

Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2019
Nota van beantwoording en Wijzigingen
Vastgesteld DB 25 april 2019



Inhoud

1	Inleiding.....	2
1.1	Leeswijzer	2
2	Overheden	2
2.1	Gemeente Alphen aan den Rijn.....	2
2.2	Gemeente Hillegom	3
2.3	Gemeente Kaag en Braassem.....	3
2.4	Gemeente Katwijk	4
2.5	Gemeente Leiden.....	5
2.6	Gemeente Leiderdorp	8
2.7	Gemeente Lisse	8
2.8	Gemeente Nieuwkoop.....	10
2.9	Gemeente Noordwijk.....	10
2.10	Gemeente Oegstgeest.....	10
2.11	Gemeente Teylingen.....	11
2.12	Gemeente Voorschoten	11
2.13	Gemeente Zoeterwoude	13
2.14	Provincie Zuid-Holland	14
3	Huurdersorganisaties	14
3.1	Huurdersorganisaties Leidse regio.	14
3.2	Huurdersbelang Woonforte: HB1	14
3.3	Gezamenlijke inspraakreactie HuurdersOrganisatie Ons Doel en HBV Leiden.....	17
3.4	Bewonerscommissie Pionhof en omgeving, (woningstichting Ons Doel)	19
4	Corporaties.....	20
4.1	Holland Rijnland Wonen.....	20
5	Zorginstellingen	25
5.1	De Binnenvest.....	25
5.2	Rivierduinen	28
6	Overige zienswijzen	28
6.1	dhr. Hopmans.....	28
Bijlage 1	Ambtshalve, nagekomen advisering.....	31
	Gemeente Katwijk - ambtelijke reactie.....	31
	Gemeente Leiden – ambtelijke reactie	31



1 Inleiding

In deze Nota van Beantwoording en Wijzigingen zijn de zienswijzen en beschouwingen op de concept Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2019 samengevat en beantwoord door het Dagelijks Bestuur van het samenwerkingsorgaan Holland Rijnland.

Het concept van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2019 is vastgesteld door het Dagelijks Bestuur en vrijgegeven voor inspraak. Het concept heeft van 20 december 2018 tot en met 14 februari 2019 ter inzage gelegen.

De zienswijzen en beschouwingen zijn in deze nota samengevat en voorzien van een antwoord. Of de zienswijze of beschouwing leidt tot aanpassing van de concept Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2019, is in de beantwoording aangegeven.

1.1 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 tot en met 6 zijn de samenvattingen van de zienswijzen en beschouwingen opgenomen, waarbij een onderverdeling is gemaakt in overheden (waar 'gemeente' staat wordt de reactie van de gemeenteraad bedoeld), huurdersorganisaties, corporaties, zorginstellingen en overige zienswijzen. Er wordt per zienswijze verwezen naar Artikelen in het concept van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2019. Indien de zienswijze (deels) wordt overgenomen, wordt de aanpassing van het Artikel bij de betreffende zienswijze beschreven.

2 Overheden

2.1 Gemeente Alphen aan den Rijn

Tekst zienswijze (1): Via deze weg versturen wij u onze zienswijze op de concept-huisvestingsverordening 2019. Wij prijzen de wijze waarop het concept tot stand is gekomen. Wij waarderen de inzet om de belanghebbenden grondig te consulteren en de doorwrochte keuzes die gemaakt zijn. Wij ondersteunen de gekozen maatregelen in de huisvestingsverordening. De concept-verordening bestaat echter uit een opstapeling van regels die lastig uitlegbaar zijn. Wij streven een eenvoudiger regeling na die idealiter uit maar twee "wachtrijen" bestaat:

- a) een regeling voor mensen die daadwerkelijk op zoek zijn naar een woning;*
- b) een regeling voor hen die urgent een woning nodig hebben.*

Wij verzoeken u daarom met klem om vaart te maken met het onderzoek naar alternatieve woonruimte-verdeelsystemen en of en hoe verschillende voorrangsregelingen in elkaar geschoven kunnen worden. Bovendien verzoekt de raad het Dagelijks Bestuur om voor 2020 te besluiten over de vraag of en hoe dit leidt tot een verder aangescherpte huisvestingsverordening. Tot slot verzoeken wij u om het toepassen van loting en de experimenteerruimte te evalueren en de resultaten te betrekken bij de door ons gewenste aanscherping van de huisvestingsverordening. Dit moet leiden tot een verdere aanscherping van de huisvestingsverordening per 1 juli 2020.

Zienswijze heeft betrekking op: Artikel 14, Artikel 20 t/m 26



Reactie: Wij danken u voor uw zienswijze en de complimenten voor het proces om te komen tot de Huisvestingsverordening 2019.

Op verzoek van het portefeuillehouderoverleg wonen en maatschappij van 21 november 2018 is in januari 2019 gestart met het door u genoemde onderzoek naar alternatieve woonruimteverdeelsystemen en de mogelijkheid om met twee 'wachtrijen' te werken. We streven ernaar om voor 2020 in het Portefeuillehouderoverleg wonen en maatschappij te agenderen of en hoe dit moet/kan leiden tot een verder aangescherpte of nieuwe huisvestingsverordening.

Er van uit gaand dat de gemeenten per 2021 een nieuwe huisvestingsverordening wensen, zullen we het toepassen van loting en experimenteerruimte -indien deze worden opgenomen in de huisvestingsverordening 2019- voor zover als mogelijk evalueren. Deze maatregelen worden voornamelijk per 1 juli 2019 van kracht. Wij zullen hierover afspraken maken met de corporaties in de uitvoeringsovereenkomst.

Zienswijze leidt niet tot wijzigingen.

2.2 Gemeente Hillegom

Tekst zienswijze (1): *De raad staat positief tegenover het vergroten van de mogelijkheden om in te spelen op lokale behoeften. Er is in de verordening gekozen om maximaal de ruimte te geven voor lokaal maatwerk. Ook is er ruimte gekomen voor experimenten met betrekking tot woonruimteverdeling en worden tijdelijke contracten toegevoegd met behoud van inschrijftijd. Hierdoor sluit de regionale verordening voldoende aan bij lokale behoeften. In de nieuwe huisvestingsverordening is loting toegevoegd als methode voor de verdeling van woonruimten. Vanuit de HLT-gemeenten is door de portefeuillehouders de wens ingebracht om loting niet als verplichting op te nemen in de verordening. We herkennen de inbreng van de HLT-gemeenten terug nu loting niet als verplichting maar als 'kan-bepaling' is opgenomen. Bij de gemeente Hillegom bestaat niet de behoefte om loting te gaan toepassen bij de verdeling van sociale huurwoningen. Voor nu zien wij het vasthouden aan inschrijftijd als rangordebepaling als beste keus voor het regionale woonruimteverdeelsysteem.*

In de Huisvestingsverordening 2019 is het aantal wijzigingen ten opzichte van de huidige verordening beperkt. Gezien de veranderende huisvestingsopgave vanuit de maatschappelijke zorg zal op relatief korte termijn al aan een volgende wijziging gestart moeten worden. Wij zien dit proces met belangstelling tegemoet.

Zienswijze heeft betrekking op Artikel 5 (tijdelijke huurcontracten met behoud inschrijftijd), Artikel 13 (lokale beleidsruimte), Artikel 17 lid 8 en 9 (Loting), Artikel 17A, 17B en 17C (experimenten).

Reactie: Wij danken u voor uw zienswijze. U doet geen wijzigingsvoorstellen.

Zienswijze leidt niet tot wijzigingen.

2.3 Gemeente Kaag en Braassem

Tekst zienswijze (1): *Wij kunnen ons in grote lijnen vinden in de voorgestelde wijzigingen in het concept met uitzondering van de toevoeging van het Artikel over loting. Wij verwachten dat loting de helderheid van de bestaande regeling aantast en daarmee de basis ondermijnt. Immers de inschrijfduur is het enige criterium. Wij zijn van oordeel dat in de huidige verordening, met de toegevoegde Artikelen voor experimenteren met flexwonen, mogelijkheden bestaan om andere oplossingen te vinden voor spoedzoekers. Bovendien heeft de gemeente ruimte voor lokaal maatwerk en zou dat ook ingezet kunnen worden om lokale problemen op te lossen. Loting heeft naar verwachting het effect dat de wachttijden voor reguliere woningzoekenden nog verder oplopen, met uitzondering voor diegene die het lot uit de loterij treft.*

Wij zijn van mening dat het Artikel over loting geschrapt dient te worden. Voor het overige kunnen we ons vinden in de voorgestelde aanpassingen in de huisvestingsverordening, zoals verwoord in de concept huisvestingsverordening 2019.



Zienswijze heeft betrekking op Artikel 17 lid 8

Reactie: Wij danken u voor uw zienswijze. U stelt voor de mogelijkheid tot loting te schrappen. Wij nemen uw voorstel niet over. Vijf gemeenten geven expliciet aan vóór de mogelijkheid tot loting te zijn. Twee gemeenten geven aan de mogelijkheid tot loting geschrapt te willen zien. Loting is als 'kan-bepaling' in de verordening opgenomen. Gemeenten en corporaties kunnen in de prestatieafspraken vastleggen of deze mogelijkheid wordt benut en voor welke complexen dit geldt. Zo doen we naar onze mening het meeste recht aan de verschillende mening van gemeenten met betrekking tot de mogelijkheid tot loting.

U geeft aan dat het effect van loting is dat de wachttijd voor regulier woningzoekenden nog verder oplopen. Elke methode van woningtoewijzing heeft als effect dat de wachttijd voor andere woningzoekenden toeneemt. In die zin onderscheidt loting zich niet van toewijzing op basis van inschrijfduur. Bovendien zijn alle ingeschrevenen reguliere woningzoekenden, ongeacht de methodiek van woningtoewijzing waarvan gebruik wordt gemaakt. Wat verschilt is de snelheid waarmee een woning kan worden verkregen: met voorrang (via verschillende regelingen), op basis van inschrijfduur of anders (zoals loting).

Zienswijze leidt niet tot wijzigingen

2.4 Gemeente Katwijk

Tekst zienswijze (1): *In de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2019 de corporaties niet de mogelijkheid bieden om maximaal 10% van de vrijkomende woningen door middel van loting te verdelen.*

Zienswijze heeft betrekking op Artikel 17 lid 8

Reactie: Wij danken u voor uw zienswijze. U stelt voor de mogelijkheid tot loting te schrappen. Wij nemen uw voorstel niet over. Vijf gemeenten geven expliciet aan vóór de mogelijkheid tot loting te zijn. Twee gemeenten geven aan de mogelijkheid tot loting geschrapt te willen zien. Loting is als 'kan-bepaling' in de verordening opgenomen. Gemeenten en corporaties kunnen in de prestatieafspraken vastleggen of deze mogelijkheid wordt benut en voor welke complexen dit geldt. Zo doen we naar onze mening het meeste recht aan de verschillende meningen van gemeenten met betrekking tot de mogelijkheid tot loting.

Zienswijze leidt niet tot wijzigingen

Tekst zienswijze (2): *In de concept verordening is de mogelijkheid opgenomen dat woningzoekenden hun inschrijfduur behouden wanneer zij een tijdelijk huurcontract aangaan. In Artikel 11a van de Huisvestingswet 2014 is opgenomen dat in de Huisvestingsverordening bepaald moet worden dat wanneer een jongere een tijdelijke huurovereenkomst aangaat, de inschrijving van die jongere om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet vervalst. Uit de huidige redactie van Artikel 5,3e lid van de concept Huisvestingsverordening wordt met de vele verwijzingen naar wetsartikelen niet goed duidelijk of aan de bepaling uit Artikel 11a van de Huisvestingswet 2014 is voldaan, met andere woorden: of de doelgroep 'jongere' hierin is meegenomen. Een concrete verwijzing naar Artikel 11a Huisvestingswet ontbreekt bijvoorbeeld.*

Zienswijze heeft betrekking op: Artikel 5 van de concept-Huisvestingsverordening 2019 en Artikel 11a en 11b van de Huisvestingswet 2014.

Reactie: Wij danken u voor uw zienswijze. Wij nemen uw voorstel over.

Zienswijze leidt tot wijziging in Artikel 5 lid 3: Een inschrijving eindigt niet na aanvaarding van een woning:

- a. nadat een huurder een zelfstandige woonruimte heeft betrokken met een tijdelijke huurovereenkomst voor 2 tot maximaal 5 jaar als bedoeld in Artikel 7:274c lid 1 onder c juncto Artikel 274c van het Burgerlijk Wetboek, dan wel Artikel 22 a Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 dan wel Artikel 7:271 eerste lid tweede volzin van het Burgerlijk Wetboek



in relatie tot Artikel 11 a en 11 b van de huisvestingswet 2014, indien deze overeenkomst is gesloten na inwerkingtreding van deze verordening.

b. Indien de woning is verkregen met een stadsvernieuwingsurgentie.

2.5 Gemeente Leiden

Tekst zienswijze (1): *Particuliere huurders kunnen nu ook deelnemen aan het regionale Woonruimte-verdeelsysteem. Met de toevoeging van dit Artikel wordt het mogelijk gemaakt dat particuliere ontwikkelaars, beleggers en eigenaren hun sociale huurwoningen nu ook kunnen aanbieden via het regionale woonruimte-verdeelsysteem (WoningNet). Wij vinden dit een positieve ontwikkeling. Dit schept namelijk de mogelijkheid dat woningzoekenden die zich ingeschreven hebben via WoningNet uit meer woningen kunnen kiezen en dat er voor deze groep meer aanbod komt van sociale huurwoningen.*

Zienswijze heeft betrekking op Artikel 2 lid 3.

Reactie: Wij danken u voor uw zienswijze. U doet geen wijzigingsvoorstellen.

