



2 februari 2023

Geachte leden van het College van B&W en gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk,

Hieronder treft u het door de Gemeente gevraagd advies aan, over de nieuwe Huisvestingsverordening (HVV) 2023.

De ASD bekijkt in dit advies ook of deze verordening een bijdrage levert aan de realisatie van de lokale woonvisie en of de schaarste aan betaalbare woningen in onze gemeente eerlijk onder de woningzoekenden wordt verdeeld. Daarnaast kijken we of deze verordening het contingent betaalbare woningen tenminste in stand houdt, zodat de schaarste niet nog kleiner wordt.

Dit advies is besproken en vastgesteld in onze ASD-vergadering van 30 januari en voorbereid door een werkgroep.

De ASD is van mening een onderbouwd advies vanuit inwonersperspectief te hebben afgegeven, dat door College en Raad kan worden gebruikt om te komen tot een eerlijke verdeling van het schaarse aantal betaalbare huur- en koopwoningen in onze gemeente. Uiteraard is de ASD bereid om nadere toelichting te geven dan wel betrokken te worden bij de uitwerking.

Met vriendelijke groet,  
namens de ASD,

Marlou Min, voorzitter ASD Bodegraven-Reeuwijk

## **ADVIES OVER DE HUISVESTIGINGSVERORDENING 2023.**

### **Context**

De Adviesraad Sociaal Domein (ASD) beoordeelt de voorgestelde Huisvestingsverordening (HVV) 2023 in samenhang met de:

- Woonvisie 2021-2025;
- Schaarste-onderbouwing HVV 2023, dec. 2022.

In de Woonvisie wordt nadrukkelijk gesproken over knelpunten, zoals: we bouwen te weinig woningen; de huurmarkt zit op slot; wij kijken te weinig dorpsgericht en steeds meer groepen vinden geen eigen stek. Vervolgens zijn er maatregelen beschreven als oplossingsrichtingen tegen de 'zeven plagen'.

In de schaarste-onderbouwing valt op dat de schaarste aan betaalbare woningen erg groot is. Zo kwamen er 2021 slechts 220 sociale huurwoningen beschikbaar voor 4600 actieve woningzoekenden. Ook lezen wij dat er in onze gemeente niet of nauwelijks (slechts 5 woningen) middeldure huurwoningen zijn.

De ASD bekijkt in dit advies dan ook of de HVV een bijdrage levert aan de realisatie van de woonvisie en of de schaarste aan betaalbare woningen eerlijk onder de woningzoekenden verdeeld wordt. Daarnaast kijken we of deze verordening het contingent betaalbare woningen tenminste in stand houdt, zodat de schaarste niet nog kleiner wordt.

### **Algemeen.**

Vooraf hierbij een aantal algemene constatering:

1. Het vinden van een passende woning is van cruciaal belang voor de gezondheid en het welzijn van inwoners in onze gemeente.
2. de nieuwe HVV is een verbetering ten opzichte van de bestaande HVV omdat er een sturingsinstrument beschikbaar komt voor de middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen, niet alleen voor Sociale huurwoningen. Hiermee ontstaat ook een sturingsmogelijkheid op particuliere verhuurders.
3. Het is cruciaal dat het contingent aan betaalbare huur- en koopwoningen in onze gemeente niet kleiner wordt. Alles moet worden gedaan om het volume in stand te houden dan wel uit te breiden. Daarom ondersteunen we van harte de nieuwe artikelen over opkoopbescherming (hoofdstuk 8 in de nieuwe HVV).
4. Bij het verdelen van schaarste is het vinden van een passende woning voor een groot aantal woningzoekenden sowieso een langdurige zaak. Wanneer je niet voldoet aan één van de criteria voor de volgordebepaling en dus onderaan op de wachtlijst komt, lijkt het zelfs onmogelijk. Het is van belang om verwachtingen te managen op dit punt: waar is een woningzoekende aan toe?
5. In de nieuwe HVV wordt gesproken over verschillende doelgroepen<sup>1</sup>. Dit zijn andere doelgroepen dan in de Woonvisie 2021-2025 zijn benoemd, zoals Jongeren of Ouderen. Hierdoor is het niet mogelijk om het effect te zien van de HVV op de woningzoekende jongeren en ouderen, terwijl daar specifieke behoeften liggen.
6. Er blijven expliciet een aantal doelgroepen buiten de HVV. Zo blijkt het dat woningcorporaties direct kunnen bemiddelen op grond van de aard van de woning én dat het College bij specifieke gebouwencomplexen voorrang kan verlenen aan een specifieke doelgroep. Hoe vindt deze sturing plaats?

