

afdeling
Ruimtelijk beleid en advies

steller
K.W.A. Vijftigschild

gouda
18 februari 2025

dossiernummer
8814

onderwerp
Tussentijdse wijzigingen Huisvestingsverordening 2023

Gevraagd besluit

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad van de gemeente Gouda voor te besluiten tot:

1. Het vaststellen van de tussentijds gewijzigde Huisvestingsverordening Gouda 2023.

Toelichting

Samenvatting

Sinds de wijziging van de Huisvestingswet per 1 januari 2024 kan een gemeente een aantal nieuwe onderdelen opnemen in de Huisvestingsverordening. In die verordening staan kaders opgenomen voor de toewijzing van de schaarse betaalbare woningvoorraad. Nieuw in de wet zijn onder andere dat er meer voorrang aan woningzoekenden met lokale binding kan worden toegewezen en dat er voor vitale beroepsgroepen voorrangregels kunnen worden opgesteld. Deze aanpassingen staan los van een aantal andere vraagstukken die op een later moment aan de raad worden voorgelegd, zoals het hanteren van de B/L-systematiek en de opname van de Wet versterking regie volkshuisvesting.

Doel

Met het verdelen van de schaarse betaalbare woningvoorraad kan de gemeente eraan bijdragen dat Gouda een inclusieve en sociale stad is en blijft, waarin iedereen gelijkwaardig is en iedere Gouwenaar mee kan doen. Het vergroten van het maximale voorrangpercentage voor woningzoekenden met lokale binding, het opnemen van datzelfde voorrangpercentage voor betaalbare koop en het mogelijk maken van voorrang voor vitale beroepsgroepen dragen bij aan dat doel. Het college heeft een zienswijzeprocedure doorlopen om deze wijzigingen aan de stad voor te leggen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. De raad wordt nu voorgelegd te besluiten over de voorgenoemde wijzigingen.

1 Aanleiding

Sinds de wijziging van de Huisvestingswet op 1 januari 2024 is het mogelijk om in de lokale huisvestingsverordening een hoger aandeel woningzoekenden met lokale binding voorrang te verlenen bij het toewijzen van woonruimte, in verschillende segmenten. Ook kan voorrang voor vitale beroepsgroepen worden opgenomen. Zij krijgen dan extra voorrang binnen de categorie economisch of maatschappelijk gebonden woningzoekenden. Gouda heeft in 2019 al een experiment uitgevoerd in Middenwillens met starters uit de zorg, politie en het onderwijs. Daarnaast is bij de actualisatie van de huisvestingsverordening van 1 juli 2023 (dossiernummer 6185) afgesproken om regionaal de toepassing van de woonruimteverdeelsystematiek te evalueren. Hierover is de raad eerder geïnformeerd met een raadsmemo en door de beantwoording van schriftelijke vragen (dossiernummer 7885).

De voorlopige uitkomst is dat er geen ideaal toewijzingssysteem bestaat. Alle modellen kennen hun voor- en nadelen. De verschillen tussen het B/L-model en bijvoorbeeld het inschrijfmodel zijn klein, vooral als we kijken naar het effect op de slaagkansen van jongeren en starters. Reden van de lage slaagkansen is het tekort aan passende betaalbare woningen en de omvang van de (grote) groep starters en jongeren. Voor alle toewijzingsmodellen geldt dat bijsturen nodig is voor doelgroepen, zoals het inzetten van labelen en loten. Het evenredig verdelen van schaarse sociale huurwoningen wordt met enkel toewijzen niet bereikt. Daarvoor is een combinatie van bouwen (uitbreiden aanbod), toewijzen en doorstroming nodig. Op dit moment vindt de regionale discussie over de nut en noodzaak voor een overstap op een ander toewijzingsmodel nog plaats. Het college doet op een later moment een voorstel voor optimalisatie of wijziging van het huidige toewijzingsmodel te optimaliseren, het maakt geen onderdeel uit van deze voorgestelde wijzigingen.

Voorafgaand aan de zienswijzeprocedure heeft het college een raadsmemo opgesteld waarin de argumenten en kanttekeningen al waren benoemd. Deze zijn onveranderd, omdat er geen zienswijzen zijn ingediend. Alleen op het gebied van consultatie over de toewijzing van betaalbare koopwoningen is een en ander toegevoegd. Dit is terug te vinden onder 'kanttekeningen'.

