

**Betreft:** Huisvestingsverordening 2019

**Datum:** 28 februari 2019

## 1. Algemene indruk en inleiding

De Huisvestingsverordening maakt een gedegen en volledige indruk.

Meermalen heeft nadere toelichting van de kant van de gemeente plaatsgevonden. De PAR is erg te spreken over deze vorm van samenwerking in de voorfase van advisering.

Niettemin laat de leesbaarheid van deze concept-huisvestingsverordening naar de mening van de PAR te wensen over. Deels heeft dat te maken met de indeling en deels met het taalgebruik.

De Verordening start met anderhalve pagina's begripsbepalingen, die in de Toelichting in 3 pagina's nog eens nader worden gedefinieerd. Al met al 4,5 pagina's begripsomschrijving op 8,5 pagina's Verordening.

Het begin van deze Verordening moet eigenlijk meteen aangeven waar dit document om draait, namelijk de verhuur en toewijzing van woningen.

Gesteld kan worden, dat het doel van de Huisvestingswet 2014 is, dat gemeenten kunnen sturen in de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woningvoorraad.

Daarna kan worden verwezen naar de Toelichting. De Verordening is bedoeld voor zowel verhuurders als potentiële huurders, reden waarom de PAR verderop in dit advies adviseert om voor deze laatste groep een korte samenvatting van de belangrijkste artikelen op te nemen.

Zo veel mogelijk duidelijkheid en transparantie is vereist, immers het hanteren van deze Huisvestingsverordening moet leiden tot een evenwichtige afweging van diverse belangen.

De huurdersbelangenorganisatie HRHM is via de Werkgroep WONEN van de PAR betrokken bij dit advies. De HRHM heeft inzicht gegeven in een aantal aandachtspunten omtrent dit concept en constateert dat er over het algemeen weinig veranderingen zijn vergeleken met de Verordening van 2015. Wel zijn er punten die vragen oproepen, dan wel aanscherping behoeven. Deze punten zijn in dit advies verwerkt.

De PAR maakt bij dit advies van de gelegenheid gebruik om aandacht te vragen voor uitbreiding van het aantal woningen met de zogenaamde middenhuur en andere woonvormen voor senioren. Velen, vooral senioren, wonen op een bepaald moment in een te grote woning. De hypotheek is geheel of gedeeltelijk afgelost. Vaak komt bij verkoop kapitaal vrij dat men best zou willen gebruiken voor verhuizing naar een kleinere huurwoning boven de sociale huurgrens. De mogelijkheden voor inwoners van Waddinxveen zijn zeer beperkt. Dat is jammer want op deze wijze zouden meer relatief goedkopere koopwoningen vrijkomen voor starters, die een woning elders nauwelijks kunnen betalen.

De PAR adviseert de gemeente de realisatie van meer midden-huur woningen te bevorderen.

In een toenemend aantal gemeenten worden voor met name senioren andere woonvormen gerealiseerd, al dan niet in combinatie met zorg als dat in de toekomst nodig mocht zijn.

In dit verband valt te denken aan groepswoonwoningen in een complex met goedkopere huurwoningen, al dan niet gecombineerd met duurdere woningen of koopappartementen. Ook meer-generatie woningen vallen in deze categorie en ongetwijfeld meer andere type woonvormen.

De PAR adviseert derhalve de gemeente om te bevorderen dat ook in Waddinxveen dit soort woonvormen in Waddinxveen kunnen worden gerealiseerd.

## 2. De PAR adviseert de gemeente als volgt

De PAR heeft een splitsing gemaakt tussen algemene adviezen en adviezen per onderwerp. Deze komen in de volgende secties naar voren.

### 2.1 Algemeen

**Advies 1a:** De PAR adviseert wat betreft leesbaarheid om de Verordening te starten met waar het om gaat, namelijk de verhuur van woningen en in het bijzonder de verdeling van de woonruimte, dus met hoofdstuk 2. De Huisvestingsverordening.

**Advies 1b:** Mocht dat aan de orde zijn kan en moet vanuit de tekst van een artikel worden verwezen naar de toelichting.

**Advies 1c:** De Verordening is bedoeld voor verhuurders, maar ook voor potentiële huurders. Daarom adviseert de PAR om voor de laatste groep een korte samenvatting op te nemen van de belangrijkste artikelen.

**Advies 1d:** Er zijn verschillen met vorige huisvestingsverordeningen. De PAR adviseert om in een bijlage de verschillen tussen de Huisvestingsverordeningen van 2015 en 2019 aan te geven, aangezien deze vergelijking verhelderend zal werken voor de inhoud van de Verordening.

**Advies 1e:** De Verordening is tot stand gekomen na overleg met buurgemeenten. Over het algemeen blijken de Verordeningen van de diverse gemeenten vrijwel gelijk te zijn. De PAR adviseert om in een bijlage aan te geven waar de verschillen tussen de gemeente Waddinxveen en omliggende gemeenten liggen en welke beweegredenen hebben geleid om af te wijken van het beleid van omliggende gemeenten.

**Advies 1f:** In deze Verordening is de begripsbepaling 'Seniorenwoning' komen te vervallen waar deze in de Verordening van 2015 nog wel werd aangehaald. 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](#).

### 2.2 Hoofdstuk 1. Artikel 1. (Begripsbepalingen)

**Advies 2:** De PAR adviseert hier de nadere verklaring van het begrip 'Vergunninghouder' toe te voegen. In de toelichting wordt hierop wel in gegaan – zie artikel 1. Lid h.

