

Nota van Beantwoording Huisvestingsverordening 2019 Bodegraven-Reeuwijk, Gouda, Waddinxveen en Zuidplas

Gemeente



Bodegraven Reeuwijk



**gemeente
gouda**

G E M E E N T E

WADDINXVEEN



**gemeente
Zuidplas**

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
Interactief proces	3
Regionale afstemming.....	3
2. Inspraakreacties.....	4
De heer Hopmans.....	4
Goudse Adviesraad Sociaal Domein (GASD).....	4
Goudse Adviesraad voor mensen met een beperking (GAB)	5
BeterWonenGouda (Bewogo)	7
HRHM	10
Participatie Adviesraad Waddinxveen (PAR)	12
Woonpartners Midden Holland.....	14
Adviesraad Sociaal Domein Zuidplas	14
Woningbouwvereniging Reeuwijk en Huurdersvereniging Reeuwijk	15
Wmo-raad Bodegraven-Reeuwijk.....	15

1. Inleiding

De gemeenten Bodegraven-Reeuwijk, Gouda, Waddinxveen en Zuidplas hebben belanghebbenden de mogelijkheid geboden om te reageren op de ontwerp-Huisvestingsverordening 2019 van deze gemeenten. In Bodegraven-Reeuwijk, Gouda en Waddinxveen is de ontwerpverordening ter inzage gelegd van 17 januari tot en met 27 februari 2019. De gemeente Zuidplas heeft de ontwerpverordening toegestuurd aan belanghebbenden. Er zijn tien zienswijzen binnengekomen. Deze nota geeft een overzicht van de ontvangen reacties en de antwoorden daarop en beschrijft tot welke wijzigingen in de huisvestingsverordening dit leidt.

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 2018 besproken met de huurdersverenigingen van de corporaties, de Wmo- en cliëntenadviesraden van de gemeenten en particuliere verhuurders. Ook de provincie Zuid-Holland en woningcorporatie Qua Wonen hebben deelgenomen aan een sessie. Tijdens die 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 en Woningbouwvereniging Reeuwijk.

Regionale afstemming

De ontwerp-huisvestingsverordening is toegezonden aan Krimpenerwaard, de andere gemeente in de Regio Midden-Holland en is besproken in het regionaal ambtelijk en bestuurlijk overleg van de regio. De gemeente Krimpenerwaard hanteert een ander verdeelsysteem, namelijk een wachtlijst in plaats van de B/L score en sluit hiermee aan bij de regio Rijnmond.

2. Inspraakreacties

Hierna volgen de ontvangen zienswijzen met telkens een reactie van de gemeenten daarop. Daarbij is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft voor aanpassing van de ontwerpverordening. In het kader van de intergemeentelijke samenwerking hebben de gemeenten Bodegraven-Reeuwijk, Gouda, Waddinxveen en Zuidplas gekozen voor een gezamenlijke Nota van Beantwoording. Dit betekent dat de zienswijzen van organisaties en personen uit zowel Bodegraven-Reeuwijk, Gouda, Waddinxveen als Zuidplas hierna aan de orde komen.

De heer Hopmans

De heer Hopmans doet een voorstel voor een tekstuele aanpassing van artikel 16 lid 5 zodat duidelijk is dat een woningcorporatie voor maximaal 25% van de eigen woonruimte loting kan toepassen (en niet voor 25% van het te publiceren aanbod van alle woningcorporaties gezamenlijk).

Deze zienswijze wordt overgenomen: in artikel 6 lid 5 wordt "kunnen woningcorporaties" vervangen door "kan een woningcorporatie".

Goudse Adviesraad Sociaal Domein (GASD)

Advies 1: De GASD adviseert om in artikel 5 lid 3 de reactietermijn van een week te handhaven.

Het verkorten van de reactietermijn past bij de huidige maatschappij, waarin alles steeds sneller gaat ("voor 12 uur besteld, morgen in huis"). Het voordeel voor de woningzoekenden is dat deze sneller weten of ze al of niet in aanmerking komen voor de woning. De meeste woningzoekenden (en zeker jongeren) willen liever geen week wachten op de uitslag. Om deels tegemoet te komen aan de zienswijze wordt de reactietermijn voor seniorenwoningen op minimaal 5 dagen gezet en voor de overige woningen op minimaal 3 dagen.

Advies 2: De GASD vraagt het gebruiksgemak van WoningNet te bevorderen.

Het gebruiksgemak van WoningNet is een onderwerp dat niet in de huisvestingsverordening thuis hoort. Een goed toegankelijke en duidelijke site is uiteraard van groot belang. De woningcorporaties zijn in overleg met WoningNet om de site te vernieuwen en nieuwe modules toe te voegen. De verwachting is dat dit in 2019 zijn beslag krijgt. Gewerkt wordt aan verbetering van de informatievoorziening op de website van WoningNet met als doel betere overdracht van de boodschap en regelgeving.

Advies 3: De GASD adviseert om bij de toewijzing van woningen aan ouderen en mensen met een beperking ook de worteling in de sociale en fysieke omgeving te betrekken.

Het woonruimteverdeelsysteem in onze gemeente gaat uit van een aanbodsysteem en keuzevrijheid: beschikbare woningen worden met een omschrijving via WoningNet aangeboden en woningzoekenden kunnen daarop al of niet reageren. Woningzoekenden kunnen dus zelf een afweging maken of de woning ligt in een hen passende sociale en/of fysieke omgeving. Dit geldt ook voor mensen met urgentie. Alleen in geval van bemiddeling biedt de corporatie rechtstreeks een woning aan. Bemiddeling vindt alleen plaats in bijzondere gevallen, en daarbij houden de corporaties zo mogelijk rekening met een passende fysieke en/of sociale omgeving.

Advies 4: De GASD adviseert om de transparantie te vergroten door in rapportages de zoekduur van reguliere woningzoekenden exclusief urgenten te vermelden in plaats van de zoekduur inclusief urgenten.

De corporaties rapporteren jaarlijks over de woonruimteverdeling. Dit is vastgelegd in de uitvoeringsovereenkomst tussen de gemeente en de corporaties. Ook de wijze van rapporteren is vastgelegd in deze overeenkomst. In de rapportage van de woningcorporaties wordt onderscheid gemaakt tussen de slaagkans inclusief bemiddelingen en exclusief bemiddelingen. Onder de term "bemiddelingen" zijn weergegeven alle woningzoekenden met voorrang, inclusief de urgenten die zelf zoeken. In de rapportage wordt dus voor de slaagkansen al onderscheid gemaakt tussen reguliere woningzoekenden en woningzoekenden met voorrang. Ter verduidelijking wordt in de rapportage de term 'bemiddeling' vervangen door 'verhuringen met voorrang'. Met de corporaties wordt bezien of dit onderscheid ook voor de zoekduur gemaakt kan worden.