Zienswijze leidt niet tot wijzigingen

Tekst zienswijze (2): *Een tijdelijk huurcontract gaat niet meer ten koste van de opgebouwde inschrijftijd. De Woningwet 2015 biedt de mogelijkheid om bij tijdelijke huurcontracten behoud van inschrijftijd als woningzoekende toe te staan. Het is al staande praktijk bij de verschillende huisvestingsprojecten in de regio waar nu met tijdelijke huurcontracten wordt gewerkt. Holland Rijnland wil met dit Artikel deze werkwijze formaliseren.*

Wij vinden dat dit positief bijdraagt aan het flexibeler maken van de woningmarkt. Sommige mensen hadden de noodzaak (maar geen formele urgentie) om op korte termijn woonruimte te vinden. Woonruimte met een tijdelijk contract kon daarin soelaas bieden, maar men zag daarvan af omdat daarmee de opgebouwde inschrijftijd kwam te vervallen, waarmee uitzicht op een 'vaste' woning weer verder weg kwam te liggen. Met dit Artikel wordt dit opgelost.

Zienswijze heeft betrekking op Artikel 5.

Reactie: Wij danken u voor uw zienswijze. U doet geen wijzigingsvoorstellen.

Zienswijze leidt niet tot wijzigingen.

Tekst zienswijze (3): *Rangordebepaling woonwagenbewoners. Voorstel tot aanpassing. De rangordebepaling wordt aangepast n.a.v. de Handreiking gemeentelijk woonwagenbeleid van het ministerie van BZK. Dit Artikel is nagenoeg identiek aan de rangordebepaling die het college via Lokaal Maatwerk onlangs heeft vastgesteld. Het Artikel wijkt op één punt af: lid 1a sluit in Leiden af met 'Een briefadres geldt hierbij niet als woonadres'. Dit om strategisch gedrag te voorkomen dat gegadigden zich in de BRP laten inschrijven als bewoner van een standplaats op die betreffende woonwagenlocatie, maar er feitelijk niet wonen. Wij stellen voor als inspraakreactie in te dienen art. 12A lid 1a aan te vullen met de zinsnede 'Een briefadres geldt hierbij niet als woonadres'.*

Zienswijze heeft betrekking op Artikel 12A lid 1a.

Reactie: Wij danken u voor uw zienswijze. Wij nemen uw voorstel over. Deze zinsnede zal ook worden toegevoegd aan Artikel 1 lid s waar de definitie voor een regionaal gebundene is opgenomen.

Zienswijze leidt tot wijziging Artikel 1 lid s: regionaal gebundene: een woningzoekende die ten minste de afgelopen twee jaar volgens de Basisregistratie Personen ingezetene is in een gemeente in de regio. Een briefadres geldt hierbij niet als woonadres;

Zienswijze leidt tot wijziging Artikel 12A lid 1a: kinderen of kleinkinderen, ingeschreven als woningzoekende, die nog op de betreffende woonwagenlocatie bij hun (groot)ouders of andere eerste- of tweedegraads familie inwonen. Deze kinderen of kleinkinderen moeten volgens de Basisregistratie



personen nog op de betreffende woonwagenlocatie inwonend zijn bij hun eerste- of tweedegraads familie. Een briefadres geldt hierbij niet als woonadres;

Tekst zienswijze (4): *Loting als (beperkt) alternatief voor toewijzing op basis van inschrijftijd toegevoegd. Holland Rijnland heeft met stakeholders gesproken over de mogelijkheden om meer flexibiliteit in de woonruimteverdeling te creëren. Zij staan hier positief tegenover. De verwachting is dat spoedzoekers (denk bijvoorbeeld aan gescheidenen zonder kinderen, arbeidsmigranten of starters die op zichzelf willen gaan wonen) hierdoor meer kans krijgen. Corporaties kunnen minder courante woningen sneller verhuurd krijgen.*

Momenteel is bij sommige woningen nummer 70 op de lijst diegene die de woning krijgt. Hierdoor staat de woning onnodig lang leeg. Op deze wijze is de verwachting dat dit in de praktijk niet tot verdringing zal leiden. Wij vinden dit een positieve ontwikkeling omdat dit bijdraagt aan zowel de kansen van spoedzoekers, als wel het verhuren van minder aantrekkelijke woningen van corporaties.

Zienswijze heeft betrekking op Artikel 17 lid 8 t/m 9.

Reactie: Wij danken u voor uw zienswijze. U doet geen wijzigingsvoorstellen.

Zienswijze leidt niet tot wijzigingen.

Tekst zienswijze (5): *Art. 18: wijzigen van de specificatie van de samenstelling van de urgentiecommissie, om voor te sorteren op het in elkaar schuiven van de urgentieregeling en contingentenregeling. Voorstel tot aanpassing. Holland Rijnland laat, op verzoek van het Portefeuillehouderoverleg Leefomgeving, onderzoeken of er een ander en eenvoudiger systeem mogelijk is voor de woningtoewijzing. Niet voor de voorliggende regionale Huisvestingsverordening, maar voor een volgende versie daarvan. Onderdeel daarvan is dat ook onderzocht wordt of de urgentieregeling en contingentenregeling in elkaar geschoven kunnen worden. Hierop vooruitlopend stelt Holland Rijnland voor om de specificatie van de samenstelling van de urgentiecommissie alvast aan te passen. Wij vinden dit prematuur en stellen voor dit niet op voorhand aan te passen. Wij stellen voor als inspraakreactie in te dienen art. 18 lid 1 uit de vigerende Huisvestingsverordening ongewijzigd te laten.*

Zienswijze heeft betrekking op Artikel 18 Huisvestingsverordening 2019 en Artikel 18 lid 1 uit de Huisvestingsverordening 2015.

Reactie: Wij danken u voor uw zienswijze. Wij nemen uw voorstel over.

Zienswijze leidt tot wijziging van Artikel 18.1: Het Dagelijks Bestuur benoemt een regionale urgentiecommissie, bestaande uit een voorzitter en maximaal zes overige leden, waarvan een derde op voordracht van het Dagelijks Bestuur, een derde op voordracht van de HRW en een derde op voordracht van de koepels van huurdersorganisaties. De voorzitter wordt In gezamenlijk overleg voorgedragen.

Tekst zienswijze (6): *Beperkte uitbreiding van urgentieregeling voor alleenstaanden die door psychische of medische redenen permanent niet in staat zijn voorzieningen te delen waardoor kamerbewoning geen optie is. De urgentiecommissie heeft in haar praktijk ervaren dat alleenstaanden formeel in staat moesten worden geacht een kamer te bewonen, maar dat er in de praktijk omstandigheden waren die het delen van voorzieningen (zoals badkamer en keuken) onmogelijk maakten. In deze gevallen werd de hardheidsclausule toegepast. In de concept regionale Huisvestingsverordening wordt deze praktijk beschreven en daarmee juridisch ingebed. Wij zijn verheugd dat dit Artikel, mede naar aanleiding van individuele casussen in Leiden, en mede in samenwerking met Leiden, in de concept Regionale Huisvestingsverordening is opgenomen.*

Zienswijze heeft betrekking op Artikel 21 lid 4 sub e

Reactie: Wij danken u voor uw zienswijze. U doet geen wijzigingsvoorstellen.



Zienswijze leidt niet tot wijzigingen.

Tekst zienswijze (7): *Bij urgentie kan een drie-partijenovereenkomst afgesloten worden: Om ervoor te zorgen dat er geen concentratie ontstaat van huurders met “een rugzak(je)” en waarbij het van belang is dat betrokkene begeleid wordt bij het zelfstandig wonen wordt aan de urgentieverklaring de voorwaarde gesteld dat betrokkene een drie partijenovereenkomst moet afsluiten. De begeleiding door een zorgpartij wordt door de Wmo gefinancierd. Hiervoor hebben gemeenten onderling ook afspraken gemaakt. De overeenkomst wordt afgesloten tussen huurder, verhuurder en de zorgpartij. Deze werkwijze wordt sinds 2017 toegepast en alle betrokken partijen zijn hier zeer tevreden over. Door toevoeging van dit Artikel wordt de werkwijze nu ook juridisch ingebed. Daar zijn wij verheugd over.*

Zienswijze heeft betrekking op Artikel 21 lid 4.

Reactie: Wij danken u voor uw zienswijze. U doet geen wijzigingsvoorstellen.

Zienswijze leidt niet tot wijzigingen.

Tekst zienswijze (8): *Artikel 20 lid 4d aan te vullen met de zinsneden 'verleend hebben'. Toelichting: Van een gemeenschappelijke huishouding is sprake indien twee personen hun hoofdverblijf in dezelfde woning hebben en zij blijf geven zorg te dragen voor elkaar door middel van het leveren van een bijdrage in de kosten van de huishouding. Er wordt bij inwonende volwassen kinderen geen duurzame gemeenschappelijke huishouding met de huurder verondersteld en zij kunnen daarom geen medehuurder worden. Een uitzondering kan gemaakt worden voor inwonende mantelzorgende volwassen kinderen. Artikel 20.d lijkt te voorzien in een urgentieregeling voor deze groep bij het zoeken naar een zelfstandige woning. Dit amendement beoogt de urgentiecommissie ook de mogelijkheid te geven om na het overlijden van de laatste huurder, mits aan de voorwaarden voor sociale huur voldaan, een urgentieverklaring aan inwonende mantelzorgende volwassen kinderen te verstrekken.*

Oud: Artikel 20 lid 4d. woningzoekenden die mantelzorg als bedoeld in Artikel 1, eerste lid, onderdeel b, van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning 2015 verlenen of ontvangen, waardoor verhuizen naar andere zelfstandige woonruimte binnen zes maanden naar het oordeel van de urgentiecommissie noodzakelijk is.

Nieuw: Artikel 20 lid 4d. woningzoekenden die mantelzorg als bedoeld in Artikel 1, eerste lid, onderdeel b, van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning 2015 verlenen, verleend hebben of ontvangen, waardoor verhuizen naar andere zelfstandige woonruimte of binnen zes maanden naar het oordeel van de urgentiecommissie noodzakelijk is.

Zienswijze heeft betrekking op Artikel 20 lid 4d.

Reactie: Wij danken u voor uw zienswijze. Wij nemen uw voorstel niet over. Reden is dat onvoldoende kan worden vastgesteld of inwonende volwassen kinderen op basis van de juiste gronden een mantelzorgverklaring hebben verkregen die in geval van overlijden van de huurder tot een urgentieverklaring zou moeten leiden. Het verstrekken van een mantelzorgverklaring gebeurt per gemeente anders. Er zijn gemeenten die dit hebben uitbesteed aan een particuliere instelling waarbij de verklaring zonder toets wordt afgegeven. Een mantelzorgverklaring als juridische basis voor het verkrijgen van een urgentieverklaring is daarmee wat ons betreft ongewenst.

Zienswijze leidt niet tot wijzigingen.

Tekst zienswijze (9): *Art. 25 lid 1 te vervangen door 'De urgente herhaaldelijk en niet toerekenbaar niet reageert op de aanbiedingsmail voor woonruimte dan wel niet aanwezig is bij de bezichtiging van de aangeboden woonruimte.' Toelichting: Mensen kunnen door omstandigheden een afspraak of een aanbiedingsmail missen. Zeker urgenten in een kwetsbare positie kan dit overkomen. Omdat door het afnemen van de status een*



oplossing voor de woningzoekende verder weg raakt, moet dit geen automatisme zijn. De urgentiecommissie zou eerst moeten bekijken of het niet reageren de woningzoekende aan te rekenen valt. Daarbij valt ook gebruik te maken van het oordeel van hulpverleners bij wie de woningzoekende in beeld is, zoals sociale wijkteams.

Zienswijze heeft betrekking op Artikel 25 lid 1.

Reactie: Wij danken u voor uw zienswijze. Wij nemen uw voorstel niet over. Als er sprake is van niet reageren op een aanbiedingsmail of niet komen opdagen bij een bezichtiging door iemand met een urgentieverklaring wordt altijd getoetst of hiervoor gegronde redenen zijn. In de verordening wordt een sanctie opgenomen om 'shopgedrag' te voorkomen (reageren op een woning om te checken of je in aanmerking zou zijn gekomen voor de woning).

Zienswijze leidt niet tot wijzigingen.

2.6 Gemeente Leiderdorp

Tekst zienswijze (1): De gemeenteraad van Leiderdorp spreekt zijn waardering uit. De raad is zeer te spreken over het proces dat voorafging aan het opstellen van de nieuwe concept-verordening. Ook in het resultaat van dat proces -de nu voorliggende verordening- kan de raad zich goed vinden. De raad heeft in de vergadering van 28 januari 2018 ingestemd met de concept-verordening.

Zienswijze heeft betrekking op de gehele huisvestingsverordening 2019

Reactie: Wij danken u voor uw zienswijze en complimenten. U doet geen wijzigingsvoorstellen.

Zienswijze leidt niet tot wijzigingen

2.7 Gemeente Lisse

Tekst zienswijze (1): De raad staat positief tegenover het vergroten van de mogelijkheden om in te spelen op lokale behoeften. Er is in de verordening gekozen om maximaal de ruimte te geven voor lokaal maatwerk. Ook is er ruimte gekomen voor experimenten met betrekking tot woonruimteverdeling en worden tijdelijke contracten toegevoegd met behoud van inschrijftijd. Hierdoor sluit de regionale verordening voldoende aan bij lokale behoeften. In de nieuwe huisvestingsverordening is loting toegevoegd als methode voor de verdeling van woonruimten. Vanuit de HLT-gemeenten is door de portefeuillehouders de wens ingebracht om loting niet als verplichting op te nemen in de verordening. We herkennen de inbreng van de HLT-gemeenten terug nu loting niet als verplichting maar als 'kan-bepaling' is opgenomen. Voor nu zien wij het vasthouden aan inschrijftijd als rangordebepaling als beste keus voor het regionale woonruimteverdeelsysteem.

Zienswijze heeft betrekking op Artikel 5 (tijdelijke huurcontracten met behoud inschrijftijd), Artikel 13 (lokale beleidsruimte), Artikel 17 lid 8 en 9 (Loting), Artikel 17A, 17B en 17C (experimenten).

Reactie: Wij danken u voor uw zienswijze. U doet geen wijzigingsvoorstellen.