2 Argumenten

Nieuwe ontwikkelingen vragen om nieuwe kaders

Een huisvestingsverordening is vier jaar geldig. De vorige actualisatie was in juli 2023, en ligt daarmee nog vers in het geheugen. Tijdens de voorbereiding op die verordening was een wetswijziging van de Huisvestingswet in voorbereiding, maar nog niet van kracht. Dat is per 1 januari 2024 wel aan de orde. Daarmee is er een ander wettelijk kader ontstaan met nieuwe mogelijkheden om in de Huisvestingsverordening op te nemen.

Wijzigingen verordening vragen om een gelaagde aanpak

Tijdens de actualisatie van Huisvestingsverordening 2023 is toegezegd aan de Midden-Hollandse gemeenteraden om te inventariseren in welke mate het huidige verdeelsysteem voldoet aan de belangrijkste uitgangspunten voor het zo eerlijk mogelijk verdelen van de schaarste aan woonruimten. Deze inventarisatie is nog niet afgerond. Er zijn namelijk verschillende ideeën over de noodzaak en effectiviteit van een alternatief systeem en in hoeverre bestaand instrumentarium al wordt benut. Voordat er regionale afstemming is bereikt en de gemeenten gereed zijn om eventuele wijzigingen toe te passen, is de verwachting dat er nog een aanzienlijke tijd en inzet benodigd is. Bovendien zijn er ook enkele wetsontwerpen die van invloed gaan zijn op de Huisvestingsverordening, zoals de Wet versterking regie volkshuisvesting, die nog onvoldoende kunnen worden voorbereid. Er wordt daarom voorgesteld om een aantal zaken op te pakken die relatief snel en eenvoudig tussentijds zijn door te voeren en op een later moment de volgende aanpassingen te doen.

Deze wijzigingsronde gaat hoofdzakelijk over het voorrangpercentage, opname betaalbare koop en vitale beroepsgroepen

Er zijn drie hoofdonderwerpen die voortkomen uit de gewijzigde Huisvestingswet en die relatief snel en eenvoudig kunnen worden doorgevoerd. Daarnaast worden enkel technische wijzigingen doorgevoerd die direct 'op de plank liggen'. De stofkam die bij reguliere actualisaties wordt gehanteerd om integraal en volledig te actualiseren, blijft in deze ronde in de kast liggen.

Aanscherping in de wet geeft duidelijkheid over het meerekenen van urgenten bij lokale voorrang

Met de wijziging van de Huisvestingswet is expliciet gemaakt dat lokale voorrang ook geldt voor woningzoekenden met een urgentieverklaring, als een randvoorwaarde voor het verlenen van de urgentie is dat diegene binding heeft met de gemeente. De afgelopen jaren is stabiel circa 30% van de toewijzingen met voorrang en/of urgentie toegepast. Het is niet direct bekend hoeveel daarvan een grondslag hebben met een lokale binding, maar het is wel aannemelijk dat dit voor het grootste deel geldt. De huidige maximering van 25% met voorrang toewijzen aan lokaal woningzoekenden is daarmee al niet of nauwelijks afdoende.

Met het huidige voorrangpercentage is niet of nauwelijks een mogelijkheid tot gericht sturen

Nu de mogelijkheid voor met voorrang toewijzen nagenoeg volledig wordt opgesoupeerd om woningzoekenden met een urgentieverklaring, is er geen ruimte om gericht bij te sturen. Dat betekent dat het zeer beperkt mogelijk is groepen die te maken hebben met een lage slaagkans, zoals Goudse jongeren, een duw in de rug te geven in het vinden van een woning.

Voorrangpercentage is een 'kan'bepaling, geen verplichting

Met het ophogen van het percentage ontstaat er meer ruimte om lokaal dan wel regionaal toe te wijzen, maar het betekent niet dat er een verplichting aan verbonden is om het percentage ten volle te benutten. Het kan dan ook betekenen dat er in de praktijk niet beduidend meer met voorrang wordt toegewezen dan in de huidige situatie het geval is, als daarvoor de noodzaak ontbreekt.

