangepast. Omdat er op dit moment met de B/L-systematiek wordt gewerkt geeft deze aanbeveling geen aanleiding op de ontwerptekst aan te passen.

BeterWonenGouda (BeWoGo)

Algemene opmerkingen

1. BeWoGo wenst meer informatie te ontvangen over de uitvoering van de huidige Verordening. BeWoGo geeft aan dat er in de looptijd van de huidige Verordening nauwelijks informatie is gedeeld noch vanuit de gemeente noch vanuit Mozaïek Wonen.

Reactie:

De rechten en plichten van huurdersorganisaties en bewonerscommissies zijn vastgelegd in de 'Wet op het Overleg Huurders Verhuurders' (kortweg Overlegwet of WOHV). Informatie is belangrijk om een volwaardige gesprekspartner van de woningcorporatie te zijn. Maar het is niet iets wat vastgelegd moet worden in de huisvestingsverordening. Overigens rapporteren de corporaties jaarlijks over de woonruimteverdeling, evengoed rapporteert de gemeente hierover richting de gemeenteraad. Ontwikkelingen over de slaagkansen en werking rondom de woningtoewijzingen worden ook besproken in het kader van de prestatieafspraken. Het signaal dat de huurderorganisatie onvoldoende informatie ontvangt is bij de gemeente niet bekend. De gemeente zal hier in het vervolg meer aandacht voor hebben.

2. Om de informatie te verbeteren vraagt BeWoGo al geruime tijd naar modernisering van de website van WoningNet.

Reactie:

Het belang van transparante en begrijpelijke informatie op WoningNet over de regels en procedures rond woningtoewijzing wordt erkend. Het gebruiksgemak van WoningNet is echter niet een onderwerp dat in de huisvestingsverordening thuis hoort. Overigens is WoningNet momenteel samen met de aangesloten woningcorporaties bezig met vernieuwing van de website. Daarbij wordt duidelijke informatievoorziening meegenomen. Ook nu al wordt op de site van WoningNet de procedure van woningtoewijzing omschreven en uitgelegd gegeven over de verdeling en de spelregels, met een uitleg van de B/L score.

Opmerkingen over de uitvoering van de verordening

1. BeWoGo signaleert dat het aantal woningen dat is verhuurd met directe bemiddeling steeds toeneemt. Zou het niet wenselijk zijn dat er slechts een vastgelegd percentage van de vrijkomende huurwoningen ter beschikking komt van de urgenten/doelgroepen?

Reactie:

Het aantal woningen verhuurd via directe bemiddeling en/of urgentie loopt de laatste jaren iets op en ligt nu rond de 30% (gemiddeld genomen over de jaren 2019, 2020 en 2021). Dit komt voort uit een beperkt aantal vrijkomende woningen, een toename van het aantal woningzoekenden met urgentie en een doelbewust (landelijk) beleid dat aandachtsgroepen zijn aangewezen op sociale huurwoningen. Ook ontwikkelingen elders in de wereld hebben invloed, wat tot uiting komt in een toename van het aantal te huisvesten statushouders. Voor de huisvesting van bijzondere aandachtsgroepen (artikel 17 huisvestingsverordening) wordt overigens al jaren een vast aantal woningen per jaar gereserveerd (regionaal). Dit is niet veranderd.

Het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting (zoals die ter inzage ligt in de consultatiefase) bevat de verplichting voor gemeenten om aandachtsgroepen met voorrang te huisvesten. Het is nog niet duidelijk of het hierbij zal zijn toegestaan om een vast percentage aan te houden voor de aandachtsgroepen. Het lijkt van niet. We wachten voornamelijk op de ontwikkelingen af.

Dit advies geeft op dit moment nog geen aanleiding voor aanpassing van de ontwerptekst.

2. BeWoGo vindt dat het hanteren van "slaagkans" in Gouda geen goede graadmeter is om inzicht te krijgen over de stand van de Goudse woningmarkt. Bij slagkansen worden ook woningzoekenden uit de doelgroep/urgentie meegeteld en geven daarmee een vertekend beeld hoe lang een gemiddelde Goudse woningzoekende op een woning moet wachten. Laat de gemeente terugkeren naar zoektijd van woningzoekenden.