Zienswijze leidt niet tot wijzigingen

Tekst zienswijze raadslid Lucas Oldhoff (2): Artikel 1 Sub t. Dit punt is vervallen (wat er vervallen is staat niet in het was/wordt overzicht. Artikel 14 Sub e is toegevoegd. Volgens mij is dit punt niet helemaal goed doorgevoerd in de verordening. Uit de was/wordt lijst begrijp ik dat we grote woningen wil labelen voor grote huishoudens. Om dit doel te bereiken zou in Artikel 14.2 deze woningen ingevoegd moeten worden (Woonruimte geschikt voor grote gezinnen). In Artikel 14.4 klopt de verwijzing naar het tweede lid a t/m c niet, dit moet dan worden a t/m e



Zienswijze heeft betrekking op Artikel 1 Sub t, Artikel 14 Sub e, Artikel 14.2, Artikel 14.4

Reactie: Wij danken u voor uw zienswijze. Wij nemen uw voorstel over. Er zijn onjuiste verwijzingen in Artikel 1 geslopen die niet (juist) worden toegelicht in de Toelichting. Waar staat dat Artikel 1 sub t is vervallen moet staan 1 sub s. Dit betreft de definitie senior. Deze is komen te vervallen omdat corporaties zelf leeftijdsgrenzen kunnen aangeven. In Artikel 14.2 ontbreekt inderdaad lid e. Hier moet een verwijzing naar woningen ten behoeve van grote gezinnen worden toegevoegd.

Zienswijze leidt tot wijziging in de huisvestingsverordening:

Artikel 1 sub s (senior): vervallen.

Artikel 14, 2e lid: Woonruimte kan door de verhuurder worden aangemerkt als:

- a. Woonruimte met specifieke voorzieningen (bijvoorbeeld rolstoeltoegankelijk of zorg);
- b. Woonruimte voor specifieke leeftijdscategorieën;
- c. Woonruimte voor starters;
- d. Woonruimte die valt onder het contingent van de jaarlijks door het Dagelijks Bestuur vastgestelde lijst van betrokken instellingen of nader overeen te komen taakstellingen.
- e. Woonruimte voor woningzoekenden waarbij tenminste 5 minderjarige kinderen tot het huishouden behoren en die aantoonbaar het hoofdverblijf bij de woningzoekende hebben;

Zienswijze leidt tot wijziging in de Toelichting:

De nummering van de volgende subonderdelen in Artikel 1 is als volgt aangepast ten opzichte van de verordening 2015:

art. 1	verordening 2015	art. 1	concept-verordening 2019
h	economische binding	h	vervallen
n	maatschappelijke binding	n	vervallen
o	mantelzorg	o	jongere
p	passende woonruimte	p	mantelzorg
q	regio Holland Rijnland	q	passende woonruimte
r	regionaal gebondene	r	regio Holland Rijnland
s	senior	s	regionaal gebondene
t	stadsvernieuwing	t	sub t is vervallen (was sub s: senior)
u	standplaats	u	stadsvernieuwing
v	starter	v	standplaats
w	sociale huurwoning	w	starter
x	student	x	sociale huurwoning
y	urgente	y	student
z	urgentiecommissie	z	urgente
aa	vereniging Holland Rijnland Wonen (HRW)	aa	urgentiecommissie
bb	woningzoekende	bb	vereniging Holland Rijnland Wonen (HRW)
cc	woonruimte	cc	woningzoekende
dd	woonwagen	dd	woonruimte
ee	zoekprofiel	ee	woonwagen
		ff	zoekprofiel
		gg	Toegevoegd: drie-partijenovereenkomst

t. senior:



Was sub s in huisvestingsverordening 2015. Deze is komen te vervallen omdat corporaties zelf leeftijdsgrenzen kunnen aangeven.

2.8 Gemeente Nieuwkoop

Tekst zienswijze (1): *De regionale woningmarkt is de komende jaren nog zeer krap. Veel woningzoekenden moeten lang wachten voordat zij een passende sociale huurwoning kunnen vinden. Sommige mensen komen hierdoor in de knel en hebben snel en urgent passende woonruimte nodig. Dit is onder meer het geval bij jongeren met residentiële jeugdhulp. Vanuit het welzijnsperspectief van jongeren en om financiële redenen is het immers onwenselijk dat residentiële jeugdhulp noodgedwongen wordt verlengd omdat er geen passende woonruimte beschikbaar is. Het is daarom van belang dat jongeren van 18 jaar en ouder die kunnen worden uitgeplaatst uit een instelling urgent worden bij het toewijzen van woningen. Wij verzoeken de mogelijkheid tot het verlenen van urgentie voor deze groep op te nemen in de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2019.*

Zienswijze heeft betrekking op Artikel 14.3d of Artikel 20.4.

Reactie: Wij danken u voor uw zienswijze. Wij nemen uw voorstel niet over. U verzoekt jongeren van 18 jaar en ouder die kunnen uitstromen uit residentiële jeugdzorg als apart te benoemen doelgroep voor urgentie op te nemen in de verordening. De huisvestingsverordening voorziet reeds in de mogelijkheid voor voorrang voor deze doelgroep, ook al is de doelgroep niet met name genoemd: Artikel 14.3 lid d voorziet in het met voorrang toewijzen van woningen aan woningzoekenden die cliënt zijn van een van de betrokken instellingen zoals genoemd in Artikel 14.2 lid d (woonruimte die valt onder het contingent van de jaarlijks door het Dagelijks Bestuur vastgestelde lijst van betrokken instellingen of nader overeen te komen taakstellingen).

Een andere mogelijkheid is dat jongeren die uitstromen uit residentiële jeugdzorg in aanmerking komen voor urgentie mits zij voldoen aan de criteria voor urgentie zoals genoemd in Artikel 20.4. Dit is geen urgentieregeling voor de gehele doelgroep, maar zal in ieder individueel geval afgewogen moeten worden.

Zienswijze leidt niet tot wijzigingen

2.9 Gemeente Noordwijk

Tekst zienswijze (1): *BESLUIT: geen zienswijze in te brengen op voorliggende concept Regionale Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2019;*

Zienswijze heeft betrekking op de gehele huisvestingsverordening 2019

Reactie: Wij danken u voor uw zienswijze. U doet geen wijzigingsvoorstellen.

Zienswijze leidt niet tot wijzigingen

2.10 Gemeente Oegstgeest

Tekst zienswijze (1): *B&W stelt de raad voor het volgende te besluiten: 1. Bijgevoegde concept zienswijze op de concept Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2018 vast te stellen als de zienswijze van Gemeente Oegstgeest, met hierin de onderdelen:*

- *In overeenstemming met de concept Huisvestingsverordening, Artikel 5 lid 3, waarin behoud van inschrijftijd voor tijdelijke huurcontracten wordt bepaald, terug te laten komen in de definitieve Huisvestingsverordening.*
- *In overeenstemming met de concept Huisvestingsverordening, Artikel 17 lid I t/m g, waarin voor woningcorporaties de mogelijkheid wordt gecreëerd om maximaal 10% van het woningaanbod per kalenderjaar te verloten, terug te laten komen in de definitieve Huisvestingsverordening.*

Zienswijze heeft betrekking op Artikel 5 lid 3 en Artikel 17 lid I t/m g.

Reactie: Wij danken u voor uw zienswijze. U doet geen wijzigingsvoorstellen.



Zienswijze leidt niet tot wijzigingen

2.11 Gemeente Teylingen

Tekst zienswijze (1): *De raad staat positief tegenover het vergroten van de mogelijkheden om in te spelen op lokale behoeften. Er is in de verordening gekozen om maximaal de ruimte te geven voor lokaal maatwerk. Ook is er ruimte gekomen voor experimenten met betrekking tot woonruimteverdeling en worden tijdelijke contracten toegevoegd met behoud van inschrijftijd. Hierdoor sluit de regionale verordening voldoende aan bij lokale behoeften. In de nieuwe huisvestingsverordening is loting toegevoegd als methode voor de verdeling van woonruimten. Vanuit de HLT-gemeenten is door de portefeuillehouders de wens ingebracht om loting niet als verplichting op te nemen in de verordening. We herkennen de inbreng van de HLT-gemeenten terug nu loting niet als verplichting maar als 'kan-bepaling' is opgenomen. Voor nu zien wij het vasthouden aan inschrijftijd als rangordebepaling als beste keus voor het regionale woonruimteverdeelsysteem.*

Zienswijze heeft betrekking op Artikel 5 (tijdelijke huurcontracten met behoud inschrijftijd), Artikel 13 (lokale beleidsruimte), Artikel 17 lid 8 en 9 (Loting), Artikel 17A, 17B en 17C (experimenten).

Reactie: Wij danken u voor uw zienswijze. U doet geen wijzigingsvoorstellen.

Zienswijze leidt niet tot wijzigingen

2.12 Gemeente Voorschoten

Tekst zienswijze (1): *De gemeente Voorschoten is positief over de nieuwe huisvestingsverordening Holland Rijnland. Er wordt meer flexibiliteit geboden in het toekennen van woonruimte aan bepaalde doelgroepen en er kan meer gestuurd worden binnen de sociale huurvoorraad wanneer het aankomt op woonruimteverdeling. De gemeente Voorschoten geeft daarmee een positief zienswijze af. De gemeente Voorschoten concludeert dat de concept-verordening bijdraagt aan het realiseren van de volgende lokale ambities:*

- *Wachtlijsten terugdringen: Eén van de ambities van Voorschoten is het terugdringen van de wachtlijsten. De regionale huisvestingsverordening voorziet daarin, door de toevoeging van Artikel 5. In dit Artikel is vastgelegd dat personen die een tijdelijk huurcontract hebben gehad hun inschrijfduur behouden. Dit betekent dat wanneer het tijdelijke huurcontract wordt beëindigd deze personen zich niet opnieuw in moeten schrijven en weer opnieuw moeten starten met de opbouw van inschrijfduur. Dit zorgt voor een meer rechtvaardiger systeem van de wachtlijsten.*
- *Bevorderen van de doorstroming: het bevorderen van doorstroming wordt binnen de corporatiesector gestimuleerd door het specifiek toewijzen van nieuwbouwwoningen mogelijk te maken. Daarnaast is er ook ruimte gecreëerd voor particuliere verhuurders om aan te sluiten bij de verordening.*
- *Voorzien in voldoende beschikbare en betaalbare woningen voor de o.a. jongeren en starters: Statushouders hoeven vanaf 2017 niet meer verplicht als urgenten opgenomen te worden. Echter besluit Holland Rijnland dit te handhaven, zodat het niet op andere wijze, via lokaal maatwerk geregeld moet worden. Zo ontstaat er lokaal meer ruimte, doordat de 25% ruimte voor lokaal maatwerk geheel besteed kan worden voorrang voor personen met een binding in Voorschoten. Om welke inwoners het gaat wordt vastgelegd om de woonvisie en/of prestatieafspraken. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om binnen het woonruimteverdeelsysteem 25% van de vrij te komen woningen op een andere manier toe te wijzen dan via de spelregels van de regionale huisvestingsverordening. Voor Voorschoten wordt extra aandacht gevraagd voor het bewerkstelligen van voorrang voor Voorschotense jongeren/starters en ouderen bij het toekennen van sociale huur- en koopwoningen in nieuwbouwprojecten. Artikel 13 en Artikel 15 de regionale huisvestingsverordening maken deze (beleids)ruimte mogelijk.*
- *Overige positieve aspecten: er wordt voldaan aan huidige wet- en regelgeving. Zo dienen gemeenten eventueel uitsterf beleid te overwegen, waarbij rekening gehouden dient te worden met het grondrecht op gelijke behandeling. De verordening faciliteert hierbij.*



Zienswijze heeft betrekking op Artikel 5, Artikel 12A, Artikel 13, Artikel 15 en Artikel 26.

Reactie: Wij danken u voor uw zienswijze. U doet geen wijzigingsvoorstellen.

Zienswijze leidt niet tot wijzigingen

Tekst zienswijze (2): *Om een adequate opvolging te geven aan de uitvoering van de regionale huisvestingsverordening geeft de gemeente Voorschoten graag de volgende kritische vragen/opmerkingen mee:*

- *Welke afspraken moeten er gemaakt worden met de corporaties inzake aparte rangordeverdeling voor woonwagenbewoners?*
- *Hoe gaan we concreet invulling geven aan de 10% loting en hoe verhoudt zich dit tot de rangordebepaling die hierop niet van toepassing is?*
- *Hoe verankeren en bewaken we de afspraken die met particuliere verhuurders gemaakt worden?*
- *Wij delen de mening dat de doorcentralisatie 2021 een aandachtspunt is voor het eventueel wel of niet samenvoegen van de urgentie en contingentregeling. Wij vernemen graag op welke wijze dit vormgegeven kan worden.*
- *Tot slot vragen wij aandacht voor het flexibel inzetten en toepassen van maatwerk voor huisvesting van de kwetsbare groepen.*

Zienswijze heeft betrekking op Artikel 12A (rangordebepaling woonwagenbewoners), Artikel 17 lid 8 en 9 (10% loting),

Reactie: Wij danken u voor uw zienswijze. U doet geen wijzigingsvoorstellen. In reactie op uw vragen/opmerkingen:

- Met Holland Rijnland Wonen zal een uitvoeringsovereenkomst worden gesloten waar uitvoeringszaken zoals de rangordebepaling woonwagenbewoners en de 10% loting geregeld worden;
- Bij de loting is de rangordebepaling niet van toepassing. Ieder ingeschreven woningzoekende kan meedoen aan loting wanneer een woning via loting wordt aangeboden;
- Als particuliere verhuurders willen aansluiten bij de regionale huisvestingsverordening dan dient hiertoe een uitvoeringsovereenkomst zoals benoemd in Artikel 3 lid 1 en 2 te worden afgesloten;
- In het portefeuillehouderoverleg wonen en maatschappij van 21 november 2018 is de memo proces toekomst urgentie in regionale huisvestingsverordening geagendeerd geweest. Hierin wordt het proces beschreven waarin onderzoek wordt gedaan naar verschillende woonruimte verdeelsystemen en de wijze waarop urgentie/voorrang hierin geregeld kan worden. In 2019 wordt een ambtelijke werkgroep ingericht waarvoor o.a. gemeenten gevraagd worden capaciteit te leveren. In het portefeuillehouderoverleg van 20 november 2019 wordt verslag gedaan van dit onderzoek en zal naar verwachting besluitvorming plaatsvinden over het opstellen van een nieuwe huisvestingsverordening die ingaat per 2021;
- Maatwerk flexibel inzetten en toepassen voor huisvesting van kwetsbare groepen gebeurt bij de uitvoering van de zogenaamde contingentenregeling voor de uitstroom uit instellingen voor maatschappelijke zorg en opvang. In die uitvoering is ook de zorg voor een periode van twee jaar zeker gesteld door het tekenen van een drie-partijenovereenkomst. Bij de urgentieregeling wordt op individuele basis beoordeeld of een aanvrager aan de voorwaarden voor urgentie voldoet. Ook daar kan gewerkt worden met een drie-partijenovereenkomst wanneer een zorgpartij is betrokken.

