

Betreft: Advies van de PAR over de Huisvestingsverordening 2023
Datum: 27-02-2023

Geacht College,

De Huisvestingsverordening 2023 oogt erg volledig en ziet er zeer gedegen uit. Algemeen doel van de Huisvestingsverordening is dat betaalbare vrijkomende woningen bij de juiste mensen terecht komen. Kernwoorden daarbij zijn: 'Transparantie' en 'Gelegitimeerd verdelen'. Er is sprake van daling van de slaagkans om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning en weinig aanbod (schaarste) van voor veel inwoners betaalbare koopwoningen. Nieuw is het invoeren van de vergunningplicht voor huurders van nieuw te bouwen midden huurwoningen.

In een eerder stadium is de PAR betrokken geweest bij een klankbordsessie in het Huis van de Stad te Gouda, waar informeel advies is gegeven.

De PAR constateert dat in deze nieuwe verordening 'Koopwoningen' zijn toegevoegd dan wel dat deze worden toegevoegd zodra een wijziging van de Huisvestingswet dit mogelijk maakt. Daarnaast heeft de PAR kennisgenomen van de B/L-score. De PAR vraagt aandacht voor extra ruimte, zorgvuldigheid en rechtvaardigheid bij hantering van dit instrument. Hierbij ontvangt U enkele adviezen ten aanzien van deze Huisvestingsverordening 2023.

Huisvestingsverordening

Hoofdstuk 1. Algemene Bepalingen

Artikel 1. Begripsbepalingen

Hier wordt de term 'Betaalbare Koopwoning' en de definitie daarvan voor het eerst in de Huisvestingsverordening van de gemeente Waddinxveen genoemd. Het is de PAR niet bekend of wetgeving dit al heeft mogelijk gemaakt.

Advies 1: De PAR adviseert om aan te geven wat de achterliggende motivatie en/of redenen zijn om Koopwoningen in deze nieuwe Huisvestingsverordening 2023 op te nemen.

Alom is bekend dat de woningvoorraad en vooral die binnen het sociale segment onder druk staat. In achterliggende jaren zijn door Woningbouwcorporaties veel vrijkomende huurwoningen verkocht. De destijds ingevoerde verhuurderheffing had daarmee te maken. De verhuurderheffing was een zeer omstreden heffing voor Woningcorporaties en verhuurders met veel huurwoningen in bezit. Dit had een flinke afname van de kernvoorraad aan sociale huurwoningen tot gevolg, aan welk segment nu juist een grote behoefte was. Deze verhuurderheffing is in 2023 niet meer van toepassing.

Advies 2: De PAR adviseert het College in gesprekken met de woningbouwcorporatie er op aan te sturen dat sociale huurwoningen niet meer in de verkoop worden gedaan.

Hoofdstuk 3: Urgentie.

Artikel 9 (onder G) Urgentie categorieën – Woonkosten

De verordening zegt dat de woningzoekende geen urgentie wordt verleend wanneer hij of zij door eigen verwijtbaar handelen in de situatie van te hoge woonlasten is gekomen

Advies 3: De PAR adviseert om aan te geven wat daarmee wordt bedoeld dan wel te aan te geven welke normen of criteria bij de beoordeling hiervan worden gehanteerd. De PAR had dit advies ook gegeven bij de Huisvestingverordening 2019.

Artikel 9 (onder H) Urgentie categorieën – Relatie beëindiging

Dit artikel stelt dat in het geval van co-ouderschap na echtscheiding of beëindiging van de samenwoning dan wel geregistreerd partnerschap, waarbij beide ouders de woning moeten verlaten, aan één van hen een urgentieverklaring wordt afgegeven.

Dit dan uiteraard onder de aangegeven voorwaarden.

Het kan leiden tot situaties dat jonge kinderen worden ondergebracht bij beide ouders die veelal niet echt 'on speaking terms' zijn. In een aantal gevallen gaat dit gepaard met spanningen.

Overwogen kan worden om dit soort ernstige gevallen, waarbij dus jonge kinderen zijn betrokken, beide ouders een urgentieverklaring te verlenen.

Achtergrond is dat de gemeente meer waarde hecht aan een goede omgangsregeling en het welzijn van jonge kinderen dan aan beperking van af te geven urgenties.

Advies 4: De PAR adviseert te overwegen om in dit soort ernstige gevallen na scheiding beide ouders voor urgentie in aanmerking te laten komen. Eventueel biedt de hardheidsclausule uitkomst.

Hoofdstuk 4: Voorrang en rangorde.

Artikel 15 lid 1 t/m 4 Voorrang bij economische of maatschappelijke binding.

Dit artikel maakt het mogelijk om woningzoekenden, die economisch of maatschappelijk aan de gemeente zijn gebonden, voorrang te geven bij de toewijzing van woonruimten.

In de diverse categorieën woningzoekenden, die voor een urgentie in aanmerking komen, komen niet de categorieën voor die om maatschappelijk redenen gehuisvest kunnen worden.

Het gaat dan om de categorieën voor wie het aantrekkelijk gemaakt kan worden in Waddinxveen te komen wonen. Denk aan medewerkers in het onderwijs, de zorg en bij de politie.