Druk op de betaalbare woningvoorraad is van landelijke aard en heeft invloed op de regio

De afgelopen jaren heeft het aantal actief woningzoekenden zich sterk opgestapeld. Dit komt voor een bescheiden deel voort uit woningzoekenden vanuit de eigen gemeente en regio en voor een groot deel door de toename van woningzoekenden vanuit de rest van het land. Er dient geenszins een afschrikwekkende boodschap te worden afgegeven aan woningzoekenden van buiten de regio, Gouda en Midden-Holland hebben immers ook baat bij de vrije vestiging in beide richtingen. Wel ontstaat de situatie

dat het aantal woningzoekenden van buitenaf groter is dan vanuit de eigen gemeente, waardoor enige bescherming van lokaal gebonden woningzoekenden legitiem is. Te meer omdat Gouda met de huidige B/L-systematiek altijd al bewust is geweest van de kwetsbaarheid van de regio ten opzichte van de rest van het land. Daar komt bovenop dat de afgelopen jaren merkbaar meer woningzoekenden zijn ingestroomd die geen of een beperkt sociaal netwerk in Gouda hebben, maar daar wel op zijn aangewezen gezien de problematiek waar zij mee te kampen hebben. Vaak heeft de instroom van deze groep zonder gerichte begeleiding negatieve gevolgen voor de leefbaarheid in een complex. Zeker als het om meerdere gevallen gaat.

De totstandkoming van de Regionale Realisatieagenda maakt Midden-Holland tot woningmarktregio
Voordat de Huisvestingswet werd gewijzigd, was er al een mogelijkheid om maximaal 50% regionaal toe te wijzen met voorrang. Die mogelijkheid was niet van toegevoegde waarde, omdat het allergrootste deel van de toewijzingen al vanuit de regio gebeurde. Regionaal betekende namelijk de woningmarktregio, waarmee in dit geval woningmarktregio Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam bedoeld leek te worden. Met de wijzingen in de Huisvestingswet is in de Memorie van Toelichting opgenomen 'dat het niet goed mogelijk is om exact te omschrijven wanneer sprake is van een woningmarktregio. De woningmarkt vormt over het algemeen een samenhangend systeem van stedelijke en suburbane woonmilieus in een kerngebied en landelijke woonmilieus in de perifere gebieden waarbinnen het merendeel van de verhuisbewegingen van de bewoners plaatsvinden. Indien de provincie in haar beleid omtrent wonen heeft uitgesproken hoe zij de provincie in woningmarktregio's meent te moeten verdelen, vormt deze verdeling het uitgangspunt. Met de Regionale Realisatieagenda die op 14 maart 2023 is vastgesteld, hebben provincie en de regio een formaliseringsslag gemaakt die blijk geeft van de regionale insteek. Ook stelt de regio al vele jaren lang de regionale woningbouwprogrammering vast met alleen de Midden-Hollandse gemeenten. Er is daarmee ruimte ontstaan om ook regionaal met voorrang toe te wijzen aan woningzoekenden vanuit Midden-Holland. Dat voorkomt dat er om elke gemeente denkbeeldige hekken worden geplaatst waar regionaal woningzoekenden de dupe van zouden kunnen worden en bevordert juist dat die verhuisbewegingen tussen Midden-Hollandse gemeenten mogelijk blijven in de betaalbare segmenten. Op basis van de CBS verhuisbewegingenmodule is zichtbaar dat er duidelijk sprake is van een regionale dynamiek, waarbij de intergemeentelijke verhuizingen duidelijk meer plaatsvinden in de koopsector dan in de sociale huursector. Gemeenten mogen uiteindelijk zelf een onderverdeling maken tussen het aandeel woningen dat met voorrang gaat naar woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding aan de woningmarktregio of naar woningzoekenden met lokale binding.

Aantal en aandeel betaalbare koop neemt toe en vraagt daarmee ook een maximaal voorrangpercentage