Advies 5: De GASD adviseert het begrip seniorenwoning weer op te nemen in de verordening. *Seniorenwoningen kunnen als zodanig door de corporaties gelabeld worden en blijven daarmee met voorrang bestemd voor senioren. Dit is vastgelegd in de huisvestingsverordening. De oude definitie van seniorenwoning werd als te beperkt en te knellend ervaren en was dubbelop met de labelingsmogelijkheid voor corporaties.*

Goudse Adviesraad voor mensen met een beperking (GAB)

Advies 1: De GAB vindt dat er transparantie moet zijn in aanbod en woningtoewijzing via WoningNet. Daarom moet het totale woningaanbod lopen via de site van WoningNet en mogen er geen aparte wachtlijsten meer gehanteerd worden.

Het belang van transparantie en een goede omschrijving van de aangeboden woningen op WoningNet wordt erkend. Alle woningaanbiedingen gaan zoveel mogelijk via het aanbodsysteem op WoningNet. Dit is geregeld in artikel 5 Huisvestingsverordening Gouda. Alleen in bijzondere gevallen bieden de corporaties via directe bemiddeling buiten het aanbodsysteem een woning aan. Dit is het geval bij:

- *vergunninghouders die voor de eerste keer een woning zoeken en op grond van de taakstelling van de gemeente gehuisvest moeten worden;*
- *de bijzondere doelgroep van mensen die moeten uitstromen uit maatschappelijke instellingen, zoals genoemd in artikel 17 van de huisvestingsverordening;*
- *bepaalde urgenten, genoemd in artikel 10 lid 2 van de huisvestingsverordening. Hieronder kunnen urgent woningzoekenden vallen die om medische redenen moeten verhuizen naar een rolstoeltoegankelijke woning. Indien aanpassing van de huidige woning niet mogelijk is en het voor betrokkene (bijna) niet mogelijk is om op korte termijn via de reguliere woningtoewijzing in aanmerking te komen voor een geschikte woning, kan de werkgroep aangepaste huisvesting (WAH) bemiddelen naar een woning. Er is door de gemeente voor gekozen om deze kwetsbare groep te ondersteunen. Het gaat hierbij om ongeveer 2 à 3 gevallen per jaar. Deze werkwijze verzorgt een optimale toedeling van de (schaarse) rolstoeltoegankelijke woningen en tracht voor iedere hulpvraag een geschikte oplossing te vinden.*

Alleen woningzoekenden die door bemiddeling geholpen willen worden bij het zoeken naar een woning, worden bemiddeld. Het staat iedere woningzoekende vrij om zelf te zoeken.

Advies 2: De GAB vindt dat er een overzicht moet komen van alle aangepaste en aanpasbare woningen in Gouda.

Er is geen overzicht van alle woningen met een woningaanpassing of woningen die aanpasbaar zijn (NB: in principe zijn alle woningen aanpasbaar). Voor de transparantie van het woningaanbod is het alleen op het moment dat een woning vrij komt voor verhuur, belangrijk

om te weten of de woning aangepast is (en zo ja met welke voorzieningen) of rolstoeldoorgankelijk. Dit wordt opgenomen in de omschrijving van aangeboden woningen in de advertentie op WoningNet en daarbij wordt aangegeven dat de woning met voorrang verhuurd wordt aan iemand met een medisch urgentie. Het bijhouden van een lijst met aangepaste woningen in bewoonde staat heeft geen zin voor de transparantie in woningaanbieding en toewijzing. Het is ook niet goed mogelijk voor de corporaties om een dergelijke lijst bij te houden omdat niet alle woningaanpassingen bekend zijn. Immers, bewoners kunnen in de loop van hun leven beperkingen krijgen waarna de woning zo nodig aangepast wordt op de individuele situatie van de bewoner. Op het moment dat een woning vrij komt, wordt bekend of de woning is aangepast. De omschrijving op WoningNet vermeldt ook of de aangeboden woning levensloopbestendig is.

Advies 3: De GAB vindt dat aangepaste woningen en aanpasbare woningen - voor de duidelijkheid en herkenbaarheid - een aparte categorie moeten vormen binnen het reguliere woningaanbod.

Bij de advertentie op WoningNet wordt vermeld of een woning aangepast is. Bij woningen die rolstoeldoorgankelijk zijn, wordt aangegeven dat de woning met voorrang is bestemd voor mensen met een medische urgentie.

Advies 4: De GAB adviseert om bij medische urgentie in het zoekprofiel rekening te houden met het sociale netwerk van de woningzoekende.

Een urgentieverklaring geldt alleen voor het woningtype dat het woonprobleem oplost. Dit is het zogenoemde zoekprofiel. Dit staat omschreven in artikel 11 van de huisvestingsverordening. Het zoekprofiel bevat geen beperking naar een buurt of wijk van Gouda. Het woonruimteverdeelsysteem in de gemeente gaat uit van een aanbodsysteem en keuzevrijheid: beschikbare woningen worden met een omschrijving via WoningNet aangeboden en woningzoekenden kunnen daarop al of niet reageren. Woningzoekenden kunnen dus zelf een afweging maken of de woning ligt in een hen passende sociale en/of fysieke omgeving. Dit geldt ook voor mensen met urgentie. Alleen in geval van bemiddeling biedt de corporatie rechtstreeks een woning aan. Bemiddeling vindt alleen plaats in bijzondere gevallen, en daarbij houden de corporaties zo mogelijk rekening met een passende fysieke en/of sociale omgeving.

Advies 5: De GAB adviseert dat woningzoekenden met een beperking zelf kunnen zoeken naar een geschikte woning, waarna een Wmo vergoeding aangevraagd kan worden.

Advies 6: De GAB adviseert het mogelijk te maken om de gewenste woning enige weken aan te houden in afwachting van een aanvraag om een Wmo-vergoeding van kosten voor noodzakelijke aanpassingen aan de woning.

Elke woningzoekende kan zelf zoeken via WoningNet. Alleen in bijzondere gevallen wordt buiten WoningNet via directe bemiddeling een woning toegewezen, en dat alleen op verzoek van betrokkene (alleen vergunninghouders die op grond van de taakstelling gehuisvest moeten worden, worden altijd bemiddeld). Woningen leeg laten staan in afwachting van een verzoek om Wmo-vergoeding van de kosten van woningaanpassing, is inefficiënt en niet wenselijk. De gemeente regisseert aan de voorkant, niet aan de achterkant. Mensen met een beperking die een beroep doen op de Wmo zijn bekend bij de gemeente. De Wmo-consulenten beoordelen of de aanpassingen in de huidige woning mogelijk zijn of dat een verhuisindicatie wordt afgegeven. Bij een verhuisindicatie wordt urgentie verleend voor een bepaald zoekprofiel. Daarmee kan een woningzoekende zelf zoeken naar een geschikte woning. De Wmo-consulenten kunnen in dat geval op zeer korte termijn aangeven of een aangeboden woning geschikt is of niet. In bijzondere gevallen waarin zeer specifieke huisvesting

noodzakelijk is of op zeer korte termijn een oplossing noodzakelijk is, verloopt een woningaanbieding via de Werkgroep Aangepaste Huisvesting (WAH). De WAH is juist opgericht voor de coördinatie bij het voorzien in adequate huisvesting voor mensen met een lichamelijke beperking, die zelf moeilijk een passende woning kunnen vinden.

