

Beantwoording technische vragen Partij voor de Dieren huisvestingsverordening Gouda

1. Hoeveel particuliere eigenaren hebben 4-10 huurwoningen in Gouda met een huur beneden de huurtoeslaggrens?

Antwoord:

Het verschuiven van de grens voor toepassing van de huisvestingsverordening (hvv) naar eigenaren met meer dan 10 woningen (vanaf 11) betekent dat circa 270 sociale huurwoningen niet meer onder de hvv vallen. Bij een mutatiegraad van 6% gaat het om 16 verhuringen per jaar.

De huidige huisvestingsverordening (hvv) is van toepassing op woningen van eigenaren met meer dan 3 woningen (vanaf 4 woningen). Hierbij gaat het om 1480 sociale huurwoningen van 126 eigenaren. Uitgaande van een mutatiegraad van 6% betreft het circa 89 verhuurde woningen per jaar. Hierop is in de huidige hvv de urgentieregeling niet van toepassing.

In de ontwerp huisvestingsverordening wordt voorgesteld de grens te verschuiven naar meer dan 10 woningen (vanaf 11 woningen). Hierbij gaat het om circa 1220 sociale huurwoningen van 46 eigenaren. Uitgaande van een mutatiegraad van 6% betreft het 73 verhuurde woningen per jaar.
(bron: GIS Gouda)

Verlegging van de grens heeft een beperkte invloed op het aantal verhuringen per jaar dat niet meer onder de huisvestingsverordening valt, maar betekent veel wat betreft deregulering: het aantal eigenaren dat een huisvestingsvergunning moet aanvragen daalt van 126 (eigenaar van meer dan 3 woningen) naar 46 (eigenaar van meer dan 10 woningen). De 1220 woningen van particulieren die onder de nieuwe regeling nog steeds onder hvv vallen, komen vanaf de nieuwe hvv onder de urgentieregeling te vallen. Dit zijn circa 73 verhuringen per jaar extra waar urgenten op kunnen reageren (mits passend binnen het zoekprofiel).

2. Hoe verhouden zich de wachttijden, slaagkansen en actieve zoektijden in Bodegraven-Reeuwijk, Waddinxveen en Zuidplas tot die in Gouda?

Antwoord:

De slaagkansen en zoektijden in de regio zijn vergelijkbaar.

De gemiddelde slaagkans voor de actieve woningzoekende in de regio is ruim 18%. De slaagkans voor een woningzoekende uit Zuidplas is het hoogst (23,3%), gevolgd door Waddinxveen (21,4%), Bo-Re (20,0%) en Gouda (19,4%). De slaagkans voor een woningzoekende van buiten de regio is het laagst (13,3%).

(Slaagkans: het aantal verhuringen / aantal actief woningzoekenden)

De gemiddelde zoektijd voor de geslaagde woningzoekende ligt in de regio tussen de één en anderhalf jaar. Voor Gouda is de gemiddelde zoektijd tot verhuring 15.6 maanden. De zoektijd verschilt per categorie woningzoekenden.

(Zoektijd tot verhuring: aantal maanden tussen 1e maal reageren op advertentie en acceptatie van aanbieding)

3. Wordt er geprobeerd om de daders van geweld of bedreiging de toegang tot de woning te ontfeggen voordat de slachtoffers in aanmerking komen voor een urgentieverklaring?

Antwoord:

Bij huiselijk geweld is dit in het algemeen wel de insteek. Urgentieverlening komt pas aan de orde nadat politie en of hulpverlening betrokken zijn.

De voorwaarde bij urgentie voor woningzoekenden die te maken hebben met geweld of bedreiging is dat er sprake is van zeer ernstige overlast in de vorm van geweld of reële bedreiging die tot gevolg heeft dat de aanvrager niet langer in de woonruimte kan blijven wonen. Dit moet worden ondersteund door verklaringen van de (wijk)politie en/of van een of meerdere hulpverleningsinstanties.

4. Aan hoeveel co-ouders per jaar wordt een urgentieverklaring voor een alleenstaande verstrekt?

Antwoord:

Alleen als beide co-ouders de woning moeten verlaten en dakloosheid dreigt voor minderjarige kinderen, kan één van de co-ouders urgentie krijgen. Er is niet bijgehouden in hoeveel gevallen dit is voorgekomen.