Met de wijziging van de Huisvestingswet kunnen ook nieuwbouw betaalbare koopwoningen worden voorzien van een maximaal percentage voorrang voor lokaal en/of regionaal woningzoekenden. Eerder was de afweging dat het niet logisch was om dit ook in Gouda toe te passen, maar er zijn inmiddels een aantal zaken veranderd. Ten eerste beschikken we nu over een doelgroepenverordening, die benodigd is om de juiste doelgroep aan de juiste woning(categorie) toe te kunnen wijzen. Ten tweede was er in het originele wetsvoorstel nog sprake van dat de regeling ook voor bestaande bouw zou gelden, wat een grote capaciteitsvraag voor het verlenen van huisvestingsvergunningen zou vragen. Dat is op het laatste moment afgezwakt tot nieuwbouw. Ten derde was er terughoudendheid over de capaciteit die deze invoer zou vergen, maar inmiddels zijn de eerste geluiden vanuit Waddinxveen positief over hoe zij het hebben ingericht in samenwerking met makelaars. Ten vierde heeft Gouda in de woon(zorg)visie nadruk gelegd op middenhuur om het betaalbare segment te vullen. Dat is immers de beste wijze om voor de langere termijn betaalbaarheid te borgen, het is namelijk bij betaalbare/sociale koop niet mogelijk langer dan deze 10 jaar in het beschermde segment te houden. Nu de markt is gewijzigd en middenhuur – ten minste op dit moment – een moeilijker te realiseren product lijkt – verschuift het aanbod mogelijk meer naar betaalbare koop bij ontwikkelende partijen. Ten vijfde is er landelijk en provinciaal de beweging ingezet om toe te werken naar een nieuwbouwprogrammering die voor 2/3e bestaat uit het betaalbare segment. Vanuit de woon(zorg)visie werd er gestuurd op net iets meer dan 50% (33+20%) betaalbaar. Bij een streven naar meer betaalbaar, is het zeer waarschijnlijk dat dit in het betaalbare koopsegment gebeurt. In deze gevallen is het wenselijk dat er een vorm van lokale of regionale voorrang mogelijk is, aangezien de koopmarkt in veel grotere mate gemeentegrens- en woningmarktregio-overstijgend is. In de regio Midden-Holland wordt dit al toegepast of ligt het voornemen om dit toe te passen.

Meer huisvestingsopties bieden kan bijdragen aan het invullen van vitale sectoren

Er is landelijk een groot tekort aan beroepen met een maatschappelijke functie zoals zorgmedewerkers, vrijwillige brandweer en onderwijspersoneel. Over het algemeen zijn deze tekorten het hoogst in de grote

steden. Uit cijfers van het UWV en signalen vanuit werkgevers blijkt dat er ook grote personeelstekorten zijn in het onderwijs, zorg en kinderopvang in Gouda. Dit terwijl deze sectoren van groot belang zijn voor de stad. De krapte van de woningmarkt is een beperkende factor bij het aantrekken en behouden van personeel in deze beroepsgroepen. Een voorrangsregeling voor vitale beroepen zal de kansen voor medewerkers op een vaste woning vergroten. Dit heeft twee verwachte effecten. Ten eerste dat personeel dat al werkzaam is in Gouda aanblijft. Zij zullen immers minder geneigd zijn om voor huisvesting te verplaatsen naar een andere gemeente. Ten tweede dat het eenvoudiger wordt nieuw personeel aan te trekken. Een grotere kans op een vaste woning kan potentiële werknemers motiveren om zich in Gouda te vestigen.

Een voorrangsregeling voor vitale beroepen verbetert de concurrentiepositie van werkgevers in Gouda binnen de betreffende sectoren

Sinds gemeenten begin 2024 de mogelijkheid kregen tot een voorrangsregeling voor vitale beroepsgroepen hebben meerdere (grote) gemeenten hier gebruik van gemaakt. Ook omliggende steden zoals Rotterdam, Den Haag en Utrecht hebben inmiddels een soortgelijke voorrangsregeling. Dit brengt het risico met zich mee dat de concurrentiepositie van Gouda in arbeidssectoren die al met grote tekorten kampen verslechtert ten opzichte van omliggende steden.

Er kan heel gericht en bewust op specifieke groepen worden gestuurd waar tekorten zijn of dreigen

Uit ervaringen van andere gemeenten en het eerdere experiment in Middenwillens bleek onder andere dat het opstellen van functiedefinities en verdere voorwaarden essentieel is om de juiste doelgroep te bereiken. Om deze reden heeft de gemeente duidelijke eisen opgesteld om in aanmerking te komen voor een voorrangstatus. Zo worden er voorwaarden gesteld aan het arbeidscontract en aantal uur dat iemand werkt. Ook zijn werknemers in leertrajecten niet opgenomen in de doelgroep. Zo wordt vermeend misbruik van de regeling geminimaliseerd. Daarnaast zorgt het specificeren van de vitale beroepen ervoor dat de werknemers die in aanmerking komen ook daadwerkelijk beroepen doen binnen de zorg- en onderwijssector waar een tekort aan is.