Advies 7: De GAB vindt dat aangepaste woningen bestemd moeten blijven voor de doelgroep.

Dit is geregeld in de huisvestingsverordening: artikel 13 lid 2 bepaalt dat aangepaste woningen met voorrang worden toegewezen aan mensen met een functiebeperking.

Advies 8: De GAB adviseert om bij toekenning van een medische urgentie de medische gegevens die al bekend zijn in het kader van de Wmo te betrekken en geen onnodige medische keuringen te laten plaatsvinden.

Dit is al geregeld in de huisvestingsverordening: artikel 9 onder D bepaalt dat de medische urgentie zonder verdere beoordeling verleend wordt indien aan de woningzoekende in het kader van de Wmo een verhuiskostenvergoeding wegens ontoereikende huisvesting is toegekend. Plaatsing op de wachtlijst van de WAH is eveneens reden om de urgentie te verlenen. In andere gevallen beoordeelt een onafhankelijke medische instantie de medische situatie.

BeterWonenGouda (Bewogo)

Advies 1: Bewogo adviseert in het cijfermateriaal onderscheid te maken tussen urgente woningzoekenden en reguliere woningzoekenden.

Zie de reactie op advies 4 van de zienswijze van de Goudse Adviesraad Sociaal Domein.

Advies 2: Bewogo gaat uit van een percentage urgenten in Gouda van 33% en vindt dit vrij hoog.

Het genoemde percentage van 33% urgenten is onjuist. Volgens de rapportage woonruimteverdeling voor Gouda over 2018 is 25 % van de verhuurde woningen met voorrang toegewezen aan urgenten, vergunninghouders, uitstromers uit de maatschappelijke opvang, via de werkgroep aangepaste huisvesting en op grond van de vrije ruimte van de woningcorporaties. Dit percentage is inclusief de urgenten die zelf zoeken en inclusief 6,2% toewijzingen aan stadsvernieuwingsurgenten Gouda-Oost (41 woningen). In 2017 was het aandeel toewijzingen via bemiddeling aan bijzondere groepen 18,8% van het totaal aantal verhuurde woningen

Advies 3: Bewogo stelt vraagtekens bij regionale samenwerking bij het opstellen van de huisvestingsverordening en vraagt zich af of met een gelijkkluidende verordening in de regio voldoende kan worden ingespeeld op specifieke wensen en noden per gemeente.

We hebben te maken met een regionale woningmarkt. De corporaties werken niet alleen in Gouda, maar ook in Bodegraven-Reeuwijk, Waddinxveen en Zuidplas. Deze gemeenten hanteren hetzelfde woonruimteverdeelsysteem (B/L-score). Veel woningzoekenden zoeken niet uitsluitend in hun eigen stad of dorp, maar ook in de regio. Het is daarom veel transparanter en duidelijker voor woningzoekenden en corporatiemedewerkers als de huisvestingsverordeningen vergelijkbaar zijn. Overigens blijft het een lokale verordening en blijft lokaal maatwerk mogelijk.

Advies 4: Bewogo noemt als punt van zorg de transparantie en draagvlak van woningtoewijzing. Zijn de toewijzingsregels wel begrijpelijk?

Om tegemoet te komen aan het advies van HRHM (zie hierna) wordt een inleiding/leeswijzer toegevoegd aan de verordening. Overigens bevat de site van WoningNet veel informatie over

de toewijzingsregels. Met vragen kunnen woningzoekenden ook terecht bij de woningcorporaties of de gemeente.

Bewogo vervolgt met opmerkingen per artikel.

Artikel 5 lid 2: Bewogo adviseert het energielabel te vermelden bij de bekendmaking van het woningaanbod.

De in artikel 5 lid 2 genoemde aspecten betreffen alleen de in de publicatie minimaal te noemen voorwaarden aan de woningtoewijzing. Uiteraard dient de omschrijving van de woning in de woningadvertentie veel meer te omvatten. Inderdaad is ook het energielabel van belang. Naar aanleiding van deze zienswijze wordt aan dit artikellid toegevoegd dat de bekendmaking "een goede omschrijving van de woning en de woonomgeving" bevat.

Artikel 5 lid 3: Bewogo vindt 3 dagen als reactietermijn bij woningaanbieding te kort.

Zie de reactie bij advies 1 van de zienswijze van de Goudse Adviesraad Sociaal Domein.

Artikel 5 lid 4: Bewogo vraagt zich af of het nodig is om inkomensgegevens in te vullen bij de inschrijving op WoningNet.

De woningcorporaties zijn gebonden aan de landelijke regels voor passend toewijzen. Door inkomensgegevens in te vullen bij de inschrijving op WoningNet is duidelijk voor welke woningen de woningzoekende in aanmerking komt. De woningzoekende weet dan voor welke woningen hij een kans maakt. Overigens moet pas op het moment van een woningaanbieding een inkomensverklaring van de belastingdienst ingeleverd worden.

Artikel 6: Bewogo vindt dat de gemeente via steekproefsgewijze controles een actievere rol moet spelen bij de controle op de woningtoewijzing.

De gemeente ontvangt jaarlijks een rapportage over de woningtoewijzing. Alleen bij meldingen of klachten wordt steekproefsgewijs gecontroleerd.

Artikel 7: Bewogo vindt dat de gemeente moet beoordelen of een verzoek om urgentie kansrijk is.

De behandeling van urgentieaanvragen is al jaren gemandateerd aan de corporaties Mozaïek Wonen en Woonpartners Midden-Holland. Dit werkt naar tevredenheid en wij zien geen aanleiding dit systeem te wijzigen. Er zijn voldoende waarborgen voor een goede en zorgvuldige procedure. Bij medische urgenties worden medische adviezen opgevraagd. Ook bij andere urgentiecategorieën kan een onafhankelijk advies van een deskundige gevraagd worden. Iemand die het niet eens is met de beslissing over een urgentie-aanvraag, kan een bezwaarschrift indienen bij de gemeente. Het bezwaarschrift wordt beoordeeld door een onafhankelijke bezwaarschriftencommissie, die een advies uitbrengt. Voor eenduidige en 24/7 toegankelijke informatie is door vier gemeenten in de regio en de in deze gemeenten werkzame woningcorporaties een nieuwe website www.urgentie.info in het leven geroepen. Daarin kan iedere woningzoekende via het doorlopen van een aantal vragen nagaan of hij/zij voor urgentie in aanmerking komt. De gemeente Zuidplas voert zelf de urgentieregeling uit en heeft deze werkzaamheden dus niet gemandateerd aan de woningcorporaties.