Zienswijze leidt niet tot wijzigingen



2.13 Gemeente Zoeterwoude

Tekst zienswijze (1): *Zoeterwoude heeft weinig voordeel bij 25% lokaal maatwerk. Artikel 13 en 14 van de concept-verordening betreffen het lokaal maatwerk en specifieke doelgroepen. Het lokaal maatwerk is vastgesteld op 25%. Zoeterwoude heeft door haar omvang van het woningbestand relatief in absolute getallen weinig voordeel bij een lokaal maatwerk van 25%. Wij hebben bezwaar tegen de 25% lokaal maatwerk en vinden dat er in de verordening ruimte moet worden gecreëerd om het lokaal maatwerk tot 100% te verruimen in gevallen waar de lokale situatie daar aanleiding toe geeft.*

Zienswijze heeft betrekking op Artikel 13 en Artikel 14.

Reactie: Wij nemen uw voorstel niet over. Lokale beleidsruimte is vastgesteld op het in de Huisvestingswet 2014 artikel 14 lid 2 genoemde maximaal wettelijk toegestane percentage van 25%.

Zienswijze leidt niet tot wijzigingen

Tekst zienswijze (2): *Geen aantasting van de rechten van woningzoekenden bij overgang naar een nieuw systeem. De verordening moet zodanig worden aangepast dat de keuze van het inschrijvingsstelsel gebeurt onder de voorwaarde dat de rechten van de ingeschreven woningzoekenden niet worden aangetast door de overgang van het huidige naar het nieuwe systeem en dat bovendien de toepassing van de AVG wordt geborgd.*

Zienswijze heeft geen betrekking op artikelen in de Huisvestingsverordening 2019.

Reactie: Wij danken u voor uw zienswijze. Wij nemen uw voorstel niet over. De uitvoering van het woonruimteverdeelsysteem (tot 1 april 2019 Woningnet, na 1 april 2019 www.hureninhollandrijnland.nl van Zig) is een verantwoordelijkheid van de woningcorporaties. Dit valt buiten de reikwijdte van deze verordening.

Zienswijze leidt niet tot wijzigingen

Tekst zienswijze (3): *Huurdersbelangenverenigingen actief betrekken bij besluitvorming nieuwe systeem. Mede gezien de inhoud van de brief van de huurdersverenigingen van 20 januari 2019 aan de corporaties, vinden wij dat de huurdersbelangenverenigingen actief betrokken moeten worden bij de besluitvorming over het nieuwe systeem.*

Zienswijze heeft geen betrekking op artikelen in de Huisvestingsverordening 2019.

Reactie: Wij danken u voor uw zienswijze. Wij nemen uw voorstel niet over. De uitvoering van het woonruimteverdeelsysteem (tot 1 april 2019 Woningnet, na 1 april 2019 www.hureninhollandrijnland.nl van Zig) is een verantwoordelijkheid van de woningcorporaties. Het al dan niet betrekken in de aanbesteding van huurdersbelangenverenigingen is iets tussen corporaties en huurdersbelangenverenigingen. Dit valt buiten de reikwijdte van deze verordening.

Zienswijze leidt niet tot wijzigingen

Tekst zienswijze (4): *De urgentiecommissie dient uit meer dan één persoon te bestaan, waarbij de samenstelling nader ingevuld kan worden.*

Zienswijze heeft betrekking op: Artikel 18.

Reactie: Wij danken u voor uw zienswijze. Zoals nu geformuleerd kan de urgentiecommissie in theorie uit één persoon bestaan. Ook de gemeente Leiden heeft ons hier in haar zienswijze (6) op gewezen. Zij stellen voor de formulering van Artikel 18.1 van de huisvestingsverordening 2015 te hanteren. Wij nemen dit voorstel over.



Zienswijze leidt tot wijziging van Artikel 18.1: Het Dagelijks Bestuur benoemt een regionale urgentiecommissie, bestaande uit een voorzitter en maximaal zes overige leden, waarvan een derde op voordracht van het Dagelijks Bestuur, een derde op voordracht van de HRW en een derde op voordracht van de koepels van huurdersorganisaties. De voorzitter wordt in gezamenlijk overleg voorgedragen.

2.14 Provincie Zuid-Holland

Tekst zienswijze (1): *De provincie zal geen zienswijze op de verordening indienen. Omdat de verordening uitgaat van schaarste gaan wij er van uit dat in de regio in haar wonenbeleid invulling geeft aan het volgende: Als de schaarste aan goedkope woonruimte zo groot is dat één of meer gemeenten in de regio voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van die schaarste een huisvestingsverordening gebruikt, bevat de regionale woonvisie tenminste:*

- *Een definitie van het begrip schaarste aan goedkope woonruimten;*
- *Een of meer indicatoren waarmee de schaarste wordt gemeten, en*
- *Een kwantitatief programma om de voorraad goedkope woonruimten af te stemmen op de omvang van doelgroepen, gericht op een significante afname binnen een benoemde termijn (vier jaar) van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte Bron: Omgevingsbeleid, module Kantoren, Wonen en Verstedelijking, pp. 19-20).*

Daarbij vragen we ook aandacht voor de lokale beleidsruimte die de verordening biedt om specifieke lokale en subregionale volkshuisvestelijke problemen op te lossen. Het gevraagde kwantitatieve programma dient ook bij te dragen aan het oplossen van deze problemen.

Zienswijze heeft betrekking op de gehele huisvestingsverordening 2019

Reactie: Wij danken u voor uw zienswijze. U doet geen wijzigingsvoorstellen.

Zienswijze leidt niet tot wijzigingen.

3 Huurdersorganisaties

3.1 Huurdersorganisaties Leidse regio.

Tekst zienswijze (1): *Mijn zorg is de leefbaarheid, met name dat de GGZ-instellingen hun probleem over onze schutting gooien. Zij kunnen namelijk een zorgboete krijgen als ze een patiënt niet op tijd hebben ge-extramuraliseerd. Ik mis een aanzet tot flankerend beleid van de Gemeente Leiden. Wat mij betreft: ik wens dat de Woonvisie van de gemeente Leiden een paragraaf wijdt aan flankerend beleid van de extramuralisering.*

Zienswijze heeft geen directe relatie met een Artikel uit de Huisvestingsverordening 2019.

Reactie: Wij danken u voor uw zienswijze. U doet geen wijzigingsvoorstellen. Wij hebben uw zienswijze doorgezonden naar de behandelend ambtenaar bij gemeente Leiden die de lokale woonvisie Leiden opstelt.

Zienswijze leidt niet tot wijzigingen

3.2 Huurdersbelang Woonforte: HB1

Tekst zienswijze (1): *Artikel 1 onderdelen:*

g. Doorstromer: een ingeschreven woningzoekende die in de regio een sociale huurwoning van een van de deelnemende corporaties achterlaat

w Starter: een ingeschreven woningzoekende die in de regio een sociale huurwoning van een van de deelnemende corporaties achterlaat



Vraag: Bij andere gemeenten is een starter iemand die geen (huur)woning in de regio achterlaat en een doorstromer iemand die wel een (huur)woning achterlaat.

- 1. Als het stimuleren van doorstroming en (lange) verhuisketens belangrijk is voor de beschikbaarheid van passende woningen, waarom is dan gekozen voor deze definities?*
- 2. Waarom is een huurder van een sociale huurwoning van een particulier of institutioneel belegger een starter en een huurder van eenzelfde sociale huurwoning van een corporatie een doorstromer?*
- 3. Wat is hiervan de winst binnen de woonruimteverdeling? Hoe draagt deze verdeling bij aan de doelstellingen uit de woonvisie(s)?*

Zienswijze heeft betrekking op Artikel 1 lid g en w.

Reactie: Wij danken u voor uw zienswijze. Wij nemen uw voorstel niet over. De concept-verordening wordt naar onze mening verkeerd door u geciteerd. In de concept-verordening staat bij Artikel 1w: starter: een ingeschreven woningzoekende die geen sociale huurwoning van één van de deelnemende corporaties achterlaat; Wij nemen uw wijzigingsvoorstel niet over.

Zienswijze leidt niet tot wijzigingen

Tekst zienswijze (2): Artikel 10.1: Het Dagelijks Bestuur beslist binnen drie weken na ontvangst van de aanvraag. Vraag: Het beslissen over de aanvraag van de woonvergunning is gedelegeerd aan de corporatie. Bij de urgentieregeling beslist de urgentiecommissie namens het Dagelijks Bestuur (Artikel 28, 1b).

- Waarom is het delegeren van uitvoerende bevoegdheden niet benoemd in Artikel 10 en wel in Artikel 28?*
- Als de corporatie direct na het verstrekken van de benodigde informatie overgaat tot het verstrekken van een woonvergunning, waarom wordt dan een termijn van (maximaal) 3 weken genoemd?*

Zienswijze heeft betrekking op Artikel 10.1.

Reactie: Wij danken u voor uw zienswijze. U doet geen wijzigingsvoorstellen. in antwoord op uw vragen:

- het is een redactionele keuze om alles over urgentie op één plek in de verordening te zetten (Artikel 20 t/m 26).*
- 3 weken wordt als een redelijke termijn beschouwd waarbinnen dit moet worden afgehandeld. Deze termijn staat ook genoemd in artikel 10.*

Zienswijze leidt niet tot wijzigingen

Tekst zienswijze (3): Artikel 12. 2a: indien meerdere woningzoekenden.....de woonruimte toegewezen aan de woningzoekende met de meeste inschrijftijd.

OPMERKING: HB1 betreurt dat niet actief zoeken maar passief inschrijven bepalend is voor de ranking bij het aanbieden van woonruimte. HB1 had graag gezien dat degene die het hardst zoekt, en dus kennelijk het hardst een woning nodig heeft, als eerste in aanmerking voor een woning zou komen. Hierdoor zijn acuut woningzoekenden meer en eerder geneigd (lees: "genoodzaakt") tot het aanvragen van een urgentie. Naar onze mening een gemiste kans.

Zienswijze heeft betrekking op Artikel 12. 2a.

Reactie: Wij danken u voor uw zienswijze. U doet geen wijzigingsvoorstellen. In antwoord op uw opmerking: op verzoek van het portefeuillehouderoverleg wonen en maatschappij van gemeenten in regio Holland Rijnland d.d. 21 november 2018 is in januari 2019 gestart met een onderzoek naar alternatieve woonruimteverdeelsystemen. Eén van de onderliggende vragen is of er een woonruimteverdeelsysteem bestaat dat de werkelijke noodzaak/behoefte aan een woning (h)erkent en meeweegt in de toewijzing van woningen. Gemeenten streven ernaar op basis van dit onderzoek eind 2019 te besluiten of er behoefte is aan een ander woonruimteverdeelsysteem. Dit ook omdat per 2021 gemeenten individueel verantwoordelijk worden voor begeleiding en huisvesting van mensen die een beroep doen op beschermd wonen en maatschappelijke



opvang. Gemeenten willen onderzocht hebben of er één regeling voor urgentie kan worden opgenomen in de huisvestingsverordening, in plaats van verschillende regelingen van voorrang voor verschillende doelgroepen zoals in de huidige verordening.

Zienswijze leidt niet tot wijzigingen

Tekst zienswijze (4): *Artikel 12 lid 4 sub f: “de woningzoekende zich op een onacceptabele wijze agressief heeft gedragen tegen een uitvoerder van de verordening”.*

- *Wie bepaalt wanneer welk gedrag onacceptabel is? Het is evident dat de stedelijke sociale problematiek (en bijbehorend gedrag) anders is in een kleine kern dan in een “Vogelaarwijk”. Dus gedrag wat in het dorp als “onacceptabel” wordt aangemerkt zou in een Vogelaarwijk als (nog net) acceptabel beschouwd kunnen worden.*
- *Zonder nadere omschrijving is de interpretatie van deze regel subjectief. Hoe kan de betreffende woningzoekende zich verweren tegen de interpretatie/willekeur die voortvloeit uit deze regeling?*

Zienswijze heeft betrekking op Artikel 12.4f.

Reactie: Wij danken u voor uw zienswijze. U doet geen wijzigingsvoorstellen. In antwoord op uw vragen:

- De instantie van diegene waartegen het specifieke gedrag heeft plaatsgevonden bepaalt of gedrag als onacceptabel wordt gekwalificeerd;
- Woningzoekende kan bezwaar of beroep indienen tegen een besluit als gevolg van gedrag dat als onacceptabel is gekwalificeerd. Een onafhankelijke commissie voor bezwaar en beroep zal dit bezwaar beoordelen.

Zienswijze leidt niet tot wijzigingen

Tekst zienswijze (5): *Artikel 12A lid 1a kinderen of kleinkinderen, ingeschreven.....bij hun eerste of tweedegraads familie. Vragen (onder verwijzing naar Artikel 1 van de grondwet.....)*

- *Waarom wordt ervoor gekozen kinderen van “gewone” woningzoekende te discrimineren ten opzichte van kinderen woonwagengebouwen?*
- *Waarom wordt het begrip “medehuurderschap” voor woonwagengebouwen anders gedefinieerd dan voor gewone huurders?*
- *Waarom wordt het begrip “duurzaam gemeenschappelijk huishouden” voor woonwagengebouwen anders gedefinieerd dan voor huurders van woningen?*
- *Waarom geldt bij het toewijzen van schaarse woonwagens/standplaatsen een andere “normale” regeling” dan bij de toewijzing van schaarse sociale huurwoningen een andere “normale” regeling?*

Zienswijze heeft betrekking op Artikel 12A lid 1a.