Ervaringen uit de eerdere pilot dragen bij aan een succesvolle uitvoering

In 2019 heeft de gemeente Gouda samen met Woonpartners Midden-Holland in het project Middenwillens geëxperimenteerd met een soortgelijke voorrangsregeling. Destijds werden 12 appartementen aangewezen om met voorrang aan jonge starters toe te wijzen die een baan hadden bij de politie, andere hulpdiensten, zorg of onderwijs. Uiteindelijk zijn 10 van de 12 beschikbare woningen daadwerkelijk betrokken door deze doelgroep. Overige kandidaten voldeden niet aan de gestelde eisen. En dat terwijl er 381 reacties waren binnengekomen op WoningNet voor de 24 woningen in totaal. Uit de evaluatie van het experiment kwamen enkele aandachtspunten naar voren, zoals de communicatie richting woningzoekenden, gestelde inkomenseisen en afbakening van de doelgroep. Deze zijn verwerkt in dit voorstel om een succesvolle invoering mogelijk te maken.

Sturingsmogelijkheden voor verbeteren leefbaarheid

Met de vrijkomende sturingsruimte ontstaat een kans bij te dragen aan het verbeteren van de leefbaarheid, door voorrang te verlenen voor vitale beroepsgroepen en/of vrije toewijzingsruimte te benutten. Met die sturingsmogelijkheden wordt gepoogd het principe van gemengde wijken, met verschillende achtergronden en inkomens, juist ook in kwetsbare complexen, buurten of wijken gestalte te geven.

Overige wijzigingen sluiten aan bij de actuele situatie

Met het aanpassen van de Huisvestingswet zijn ook enkele kleine algemene aanpassingen gedaan in de wetsteksten. Waar dat mogelijk en relevant is zijn deze aanpassingen vanuit de modelverordening overgenomen. Daarnaast is op lokale schaal eind 2023 de doelgroepenverordening door de gemeenteraad vastgesteld, waar dat eerder de Verordening middenhuur was. Die verwijzing wordt nu geactualiseerd.

3 Kanttekeningen

Meermaals tussentijds aanpassen van de verordening is in principe onwenselijk, maar wel nodig

De afgelopen jaren is de Huisvestingsverordening meermaals tussentijds aangepast. Dit is een gevolg van de omstandigheden op de woningmarkt en daaruit voortvloeiende wijzigende wetgeving. Ook in de nabije toekomst is het sterk te verwachten dat er meerdere aanpassingen zullen volgen. Het te vaak aanpassen van de verordening is onwenselijk vanwege de rechtszekerheid voor belanghebbenden en onduidelijkheid voor woningzoekenden. Juist vanwege de huidige omstandigheden op de woningmarkt en

de nieuwe wettelijke mogelijkheden is het echter wel te rechtvaardigen dat deze wijzigingen nu worden ingevoerd.

Met het voorlopige uitblijven van consensus over de optimale wijze van woonruimte verdelen en opschuivende invoering van wetgeving is het logisch dat er in de tussentijd kleinere stappen worden gezet. Het had echter de voorkeur om alle nieuwe wijzigingen integraal in één keer in te voeren. Een mogelijke wijziging van woonruimteverdeelsystematiek volgt daarmee op een later moment.

Blik op de korte termijn

Deze voorgenomen wijzigingen in de huisvestingsverordening worden nu allemaal in de regio doorgevoerd, zij het in verschillende tijdspaden en aanvliegroutes. Het kan betekenen dat er later gedurende deze processen nog wijzigingen worden doorgevoerd, die dan voor Gouda te laat komen. Daarmee ontstaat er enige ruis in de regionale afstemming, die juist voor eenduidigheid zorgt. 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. Het is mogelijk dat hier ook aanbevelingen uit voortkomen die op een later moment in de huisvestingsverordening terecht zouden moeten komen. Ook heeft de invoering van de Omgevingswet ertoe geleid dat de doelgroepenverordening niet meer aangepast mag worden en vraagt de intrede van de Wet betaalbare huur mogelijk om een herziening van de kwaliteitseisen voor nieuwbouw die meer in lijn zijn met het woningwaarderingssysteem (WWS). Hoewel deze onderdelen ook aan discussie onderhevig zijn, zijn deze nog niet rijp voor opname in de huidige wijzigingsronde.