Artikel 11: Bewogo vindt dat urgentiezoekprofiel 3 beter moet worden omschreven en het Sociaal Statuut moet geactualiseerd worden.

Urgentiezoekprofiel 3, zoals opgenomen in artikel 11 tweede lid van de Huisvestingsverordening van Gouda, wordt toegepast bij specifieke omstandigheden in individuele gevallen. In individuele gevallen kan uit een gemotiveerd advies van een

deskundige blijken dat bijvoorbeeld een eengezinswoning noodzakelijk is voor het oplossen van het urgente woonprobleem. Het Sociaal Statuut staat los van de huisvestingsverordening en wordt geactualiseerd indien nodig.

Artikel 13: Bewogo vindt dat toepassing van lid 4 (voorrang bij specifieke complexen voor specifieke doelgroepen) alleen mag na advies van de huurdersvereniging. Daarnaast dient het begrip seniorenwoning in de huisvestingsverordening behouden te blijven.

De advisering door een huurdersorganisatie is al geregeld in de WOHV (Wet op het Overleg Huurder Verhuurder, kortweg Overlegwet). Huurdersorganisaties hebben informatierecht, overlegrecht, adviesrecht en agenderingsrecht. De verhuurder moet met de betrokken huurdersorganisatie en bewonerscommissie overleggen als hij het beleid of het beheer van een complex wil veranderen.

Voor het behoud van het begrip "seniorenwoning" zie de reactie bij advies 1 van de Goudse Adviesraad Sociaal Domein.

Artikel 17: Bewogo adviseert om voorwaarden te koppelen aan huurcontracten voor bijzondere doelgroepen. Bewogo mist verder een bepaling over ouderen en koppelen op maat.

Dit artikel betreft het via bemiddeling toewijzen van woningen aan bijzondere doelgroepen die via het reguliere systeem moeilijk aan bod komen. Daarbij hebben zij minder keuzevrijheid dan reguliere woningzoekenden. Aan woningtoewijzing van mensen die uitstromen uit instellingen voor Maatschappelijke Opvang, Beschermd Wonen, tijdelijk verblijf of ex-gedetineerden worden voorwaarden verbonden, zoals het accepteren van (woon)begeleiding. Dit wordt vastgelegd in een zorgdakcontract. Hiermee wordt o.a. beoogd overlast zoveel mogelijk te voorkomen. Met het zorgdakcontract vindt huisvesting – binnen de wettelijke mogelijkheden - in eerste instantie plaats op tijdelijke basis. Het uitgangspunt is dat de tijdelijke huurovereenkomst wordt omgezet in een reguliere huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, tenzij er sprake is van contra-indicaties, zoals het niet betalen van huur of het veroorzaken van overlast.

Bewogo adviseert ouderen als bijzondere doelgroep te benoemen voor het koppelen op maat van ouderen die willen doorverhuizen van een eengezinswoning naar een appartement. Daarvoor is dit artikel echter niet bedoeld. De slaagkansen van de 55-plusser behoren tot de hoogste van alle doelgroepen. Senioren zijn in het algemeen kritische zoekers met specifieke voorkeuren wat betreft de woning als de woonomgeving. Zo nodig kan het experimentartikel in de huisvestingsverordening ingezet worden om te proberen ouderen meer te stimuleren om te verhuizen van een eengezinswoning naar een appartement. Maar keuzevrijheid moet daarbij voorop blijven staan. Thans worden ouderen die bij de corporaties aangeven te willen verhuizen naar een beter passende woning op individuele basis geattendeerd op geschikte vrijkomende woningen.

Bewogo noemt tot slot dat zij een voorrangsmogelijkheid missen voor "eigen ingezetenen" indien de marktsituatie daar aanleiding toe geeft.

De Huisvestingswet gaat uit van vrije vestiging. Alleen in bijzondere omstandigheden en beperkt tot een bepaald percentage (25% van alle verhuringen) mag voorrang gegeven worden aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente. De eerder bestaande bindingseisen in Gouda zijn in het verleden afgeschaft. Uit de rapportage woonruimteverdeling 2018 blijkt dat woningzoekenden uit Gouda nog altijd een hogere slaagkans hebben dan niet lokale woningzoekenden, maar tevens een langere zoektijd. Dit kan komen doordat zij bepaalde woonwensen hebben en kritisch zoeken.

	Slaagkans	Zoektijd
--	-----------	----------

starters uit Gouda	15,9%,	15,4 maanden
Niet lokale starters	8,5%	8,4 maanden.
Doorstromers uit Gouda	19,0%,	21,1 maanden;
Niet lokale doorstromers	5,5%	15,3 maanden

Slaagkans = het aantal verhuringen gedeeld door het aantal actief woningzoekenden.

Zoektijd = het aantal maanden tussen 1e maal reageren en acceptatie van een woning.

Vooralsnog is in Gouda geen lokale bindingsmogelijkheid opgenomen in de huisvestingsverordening. Uiteraard kan de Raad hier anders over denken en een motie met een voorstel indienen. In Bodegraven-Reeuwijk, Waddinxveen en Zuidplas is voorrang voor lokaal gebonden woningzoekenden wel opgenomen in de huisvestingsverordening, maar wordt deze vrijwel uitsluitend toegepast bij de toewijzing van nieuwbouw huurwoningen.

HRHM

Advies a t/m e: De HRHM adviseert in zijn algemeenheid om de leesbaarheid van de huisvestingsverordening te vergroten door een inleiding of samenvatting aan de huisvestingsverordening toe te voegen. Ook adviseert de HRHM om de verschillen met de vorige huisvestingsverordening en de verschillen in de huisvestingsverordeningen van de samenwerkende gemeenten te benoemen.