Reactie: Wij danken u voor uw zienswijze. U doet geen wijzigingsvoorstellen. In antwoord op uw vragen: bij de vaststelling van lokaal woonbeleid moeten gemeenten meer rekening houden met de wensen van woonwagengebouwen en voorzien in voldoende standplaatsen. Dit staat in een nieuw Beleidskader gemeentelijk woonwagengeboud dat is opgesteld door het Ministerie van Binnenlandse Zaken, samen met de VNG, gemeenten, het Interprovinciaal Overleg (IPO), Aedes en vertegenwoordigers van Roma, Sinti en woonwagengebouwen. Woonwagengebouwen moeten zo vaker binnen een redelijke termijn kans maken op een standplaats. In gemeenten waar behoefte is aan standplaatsen kan van een afbouwbeleid van standplaatsen geen sprake meer zijn. Het lokale woonwagengeboud moet recht doen aan de cultuur van woonwagengebouwen, hen beschermen tegen discriminatie en voldoende rechtszekerheid bieden. Het beleidskader volgt op adviezen en aanbevelingen van het College van de Rechten van de Mens en de Nationale Ombudsman. Die oordeelden dat (huidig) beleid waarin het aantal standplaatsen tot nul wordt teruggebracht, in strijd is met het recht op gelijke behandeling.

Zienswijze leidt niet tot wijzigingen



3.3 Gezamenlijke inspraakreactie HuurdersOrganisatie Ons Doel en HBV Leiden

Tekst zienswijze (1): *tekst aanpassen ... koepel (s). Er is onduidelijkheid over de huidige en mogelijk toekomstige koepel(s) van de huurderorganisaties, derhalve het voorstel van toevoeging: (s)*

Zienswijze heeft betrekking op Artikel 1k.

Reactie: Wij danken u voor uw zienswijze. Wij nemen uw voorstel over.

Zienswijze leidt tot wijziging van Artikel 1 sub k: huurdersorganisaties: vertegenwoordigers van huurdersorganisaties binnen de regio Holland Rijnland en de koepel(s) van huurdersorganisaties;

Tekst zienswijze (2): *Originele tekst Artikel 17.5 Huisvestingsverordening 2015: "Een corporatie kan na overleg met de huurdersorganisatie en de gemeente waarin de corporatie werkzaam is passendheidseisen stellen ten aanzien van huishoudensomvang en woninggrootte". Onduidelijk is waarom dit geschrapt zou moeten worden. In de toelichting wordt verwezen naar Art. 16.2, maar daar ontbreekt een toelichting waarom Art. 17 lid 5 geschrapt zou moeten worden. Ook Art. 16.2 dat een gelijke strekking had is verwijderd zonder verdere toelichting. Verwezen wordt verder naar Art. 14, maar dat biedt niet de algemene mogelijkheid van passendheid naar woninggrootte. Nog steeds is het volgens de HVV passend voor een alleenstaande om een sociale eengezinswoning te huren. We stellen dan ook voor de originele tekst van Art. 17.5 te handhaven en wel als Art. 16 lid 2.*

Zienswijze heeft betrekking op Artikel 17 lid 5.

Reactie: Wij danken u voor uw zienswijze. Naar aanleiding van uw zienswijze worden wijzigingen doorgevoerd.

- Artikel 17.5 is geschrapt omdat dit al wordt geregeld in Artikel 16.2. Dit staat ongelukkig in de Toelichting en de Was-wordt tabel uitgelegd: in de Was-wordt-tabel wordt gesteld 'zie opmerking bij Artikel 16 lid 2'. Die is niet terug te vinden bij Artikel 16 in de Was-wordt tabel maar bij Artikel 16 in de "Toelichting". We zullen zowel in de Was-wordt tabel als de Toelichting aangeven dat Artikel 17 lid 5 is vervallen omdat Artikel 16 lid 2 de lading dekt.
- In de Was-wordt tabel bij Artikel 17 lid 5 staat ook: "lid 1 t/m 4 zijn tekstueel anders geformuleerd maar inhoudelijk hetzelfde gebleven". Deze zin dient opgenomen te worden in de Was-wordt tabel bij Artikel 17.
- Artikel 16.2 staat nog steeds in de verordening. Omdat hier geen wijziging heeft plaatsgevonden staat Artikel 16.2 niet in de Was-wordt tabel.
- De opmerking over Artikel 14 gaat niet over passendheid in het algemeen, maar geeft aan dat in Artikel 14 lid 3 sub e voor grote gezinnen voorrang is geregeld. Het kan verwarrend werken dat dit hier is opgenomen omdat dan schijnbaar zowel in Artikel 14 als Artikel 16.2 iets over passendheid is opgenomen. We zullen de opmerking over grote gezinnen en Artikel 14 in de Was-wordt tabel bij Artikel 17 schrappen.
- Inhoudelijk stelt u dat het volgens de huisvestingsverordening passend is voor een alleenstaande om een sociale eengezinswoning te huren. In de verordening is in Artikel 16.2 geregeld dat de corporatie passendheidseisen aan het inkomen en/of huishoudgrootte *kan* stellen. De huisvestingsverordening schrijft niet voor wat passend is en wat niet.

Zienswijze leidt tot wijziging van de Toelichting en de Was-wordt tabel:

Toelichting:

Artikel 17 Aanbieding van woonruimte

Lid 5 is vervallen omdat dit al is geregeld in Artikel 16 lid 2.

Door toevoeging van een 8^e lid aan deze bepaling wordt het nu voor corporaties mogelijk om een woning niet aan te bieden aan een woningzoekende met de meeste inschrijftijd, maar een woning via loting aan te bieden. Per kalenderjaar mag een corporatie maximaal 10% van haar bestand via loting



aanbieden. Door dit Artikel te formuleren als een “kan” bepaling heeft een corporatie (eventueel in overleg met de betreffende gemeente) zelf de keuze of zij woningen uit hun bestand door middel van loting willen aanbieden. In principe kunnen alle woningzoekenden die in het woonruimteverdeelsysteem van de regio staan ingeschreven als woningzoekende deelnemen aan de loting.

Was-wordt tabel:

<p>Artikel 17</p>		<p>1. HRW biedt voor verhuur beschikbare woonruimte aan via een digitaal aanbodsysteem 2. Bij het aanbieden van woonruimte wordt vermeld aan welke eisen de woningzoekende moet voldoen om in aanmerking te komen voor de aangeboden woonruimte;</p>	<p>Technische toevoeging aan dit Artikel. lid 1 t/m 4 uit de huisvestingsverordening 2015 zijn tekstueel anders geformuleerd maar inhoudelijk hetzelfde gebleven. Ook hebben ze een nieuwe plek in Artikel 17 gekregen.</p>
<p>Artikel 17 lid 5</p>	<p>Een corporatie kan na overleg met de huurdersorganisatie en de gemeente waarin de corporatie werkzaam is passendheidseisen stellen ten aanzien van huishoudensomvang en woninggrootte.</p>	<p>vervalt</p>	<p>Artikel 17 lid 5 is vervallen omdat dit al is geregeld in Artikel 16 lid 2.</p>

Tekst zienswijze (3): *Toevoegen dat er ook overleg plaatsvindt met de betreffende huurderorganisatie(s): (.....) betreffende gemeente en advies van de betreffende huurdersorganisatie(s).*

Zienswijze heeft betrekking op Artikel 17B lid 3 en Artikel 17C lid 2.

Reactie: Wij danken u voor uw zienswijze. Wij nemen uw voorstel niet over. Bij experimenten is vooraf niet te stellen dat er sprake is van betrokken huurdersorganisaties. Soms betreft een experiment een complex waar nog geen huurders zijn en dus ook nog geen huurdersorganisatie. Dus is niet vooraf in de huisvestingsverordening te regelen of en met wie overleg dient plaats te vinden.

Zienswijze leidt niet tot wijzigingen

Tekst zienswijze (4): *We vinden dat huurders die gedwongen worden hun woning tijdelijk te moeten verlaten i.v.m. ingrijpende woningverbetering ook de gelegenheid moeten krijgen middels SV-urgentie te verhuizen naar een andere woning, zodat ze geen gebruik hoeven te maken van een wisselwoning en niet twee keer hoeven te verhuizen. Het huidige voorstel biedt daarbij al de mogelijkheid om huurders sv-urgent te maken indien de huurprijs na renovatie te hoog is voor hun inkomen. Om deze ongelijkheid op te lossen stellen we dan ook voor de tekst zodanig aan te passen dat er bij (tijdelijke) uithuisplaatsing altijd de mogelijk ontstaat van SV-urgentie.*

Zienswijze heeft betrekking op: Artikel 27 lid 1b



Reactie: Wij danken u voor uw zienswijze. Wij nemen uw voorstel niet over. Met een ingrijpende woningverbetering krijgt de bewoner een betere woning. Dat dit overlast tot gevolg zal hebben, is daarbij helaas niet te voorkomen. Met het gebruik van een wisselwoning proberen corporaties de overlast te beperken. Tijdelijk verhuizen naar en van een wisselwoning doet men niet met de complete huisraad. Een 'echte' verhuizing is veel ingrijpender (zonder afbreuk te doen aan de gevoelens dat een tijdelijke verhuizing ook voor overlast kan zorgen). Daarbij komt dat definitieve verhuizing naar een andere woning meer kosten met zich meebrengt voor bewoners, en waarschijnlijk ook voor de corporatie. Wij schatten in dat uitvoering van uw voorstel ertoe zal leiden dat het systeem van woningtoewijzing zal verstopten. Een forse groep stadsvernieuwingsurgenten zal met voorrang een nieuwe woning moeten vinden. Dit gaat ten koste van de wachttijd voor regulier woningzoekenden. Uitgangspunt bij ingrijpende woningverbetering is gebruik maken van een wisselwoning. Het komt echter voor dat de inschatting wordt gemaakt dat in individuele gevallen twee verhuisbewegingen niet verstandig zijn. In dat geval is er de mogelijkheid een stadsvernieuwingsurgentie af te geven.

Zienswijze leidt niet tot wijzigingen

Tekst zienswijze (5): *De huidige tekst sluit een DAEB-woning uit waarvan de huurprijs door huurverhoging hoger is geworden dan de huurprijsgrens een SV-urgentie zouden kunnen ontvangen. Dat lijkt ons niet juist. De wetgever heeft die mogelijkheid geschapen door de 10% vrije toewijzing.*

Zienswijze heeft betrekking op: Artikel 27 lid 2.

Reactie: Wij danken u voor uw zienswijze. Wij nemen uw voorstel niet over. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op de sociale huurwoningen van corporaties met tien of meer sociale huurwoningen en op woonwagendstandplaatsen met een huurprijs tot de huurprijsgrens in de in lid 1 genoemde gemeenten, met uitzondering van woonruimten die uitsluitend bestemd zijn voor de huisvesting van studenten (Artikel 2). Een sociale huurwoning is een huurwoning met een rekenuur beneden de huurprijsgrens (Artikel 1 sub x).

Zienswijze leidt niet tot wijzigingen

3.4 Bewonerscommissie Ploenhof en omgeving, (woningstichting Ons Doel)

Tekst zienswijze (1): *Onze bewonerscommissie maakt zich zorgen over toenemende problematiek door bewoners in onze wijk. Vaker lijken bewoners slecht, of niet is staat zelfstandig te kunnen wonen en/of hebben bepaalde problematiek. Toenemend gaat dit ook over mensen uit speciale doelgroepen. Diverse vormen van overlast in milde, maar ook ernstiger vormen, nemen toe, met alle gevolgen voor burens. Er leven daardoor vaker zorgen en vragen bij ons en in de wijk, onder meer over toewijzingsbeleid, manier van integratie, zorg en begeleiding van bewoners met problematiek, zorgen over veiligheid vanwege kwetsbare woningen in onze wijk, grenzen aan overlast, bescherming van rechten van bewoners die overlast ervaren, balans in leefbaarheid en woongenot in onze buurt.*

Zienswijze heeft geen directe betrekking op specifieke artikelen in de huisvestingsverordening.

Reactie: Wij danken u voor uw zienswijze. U doet geen wijzigingsvoorstellen.

Zienswijze leidt niet tot wijzigingen

Tekst zienswijze (2): *Sociale huurwoningen in Leiden worden ook toegewezen aan bewoners uit omliggende gemeenten van Leiden. Maar als gemeenten, zoals Oegstgeest, zich niet houden aan bouwen van gewenste percentage sociale huurwoningen, neemt de druk op Leiden wat dit betreft toe, ten gunste van die gemeenten. We gaan er van uit dat mede daardoor ook het plaatsen van mensen met problematiek in Leiden toeneemt. Voorbeeld: Oegstgeest bouwt maar 15% sociale woningbouw i.p.v. de afgesproken 25%. Zij kunnen dus ook minder probleemgevallen huisvesten.*



Zienswijze heeft geen directe betrekking op specifieke artikelen in de huisvestingsverordening, maar verwijst naar afspraken uit de Regionale WoonAgenda 2017 over het percentage te bouwen aandeel sociale huurwoningen.

Reactie: Wij danken u voor uw zienswijze. U doet geen wijzigingsvoorstellen. De huisvestingsverordening gaat over de woonruimteverdeling van de sociale huurwoningen in regio Holland Rijnland. In uw zienswijze verwijst u naar afspraken uit de Regionale WoonAgenda 2017 over het percentage te bouwen aandeel sociale huurwoningen. Het al dan niet nakomen van deze afspraken kan niet worden afgedwongen met de huisvestingsverordening.