Advies 5: De PAR adviseert deze mogelijkheid voor de doelgroepen aan de voorkant kenbaar te maken. Mensen, die tot de specifieke doelgroepen behoren, maar (nog) geen binding met de gemeente Waddinxveen hebben, zouden hierover moeten worden geïnformeerd.

Artikel 16: Rangorde Woningzoekenden

De B/L-score wordt bij iedere woningzoekende gehanteerd. B-score, de bewoningsduur van de huidige zelfstandige woonruimte. Voor niet-zelfstandig wonenden de L-score: leeftijd vanaf 18 jaar. Als voordeel wordt genoemd dat het een objectiever criterium is dan de inschrijfdatum. Een nadeel is dat langzittende huurders of kopers groot voordeel hebben.

De B/L-score is een maatstaf die veelal niet goed werkt voor jongeren. Jongeren en jonge gezinnen komen bij de hantering van de B/L-score veel minder snel in aanmerking dan personen, die hun koopwoning verkopen en vervolgens opteren voor een woning in de categorie ‘sociale huur’.

Deze mensen hebben dankzij deze verkoop vaak voldoende (of meer dan voldoende) financiële middelen om een middenhuurwoning te betrekken. Door de huidige bestaande situatie wordt de toegang tot het lagere huursegment voor financieel minderdraagkrachtige inwoners flink beperkt. Menigeen geeft deze ontwikkeling een gevoel van onrechtvaardigheid. Doorstroming van de woningmarkt wordt hiermee ook niet bevorderd.

Wellicht is een andere maatstaf voor toewijzing te overwegen, waardoor jongeren en jonge gezinnen een betere kans krijgen.

De keuze voor een verdeelsysteem van nieuwe woonruimten gaat gepaard met een voorname afweging van belangen.

Een B/L-score heeft dus zijn voordelen en nadelen. Naast deze cijfermatige benadering zal er naar de mening van de PAR zeker ruimte moeten zijn voor een zorgvuldige afweging.

Daarbij moet worden gekeken naar rechtvaardigheid, redelijkheid en billijkheid.

Advies 6: De PAR adviseert, naast toepassing van de nu geldende B/L-score, ook de zwaarwegende aspecten van rechtvaardigheid, redelijkheid en billijkheid toe te passen. Zie in dit verband ook advies 8 in relatie tot het experimenteerartikel.

Hoofdstuk 5: Woonwagenstandplaatsen.

Artikel 18 lid 3 Bekendmaking.

De Huisvestingsverordening geeft hier aan dat door of namens de verhuurder woningzoekenden in de gelegenheid worden gesteld binnen een termijn van minimaal drie werkdagen op de te huur aangeboden woonruimte te reageren. Het lijkt gewenst dat deze termijn hierbij voor inwoners vanaf de leeftijd van 55 jaar wordt verruimd zoals ook wordt vermeld in Hoofdstuk 4, artikel 5 lid 3.

Advies 7: De PAR adviseert de termijn om te reageren door de leeftijdscategorie 55 jaar en ouder te wijzigen in ‘binnen een termijn van maximaal 5 werkdagen’.

Hoofdstuk 9: Slotbepalingen

Artikel 44 Experimenten.

Het experimenteerartikel 44 van deze Verordening geeft het College de mogelijkheid om gedurende bepaalde tijd experimenten toe te staan om af te wijken van de bepalingen van deze Verordening. Het artikel zegt dat belanghebbende partijen daartoe een onderbouwd verzoek bij het College kunnen indienen. Wie zijn belanghebbende partijen ?

Wellicht kan binnen redelijke termijn worden onderzocht of geëxperimenteerd kan worden met een ander instrument dan de B/L-score, dan wel dat een experiment wordt gestart, waarbij aanvragen voor huisvesting worden getoetst aan de B/L-score en waarbij de belangen van een evenwichtige, rechtvaardige, doelmatige en transparante woonruimteverdeling in acht worden genomen.

Advies 8: De PAR adviseert het College gedurende bij voorbeeld 3 of 4 jaren gebruik te maken van dit artikel van de Huisvestingverordening gemeente Waddinxveen 2023 door bij toewijzing van een woning naast het instrument van deze gebruikelijke B/L-scores evenwichtigheid, redelijkheid en rechtvaardigheid even zwaar te laten wegen. Zo'n periode kan worden geëvalueerd.

Artikel 45 Hardheidsclausule.

De hardheidsclausule biedt het college de mogelijkheid af te wijken van een aantal bepalingen van deze Huisvestingverordening. Daarbij gaat het om:

- Schrijnende gevallen waarin de urgentiebepalingen geen oplossing bieden;
- Die gevallen waarbij de strikte naleving van deze Verordening tot onbillijkheid van overwegende aard zou leiden.

Hier worden dan rechtvaardigheid en de urgentie gewogen?

Advies 9: De PAR adviseert dit artikel dan ook op te nemen in Hoofdstuk 3 – Urgentie.

Tot Slot

Vanzelfsprekend zijn wij als Participatie Adviesraad graag bereid met u in gesprek te gaan om dit advies nader toe te lichten.

Hoogachtend,
Aad van Holsteijn,
Voorzitter PAR

www.par-waddinxveen.nl