Bij het opstellen van de huisvestingsverordening is de modelverordening van de VNG gevolgd. Informatie over de toewijzingsregels is te vinden op WoningNet. Met vragen kunnen woningzoekenden altijd terecht bij de woningcorporaties of de gemeente. Om tegemoet te komen aan het advies van HRHM wordt een inleiding/leeswijzer toegevoegd aan de verordening. De huisvestingsverordening is een lokale verordening die door de gemeenteraad van de betreffende gemeente wordt vastgesteld. Er zijn lokale verschillen tussen de huisvestingsverordeningen van de samenwerkende regiogemeenten, bijvoorbeeld een vergunningstelsel voor behoud van de woningvoorraad en het al of niet opnemen van een bepaling over het kunnen toepassen van lokale bindingseisen. Het integraal opnemen in elke lokale verordening van alle hoofdstukken en artikelen die voor de ene gemeente wel van kracht zijn en voor de andere gemeente niet, komt de leesbaarheid niet ten goede. Ten behoeve van de leesbaarheid en vergelijkbaarheid is het wel wenselijk om de volgorde van de artikelen van de verschillende huisvestingsverordeningen te waarborgen. Daarom worden hoofdstukken en artikelen die lokaal niet van toepassing zijn, aangeduid als gereserveerd.

Advies f: De HRHM adviseert om het begrip seniorenwoning, dat in de concept-huisvestingsverordening is komen te vervallen, te behouden.

Zie de reactie bij advies 5 van de Goudse Adviesraad Sociaal Domein.

Advies g: Bij artikel 5. lid 2 adviseert de HRHM om het energielabel van de woning te vermelden.

Zie de reactie bij de zienswijze van Bewogo over hetzelfde artikel.

Advies h: Bij artikel 5 lid 3 adviseert de HRHM om de reactietijd op een woning te verruimen van 3 naar 5 dagen.

Zie de reactie bij advies 1 van de Goudse Adviesraad Sociaal Domein.

Advies i: Bij artikel 9 onder G adviseert de HRHM om de term "verwijtbaar handelen" nader te duiden.

In het algemeen kan gesteld worden dat als wordt vastgesteld dat de woningzoekende bewust en met de intentie tot misleiding, misbruik of zelfverrijking informatie heeft verstrekt om een sociale huurwoning te bemachtigen, dit verwijtbaar handelen is. Dit kan op vele manieren. Door het definiëren van de term "verwijtbaar handelen" wordt ook de ruimte voor individueel maatwerk beperkt. Daarom wordt deze term niet verder gedefinieerd.

Advies j: Bij artikel 13 lid 4 adviseert de HRHM om gedurende de looptijd van de verordening meer woningen voor senioren te bestemmen.

Als het gaat om het labelen van woningen voor een specifieke doelgroep biedt artikel 13, derde en vierde lid, woningcorporaties de mogelijkheid om woningen te bestemmen (labelen) voor senioren. Uit de verantwoordingstabellen van de woningcorporaties blijkt dat de slaagkansen van de 55 plusser tot de hoogste van alle doelgroepen behoort. Daarom zijn meer maatregelen dan de mogelijkheden waar de ontwerphuisvestingsverordening reeds in voorziet, vooralsnog niet noodzakelijk. Desgewenst en met toestemming van het college kan gedurende de looptijd van de verordening een experiment gestart worden om de doorstroming van ouderen te bevorderen.

Advies k: Bij de artikelen 15, 18 t/m 24 en 25 t/m 34 adviseert de HRHM om de gereserveerde artikelen te voorzien van een minimale omschrijving of geheel te verwijderen.

Er zijn lokale verschillen tussen de huisvestingsverordeningen van de samenwerkende regiogemeenten. Ten behoeve van de leesbaarheid en vergelijkbaarheid wordt een gelijke nummering aangehouden in de 4 lokale verordeningen. De hoofdstukken en artikelen die niet van toepassing zijn in de lokale verordening, worden aangeduid als gereserveerd.

Advies l: Bij artikel 18 adviseert de HRHM om in de huisvestingsverordening meer aandacht te besteden aan de toewijzing van de woonwagendstandplaatsen.

In Gouda verhuurt de gemeente de woonwagendstandplaatsen. Dit is anders dan in omliggende gemeenten waar de corporaties ook de woonwagendstandplaatsen verhuren. In overleg met de Woonwagendbewonersvereniging Gouda heeft de gemeente Gouda er voor gekozen om de toewijzingsregels met betrekking tot de standplaatsen vast te leggen in beleidsregels. Dit is mogelijk in de Goudse situatie, waarin de gemeente zelf verhuurder is van de standplaatsen. Opnemning van de regels in de huisvestingsverordening is niet verplicht.

In Waddinxveen zijn de standplaatsen in het bezit van de woningcorporatie. Daarom heeft Waddinxveen er voor gekozen de toewijzingsregels voor standplaatsen op te nemen in de huisvestingsverordening. In Zuidplas worden de standplaatsen verhuurd door de gemeente en zijn de toewijzingsregels opgenomen in de huisvestingsverordening. In Bodegraven-Reeuwijk zijn de standplaatsen eigendom van de woningcorporatie. In het kader van het woonwagendbeleid vindt op dit moment nog een discussie plaats over de toewijzingsregels voor de standplaatsen.

Advies m: Bij artikel 16 lid 1 is het advies van de HRHM om in voorkomende gevallen af te kunnen wijken van de voor vergunninghouders op andere urgenten.

De gemeente krijgt van het Rijk een taakstelling opgelegd en is wettelijk verplicht daaraan te voldoen. Indien de gemeente niet voldoet aan de taakstelling kan de provincie ingrijpen. Om aan de taakstelling te kunnen voldoen is de voorrang op andere urgenten een instrument. Overigens houden vergunninghouders een plaats in een opvangvoorziening bezet welke gefinancierd wordt met overheidsgeld. Snelle huisvesting is dus ook een algemeen belang. In de praktijk is het zo dat de corporatie bij het vrijkomen van een woning bekijkt of de woning al of niet geschikt en passend is voor een vergunninghouder. Niet alle vrijkomende woningen

worden direct aan vergunninghouders toegewezen. In Gouda zijn in 2018 34 woningen aan vergunninghouders toegewezen. Dit betreft 5,1% van alle verhuringen. Woningen die specifiek geschikt zijn voor medische urgenten worden niet aan vergunninghouders toegewezen. Als de woningcorporatie is gevraagd om iemand met urgentie rechtstreeks te bemiddelen, dan is er in de praktijk ruimte om de afweging te maken of de woning meer geschikt is voor de urgent woningzoekende dan voor een vergunninghouder.

Advies m: artikel 17 De HRHM vraagt aandacht voor de bijzondere doelgroep senioren in preventief opzicht.

Zie de reactie bij advies j van de zienswijze van de HRHM. Het ontwikkelen van nieuwe woonconcepten voor senioren valt onder de Woonvisie en niet onder de woonruimteverdeling.

Advies n: De HRHM adviseert om voorrang te regelen voor bewoners van Gouda die binnen de gemeente willen verhuizen.

Zie de reactie bij de slotopmerking van de zienswijze van Bewogo.

Participatie Adviesraad Waddinxveen (PAR)

De Participatie Adviesraad Waddinxveen heeft bij de gemeente Waddinxveen de volgende zienswijze ingediend.