### 2.3 Hoofdstuk 1. Artikel 5. Lid 3 (Bekendmaking van en reacties op aanbod van woonruimte).

Dit artikel roept vragen op. Woningzoekenden worden in de gelegenheid gesteld binnen een termijn van minimaal 3 dagen te reageren op de te huur aangeboden woonruimte. Deze termijn zou duidelijker moeten zijn en moeten worden verruimd. De PAR is voor de digitalisering. Echter onder de huurders zijn veel senioren, die hiermee niet kunnen omgaan. Hierbij moet een vorm van assistentie beschikbaar zijn. Daarom is een langere termijn wenselijk.

**Advies 3:** De PAR adviseert de termijn te wijzigen in 'binnen een termijn van maximaal 5 werkdagen'.

#### **2.4 Hoofdstuk 3. Artikel 9G (Urgentie categorieën - Woonkosten)**

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

***Advies 4:** De PAR adviseert te onderbouwen of aan te geven welke concrete criteria worden gehanteerd.*

#### **2.5 Hoofdstuk 4. Artikel 13. Lid 4. (Voorrang bij woonruimte van bepaalde aard, grootte of prijs)**

Meerdere maatschappelijke organisaties dringen aan op meer aandacht voor de senioren. De woningcorporatie kan een contingent woningen bestemmen voor deze doelgroep.

***Advies 5:** De PAR adviseert in de Verordening op nemen, dat gedurende de looptijd van deze Verordening de bijzondere aandacht voor deze doelgroep – senioren – kan worden ingepast.*

#### **2.6 Hoofdstuk 4. Artikel 14, lid 2. (Voorrang in verband met slaagkansen)**

Hierbij wordt een criterium gesteld van 5% om te bepalen of een bepaalde (doel) groep woningzoekende (leeftijdsgroep of grootte van het huishouden) minder kans van slagen heeft dan alle actief woningzoekende.

***Advies 6:** De PAR adviseert dit criterium (percentage) regelmatig te monitoren.*

#### **2.7 Hoofdstuk 4. Artikel 15 (en andere artikelen)**

De PAR constateert dat de artikelen 15, 19 t/m 24 en 25 t/m 34 zijn gereserveerd.

***Advies 7:** Het advies is bij deze artikelen minimaal een omschrijving te geven, waarvoor deze zijn gereserveerd, dan wel deze artikelen te verwijderen.*

#### **2.8 Hoofdstuk 4. Artikel 15 (gereserveerd artikel)**

Bekend is dat een aantal gemeenten in onze regio in gevallen van economische of maatschappelijke binding voorrang geeft aan inwoners, die geruime tijd in de betreffende gemeente wonen.

***Advies 8:** De PAR adviseert in dit artikel op te nemen dat bij de toewijzing van woningen de inwoners van Waddinxveen voorrang wordt verleend.*

#### **2.9 Hoofdstuk 4. Artikel 16, lid 1. (Rangorde woningzoekenden).**

Bij de toepassing van dit artikel kan een risico ontstaan.

Wanneer een situatie ontstaat, waarbij bij de toewijzing van een woning een keuze moet worden gemaakt tussen een vergunninghouder of iemand met een urgentieverklaring, wordt conform dit artikel voorrang gegeven aan de vergunninghouder.

De PAR is van mening dat hierin ruimte genomen moet worden. Er kan zich een schrijnende situatie voordoen wanneer de thuissituatie voor een belanghebbende onhoudbaar is in verband met bijvoorbeeld medische omstandigheden of door huiselijk geweld. In zo'n geval zou de woning toch aan een vergunninghouder kunnen worden toegewezen bij een minder urgente situatie.

**Advies 9:** De PAR adviseert voor iedereen die voorrang heeft, dezelfde meetlat te hanteren. 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.

#### **2.10 Hoofdstuk 4. Artikel 16, lid 1. (Rangorde woningzoekenden).**

**Advies 10:** In aansluiting op advies 9 adviseert de PAR daarom om de Vergunninghouder, als bedoeld in artikel 16. Lid 1 onder a onder te brengen in artikel 17, lid 3 (Passend huisvesten van bijzondere doelgroepen).

#### **2.11 Hoofdstuk 4, artikel 17: (Passend huisvesten van bijzondere doelgroepen).**

**Advies 11:** Door de toenemende vergrijzing en het beleid dat senioren steeds langer zelfstandig thuis blijven wonen is er een grote behoefte aan passende woonruimte. De PAR adviseert om onder artikel 17 lid 4 de doelgroep 'Senioren' toe te voegen en hier beleid op te maken, ook in preventief opzicht.

#### **2.12 Hoofdstuk 5. Artikel 18 (Woonwagenstandplaatsen)**

De Huisvestingswet geeft aan, dat de verantwoordelijkheid voor de verdeling van schaarse woonruimte tot het gemeentebestuur behoort.

**Advies 12:** De PAR adviseert, dat ook regelgeving of een reglement voor woonwagenstandplaatsen (of woonwagenbewoners) in de Huisvestingsverordening wordt opgenomen.

#### **2.13 Artikel 39 (Overgangsrecht)**

De PAR kan zich vinden in dit artikel, mits dit niet in het nadeel is van de belanghebbende.

### **3. Tot slot**

Samenwerking en totstandkoming van dit advies:

Dit advies is tot stand gekomen door vrijwilligers die aangesloten zijn bij de PAR-kamer Leefbaarheid, Veiligheid en Wonen, HRHM en Seniorenraad.

Vertegenwoordigd door het kernteam:

Jan de Vries, Cor Barelds, Bep Vermeij, Koert Bosgraaf, Hugo Slootjes, Henk van Velzen en Els de Groot, ondersteund door Henk van Kerkhof.

Wij vertrouwen u met het bovenstaande van advies te hebben voorzien en zijn gaarne bereid tot nader overleg.

Hoogachtend,

Aad van Holsteijn  
Voorzitter PAR