---

<sup>1</sup> spoedzoekers (gerelateerd aan maatschappelijke opvang), urgenten, mensen met een lichamelijke functiebeperking, mensen met een economische of maatschappelijke binding,, etc.

## **Jongeren**

Uit het schaarste-onderzoek blijkt dat 56% van de actief woningzoekenden in onze gemeente alleenstaanden met een laag inkomen zijn, tussen de 23 – 39 jaar. Zij zijn op de sociale huurmarkt aangewezen.

Het is van groot belang voor de leefbaarheid van onze wijken en dorpen dat jongeren blijven en niet wegtrekken. Jongeren verdienen dus een eerlijke kans op de woningmarkt.

In de HVV komen we een woonduur / leeftijd- score tegen (art. 16). Bij het hanteren van dit criterium verliest de jongere het altijd van de oudere. De ASD adviseert om nog eens goed naar het effect van dit criterium te kijken en Leeftijd in deze te schrappen.

Om het volume van betaalbare jongerenhuisvesting te vergroten kunnen leegstaande panden in onze gemeente worden herbestemd, door kleinere zelfstandige studio's te bouwen. Ook is een interessante mix mogelijk van jongeren die samen met ouderen wonen (zoals in Het Ouden Huis, zie hieronder), waarbij zij zich ook inzetten voor de oudere bewoners.

## **Ouderen**

Uit de schaarste-onderbouwing blijkt weliswaar dat onze ouderen in onze gemeente de meeste kans maken op het vinden van een betaalbare woning, toch maakt de ASD zich zorgen over de huisvesting van senioren, want:

- de vergrijzing neemt toe;
- ouderen wonen langer zelfstandig thuis c.q. er ontbreken verzorgingshuizen, maar hebben wel behoefte aan een mix van wonen en zorg;
- er is behoefte aan gelijkvloerse woningen voor eenpersoonshuishoudens, om de doorstroming in de huursector te bevorderen (zie Woonvisie).

Zo bleek ons dat er sprake was van grote over-intekening van Het Oude Huis, zie <https://hetoudenhuis.nl/> (naast Nieuw Rijngaarde in Bodegraven).

Het Oude Huis laat zien dat zelfstandig wonen voor senioren met een zorgcomponent in een grote behoefte voorziet. De ASD heeft enkele bewoners gesproken, zij zijn zeer tevreden over hun woonsituatie.

De ASD leest in de Woonvisie (hoofdpijn 4, Meer dan alleen wonen) de plannen op het gebied van het integreren van wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid. Denk aan combinaties van zorg voor ouderen met jongerenhuisvesting (met korting op de huur voor jongeren) en initiatieven van groepen ouderen (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap, CPO). Hierover is niets terug te vinden in de verordening. De ASD adviseert om dit proces te versnellen en samen te werken met partners op de woningmarkt om nieuwe concepten, zoals Het Ouden Huis, mogelijk te maken. Dit kan de doorstroming van ouderen bevorderen.

## **Economische en maatschappelijke binding**

De ASD kan zich vinden in het hanteren van een criterium Voorrang bij economische of maatschappelijke binding (art. 15). Allereerst omdat de woningnood in onze gemeente hoog is. Vervolgens omdat slechts 20% van de totale woningvoorraad in de gemeente bestaat uit sociale huurwoningen, terwijl dit in de omliggende gemeenten zo'n 30% bedraagt (blz. 9, Schaarste-onderbouwing).

De ASD kan zich vinden in het nieuwe dwingende karakter van de 25% toewijzing aan deze doelgroep voor sociale huurwoningen, waarbij de woningzoekenden uit de dorpskernen voorrang krijgen.