Advies 1 a tot en met e: De PAR adviseert de gemeente Waddinxveen in zijn algemeenheid om de leesbaarheid van de huisvestingsverordening te vergroten door een inleiding of samenvatting aan de huisvestingsverordening toe te voegen. Ook adviseert de HRHM om de verschillen met de vorige huisvestingsverordening en de verschillen in de huisvestingsverordeningen van de samenwerkende gemeenten te benoemen.

Zie de reactie bij advies a tot en met e van de zienswijze van de HRHM.

Advies f: In deze verordening is de begripsbepaling "seniorenwoning" komen te vervallen. De PAR adviseert deze begripsbepaling weer toe voegen en op dat begrip 'Seniorenwoning' beleid te maken, ook in preventief opzicht. Zie in dit verband ook advies 11 van de PAR.

Zie de reactie bij advies 5 van de Goudse Adviesraad Sociaal Domein.

Advies 2: Bij artikel 1 adviseert de PAR een nadere verklaring van het begrip "vergunninghouder" toe te voegen.

In de begripsomschrijving van de huisvestingsverordening worden begripsbepalingen omschreven die specifiek zijn voor de huisvestingsverordening. De term "vergunninghouder" is een wettelijke definitie. Voor de duidelijkheid en om de begrippenlijst in de verordening compact te houden zijn deze wettelijke definities alleen in de toelichting weergegeven.

Advies 3: Bij artikel 5, derde lid, adviseert de PAR de termijn te wijzigen in "binnen een termijn van maximaal 5 werkdagen".

Zie de reactie bij advies 1 van de zienswijze van de Goudse Adviesraad Sociaal Domein.

Advies 4. Bij artikel 9 onder G adviseert de PAR aan te geven welke concrete criteria worden gehanteerd als het gaat om verwijtbaar handelen.

Zie de reactie bij advies i van de zienswijze van de HRHM.

Advies 5: Bij artikel 13, vierde lid, adviseert de PAR in de verordening op te nemen, dat gedurende de looptijd van deze verordening de bijzondere aandacht voor deze doelgroep – senioren – kan worden ingepast.

Zie de reactie bij advies j van de zienswijze van de HRHM.

Advies 6: Bij artikel 14, tweede lid, adviseert de PAR om de slaagkansen regelmatig te monitoren. *De gemeenten ontvangen jaarlijks een rapportage van de slaagkansen en andere gegevens over de woningtoewijzing in het voorafgaande jaar opgesteld door de samenwerkende woningcorporaties.*

Advies 7: Bij de artikelen 15, 19 t/m 24 en 25 t/m 34 adviseert de PAR om minimaal een omschrijving te geven, waarvoor deze zijn gereserveerd, dan wel deze artikelen te verwijderen. *Zie de reactie bij advies k van de zienswijze van de HRHM.*

Advies 8: Bij artikel 15 adviseert de PAR om op te nemen dat bij de toewijzing van woningen de inwoners van Waddinxveen voorrang wordt verleend.

De Huisvestingswet gaat uit van vrije vestiging. Alleen in bijzondere omstandigheden en beperkt tot een bepaald percentage (25% van alle verhuringen) mag voorrang gegeven worden aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente. Uit de rapportage woonruimteverdeling 2018 blijkt dat woningzoekenden uit Waddinxveen nog altijd een hogere slaagkans hebben dan niet lokale woningzoekenden, maar tevens een langere zoektijd. Dit kan komen doordat zij bepaalde woonwensen hebben en kritisch zoeken.

	Slaagkans	Zoektijd
starters uit Wadinxveen	13,8%,	12,7 maanden
Niet lokale starters	3,0%	9,8 maanden.
Doorstromers uit Waddinxveen	20,2%,	20,5 maanden;
Niet lokale doorstromers	2,4%	10,5 maanden

Slaagkans = het aantal verhuringen gedeeld door het aantal actief woningzoekenden.

Zoektijd = het aantal maanden tussen 1e maal reageren en acceptatie van een woning.

Vooralsnog is in Gouda geen lokale bindingsmogelijkheid opgenomen in de huisvestingsverordening. Uiteraard kan de Raad hier anders over denken en een motie met een voorstel indienen. In Bodegraven-Reeuwijk, Waddinxveen en Zuidplas is voorrang voor lokaal gebonden woningzoekenden wel opgenomen in de huisvestingsverordening, maar wordt deze vrijwel uitsluitend toegepast bij de toewijzing van nieuwbouwwoningen.

Advies 9: Bij artikel 16, eerste lid, adviseert de PAR om dezelfde meetlat te hanteren voor iedereen die voorrang heeft. Het advies geldt om in voorkomende ernstige gevallen af te wijken van de rangorde uit de verordening en voor zover wet- en regelgeving dit mogelijk maakt, niet automatisch voorrang te geven aan vergunninghouders.

Advies 10. In aansluiting op advies 9 adviseert de PAR daarom om de vergunninghouder, als bedoeld in artikel 16, eerste lid, onder a onder te brengen in artikel 17, derde lid (passend huisvesten van bijzondere doelgroepen).

Zie de reactie bij advies m over artikel 16, eerste lid, van de zienswijze van de HRHM. In Waddinxveen zijn in 2018 12 woningen aan vergunninghouders toegewezen. Doordat Waddinxveen merendeel gezinnen plaatst, worden er in verhouding tot het aantal vergunninghouders weinig woningen gebruikt voor deze doelgroep. Procentueel is dat 6,6% van alle verhuringen.

Advies 11: Bij artikel 17 adviseert de PAR om aan artikel 17 lid 4 de doelgroep "senioren" toe te voegen en hier beleid op te maken, ook in preventief opzicht.

Zie de reactie op advies j van de zienswijze van de HRHM.

Advies 12: Bij artikel 18 adviseert de PAR om in de verordening ook regelgeving op te nemen voor de toewijzing van woonwagenstandplaatsen.

Woonpartners heeft een zienswijze ingediend die in de lijn ligt van het advies van de PAR. Het advies van de PAR en van Woonpartners wordt opgevolgd.

Woonpartners Midden Holland

Woonpartners Midden Holland heeft voor de gemeente Waddinxveen een alternatieve tekst voor hoofdstuk 5 woonwagenstandplaatsen als zienswijzen ingediend. Deze zienswijze is in samenspraak met de gemeente tot stand gekomen.

De zienswijze wordt ingepast in de nieuwe Huisvestingsverordening van Waddinxveen.

Adviesraad Sociaal Domein Zuidplas

De adviesraad heeft voor de gemeente Zuidplas een zienswijze ingediend.

Advies 1: De definitie van "ingezetene" zorgt ervoor dat bewoners van recreatiewoningen niet in aanmerking komen voor een urgentieverklaring. De Adviesraad adviseert om de categorieën voor urgentie maatgevend te laten zijn en niet het soort woning.