Zienswijze leidt niet tot wijzigingen

4 Corporaties

4.1 Holland Rijnland Wonen

Hierbij ontvangt u de zienswijze op de Huisvestingsverordening (HVV)2019 van de woningcorporaties in Holland Rijnland, verenigd in Holland Rijnland Wonen.

Wij hebben grote waardering voor het zorgvuldige proces waarmee de nieuwe huisvestingsverordening is voorbereid. Op plaatsen en momenten is de huisvestingsverordening onderwerp van discussie geweest. Wij hebben in verschillende stadia kunnen meedenken over de uitgangspunten van de verordening. Tot onze tevredenheid is een groot aantal punten die wij in dit proces hebben ingebracht reeds verwerkt in de inspraakversie van deze verordening.

Wij willen in deze zienswijze nader ingaan op drie onderwerpen: de definitie van een sociale huurwoning in de verordening en de toelichting, statushouders met een campuscontract die hun studie afbreken en de uitsluiting van doelgroepen.

Tekst zienswijze (1): definitie van een sociale huurwoning: de tekst over de definitie van een sociale huurwoning in de concept Huisvestingsverordening 2019 schept onvoldoende voorwaarden voor het langdurig in stand houden van betaalbare woningen en creëert een ongelijk speelveld tussen woningcorporaties en particuliere verhuurders; in het nadeel van de woningcorporaties. Niet alleen de huurhoogte (de betaalbaarheid) is bepalend of een woning aan te merken is als sociale huurwoning, ook de langdurige beschikbaarheid en de aanvullende voorwaarden zoals die in de huisvestingsverordening zijn geregeld bepalen of een woning een volwaardige en blijvende rol kan spelen in de volkshuisvestelijke woningmarkt. Wij stellen daarom de volgende tekstwijzigingen voor (onderstreept is toegevoegd, doorgehaald is weggelaten):

Bij artikel 1, begripsbepalingen (verschuift van x naar t als de alfabetische volgorde strikt wordt gehanteerd):

xt. sociale huurwoning: een huurwoning met een rekenhuur beneden de huurprijsgrens, die verhuurd wordt volgens de regels van deze verordening;

Bij artikel 2, werkingsgebied:

- 2. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op de huurwoningen onder de huurprijsgrens van woningcorporaties met bezit in Holland Rijnland en van particuliere verhuurders waarmee het DB op voordracht van burgemeester en wethouders een samenwerkingsovereenkomst heeft gesloten, (...).*
- 3. Op basis van deze verordening kan het Dagelijks Bestuur op voordracht van een college van burgemeester en wethouders van een regiogemeente besluiten dat particuliere verhuurders met tien of meer huurwoningen onder de huurprijsgrens in hun gemeente deelnemen aan het regionaal woonruimteverdeelsysteem;*



Artikel 2.2 regelt dan dat de verordening geldt voor woningcorporaties in Holland Rijnland en voor particuliere verhuurders waarmee het DB een overeenkomst heeft gesloten. Deze overeenkomst zou dan voorwaarde moeten zijn voor het laten meetellen van de woningen als sociale huurwoning in het kader van de Regionale Woonagenda. In artikel 2.2 is het begrip sociale huurwoning vermeden, omdat anders een cirkelredenering over het begrip sociale huurwoning zou ontstaan.

Artikel 2.3 regelt een lichtere vorm van deelname van particuliere verhuurders, namelijk de deelname aan het woonruimteverdeelsysteem. Hier is de verordening beperkt van toepassing en is ook geen sprake van sociale huurwoningen. De particuliere verhuurder maakt dan tegen vergoeding gebruik van de mogelijkheid zijn woning aan te bieden op een platform van meer dan 100.000 woningzoekenden.

In de toelichting zou dan bij artikel 2 de volgende tekst kunnen komen:

2. De reikwijdte van de verordening is beperkt tot (zelfstandige) woonruimten met een huurprijs beneden de huurprijsgrens en die eigendom zijn van woningcorporaties, of van particuliere verhuurders waarmee het Dagelijks Bestuur op voordracht van burgemeester en wethouders een samenwerkingsovereenkomst heeft gesloten. In deze overeenkomst is geregeld dat de particuliere verhuurder de hele verordening uitvoert, dat wil zeggen niet vooraf selecteert op een minimuminkomen van de huurder en wel meewerkt aan de huisvesting van urgente woningzoekenden, statushouders en bijzondere doelgroepen. (..) Dit is de voorraad waarop de regiogemeenten willen en kunnen sturen om zo het schaarse aanbod aan betaalbare woningen blijvend en doelmatig te kunnen verdelen. Dit is ook de woningvoorraad die in het kader van de Regionale Woonagenda als Sociale Huursector kan worden gedefinieerd.
3. Op voordracht van burgemeester en wethouders van een van de deelnemende gemeenten kan het Dagelijks Bestuur ook particuliere verhuurders van huurwoningen onder de huurprijsgrens binnen de regio toelaten tot het woonruimteverdeelsysteem. Dat betekent dat deze verhuurders tegen vergoeding hun woningen kunnen aanbieden op het platform dat Holland Rijnland Wonen beheert. Daarbij is het van belang dat de particuliere verhuurder dan ook bereid is om ook woningzoekende met een urgentieverklaring een woning te verhuren;

Zienswijze heeft betrekking op artikel 1 en artikel 2.

Reactie: Wij danken u voor uw zienswijze. Wij nemen uw voorstel niet over. Wel maken we een aanpassing in artikel 1 sub e en voegen we aan artikel 3 lid 2 sub c toe. In reactie op uw vragen/opmerkingen:

- De gehanteerde nummering in de huisvestingsverordening is gestandaardiseerd en wijkt zo min mogelijk af van de nummering van de huisvestingsverordening 2015. Reden is dat in andere documenten naar de nummering in de huisvestingsverordening wordt verwezen. Daarom houden we deze ongewijzigd aan, ook als een artikel vervalt. Wanneer er een structureel gewijzigde opzet van de huisvestingsverordening wordt doorgevoerd zal bekeken worden of de nummering moet worden aangepast. Daar is bij deze verordening geen sprake van. Wij nemen uw voorstel niet over;
- In de uitvoeringsovereenkomst die gesloten wordt tussen de particuliere verhuurder-Holland Rijnland Wonen en het Dagelijks Bestuur van Holland Rijnland wordt geregeld onder welke voorwaarden de woonruimteverdeling in praktijk wordt geregeld. Om de woningbouwopgave voor sociale huurwoningen te realiseren zijn gemeenten voor een groeiend deel afhankelijk van de investeringen van particuliere ontwikkelaars. Het op voorhand verplichten van de huisvesting van urgent woningzoekenden, vergunninghouders en bijzondere doelgroepen heeft als risico dat deze investeerders afhaken en de sociale huuropgave niet gerealiseerd wordt. Daarmee zou de eigen beleidsdoelstelling van gemeenten om meer sociale huurwoningen te realiseren geschaad worden. Het huisvesten van urgente woningzoekenden, statushouders en bijzondere doelgroepen door particuliere verhuurders wordt om deze reden als kan-bepaling in sub c van artikel 3 lid 2 toegevoegd: 'In de uitvoeringsovereenkomst tussen gemeente en particuliere verhuurder kunnen afspraken worden gemaakt over het al dan niet



huisvesten van doelgroepen zoals benoemd in artikel 14 lid 3 sub d (bijzondere doelgroepen), artikel 18 t/m 25 (urgentie) en artikel 26 (vergunninghouders) door particuliere verhuurders’;

- in art.1 sub e staat de definitie van corporatie toegelicht. We hanteren overal in de verordening de term corporatie. In artikel 1 sub e zullen we toevoegen: corporatie (ook genoemd woningcorporatie).

Zienswijze leidt tot wijzigingen:

Artikel 1 sub e:

Corporatie (ook genoemd woningcorporatie): toegelaten instelling die ingevolge artikel 18 a Woningwet sociale huurwoningen exploiteert;

Artikel 3 lid 2

In een uitvoeringsovereenkomst als bedoeld in het 1^e lid kunnen afspraken worden gemaakt over:

- a. het aanleggen en bijhouden van een register voor woningzoekenden;
- b. het aanvragen van een (stadsvernieuwings)urgentie;
- c. het al dan niet huisvesten van doelgroepen zoals benoemd in artikel 14 lid 3 sub d (bijzondere doelgroepen), artikel 18 t/m 25 (urgentie) en artikel 26 (vergunninghouders) door particuliere verhuurders.

Toelichting

Artikel 2 Werkingsgebied

2. De reikwijdte van de verordening is beperkt tot (zelfstandige) woonruimten met een huurprijs beneden de huurprijsgrens en die eigendom zijn van corporaties. De verordening is ook van toepassing op standplaatsen voor woonwagens, maar is niet van toepassing op onzelfstandige woonruimten zoals studentenkamers of verzorgingstehuizen. Ook is zij niet van toepassing op het verlenen van ligplaatsen voor woonschepen. Dit is de voorraad waarop de regiogemeenten willen en kunnen sturen om zo het schaarse woningen doelmatig te kunnen verdelen.
3. Op voordracht van burgemeester en wethouders van een van de deelnemende gemeenten kan het Dagelijks Bestuur ook particuliere verhuurders van sociale huurwoningen binnen de regio toelaten tot het woonruimteverdeelsysteem.
5. Op grond van de Gemeenschappelijke regeling Holland Rijnland liggen de bevoegdheden voor woningtoewijzing bij Holland Rijnland. De regiogemeenten hebben bevoegdheden tot sloop, splitsing of samenvoeging. Zij kunnen hiervoor hun eigen verordening vaststellen.

Artikel 3 Uitvoeringsovereenkomst

In artikel 3 wordt benoemd onder welke voorwaarden de woonruimteverdeling in praktijk wordt geregeld. Afspraken voor de uitvoering van de verordening worden vastgelegd in een uitvoeringsovereenkomst. De uitvoering is voor een groot deel opgedragen aan de vereniging Holland Rijnland Wonen (HRW). Particuliere verhuurders met tien of meer sociale huurwoningen in de woningmarktregio kunnen zich op basis van artikel 2 lid 3 aansluiten bij het woonruimteverdeelsysteem. Toegevoegd aan artikel 3 lid 2 is sub c. Hier is als kan-bepaling opgenomen dat met particuliere verhuurders afspraken worden gemaakt over de huisvesting van doelgroepen zoals benoemd in artikel 14 lid 3 sub d (bijzondere doelgroepen), artikel 18 t/m 25 (urgentie) en artikel 26 (vergunninghouders).

Om de woningbouwopgave voor sociale huurwoningen te realiseren zijn gemeenten voor een groeiend deel afhankelijk van de investeringen van particuliere ontwikkelaars. Het voor particuliere verhuurders op voorhand verplichten van de huisvesting van urgent woningzoekenden, vergunninghouders en bijzondere doelgroepen heeft als risico dat deze investeerders afhaken en de sociale huuropgave niet gerealiseerd wordt. Daarmee zou de eigen beleidsdoelstelling van gemeenten om meer sociale huurwoningen te realiseren geschaad worden. Het huisvesten van urgente woningzoekenden, statushouders en bijzondere doelgroepen door particuliere verhuurders wordt om deze reden als kan-bepaling in sub c van artikel 3 lid 2 toegevoegd.



Was-woord tabel

<p>Artikel 3</p>	<p>1. Op basis van deze verordening kan het Dagelijks Bestuur een uitvoeringsovereenkomst met de in de regio werkzame corporaties sluiten, waarmee de uitvoering van de woonruimteverdeling in de praktijk wordt geregeld.</p> <p>2. In een uitvoeringsovereenkomst als bedoeld in het 1^e lid kunnen afspraken worden gemaakt over:</p> <p>a. het aanleggen en bijhouden van een register voor woningzoekenden;</p> <p>b. het aanvragen van een (stadsvernieuwings)urgentie</p>	<p>1. Op basis van deze verordening kan het Dagelijks Bestuur een uitvoeringsovereenkomst met de in de regio werkzame corporaties sluiten dan wel op grond van artikel 2 lid 3 van deze verordening aangesloten particuliere verhuurders, waarmee de uitvoering van de woonruimteverdeling in de praktijk wordt geregeld.</p> <p>2. In een uitvoeringsovereenkomst als bedoeld in het 1^e lid kunnen afspraken worden gemaakt over:</p> <p>a. het aanleggen en bijhouden van een register voor woningzoekenden;</p> <p>b. het aanvragen van een (stadsvernieuwings) urgentie</p> <p>c. het al dan niet huisvesten van doelgroepen zoals benoemd in artikel 14 lid 3 sub d (bijzondere doelgroepen), artikel 18 t/m 25 (urgentie) en artikel 26 (vergunninghouders) door particuliere verhuurders,</p>	<p>Toegevoegd zijn als partij in lid 1 particuliere verhuurders. Toegevoegd is sub c in lid 2.</p>
-------------------------	--	--	---

Tekst zienswijze (2): *Statushouders met een campuscontract die hun studie afbreken: Er zijn statushouders die een studie zijn begonnen en een campuscontract hebben gekregen van DUWO. Daarmee voldoet DUWO aan haar taakstelling. Als deze statushouders (voortijdig) stoppen met hun studie, dan ontstaat op grond van artikel 26 van de huidige en nieuwe Huisvestingsverordening de situatie dat zo iemand urgent wordt en op aangeven van de gemeente direct bemiddeld moet worden door de andere corporaties in Leiden. Dit is niet wenselijk voor beide partijen. Het kost de corporaties veel tijd en moeite om via directe bemiddeling een passende woning te vinden. De statushouder zonder studie heeft weinig keuzeruimte.*

Het voorstel is daarom om, in plaats van deze voormalige studenten te moeten bemiddelen, hen een urgentie te geven waarmee zij zelf gedurende een half jaar een woning kunnen zoeken. Dit doet een groter beroep op de eigen verantwoordelijkheid van de statushouder. Per saldo worden maximaal evenveel mensen met voorrang geplaatst als in de huidige situatie.