Reactie:

Onder slaagkans wordt verstaan: het aantal verhuringen gedeeld door het aantal actief woningzoekenden. In de jaarlijkse woonruimterapportage worden zowel de slaagkans, zoekduur als registratieduur weergegeven. Bij de slaagkans wordt onderscheid gemaakt tussen de slaagkans inclusief bemiddelingen en exclusief bemiddelingen. Onder de term "bemiddelingen" vallen alle woningzoekenden met voorrang, inclusief de urgenten die zelf zoeken. Enkel het hanteren van de slaagkans is niet voldoende om de stand van zaken in behoefte aan woonruimte duidelijk te krijgen. Hetzelfde geldt echter voor het enkel hanteren van zoektijd. De zoektijd is afhankelijk van hoe actief iemand reageert. Juist de combinatie van verschillende graadmeters geeft ons meer inzicht in de behoeften van woningzoekenden.

Overige opmerkingen

1. BeWoGo zou graag zien dat de gemeente een actievere rol bij de uitvoering van het toewijzingsbeleid op zich neemt.

Reactie:

De gemeente stelt de kaders voor het toewijzingsbeleid. De huisvestingsverordening bevat ook een verantwoordingsplicht voor verhuurders. De uitvoering is gemandateerd aan de woningcorporaties. Vooralsnog zien we geen aanleiding om de uitvoering (verlenen urgenties en afgeven huisvestingsvergunningen) zelf ter hand te nemen, al lopen er wel gesprekken met de woningcorporaties over een wijziging van deze uitvoering.

2. BeWoGo merkt op dat het - om het maatschappelijke draagvlak in stand te houden - een stap vooruit zou zijn als in een open overleg met de huurders en de gemeenteraad de ervaringen/aanpassingen uit de uitvoeringspraktijk van de Verordening worden besproken.

Reactie: Er is een rol weggelegd voor huurdersorganisaties om het geluid van de (aanstaande) huurders te laten weerklinken. De gemeente staat ervoor open als BeWoGo het initiatief neemt voor een dergelijk open overleg. Het zijn immers de verhalen die kleur geven aan het onderwerp. De gemeente daagt BeWoGo uit om een goede afspiegeling van de diverse woningzoekenden te vinden die hierover het gesprek willen aangaan.

3. Als laatste punt wil BeWoGo de gemeente meegeven de resultaten van de woningtoewijzing terug brengen in het sociaal domein door deze te publiceren in het Kontakt zoals het eens gebruikelijk was.

Reactie: *WoningNet bevat informatie over de woningtoewijzingen. Dit staat onder het kopje 'verhuurd'. Woningzoekenden voor een sociale huurwoning kijken regelmatig op WoningNet voor het woningaanbod. Het is het meest logisch om op het platform waarop de woningen worden aangeboden ook de resultaten van de woningtoewijzing te vermelden. Overigens wordt het Kontakt niet altijd gelezen (of bezorgd).*

Ambtshalve wijzigingen

Hieronder volgen tekstuele wijzigingen die ambtshalve nog zijn aangebracht,

1. Begripsbepaling in artikel 1: toevoeging van het begrip 'bemiddeling':
bemiddeling: woningtoewijzing aan bijzondere doelgroepen buitenom het aanbodsysteem, zoals genoemd in artikel 5;
Dit begrip was nog niet gedefinieerd en komt terug in artikel 5 en in de toelichting
2. Begripsbepaling in artikel 1: toevoeging van het woord 'nieuwbouw' bij de definitie van middenhuurwoning.
middenhuurwoning: een nieuwbouwhuurwoning als bedoeld in de lokale Middenhuurverordening en/of de als zodanig benoemde woningen in een (anterieure) overeenkomst. De huisvestingsverordening is van toepassing op een verhuring zo lang de woning beschikbaar is in het middenhuursegment.
Dit betreft een verduidelijking. De Verordening middenhuur is alleen van toepassing op nieuwbouwwoningen.
3. De in de ter inzage gelegde versie van de ontwerp-huisvestingsverordening opgenomen toevoeging van onderdeel c in artikel 42 lid 1 inzake opkoopbescherming wordt teruggetrokken.

Juridisch is lid c niet mogelijk. Lid c had betrekking op nieuwbouwwoningen. Maar in het 'wetsvoorstel tot wijziging van de Huisvestingswet naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Huisvestingswet 2014', is expliciet opgenomen dat de opkoopbescherming alleen voor bestaande bouw geldt. Bij de aankoop van een nieuwgebouwde woning die niet eerder is bewoond geldt de opkoopbescherming niet.

4. In artikel 46 inzake bestuurlijke boetes wordt het woord "ten hoogste" opgenomen voor de boetebedragen.

Het betreft een verduidelijking dat de in artikel 23 lid 4 Wetboek van Strafrecht genoemde categorieën geldboetes de maximumbedragen zijn die kunnen worden opgelegd.