Technische vragen

Van : VVD Gouda, Kevin de Jonge Aan : Erwin Bok, commissiegriffier Cie FLO Datum vraag : 16 maart 2025 Onderwerp : Wijziging Huisvestingsverordening *Datum antwoord :*	

Vragen:

1. De nieuwe bepalingen onder artikel 15 lijken voor 2 uitleggen vatbaar:
   1. Verhuurders kunnen maximaal 5% van het aanbod van de in artikel 2, eerste lid, sub a, aangewezen woonruimten met voorrang toewijzen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente en binnen de gemeente ten minste 24 uren per week werkzaam zijn in een vitale beroepsgroep.

   Uitleg 1 is dat het drie separate voorwaarden zijn. Uitleg 2 is dat er economische of maatschappelijke binding moet zijn en daarbij ten minste 24 uren per week werkzaam moeten zijn in een vitale beroepsgroep.
   a. Verhuurders kunnen maximaal 5% van het aanbod van de in artikel 2, eerste lid, sub a, aangewezen woonruimten met voorrang toewijzen aan woningzoekenden die **1. Economisch aan Gouda gebonden zijn, 2. Maatschappelijk aan Gouda gebonden zijn of 3. Ten minste 24 uren per week werkzaam zijn in een vitale beroepsgroep.**
   b. Verhuurders kunnen maximaal 5% van het aanbod van de in artikel 2, eerste lid, sub a, aangewezen woonruimten met voorrang toewijzen aan woningzoekenden die **1. Economisch aan Gouda gebonden zijn, 2. Maatschappelijk aan Gouda gebonden zijn. Voor beiden geldt dat zij daarnaast Ten minste 24 uren per week werkzaam zijn in een vitale beroepsgroep.**

N.a.v. het Raadsmemo

2. "Het evenredig verdelen van schaarse sociale huurwoningen wordt met enkel toewijzen niet bereikt. Daarvoor is een combinatie van bijbouwen (uitbreiden aanbod), toewijzen en doorstroming nodig." In welke mate gaan de voorgestelde wijzigingen een bijdrage leveren aan deze 3 categorieën maatregelen?
3. "Ook omliggende steden zoals Rotterdam, Den Haag en Utrecht hebben inmiddels een soortgelijke voorrangsregeling". Welke sectoren hebben in deze steden voorrang?
4. Stel dat Gouda een sector kiest, die in Rotterdam, Den Haag en Utrecht niet gekozen is. Is het dan aannemelijk dat mensen uit deze sector onevenredig vaak voor Gouda zullen kiezen?
5. "Om deze reden heeft de gemeente duidelijke eisen opgesteld om in aanmerking te komen voor een voorrangsstatus. Zo worden er voorwaarden gesteld aan het arbeidscontract en aantal uur dat iemand werkt". Is hierbij gekeken naar de functie van een woningzoekenden (b.v. zorgverlener bij een niet-zorgbedrijf) of naar de sector van de werkgever (b.v. portier bij een ziekenhuis)?
6. "Ook speelt dat sinds juli 2024 het proces van urgentieverlening niet meer via de woningcorporaties gemandateerd is, maar door de gemeente zelf wordt doorgevoerd. Vanuit deze wijziging komen er ook enkele overwegingen naar voren die bijdragen aan een helderdere toelichting wat diverse randvoorwaarden betekenen." Welke helderheid heeft de gemeente dan nodig, die kennelijk voor de woningcorporaties niet nodig was?
7. "Er is pagina 5 dus geen sprake van dat er een eenzijdige verhuisbeweging plaatsvindt richting Gouda." In het rapport Berenschot onder de titel "Inzicht in het

financieel kader en keuzemogelijkheden binnen het sociaal domein" staat echter te lezen: "Daarnaast leeft de indruk dat relatief veel inwoners uit andere regio's een beroep doen op de ondersteuning in Gouda. Dit komt onder meer doordat het huisvestingsbeleid van Gouda de gemeente aantrekkelijk maakt, waardoor bepaalde doelgroepen worden aangetrokken en zich in Gouda vestigen.". Hoe verhouden de uitspraak in het raadsmemo zich t.o.v. de uitspraak in het Rapport Berenschot?

T.a.v. de Verordening

8. In art 15 staat twee keer dezelfde lijst functies opgenomen. Is het niet verstandiger om deze lijst 1 keer op te nemen?
9. Artikel 15.5: maximaal 50%.
    a. Dus verkopers kunnen ook een lager percentage toewijzen?
    b. Hoe wordt die 50% bepaald: per jaar, per maand, voor de hele stad, per verkoper?
10. Wat betekent het precies dat mensen voorrang krijgen bij een koophuis? Hoe gaat dat in de praktijk werken?