De huidige regeling in de huisvestingsverordening van Gouda is dat bij echtscheiding alleen urgentie wordt verleend als de kinderen dakloos dreigen te worden. Dit is het geval als de ouder die de volledige zorg voor minderjarige kinderen heeft de woning moet verlaten. Bij co-ouderschap hebben beide ouders voor 50% de zorg voor de kinderen. Als bij co-ouderschap een van beide co-ouders in de huidige woning blijft wonen, worden de kinderen niet dakloos (zij kunnen bij de ouder met huisvesting verblijven) en krijgt de vertrekkende co-ouder geen urgentieverklaring. De gedachte hierachter is dat als beide partijen gezamenlijk gezag overeenkomen, maar dit voorlopig nog niet kunnen uitvoeren wegens onvoldoende woonruimte, dit behoort tot de eigen verantwoordelijkheid van beide partijen en geen grond is voor het verlenen van voorrang. In het geval dat beide co-ouders noodgedwongen de huidige woonruimte moeten verlaten, wordt slechts aan één van beide een voorrangsverklaring verstrekt om te voorkomen dat kinderen dakloos worden.

N.B. Als in individuele gevallen sprake is van een onbillijkheid van overwegende aard, kan de hardheidsclausule toegepast worden.

De gemeente Bodegraven-Reeuwijk hanteert een ruimere lijn bij co-ouderschap: de vertrekkende ouder kan in geval van co-ouderschap in aanmerking komen voor urgentie ook al blijft één ouder in de huidige woning wonen. Als beide ouders noodgedwongen moeten vertrekken uit de woning kunnen beiden een urgentieverklaring krijgen. De achtergrond hiervan is dat de gemeente Bodegraven-Reeuwijk meer waarde hecht aan het belang van ouders en kinderen bij het kunnen uitoefenen van een omgangsregeling/ feitelijke zorgverdeling, dan aan het beperken van het aantal urgenties. Ook in Gouda wordt dit belang erkend. Anderzijds is er ook het belang van het beperken van het aantal urgenties.

Om het effect van deze ruimere lijn op het aantal urgenties in Gouda te onderzoeken wordt medio dit jaar gestart met een experiment met het toepassen van de ruimere lijn (zoals in Bo-Re) bij het verlenen van urgentie bij relatieverbreking met minderjarige kinderen en co-ouderschap. Het experiment wordt aangegaan voor 1,5 jaar. Hiermee kunnen we data verzamelen over de aantallen keren dat deze urgenties verleend moeten worden en wat de effecten zijn op kansen van andere woningzoekenden en kan gezien worden of het experiment aanleiding geeft tot expliciete opname van urgentie voor beide co-ouders in huisvestingsverordening (die dan op dat punt aangepast zal moeten worden).

Globaal wordt in Gouda circa 25% van het aantal urgenties verleend wegens (echt)scheiding met minderjarige kinderen. Dit is dus onder de huidige strenge lijn. We kunnen aannemen dat de meerderheid van de echtscheidingen tegenwoordig co-ouderschap regelt, en dat het aantal urgenties zal toenemen als de vertrekkende co-ouder een urgentie kan krijgen ook al is er huisvesting voor de kinderen bij de andere ouder. Maar met hoeveel is onduidelijk. In 2017 waren er circa 180 (echt)scheidingen in Gouda. Een vergelijking met de cijfers in BoRe is lastig omdat het daar om kleinere aantallen urgenties gaat. Maar daar heeft minimaal 50% van de urgenties de reden echtscheiding met minderjarige kinderen (dus onder de ruimere lijn).

5. Wanneer is het mogelijk een urgentieverklaring te verkrijgen als de woning te klein is voor een gezin tot 7 personen.

Antwoord:

In zijn algemeenheid is gezinsuitbreiding geen reden voor urgentie. Gezinsuitbreiding zonder te beschikken over passende huisvesting behoort tot de eigen verantwoordelijkheid. Maar in bijzondere gevallen is urgentie mogelijk indien dit valt onder de urgentiegrond "bijzondere problematiek" (art 9 onder K). Voorwaarde is dat er sprake is van zeer ernstige problematiek in de huidige woonsituatie die tot gevolg heeft dat de woningzoekende daar niet langer kan blijven wonen en dat naar het oordeel van een hulpverleningsinstantie betere huisvesting een basisvoorwaarde is voor adequate

hulpverlening aan het huishouden van de woningzoekende. Dit kan bijvoorbeeld aan de orde zijn als de ontwikkeling van de kinderen in gevaar komt door de te kleine huisvesting. Hierbij moet een verklaring van een hulpverleningsinstantie overlegd worden.

Overigens kan in individuele gevallen, als bij de toepassing van de regels in de huisvestingsverordening sprake is van een onbillijkheid van overwegende aard, de hardheidsclausule toegepast worden.