In artikel 8 van de huisvestingsverordening staan de voorwaarden om een urgentie te kunnen aanvragen. Het gaat om ingezetene, waarbij bewoners van recreatiewoningen worden uitgesloten, maar ook maatschappelijke of economische binding aan de gemeente. Indien bewoners van recreatiewoningen voldoen aan de economische of maatschappelijke binding dan kunnen zij wel een urgentie aanvragen. Mocht er geen sprake zijn van een maatschappelijke of economische binding maar wel van een echt schrijnende situatie dan kan een urgentie worden verleend volgens de hardheidsclausule.

Binnen de gemeente Zuidplas liggen diverse recreatieparken met recreatiewoningen die bestemd zijn om tijdelijk, tijdens vakanties, te verblijven. Het zijn geen woningen die bestemd zijn om permanent in te wonen.

Indien bewoners van recreatiewoningen zonder restricties in aanmerking zouden kunnen komen voor urgentietoekenning op grond van de huisvestingsverordening, dan zouden zij gemiddeld binnen een aantal maanden een zelfstandige woning kunnen huren. Daarmee zou de aanzuigende werking voor huishoudens met huisvestingsproblemen groot worden.

Tegelijkertijd zouden de kansen op een sociale huurwoning van regulier woningzoekenden verslechteren.

Advies 2: Onduidelijk is wie controleert of WoningNet de regels in de huisvestingsverordening goed toepast en wie de uitkomsten van de toewijzing controleert. De Adviesraad adviseert de controle op toepassing en uitvoering te beleggen bij de gemeenten.

De controle op de toepassing van de verordening is belegd bij de medewerkers Wonen bij de afdeling Ruimte van de gemeente Zuidplas. De gemeente ontvangt jaarlijks een rapportage van de slaagkansen en andere gegevens over de woningtoewijzing in het voorafgaande jaar opgesteld door de woningcorporaties. Alleen bij meldingen of klachten wordt steekproefsgewijs gecontroleerd. Tweemaal per jaar is er ambtelijk overleg tussen de gemeente Zuidplas en de woningcorporaties om de cijfers te duiden. Waar nodig wordt de labeling van de woningen aangepast om de slaagkansen voor de diverse doelgroepen zo gelijk mogelijk te houden.

Advies 3: De Adviesraad adviseert om de toewijzingsprocedure van woningen regelmatig bekend te maken om geruchten over de manier waarop woningen worden toegewezen worden voorkomen.

De wijze waarop de woningen verdeeld worden volgens de B/L score is te vinden op WoningNet. Op de site van de gemeente Zuidplas staat een link naar WoningNet.

Advies 4: De Adviesraad adviseert om jaarlijks de resultaten van de woningtoewijzing te publiceren, zowel door de gemeente als door WoningNet.

De verhuringen van het jaar 2018 en een analyse daarvan wordt opgenomen in een binnenkort uit te brengen Jaarbrief Wonen. Deze gaat ter kennisname naar de gemeenteraad. Een afschrift hiervan zal de adviesraad per mail ter beschikking worden gesteld.

Woningbouwvereniging Reeuwijk en Huurdersvereniging Reeuwijk

Woningbouwvereniging Reeuwijk en Huurdersvereniging Reeuwijk adviseren de gemeente Bodegraven-Reeuwijk om aan artikel 15 – voorrang bij economische of maatschappelijke binding – een derde uitgangspunt toe te voegen om in sommige wijken enige sturing op basis van leefbaarheid te kunnen geven. Zij stellen als tekst voor 'in het kader van leefbaarheid heeft de woningcorporatie de mogelijkheid om woningen gericht te labelen voor voorrang voor woningzoekenden uit de kern'.

Selectieve woningtoewijzing op basis van leefbaarheid kan alleen worden toegepast op basis van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (ook wel bekend als 'Rotterdamwet') nadat de Minister voor Binnenlandse Zaken een complex, straat of gebied op verzoek van de gemeenteraad daartoe heeft aangewezen. Dit is niet te verwachten voor de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Een alternatief biedt artikel 13 lid 4 van de verordening. Op grond van dit artikel kan de woningbouwvereniging toestemming vragen om bij specifieke complexen aan specifieke doelgroepen voorrang te geven. Dat kan ook een mogelijkheid bieden om (eventueel tijdelijk) de differentiatie in een complex te bevorderen.

Wmo-raad Bodegraven-Reeuwijk

De Wmo-raad heeft de volgende zienswijze ingediend bij de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

Advies 1: Nu het wettelijk niet meer verplicht is om vergunninghouders urgentie toe te kennen, adviseert de Wmo-raad om in de verordening "Taakstelling vergunninghouders" niet meer op te nemen als urgentiecategorie.

De gemeente krijgt van het Rijk een taakstelling opgelegd en is wettelijk verplicht daaraan te voldoen. Indien de gemeente niet voldoet aan de taakstelling kan de provincie ingrijpen. Om te garanderen dat aan de taakstelling kan worden voldaan is urgentietoekenning aan vergunninghouders noodzakelijk. Ook de woningcorporaties hebben om deze reden gevraagd de urgentietoekenning aan vergunninghouders te handhaven. Overigens houden vergunninghouders een plaats in een opvangvoorziening bezet die gefinancierd wordt met overheidsgeld. Snelle huisvesting is dus ook een algemeen belang. In Bodegraven-Reeuwijk zijn in 2018 9 woningen aan vergunninghouders toegewezen op een totaal van 178 vrijgekomen sociale huurwoningen. Dit komt neer op 5,1% van de verhuurde woningen.

Advies 2: De Wmo-raad meent dat veel vergunninghouders in hun thuisland in 1- en 2-kamerflat-woningen wonen en dat het daarom niet noodzakelijk is vergunninghouders een grondgebonden 4 kamerwoning toe te kennen.

De Wmo-raad maakt niet duidelijk (ook bij navraag niet) waarop hun veronderstelling over de thuisland-woonsituatie van vergunninghouders gebaseerd is. Vergunninghouders zijn toegelaten in Nederland en hebben daarmee dezelfde rechten en plichten als alle Nederlanders. In 2018 zijn 21 vergunninghouders gehuisvest in 9 woningen. Dit komt neer op

een woningbezetting van 2,3 personen per woning. Deze mensen huisvesten in 1- en 2-kamerflatwoningen is niet passend.

Advies 3: De Wmo-raad vindt een tijdelijke maatregel met voorrang voor eigen inwoners noodzakelijk. Daarnaast vindt de Wmo-raad dat de onvrede/onrust gevoed wordt doordat in 2017 van 28 woningen de wijze van aanbieden onbekend was.