In de discussie over dit onderwerp is ook als argument ingebracht dat deze ex-studenten een gelijke positie moeten krijgen als gewone ex-studenten die vanwege het staken van hun studie de studentenhuysvesting met campuscontract moeten verlaten. De startpositie van de statushouders is echter ongelijk. Zij hebben minder tijd



dan andere ex-studenten gehad om inschrijftijd op te bouwen. Bovendien hadden zij als statushouder recht op een zelfstandige woning. Een studentenkamer met campuscontract heeft een andere kwaliteit en rechtsbescherming dan een zelfstandige woning.

HRW stelt voor dit als volgt in de Huisvestingsverordening te regelen:

- *Schrappen artikel 26.*

- *Lid f aan artikel 20:4 toe te voegen: "Onverlet het bepaalde in het tweede lid, kan een woningzoekende op voordracht van het College van B&W in aanmerking komen voor een urgentieverklaring, indien sprake is van: (..) f. een woningzoekende die een asielzoeker was die een verblijfsvergunning heeft ontvangen of een vergunninghouder is die op grond van de taakstelling tijdelijk in de regio is gehuisvest met gebruikmaking van een campuscontract en zijn/haar studie afbreekt en/of geen studie heeft kunnen starten of een andere tijdelijke huisvesting op grond van de taakstelling binnen drie jaar weer moet verlaten."*

Er loopt nu een aanvraag voor bemiddeling van een tiental studenten. Er is nu sprake van een inhaalslag. Wij verwachten dat het uiteindelijk zal gaan om enige aanvragen per jaar.

Zienswijze heeft betrekking op: artikel 26 en artikel 20:4 lid f

Reactie: Wij danken u voor uw zienswijze. Wij nemen uw voorstel niet over. Wij zijn van mening dat directe bemiddeling van deze doelgroep de beste manier is om snel en doelmatig een juiste match tussen woningzoekende en woningaanbod te maken. Idee is dat op dezelfde wijze wordt gewerkt als bij statushouders die op basis van de taakstelling met voorrang gehuisvest worden.

Bij bespreking van deze zienswijze in de Beleidscommissie woonruimteverdeling d.d. 12 april 2019 bracht u als extra argument in dat het regelmatig voorkomt dat de doelgroep (meermaals) een aangeboden woning weigert. Zij zijn immers al gehuisvest in een Duwo-woning en voelen minder noodzaak op het aanbod in te gaan. Regelmatig moet de rechter worden ingeschakeld om deze mensen te bewegen de woning na beëindiging huurcontract te verlaten. De verordening stelt echter in artikel 25 lid 2 (ook van toepassing op de doelgroep van artikel 26 vergunninghouders) dat de urgentiecommissie namens het Dagelijks Bestuur de urgentieverklaring intrekt indien de urgente een aangeboden, passende woonruimte weigert. De huisvestingsverordening voorziet dus al in een oplossing van dit probleem. Het wordt in de uitvoeringspraktijk echter (blijkbaar?) niet toegepast. Hier zal bij het opstellen van de uitvoeringsovereenkomst tussen HRW en Holland Rijnland aandacht aan worden besteed.

Zienswijze leidt niet tot wijzigingen

Tekst zienswijze (3): *Uitsluiten doelgroepen: In artikel 14 lid 3 is geregeld dat bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor woonruimten voorrang wordt gegeven of uitsluitend toegewezen aan daar benoemde doelgroepen. Dit is in strijd met de Huisvestingswet 2014. Daarin wordt in artikel 17 gesteld dat indien de woonruimte gedurende een in huisvestingsverordening af te spreken tijd en maximaal 13 weken vruchteloos wordt aangeboden de voorrangregeling vervalt. De woorden "of uitsluitend" in artikel 14 lid 3 dienen dus te vervallen. De bedoeling van de huisvestingsvergunning is regulerend op te treden in het geval er schaarste is. Als er vruchteloos wordt aangeboden is er kennelijk geen schaarste voor de beoogde doelgroep en kan niet worden volgehouden dat uitsluitend aan die doelgroep mag worden verhuurd.*

Zienswijze heeft betrekking op artikel 14 lid 3.

Reactie: Wij danken u voor uw zienswijze. Wij nemen uw voorstel niet over. Bij zowel bij huisvesting van statushouders op basis van de door het Rijk opgelegde taakstelling als het contingent woningen voor doelgroepen als bedoeld in artikel 14 lid 2 sub d komt het voor dat een match tussen woningzoekende en woningaanbod niet binnen 13 weken rondkomt. Wanneer de woorden "of uitsluitend" worden verwijderd zou dat



tot gevolg kunnen hebben dat het aantal woningen dat wordt aangeboden in verband met de taakstelling of contingentenregeling kleiner wordt doordat de match niet binnen 13 weken plaats vindt.

Zienswijze leidt niet tot wijzigingen

Tekst zienswijze (4): *Nieuwe verordening in 2021?*

Wij hebben kennisgenomen van de discussie om dit jaar te onderzoeken of de woonruimteverdeling eenvoudiger en doelmatiger kan. Wij zullen hier graag aan meewerken. Dat de huidige verordening moeilijk valt uit te leggen op een verjaardag of in een voetbalkantine herkennen wij ook. Hier ligt wellicht ook een gezamenlijke opgave om het beter en met andere media dan tot nu toe zijn gebruikt over te dragen.

Uitgangspunt blijft voor ons dat de bedoeling van de huisvestingsverordening moet zijn om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste tegen te gaan. Verdringing van groepen is zo'n effect. Het als ideaal geschetste beeld van één wachtrij voor gewone woningzoekenden en één wachtrij voor mensen die met voorrang een woning nodig hebben kan dichterbij komen, maar zal naar onze visie voorlopig nog niet binnen bereik zijn. Daarvoor is de schaarste te groot en de onderlinge verdringing tussen verschillende groepen ook nog steeds reëel.

Meer woningen op voorraad en meer beweging in die voorraad moeten er samen aan bijdragen dat de schaarste afneemt. Een grotere woningvoorraad valt buiten het kader van deze verordening. Meer dynamiek dan nu het geval is, is zeer wenselijk. Hoe meer doorstroming, hoe groter de kans op langere verhuisketens binnen het sociale segment en hoe meer mensen uiteindelijk in de hun gewenste woning terechtkomen. Wij gaan het komend jaar met u meedenken hoe wij meer doorstroming kunnen realiseren. Ook is er een groeiende groep mensen die een woning voor korte duur zoeken. Niet omdat ze kwetsbaar zijn, maar omdat het past bij hun levensfase. Deze groep wordt al een beetje gefaciliteerd in de nieuwe verordening, maar wij gaan onderzoeken wat nog meer mogelijk is.

Zienswijze heeft betrekking op een eventueel in te voeren huisvestingsverordening per 2021.

Reactie: Wij danken u voor uw zienswijze en de proactieve houding voor het proces richting een eventueel in te voeren huisvestingsverordening per 2021. Wij maken graag gebruik van uw kennis en inzichten. U doet met deze zienswijze geen wijzigingsvoorstellen.

Zienswijze leidt niet tot wijzigingen.

5 Zorginstellingen

5.1 De Binnenvest

Tekst zienswijze (1): *Komt de uitvoeringsovereenkomst te zijner tijd ook vrij ter inspraak? M.n. de genoemde beleidscommissie lijkt ons een vitaal orgaan waar wij graag over meedenken.*

Zienswijze heeft betrekking op: artikel 3 en Artikel 4.

Reactie: Wij danken u voor uw zienswijze. U doet in deze zienswijze geen wijzigingsvoorstellen. Als de uitvoeringsovereenkomst bedoeld wordt behorend bij de huisvestingsverordening: deze komt niet in de inspraak. Dit is een overeenkomst tussen Holland Rijnland en Holland Rijnland Wonen.

Zienswijze leidt niet tot wijzigingen

Tekst zienswijze (2): *Indien mogelijk zouden wij dit lid graag uitgebreid zien met toelichting op waar de motivatie van de corporatie aan moet voldoen. Als al deze redenen a t/m f namelijk mogen worden aangevoerd om iemand een woning te weigeren, zullen deze mensen toch ergens anders terecht komen. Mogelijk in een dure voorziening (opvang).*

Zienswijze heeft betrekking op artikel 12 lid 4.



Reactie: Wij danken u voor uw zienswijze. Wij nemen uw voorstel niet over. Dit valt onder de contractvrijheid van de corporaties.

Zienswijze leidt niet tot wijzigingen

Tekst zienswijze (3): *Spelfout: Bij de toewijzing voor.... Voorstel wijziging tekst: Bij de toewijzing van....*

Zienswijze heeft betrekking op artikel 14 lid 1.

Reactie: Wij danken u voor uw zienswijze en uw opmerkzaamheid. Wij nemen uw voorstel over.

Zienswijze leidt tot wijziging van artikel 14 lid 1: Bij de toewijzing van woonruimten voor bijzondere doelgroepen, kan het Dagelijks Bestuur voorrang verlenen aan deze woningzoekenden.

Tekst zienswijze (4): *Spelfout: ...worden verdeelt. Voorstel wijziging tekst: ...worden verdeeld.*

Zienswijze heeft betrekking op artikel 17 lid 8.

Reactie: Wij danken u voor uw zienswijze en uw opmerkzaamheid. Wij nemen uw voorstel over.

Zienswijze leidt tot wijziging van artikel 17 lid 8: Per kalenderjaar kan maximaal 10% van door de corporaties te huur aangeboden woonruimte bij loting worden verdeeld. Het bepaalde in artikel 12 (rangordebepaling) is hierbij niet van toepassing;

Tekst zienswijze (5): *kunnen deze experimenten tevens in samenwerking met andere partners, zoals zorgaanbieders, worden georganiseerd?*

Zienswijze heeft betrekking op artikel 17B.

Reactie: Wij danken u voor uw zienswijze. U doet geen wijzigingsvoorstellen. In reactie op uw vraag: experimenten kunnen worden uitgevoerd door partijen waarop deze verordening van toepassing is zoals geformuleerd in artikel 2. De verordening stelt geen eisen aan de partners betrokken bij de experimenten.

Zienswijze leidt niet tot wijzigingen

Tekst zienswijze (6): *Graag gebruiken wij deze gelegenheid om nogmaals het belang te benadrukken van een afzonderlijke contingent regeling. Vanwege de wijze waarop de urgentieregeling hier is omschreven, worden daklozen hiervoor grotendeels uitgesloten. Zij kunnen niet voldoen aan de urgentiecriteria. Het gaat m.n. om de volgende criteria: regionale binding, zes maanden zelf woonruimte zoeken, de situatie is niet door betrokkene zelf veroorzaakt, eerder een huurovereenkomst ontbonden i.v.m. overlast, schade of huurschuld. Voor verdere beargumentering verwijzen wij u graag naar bijlage 1 onderaan deze inspraaktekst.*

Zienswijze heeft betrekking op artikel 14.

Reactie: Wij danken u voor uw zienswijze. U doet geen wijzigingsvoorstellen.

Zienswijze leidt niet tot wijzigingen

Tekst zienswijze (7): *Deze zinsnede is niet helder. Het lijkt alsof een specifiek vorm van hulpverlening of een specifieke doelgroep wordt bedoeld. Graag nader omschrijven: wat wordt bedoeld met intensieve hulpverlening? Wat wordt bedoeld met crisisopvang?*

Zienswijze heeft betrekking op de tekst met betrekking tot artikel 20 lid 4c in de Toelichting.

Reactie: Wij danken u voor uw zienswijze. Wij nemen uw voorstel niet over. De tekst is letterlijk uit de Huisvestingswet 2014 overgenomen. De tekst heeft alleen betrekking op de vrouwenopvang.



Zienswijze leidt niet tot wijzigingen

Tekst zienswijze (8): Dit lid sluit een grote groep uit die juist urgentie nodig heeft en velt een moreel oordeel. Ons advies zou zijn om dit helder te formuleren, of toe te voegen dat er onderbouwd kan worden afgeweken. Er dient ook meegewogen te worden of er sprake is van psychische problemen, maatschappelijke problemen, beperkingen en verslaving. Het is wenselijk dat er breed wordt gekeken naar de aanwezige problemen.

Zienswijze heeft betrekking op: artikel 20, lid 5, punt C in de toelichting

Reactie: Wij danken u voor uw zienswijze. Wij nemen uw voorstel niet over. Om juist geen groep uit te sluiten is dit ruim omschreven. Onderbouwd afwijken is altijd mogelijk op grond van hardheidsclausule. Dit hoeft hier dus niet apart genoemd te worden.

Zienswijze leidt niet tot wijzigingen

Tekst zienswijze (9): Wij betreuren het dat de economische binding komt te vervallen als criterium. Werk en opleiding zijn prioriteiten die wij juist zouden willen aanmoedigen. Dit lid weghalen geeft de verkeerde boodschap af. De hardheidsclausule wordt terecht met terughoudendheid ingezet en wij verwachten niet dat deze nu vaker ingezet zal worden na het vervallen van dit criterium, dus dit betekent nog minder kans op urgentie.

Zienswijze heeft betrekking op Artikel 1 sub h in de Was-woordt tabel.

Reactie: Wij danken u voor uw zienswijze. Wij nemen uw voorstel niet over. Naast economische binding moet er ook noodzaak zijn om je hier te vestigen.

Zienswijze leidt niet tot wijzigingen

Tekst zienswijze (10): Wij betreuren het dat de maatschappelijke binding als criterium komt te vervallen. De hardheidsclausule wordt terecht met terughoudendheid ingezet en wij verwachten niet dat deze nu vaker ingezet zal worden na het vervallen van dit criterium, dus dit betekent nog minder kans op urgentie.

Zienswijze heeft betrekking op Artikel 1 sub n in de Was-woordt tabel

Reactie: Wij nemen uw voorstel niet over. Naast maatschappelijke binding moet er ook noodzaak zijn om je hier te vestigen.

Zienswijze leidt niet tot wijzigingen

Tekst zienswijze (11): Zoals eerder genoemd raden wij het in elkaar schuiven van de urgentieregeling en de contingent regeling zeer af. Wij gaan hierover graag verder in gesprek.

Zienswijze heeft betrekking op Artikel 18.