Antwoorden:

1. De opgestelde tekst is conform de modelverordening van de VNG. Uitleg 2 van de VVD komt overeen met de bedoeling van het artikel, maar leest minder prettig dan de tekst in het voorstel. Uitleg 1 of a) van de VVD-fractie, die inhoudt dat er drie alternatieve voorwaarden gesteld zouden worden, volgt niet uit de voorgestelde tekst. Dat is niet de insteek van deze voorrangsregeling.
2. De Huisvestingsverordening draagt niet bij aan het bijbouwen (de omvang van het aanbod). Het bouwen van woningen valt buiten de verordening. In welke mate doorstroming plaatsvindt is onderdeel van gesprek over de woonruimteverdeelsystematiek. Aan de wijze van toewijzen levert het wel een bijdrage.
3. Voor de gemeente Utrecht werd aan de sectoren onderwijs, zorg en politie voorrang geboden voor de sociale huur en middenhuur, daar zijn kinderopvang en brandweer aan toegevoegd. In Rotterdam geldt het voor onderwijs, zorgverlening en politie. In Den Haag is het (nog) niet vastgelegd in de huisvestingsverordening, maar door middel van afspraken met verschillende verhuurders.
4. Nee. Er is namelijk een voorwaarde verbonden van economisch of maatschappelijk aan Gouda gebonden zijn. Dat betekent dat de woningzoekende al (onzelfstandig) in Gouda woont of er werkt én in één van de beroepsgroepen werkachtig is. Het is niet te verwachten dat deze onevenredig vaak voor Gouda kiezen. Immers, voor veel mensen is een belangrijke factor om ergens te wonen waar hun netwerk en/of werk zich bevindt. Zij zullen dus ook onder omstandigheden zonder voorrang in Gouda zoeken. Gezien de beperkte aantallen woningen die voor deze groep vrijkomen, is het ook niet te verwachten dat mensen voor een dergelijke woning eerst voor langere periode in Gouda gaan werken, om dan via die route in aanmerking te komen voor een woning. Voor degenen die er al wel (willen) wonen en/of werken, kan het wel net dat zetje in de rug zijn dat ze nodig hebben voor huisvesting.
5. Er wordt zowel naar de functie als naar de sector gekeken. Dit wordt in artikel 15 benoemd.
6. Bij de wisseling van een uitvoerder doen zich altijd nieuwe vragen voor. Gezien de grote toename van het aantal aangevraagde urgenties (zie ook raadsmemo van 15 oktober 2024, dossiernummer 7260) is gezocht naar de oorzaken en welke rol het proces hierin speelt. Hiervoor werd onder andere gekeken naar de teksten in de verordening. De kaders staan, maar vragen ook interpretatie. Door een aantal wijzigingen in het proces toe te passen, zoals een verplichte intake bij specifieke urgentiegronden, is gezocht naar een passend antwoord om hier meer scherpte in aan te brengen.
7. Het rapport Berenschot is gericht op de instroom en laat uitstroom buiten beschouwing. De reikwijdte van dat rapport is dan ook tot één kant beperkt. De "indruk" heeft betrekking op de kwantitatieve analyses van de instroom van bijstandsgerechtigden. Bij de instroom in de bijstand in de periode 2022-2023 is geconstateerd dat instroom vanwege 'verhuizing' één van de meest voorkomende

redenen was voor instroom in de bijstand. Het aantal in- en uitstromende cliënten vanwege verhuizing was nagenoeg gelijk, wel valt op dat er circa 3 keer zoveel 55+'ers instromen als uitstromen. Dit heeft te maken met de B/L-systematiek. De gemeenteraad is hierover eerder geïnformeerd met de aanvraag vangnetuitkering Participatiewet 2023 (22 mei 2024).

8. Nee, want het is niet exact dezelfde lijst. Voor sociale huur en middenhuur zijn enkele verschillen, die te maken hebben met de inkomenscategorieën waartoe zij (meestal) behoren.
9. A) Ja, het is een maximum.
   B) Per jaar voor het betreffende segment.
10. Voorrang betekent dat zij wel een voor voorrang aangemerkte nieuwbouwwoning krijgen toegewezen boven iemand die niet de binding met Gouda heeft. De exacte uitwerking wordt momenteel nog met de marktpartijen uitgewerkt. De voorlopige opzet is dat de woningen eerst aan de lokaal gebonden woningzoekenden wordt opengesteld, en vervolgens aan anderen. Bij meerdere reacties wordt geloot.