

Technische vragen

Van : Gemeentebelangen Gouda
Datum vraag : 16-03-2025
Onderwerp : Huisvestingsverordening
Commissiegriffier : Erwin Bok
Datum antwoord : 21-3-2025

Vragen:

1. Welke objectieve criteria hanteert het college bij het toekennen van voorrang aan woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding en hoe wordt willekeur uitgesloten bij deze beoordeling (artikel 15)?
2. Op welke wijze wordt de effectiviteit van de B/L-score (bewoningsduur-/leeftijdsscore) als toewijzingssysteem gemonitord en hoe verhoudt dit zich tot het uitgangspunt van gelijke kansen voor starters en doorstromers (artikel 16)?
3. Hoe wordt geborgd dat urgentieverklaringen (artikel 9) op basis van bijzondere problematiek of medische redenen consistent worden beoordeeld en toegewezen binnen de geldende juridische kaders?
4. Wat zijn de verwachte effecten van de opkoopbescherming (artikel 39) op de beschikbaarheid van koopwoningen voor starters en hoe wordt het handhavingsbeleid ingericht om misbruik te voorkomen?
5. Hoe worden de doelgroepen voor voorrang bij middenhuur en betaalbare koopwoningen (artikel 13 en 15) afgebakend en hoe wordt gecontroleerd of zij daadwerkelijk binnen de genoemde inkomenscategorieën vallen?
6. Welke randvoorwaarden en toetsingscriteria hanteert het college bij het toestaan van experimenten (artikel 44) en hoe wordt transparant verantwoord of deze experimenten effectief zijn?

7. Hoe worden de gegevens over toegewezen woningen (artikel 6) gecontroleerd op volledigheid en juistheid en is er sprake van onafhankelijke toetsing door de gemeente?
8. Hoe is de registratieplicht voor toeristische verhuur (artikel 36) juridisch geborgd en hoe wordt de naleving hiervan actief gehandhaafd door de gemeente Gouda?
9. Op welke gronden kan een verhuurvergunning opkoopbescherming worden geweigerd of ingetrokken (artikelen 42 en 43) en hoe wordt daarbij juridische rechtszekerheid voor verhuurders gewaarborgd?
10. Welke concrete beleidsmatige en juridische verschillen bestaan er tussen Gouda en andere gemeenten in Midden-Holland bij de toepassing van deze huisvestingsverordening en hoe rechtvaardigt het college deze afwijkingen?

Antwoorden:

In algemene zin geldt dat deze vragen onderwerpen uit de gehele verordening betreffen, terwijl hier slechts een wijzigingsvoorstel voorligt. Strikt genomen dienen de vragen betrekking te hebben op de voorgestelde wijzigingen.

1. Voor maatschappelijke binding wordt de definitie uit de Huisvestingswet aangehouden, waarbij naar de huidige en historische woonsituatie wordt gekeken. Voor economische binding wordt een arbeidscontract voor minimaal 1 jaar gehanteerd met minimaal aantal uur per week. Daarmee kunnen aanvragen objectief worden beoordeeld.
2. Jaarlijks ontvangt de raad de uitkomsten uit de woonruimteverdeling. Daarin staat opgenomen dat aan de hand van slaagkansen wordt gemonitord of er groepen zijn waarbij de slaagkansen beduidend lager is. Qua groepen wordt onder andere gekeken naar leeftijd en starter/doorstromer. Dit staat opgenomen in artikel 14.
3. De aanvragen worden door de gemeente getoetst aan de hand van de criteria die zijn opgenomen in artikel 9. Zonodig wordt advies gevraagd aan de GGD (bij medische redenen) of Kwadraad (bij bijzondere problematiek).

4. Later in 2025 wordt een evaluatie over de opkoopbescherming uitgevoerd. Dan zullen deze vragen ook worden beschouwd.
5. Die doelgroepen staan benoemd in de doelgroepenverordening. Bij de aanvraag van een huisvestingsvergunning worden deze gegevens van de woningzoekende(n) opgevraagd en getoetst. In de Huisvestingsverordening is een inkomenseis opgenomen. Als rekeninkomen wordt gehanteerd het inkomen als bedoeld in de Wet op de Huurtoeslag.
6. Het artikel maakt het mogelijk om in te springen op nieuwe ontwikkelingen of inzichten m.b.t. woningtoewijzing zonder definitief de verordening aan te passen. Randvoorwaarde is dan ook dat de huidige verordening niet voorziet in toepassing van wat dan nodig wordt geacht. Als een experiment wordt toegepast, wordt hier nadien de raad over geïnformeerd. Dit is bijvoorbeeld het geval geweest bij het experiment voorrang vitale beroepsgroepen. Na evaluatie of het experiment voldoet aan de verwachtingen kan het als beleid opgenomen worden in de eerstvolgende aanpassing van Huisvestingsverordening.
7. Dat gebeurt niet. Deze verantwoordelijkheid ligt bij corporaties.
8. Gouda is aangesloten bij het landelijk registratiesysteem toeristische verhuur. Het is niet toegestaan aan verhuurders om via een platform zonder registratienummer een woonruimte te verhuren.
9. Als er niet aan de voorwaarden wordt voldaan die in artikel 41 zijn opgenomen. De verhuurder kan bezwaar en beroep aantekenen tegen dit besluit.
10. De huisvestingsverordening is regionaal afgestemd, met ruimte voor lokale afwegingen.