Wet versterking regie volkshuisvesting heeft invloed op status van urgentie

Het wetsvoorstel (Wvrv) beslaat meerdere domeinen, waaronder de verplichting om voor bepaalde categorieën woningzoekenden urgentie te verlenen. Dit heeft effect op de toewijzing aan het aantal urgenten en welke ruimte dit zal beslaan van het aandeel toewijzingen. Deze onderdelen binnen de Huisvestingsverordening zouden dan ook logischerwijs gelijktijdig worden aangepast. Het is echter te billijken om deze onderdelen nu al toe te passen, omdat het niet de verwachting is dat er een tegenstrijdigheid ontstaat met de komst van deze nieuwe wet.

Huidige instrumentarium bij lange na nog niet volledig benut

Bij het actualiseren van de huisvestingsverordening in 2023 heeft de gemeente de corporaties gevraagd extra kortetermijnacties op te zetten die al mogelijk zijn binnen de huidige kaders. Daarbij gaat het onder andere om het labelen van woningen, toepassing van loting en lokale voorrang. In het geval van dit laatste onderdeel is ook gevraagd inzichtelijk te maken hoeveel dit al wordt toegepast. Daar is pas onlangs een eerste aanzet voor een monitoring gedaan, waardoor het voor de gemeente moeilijk in te schatten is welk onbenut potentieel de huidige randvoorwaarden al bieden.

Goede monitoring van belang (om 50% niet te overstijgen)

Aangezien de termijn waarover de percentages lokale voorrang berekend moeten worden niet is voorgeschreven, vraagt dit om doorlopende monitoring van hoeveel woningen wel en niet zijn aangeboden met voorrang. Bovendien geldt dat de regeling niet alleen voor woningcorporaties geldt die verantwoording afleggen over hun toewijzingen via WoningNet, maar ook voor particuliere verhuurders die adverteren met lokale voorrang en nieuwbouw koopwoningen. Hiervoor moeten nadere afspraken worden gemaakt met makelaars om de monitoring compleet te maken.

Goudse woningzoekenden hebben nog altijd een hogere slaagkans en er bestaat een risico op denkbeeldige hekken elders

Hoewel de groep actief woningzoekenden van buiten Gouda hard toeneemt, zijn het nog altijd de Goudse woningzoekenden in de sociale huursector die een hogere slaagkans hebben. Het is niet met zekerheid te stellen, maar vermoedelijk komt dit doordat zij een beter beeld hebben van de vrijkomende woningen en eerder geneigd zijn een woning te accepteren als zij er één aangeboden krijgen. Uiteindelijk wordt momenteel circa 2/3e aan Gouwenaren toegewezen, waarbij vooralsnog slechts beperkt lokale voorrang is toegepast. Het betekent dat zij ook zonder voorrangsmiddel een woning toegewezen krijgen. Het is dan ook de vraag in hoeverre lokale voorrang daadwerkelijk noodzakelijk is om woningzoekenden in Gouda te beschermen. Bijkomend potentieel nadelig effect van de invoering van lokale voorrang in Gouda en overige Midden-Hollandse gemeenten, is dat andere omliggende regio's mogelijk ook tot invoering van deze percentages overgaan als zij dat nog niet hebben. Nu geeft de CBS verhuisbewegingenmodule nog duidelijk weer dat het aantal verhuizingen tussen Gouda en andere gemeenten redelijk in balans is. Er is

dus geen sprake van dat er een eenzijdige verhuisbeweging plaatsvindt richting Gouda en dat Gouwenaren elders niet aan een woning komen als zij daarnaar zoeken.

Lokale voorrang draagt niet bij aan de verhuisdynamiek binnen de woningmarktregio

Een vergelijking in verhuisbewegingen tussen eigendomsvormen laat zien dat de sociale huursector een veel meer lokaal karakter heeft dan bij particuliere huurwoningen en koopwoningen het geval is. In het geval de lokale voorrang binnen de Midden-Hollandse gemeenten sterk wordt toegepast, heeft dit nadelige gevolgen voor de beweegruimte van woningzoekenden die zich in de regio begeven. Er wordt als het ware een slot op de deur gezet, waardoor het veel moeilijker wordt om nog elders naartoe te gaan. Ook kunnen er vraagtekens worden gezet bij het doel om bewoners uit de eigen gemeente te bevoordelen ten opzichte van woningzoekenden van elders. Zij zijn waarschijnlijk de dupe in hun eigen woningmarktregio van de wooncrisis en wijken mogelijk uit voor een beter perspectief. Ook woningzoekenden die van baan wisselen richting Midden-Holland en van elders afkomstig zijn, kunnen hierdoor beperkt worden in hun keuze. Dit kan nadelig uitpakken voor de concurrentiepositie ten opzichte van andere regio's.