Er ontstaat echter onduidelijkheid zodra er over 50% gesproken. Wanneer wordt dit % gehanteerd? In art. 15, lid 2 en 3 lijkt dit hogere % volgens de toelichting te gaan gelden voor betaalbare middenhuur en betaalbare koopwoningen, hoewel dit in de nieuwe tekst van het artikel niet terug te vinden is. En in de Wet staat dat max. 50% van de woningen met

voorrang toegewezen mogen worden aan woningzoekenden met een *regionale* binding. De ASD vindt dit onduidelijk in de nieuwe HVV en adviseert om hierover meer duidelijkheid te geven.

De ASD adviseert om het criterium lokale binding alleen dwingend toe te passen bij 25% van de sociale huurwoningen. Wij zien onvoldoende redenen om ergens een % van max. 50% toe te passen, kijkend naar de actualiteit wat betreft woon-werkverkeer en hybride werken.

### **Transparantie en communicatie over volgorde-bepaling**

In de HVV worden specifieke doelgroepen genoemd die voorrang krijgen bij de toewijzing van een woning. Deze worden echter elk apart besproken, de samenhang is onduidelijk. Gaan de urgenten vóór de spoedzoekers of andersom? Gaan de mensen met een maatschappelijke en economische binding vóór de mensen met een lichamelijke functiebeperking? Ook worden de woonduur / leeftijd-score en loting als selectiecriteria los genoemd.

Voor woningzoekenden is het essentieel dat de toewijzing rechtvaardig verloopt, dat betekent dat voor hen de criteria en het gebruik hiervan transparant moet zijn.

De ASD adviseert dan ook om in 'gewone mensentaal' de volgorde-bepaling te communiceren naar woningzoekenden, zowel op websites als bij correspondentie. Dit kan bijv. in de vorm van een 'beslisboom'.

Daar komt bij dat er een groep inwoners in onze gemeente is, die van mening is dat statushouders voorrang krijgen boven alle andere woningzoekenden bij het verdelen van de schaarste. Ons valt op dat nergens in de HVV deze specifieke doelgroep Statushouders is benoemd. Vallen deze buiten de verordening? Ongeacht het feit of deze groep wel of geen voorrang krijgt, adviseert de ASD om hierover transparant te zijn. Actief woningzoekenden dienen geïnformeerd te zijn over de regels voor het toewijzen van woningen aan statushouders en om welke doelgroep dit precies gaat. Wij zijn van mening dat kennis over feiten eventuele vooroordelen doet verminderen.

### **Aanbevelingen**

De ASD adviseert om:

1. verwachtingen te managen naar woningzoekenden. Waar is een woningzoekende aan toe? Er is transparantie en informatie nodig over:
  - de kansen op het vinden van een betaalbare woning (bijv. 1 op 100);
  - hoe de verdeling van de betaalbare woningen plaatsvindt (de volgorde tussen specifieke doelgroepen en criteria);
  - welke voorrang statushouders al dan niet krijgen bij het toewijzen van een woning.
2. de informatie uit aanbeveling 1 in 'gewone mensentaal' weer te geven. Denk bijv. aan een 'beslisboom', waarin de volgorde van de specifieke doelgroepen en criteria staan.
3. in de HVV meer duidelijkheid te geven over het % lokale of regionale binding boven de 25% voor betaalbare woningen.
4. nog eens goed naar het criterium Woonduur / Leeftijd-score te kijken, omdat dit jongeren benadeelt. Leeftijd kan beter geschrappt worden.
5. leegstaande panden in onze gemeente te verbouwen tot betaalbare huur-en/of koopwoningen. Dit kan m.n. voor jongeren en ouderen het contingent betaalbare woningen vergroten.
6. het proces te versnellen om nieuwe concepten mogelijk te maken, zoals Het Ouden Huis, door samen te werken met andere partners op de woningmarkt.

De ASD is van mening een onderbouwd advies vanuit inwonersperspectief te hebben afgegeven, dat door College en Raad kan worden gebruikt om te komen tot een eerlijke verdeling van het schaarse aantal betaalbare huur- en koopwoningen in onze gemeente. Uiteraard is de ASD bereid om nadere toelichting te geven dan wel betrokken te worden bij de uitwerking.