Reactie: Wij danken u voor uw zienswijze. U doet geen wijzigingsvoorstellen. Wij danken u voor het aanbod om in gesprek te gaan over de wijze waarop urgentie/voorrang voor diverse doelgroepen in de huisvestingsverordening geregeld kan worden. op verzoek van het portefeuillehouderoverleg wonen en maatschappij van gemeenten in regio Holland Rijnland d.d. 21 november 2018 is in januari 2019 gestart met een onderzoek naar alternatieve woonruimteverdeelsystemen. Eén van de onderliggende vragen is of het mogelijk is één regeling voor urgentie op te nemen in de huisvestingsverordening, in plaats van verschillende regelingen van voorrang voor verschillende doelgroepen zoals in de huidige verordening. Dit omdat per 2021 gemeenten individueel verantwoordelijk worden voor begeleiding en huisvesting van mensen die een beroep doen op beschermd wonen en maatschappelijke opvang. We streven ernaar om voor 2020 in het Portefeuillehouderoverleg wonen en maatschappij te agenderen of en hoe dit moet/kan leiden tot een verder aangescherpte huisvestingsverordening. Die zou dan in werking moeten treden per 2021. We maken graag van uw aanbod gebruik om u te betrekken bij dit proces.



Zienswijze leidt niet tot wijzigingen

5.2 Rivierduinen

Tekst zienswijze (1): Dank dat expliciet gevraagd is aan GGZ Rivierduinen in te spreken op de huisvestingsverordening. GGZ Rivierduinen stelt zeer veel prijs op de beschikbaarheid van een contingent woningen voor onze cliënten. Door het opnemen van contingentwoningen in de huisvestingsverordening vullen de gemeenten hun maatschappelijke verantwoordelijkheid goed in. GGZ Rivierduinen zou deze werkwijze dan ook graag in de toekomst gecontinueerd zien.

Zienswijze heeft betrekking op artikel 14 lid 2 sub d.

Reactie: Wij danken u voor uw zienswijze. U doet geen wijzigingsvoorstellen.

Zienswijze leidt niet tot wijzigingen

6 Overige zienswijzen

6.1 dhr. Hopmans

Tekst zienswijze (1): In het verleden ben ik mij ermee bezig gaan houden toen de campuscontract-wetgeving op 1 juli 2006 werd ingevoerd. Ik weet daardoor ook welke juridische argumenten door de advocaten van de verschillende corporaties tegenover de rechters zijn gebezigd. Een van de belangrijkste uitspraken van onze toenmalige minister Blok tijdens de behandeling in de Eerste Kamer van de Wet doorstroming huurmarkt 2014 was "bestaande contracten worden gerespecteerd". Met de invoering van deze Wet doorstroming huurmarkt kreeg de inschrijftijd/inschrijfduur bij WoningNet een plek in de wetgeving; zie artt. 11a-11b Hw. Ook al regelt de huisvestingsverordening dat deze nauwelijks tot niet van toepassing is op studentenwoningen, dan nog moeten de verhuurders (zeker als het om toegelaten instellingen gaat) zich aan de wet- en regelgeving houden.

Enkele zaken die ik hier eerst even meld:

1. *Studentenwoning die (eerder) met een campuscontract zijn verhuurd (de zogenaamde campuswoningen) mogen uitsluitend nog met een huurovereenkomst conform de artikelen 7:274c, 7:274d of 7:274e BW worden verhuurd;*
art. 7:274c BW = jongerencontract,
art. 7:274d BW = campuscontract,
art. 7:274e BW = promovenduscontract.
2. *Een toegelaten instelling mag geen woningen op basis van art. 7:232 lid 2 BW aan internationale studenten, expats, e.d. verhuren; beter bekend als short staycontracten. Slechts twee opties heeft een toegelaten instelling t.w.*
 - *De woning op basis van een campuscontract verhuren aan internationale studenten; art. 7:274d BW*
 - *Een onzelfstandige woning, die niet eerder met een campuscontract verhuurd is geweest, op basis van art. 7:271 lid 1 BW voor de maximale duur van 5 jaar verhuren.*
3. *Een toegelaten instelling mag haar zelfstandige sociale Daeb-woningen niet op basis van art. 7:271 lid 1 BW tijdelijk verhuren. Dit is met de invoering van de Wet doorstroming huurmarkt 2018 verboden.*
4. *Op basis van de Huisvestingswet behouden slechts de huurders met een huurovereenkomst conform art. 7:274c BW (=het jongerencontract) en art. 7:271 lid 1 BW (=huur voor bepaalde tijd; onzelfstandig max.5 jaar; zelfstandig max.2 jaar) hun inschrijftijd/inschrijfduur bij WoningNet. Wel is het de taak van de gemeenteraden om dit in de huisvestingsverordening te regelen; zie artt. 11a-11b Hw. Expliciet heeft onze toenmalige minister aangegeven, dat het behoud van inschrijftijd/inschrijfduur niet van toepassing is daar studenten kansrijk genoeg zijn met het vinden van andere woonruimte. Voor de meeste ex-studenten gaat het over het algemeen om een overgangperiode.*



Enkele opmerkingen over de Was-wordt tabel; art.5 & art. 17 lid 8:

Artikel 5 (nieuw)

“3. Een inschrijving eindigt niet na aanvaarding van een woning indien:

- a. nadat een huurder een zelfstandige woonruimte heeft betrokken met een tijdelijke huurovereenkomst voor 2 tot maximaal 5 jaar als bedoeld in artikel 7:274c lid 1 onder c juncto artikel 274c van het Burgerlijk Wetboek, dan wel artikel 22 a Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 dan wel artikel 7:271 eerste lid tweede volzin van het Burgerlijk Wetboek in relatie tot artikel 11 b van de huisvestingswet 2014, indien deze overeenkomst is gesloten na inwerkingtreding van deze verordening.”

(tekst suggestie)

“3. Een inschrijving eindigt niet na aanvaarding van een woning indien:

- a. nadat een huurder een zelfstandige woonruimte heeft betrokken met een tijdelijke huurovereenkomst als bedoeld in artikel 7:274 lid 1 onder c juncto artikel 7:274c van het Burgerlijk Wetboek in relatie tot artikel 11a van de Huisvestingswet 2014, indien deze overeenkomst is gesloten na inwerkingtreding van deze verordening.
- b. nadat een huurder een zelfstandige Daeb-woonruimte van een niet toegelaten instelling heeft betrokken met een tijdelijke huurovereenkomst voor maximaal 2 jaar als bedoeld in artikel 7:271 lid 1 onder a van het Burgerlijk Wetboek in relatie tot artikel 11b van de Huisvestingswet 2014, indien deze overeenkomst is gesloten na inwerkingtreding van deze verordening.”

Toelichting:

- Art.11a-11b Hw zijn de cruciale wetsartikelen rond het behoud van de inschrijving bij WoningNet.
- Verder is het een toegelaten instelling **VERBODEN** om zelfstandige Daeb-woonruimte op basis art.7:271 lid 1 onder a BW te verhuren. Dit verbod geldt niet voor de onzelfstandige Daeb-woonruimten van toegelaten instellingen.

Art.22a Rtv met een verwijzing naar art.48 Woningwet heeft slechts betrekking op het een bij regeling van Onze Minister te bepalen groep waarmee de toegelaten instelling geen huurovereenkomst, ten aanzien van een woonruimte voor zover deze als zelfstandige woning is verhuurd, als bedoeld in art.7:232 lid 2 BW. Anders gezegd: Onze Minister wil niet, dat de toegelaten instellingen met de in regeling genoemde groepen short stay-contracten aangaat. Het gaat o.a. om “huurders die voor hun werk of studie tijdelijk in een andere plaats of een ander land werken of studeren”, waarbij allereerst gedacht moet worden “aan uit het buitenland afkomstige studenten of arbeidsmigranten, waarvoor het noodzakelijk is om ten behoeve van het tijdelijk kunnen werken of studeren in Nederland ook tijdelijke huisvesting te vinden.”

Zienswijze heeft betrekking op Artikel 5.

Reactie: Wij danken u voor uw zienswijze. Wij nemen uw voorstel niet over. Wij zijn van mening dat de nu gehanteerde tekst voldoende juridisch sluitend is. op grond van de inbreng van gemeente Katwijk (zie paragraaf 2.4) is art. 5, 3e lid aangepast en is ook artikel 11a toegevoegd.

Zienswijze leidt niet tot wijzigingen

Tekst zienswijze (2): - Art.17 lid 8: “Per kalenderjaar kan maximaal 10% van door de corporaties te huur aangeboden woonruimte bij loting verdeelt. Het bepaalde in artikel 12 (rangordebepaling) is hierbij niet van toepassing;”



(tekst suggestie): "Per kalenderjaar kan maximaal 10% per corporaties te huur aangeboden woonruimte bij loting verdeelt. Het bepaalde in artikel 12 (rangordebepaling) is hierbij niet van toepassing;"

Toelichting: in de gemeente Utrecht geldt een maximum van 20% dat bij loting kan worden verdeeld. Het kan mijns inziens nooit de bedoeling zijn, dat een corporatie alles via loting aanbiedt en dat geen van de andere corporaties iets via loting aanbieden. Uit ervaring weet ik, dat de huurder die de woning via loting krijgt helemaal niet in een win-winsituatie zit. Hoezo? Deze huurder kan bijvoorbeeld niet via "www.huisjehuisje.nl" aan woningruil doel, als zijn verhuurder uitsluitend haar woonruimten via loting aanbiedt. Het gehanteerde percentage is een regionale keuze. Ik weet, dat meerdere gemeenten hun huisvestingsverordening zo hebben ingericht, dat de groep echt spoedzoekers minimaal is.

Zienswijze heeft betrekking op Artikel 17 lid 8.

Reactie: Wij danken u voor uw zienswijze. Wij nemen uw wijzigingsvoorstel over. Omdat loting als 'kan-bepaling' is opgenomen en er corporaties en gemeenten zijn die aangeven geen gebruik te willen maken van loting, is het waarschijnlijk dat enkel een deel van de corporaties woningen zullen verdelen via loting. Om te voorkomen dat dit 10% van het totaal van de in de regio te verdelen woningen betreft in plaats van 10% van de te verdelen woningen van de betreffende corporaties passen wij artikel 17 lid 8 conform uw voorstel aan.

Zienswijze leidt tot wijziging van artikel 17 lid 8: Per kalenderjaar kan maximaal 10% per corporatie te huur aangeboden woonruimte bij loting worden verdeeld. Het bepaalde in artikel 12 (rangordebepaling) is hierbij niet van toepassing;

Tekst zienswijze (3): Tot slot maak ik U attent op de website www.room.nl. Een nieuw aanbiedings- en toewijzingsstelsel van studentenhuisvesters (=toegelaten instellingen). Werkzaam ook in Uw regio. Wenselijk in Uw regio, dat een of meerdere toegelaten instellingen zich volledig kunnen onttrekken aan haar kerntaak t.w. het huisvesten van woningzoekenden met de lage inkomens?

Zienswijze heeft betrekking op Artikel 2 en Artikel 17.

Reactie: Wij danken u voor uw zienswijze. U doet geen wijzigingsvoorstellen. In reactie op uw opmerking: in Artikel 2 staat het werkingsgebied van deze verordening vermeld. In Artikel 17 de wijze waarop Holland Rijnland Wonen woonruimte aanbiedt aan woningzoekenden. Het door u genoemde aanbiedings- en toewijzingsstelsel van studentenhuisvesters valt hier niet onder.

Zienswijze leidt niet tot wijzigingen.



Bijlage 1 Ambtshalve, nagekomen advisering

Gemeente Katwijk - ambtelijke reactie

Tekst zienswijze (1): *Art. 14, 3e lid is onder letter e. toegevoegd dat voorrang gegeven kan worden aan woningzoekenden met ten minste 5 minderjarige kinderen. Maar ik denk dat er dan bij art. 14 2e lid ook een letter toegevoegd moet worden waarin de daadwerkelijke labeling geregeld wordt. Want zo lijkt het Artikel te zijn opgebouwd. In het 2e lid de labeling van de woning en in het 3e lid de voorrang voor bepaalde huishoudens.*

Zienswijze heeft betrekking op Artikel 14, 2e lid.

Reactie: Wij danken u voor uw zienswijze. Wij nemen uw voorstel over.

Zienswijze leidt tot wijziging van Artikel 14, 2e lid: Woonruimte kan door de verhuurder worden aangemerkt als:

- a. **Woonruimte met specifieke voorzieningen (bijvoorbeeld rolstoeltoegankelijk of zorg);**
- b. **Woonruimte voor specifieke leeftijdscategorieën;**
- c. **Woonruimte voor starters;**
- d. **Woonruimte die valt onder het contingent van de jaarlijks door het Dagelijks Bestuur vastgestelde lijst van betrokken instellingen of nader overeen te komen taakstellingen.**
- e. **Woonruimte voor woningzoekenden waarbij tenminste 5 minderjarige kinderen tot het huishouden behoren en die aantoonbaar het hoofdverblijf bij de woningzoekende hebben;**

Gemeente Leiden – ambtelijke reactie

Tekst zienswijze (1): *Hier een ambtshalve technische opmerking op de reg. Huisvestingsverordening over het begrip woonwagenlocatie en dat locaties Trekvaartplein en Roomburg als één locatie aangemerkt: zie hieronder. Willen jullie in de verordening zelf een Artikel 2 opnemen waarin wordt aangemerkt dat locaties Trekvaartplein en Roomburg als één locatie aangemerkt worden?*

Zienswijze heeft betrekking op Artikel 2.

Reactie: Wij danken u voor uw zienswijze. We nemen uw voorstel over.

Zienswijze leidt tot wijziging van Artikel 2 lid 5 en toevoeging van Artikel 2 lid 6:

5. **Woonwagenlocaties Trekvaartplein en Roomburg in gemeente Leiden dienen als één locatie aangemerkt te worden.**
6. **Deze verordening heeft alleen betrekking op het bepaalde in hoofdstuk 1 t/m 3 en 5 t/m 8 van de Huisvestingswet.**