De Huisvestingswet 2014 staat geen voorrang voor eigen inwoners toe bij koopwoningen. Bij sociale huurwoningen kan bij maximaal 25% van het aantal vrijkomende woningen voorrang worden gegeven aan inwoners uit de eigen gemeente. In de Huisvestingsverordening van Bodegraven-Reeuwijk wordt gebruik gemaakt van deze mogelijkheid, zie artikel 15 van de verordening.

In 2017 was bij 28 woningen die op reguliere weg zijn toegewezen, niet geregistreerd of deze toewijzing had plaatsvonden via loting of via de B/L-score. Dit is een zuiver administratieve kwestie. In 2018 heeft door verbeterde registratie deze kwestie zich niet meer voorgedaan.

Advies 4: De Wmo-raad vraagt hoe de verschillende urgenties ten opzichte van elkaar worden gehanteerd.

Dit is geregeld in artikel 16 lid 1 en 2 van de verordening. Vergunninghouders gaan voor op andere urgenten. Bij overige urgenten geldt dat degene met de urgentieverklaring met de vroegste datum van afgifte voor gaat, voor zover het zoekprofiel past bij de woning.

Advies 5: De Wmo-raad vraagt naar sturingsmechanismen bij sociale huurwoningen van verhuurders niet zijnde woningcorporaties, middeldure huurwoningen en koopwoningen.

Voor huurwoningen onder de huurtoeslaggrens van andere verhuurders dan woningcorporaties is de verordening eveneens van toepassing. Voor middeldure huurwoningen wordt op dit moment in regionaal verband gekeken naar sturingsinstrumenten waaronder het bestemmingsplan in combinatie met een doelgroepenverordening. Voor koopwoningen mag de gemeente op grond van de Huisvestingswet 2014 geen toewijzingseisen stellen.

Advies 6 en 7: De Wmo-raad veronderstelt dat de bijstelling van de huisvestingsverordening gebaseerd is op cijfers uit 2015, terwijl de omvang van de groep lage inkomens steeds verder groeit. Bijstelling van meest administratieve verbeterpunten doet geen recht aan de ontwikkelingen die de Wmo-raad voor de toekomst voorziet.

De veronderstelling van de Wmo-raad is onjuist. Jaarlijks rapporteren de woningcorporaties over de toewijzingen in het voorafgaande jaar. De cijfers over 2017 en voorgaande jaren zijn gerapporteerd in de monitor fysiek domein van Bodegraven-Reeuwijk van voorjaar 2018. De cijfers over 2018 worden gerapporteerd in de komende monitor fysiek domein. De cijfers laten zien dat de huidige verordening de schaarste aan sociale huurwoningen op evenwichtige wijze verdeelt, dat wil zeggen overeenkomstig de criteria die daarvoor in de verordening zijn geformuleerd. Er is daarom geen reden voor ingrijpende wijzigingen in de verordening. Dit blijkt ook uit de evaluatie van de huisvestingsverordening die in 2017 in de gemeenteraad is besproken en in voorbereiding daarop ook met de Wmo-raad.

Advies 8: De Wmo-raad vraagt naar aftoppingsgrenzen die worden genoemd in (onder meer) artikel 13 lid 1.

De Wet Huurtoeslag kent een aantal grenzen namelijk de kwaliteitskortingsgrens (€ 424,44), de aftoppingsgrens laag (€ 607,46), de aftoppingsgrens hoog (€ 651,03) en de huurtoeslaggrens (€ 720,42, alle genoemde bedragen prijspeil 1-1-2019). Het huurdeel onder de kwaliteitskortingsgrens komt in aanmerking voor 100% huurtoeslag. Indien de huur deze

kortingsgrens overstijgt, zal boven de grens (tot aan de aftoppingsgrenzen) voor 65% huurtoeslag worden verstrekt. Het gedeelte van de huur dat boven de aftoppingsgrens uitkomt, wordt bij meerpersoonshuishoudens niet meegenomen voor het vaststellen van de hoogte van de huurtoeslag; huishoudens met een oudere, alleenstaanden en gehandicapten krijgen van het huurdeel boven de aftoppingsgrens 40% vergoed.

Advies 9: De Wmo-raad vraagt zich af hoe gestuurd wordt op een gezonde mix in de kernen van de gemeente in relatie tot het labelen van woningen.

Selectieve woningtoewijzing op basis van leefbaarheid kan alleen worden toegepast op basis van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (ook wel bekend als 'Rotterdamwet') nadat de Minister voor Binnenlandse Zaken een complex, straat of gebied op verzoek van de gemeenteraad daartoe heeft aangewezen. Dit is niet te verwachten voor Bodegraven-Reeuwijk.

Algemene opmerking 1: De Wmo-raad doet nogmaals een dringend beroep op het hanteren van voorkeursregels voor de eigen autochtone groep inwoners van alle goedkope huur- en koopwoningen om de grote mate van onvrede onder inwoners over het huidige diffuse beleid te voorkomen.

Zie hiervoor de reactie op advies 3 van de zienswijze van de Wmo-raad

Algemene opmerking 2: Volgens de Wmo-raad hebben 20 vergunninghouders woonruimte toegewezen gekregen. Vervolgens beschrijft de Wmo-raad enkele ongewenste situaties rond woningen voor vergunninghouders die hen ter ore zijn gekomen.

De Wmo-raad verwacht hier personen en huishoudens-woningen. In 2018 zijn in Bodegraven-Reeuwijk 21 vergunninghouders gehuisvest in totaal 9 woningen. Dit komt neer op 5,1% van het aantal toewijzingen. In 2017 waren voor het huisvesten van vergunninghouders nog 15 woningen nodig, dus het aantal neemt af. Voor de door de Wmo-raad beschreven situaties geldt dat, zoals eerder opgemerkt, vergunninghouders toegelaten zijn in Nederland en daarmee dezelfde rechten en plichten hebben als alle Nederlanders. Daarnaast is het lastig om in te gaan op situaties die de Wmo-raad "ter ore zijn gekomen" zonder verdere concrete informatie.

Algemene opmerking 3: De Wmo-raad heeft begrepen dat er zo'n 160 woningen onttrokken zijn ten behoeve van arbeidsmigranten.

Bij navraag kan de Wmo-raad niet aangeven waarop deze veronderstelling is gebaseerd. De veronderstelling is onjuist. Er zijn geen sociale huurwoningen onttrokken voor de huisvesting van arbeidsmigranten.

Algemene opmerking 4: De Wmo-raad is geen voorstander van het (zoveel mogelijk) gelijkvormig maken van de verordeningen van de gemeenten binnen de regio Midden-Holland omdat de Wmo-raad de voordelen niet kan overzien ten opzichte van de nadelen.

Voordeel van de gelijkvormigheid van de verordeningen is de transparantie voor woningzoekenden in de regio en de hanteerbaarheid voor de corporaties.