Consultatie op het gebied van lokale voorrang bij nieuwbouw koopwoningen later plaatsgevonden

De overwegingen om lokale voorrang bij nieuwbouw koopwoningen toe te passen zijn op een laat moment toegevoegd na regionale afstemming. Er is daarom niet om inzichten vanuit de koopsector gevraagd voorafgaand aan de zienswijzeprocedure, waar dit redelijkerwijs wel beter zou zijn. Ten tijde van de zienswijzeperiode is er daarom contact geweest met de NVM-afdeling Midden-Holland over de invoering. Ook zijn makelaars actief per mail op de hoogte gebracht van de voornemens. Daaruit zijn geen bezwaren naar voren gekomen.

Vorrang voor de ene groep gaat ten koste van de andere groep

Momenteel wordt circa 30% met voorrang toegewezen. Regelmatig is er discussie over wat een redelijke balans is, zodat reguliere woningzoekenden niet worden ingehaald door allerlei groepen. Het invoeren van voorrangsregels voor vitale beroepsgroepen doet afbreuk aan de gedachte om het aantal toewijzingen met voorrang te beperken. Dit kan het draagvlak voor de manier van schaarste verdelen onder druk zetten van woningzoekenden die hun kansen zien slinken terwijl zij al lang een woning zoeken maar geen gebruik kunnen maken van specifieke voorrangsregels. Het college is zich bewust van dit risico, maar acht de maatregel toch nodig gezien het maatschappelijke belang van de doelgroep. Uitstroom van personeel in deze sectoren door gebrek aan woonruimte kan namelijk brede negatieve gevolgen hebben op publieke voorzieningen.

Wat maakt een beroep vitaal?

Hoewel in de uitwerking van de voorrangsregels een duidelijke afbakening van beroepsgroepen is opgesteld, kan daar discussie over staan. Ten eerste is het maar de vraag wat een vitaal beroep is. Om maar een voorbeeld te noemen, schoonmakers worden niet meegerekend maar hebben wel maatschappelijke waarde. Dat kan wringen. Ten tweede zorgt de afbakening ervoor dat aan specifieke voorwaarden voldaan moet worden. Net niet aan de voorwaarden voldoen kan daarmee ertoe leiden dat iemand buiten de boot valt, ondanks dat er aan andere voorwaarden wel wordt voldaan. Dat kan tot teleurstelling en discussies leiden.

Extra monitoringsvraag vraagt extra capaciteit

Het is nodig om als gemeente de schaarste van de in de huisvestingsverordening aangewezen beroepsgroepen doorlopend te onderhouden. Daarnaast wijzen eerdere ervaringen van gemeenten uit dat het nauw staat met de precieze voorwaarden van de voorrangsregeling. Het is in het belang van de doelmatigheid van de regeling om te zorgen dat er niet onnodig mensen binnen of buiten de boot vallen. Ook moet de regeling aansluiten bij de daadwerkelijke woonbehoefte van de doelgroep en is het lastig vooraf in te schatten hoeveel belangstelling er daadwerkelijk is. Om deze reden worden bij de herijking van de huisvestingsverordening Gouda op termijn opnieuw de voorwaarden en beroepen geëvalueerd. Hiervoor worden de spanningsindicator van het UWV en het prognosemodel Zorg en Welzijn van het ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport (VWS) gebruikt voor de zorgdoelgroepen.

Geen zekerheid of deze voorrangsregeling daadwerkelijk verbeteringen voor de doelgroep brengt

Het eerdere experiment in Middenwillens toonde aan dat er weinig belangstelling is als de randvoorwaarden niet op orde zijn. Voor zover dat is in te schatten, zijn die randvoorwaarden inmiddels op orde gebracht. Toch laten ook voorbeelden van andere gemeenten zien dat er geen zekerheid is dat

deze voorrangsregeling goed werkt. Er is daarmee een kans dat er een regeling wordt opgetuigd die onvoldoende wordt gebruikt.

Bijlagen

1. Huisvestingsverordening Gouda 2023
2. Was-woordlijst Huisvestingsverordening Gouda 2023
3. Raadsbesluit

Burgemeester en wethouders van Gouda,
de secretaris, de burgemeester,

drs. R.C. Bakker

mr. drs. P. Verhoeve