

## Beantwoording technische vragen

20R.00011



**Datum :** 7 januari 2020  
**Portefeuillehouder :** Wethouder De Weger  
**Contactpersoon:** N.F. Bink  
**Fractie(s) :** VVD

**Onderwerp:** Beantwoording technische vragen over de Jaarbrief Wonen 2019 en de prestatieafspraken 2020.

---

### Beantwoording van de vragen:

#### *Vraag 1*

*In de prestatieafspraken met GroenWest staat onder het kopje 'schuldhulpverlening' dat GW zich inspant om huurschulden te beperken. Enkel mensen met een bijstandsuitkering worden aangehaald. Wordt deze aanpak niet gebruikt bij andere huurders die achterstand hebben? Zo nee, waarom niet?*

#### *Antwoord 1*

GroenWest spant zich altijd in om deurwaarderzaken en ontruiming te voorkomen. Zij doet huisbezoeken bij zowel sociale huurwoningen als bij vrije sectorhuurwoningen. Alle huurders met financiële problemen wil GroenWest graag helpen. De passage in de prestatieafspraken is opgenomen omdat GroenWest graag met de gemeente in gesprek gaat over preventie van deurwaarderzaken bij bijstandsgerechtigden via inhouding van de huur op de uitkering.

#### *Vraag 2*

*Een deel van de woningen voor jongeren wordt verloot. In het kader van de Wet Doorstroming Huurmarkt kunnen jongeren ook een tijdelijk contract worden aangeboden. Kijkt GW hier ook naar? Waarom wel/niet?*

#### *Antwoord 2*

Jongerencontracten: De voorwaarden voor deze contractvorm is geregeld in de Wet Doorstroming Huurmarkt 2015. De bepalingen zijn als volgt:

- de woning is bedoeld voor jongerenhuisvesting en wordt ook na beëindiging van de huurovereenkomst hiervoor gebruikt
- de jongere behoudt bij het aangaan van het jongerencontract zijn inschrijfduur als woningzoekende
- de jongere is bij aangaan van het huurcontract minimaal 18 jaar en jonger dan 28 jaar
- de huurovereenkomst moet minimaal vijf jaar duren
- de termijn van vijf jaar kan verlengd worden met twee jaar
- de huurovereenkomst eindigt niet automatisch. De verhuurder moet de overeenkomst opzeggen en zich daarbij houden aan de wettelijke opzegtermijn. Als de verhuurder het contract na vijf jaar niet opzegt, ontstaat automatisch een huurcontract voor onbepaalde tijd.
- de jongere heeft recht op schadevergoeding wanneer de woning niet als jongerenwoning wordt doorverhuurd.

GroenWest verhuurt in Woerden geen woningen die gelabeld zijn voor jongeren en maakt geen gebruik van jongerencontracten. Hiervoor zijn verschillende redenen.

- Met 5+2 jaar inschrijftijd hebben jongeren in de huidige markt weinig kans om door te stromen naar een andere sociale huurwoning.
- Jongeren hebben vaak 1- of 2-persoonshuishoudens. GroenWest heeft maar een beperkt aantal woningen die voor hen geschikt zijn. Deze heeft GroenWest nodig voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen zoals uitstromers uit de maatschappelijke opvang/beschermde wonen. De

omvang van deze groep neemt toe. Daar komt bij dat er nog veel meer kleine huishoudens zijn met weinig inschrijftijd die met spoed een woning zoeken. Liever richten wij ons op alle woningzoekenden die weinig inschrijftijd hebben. Bij het verloten van woningen maakt iedereen evenveel kans. De ervaring leert dat 'starters' (dit kunnen jongeren zijn, maar ook mensen van middelbare leeftijd, zoals iemand in scheiding) hierdoor meer kans maken, dan in het reguliere systeem van inschrijftijd.

- GroenWest wil haar woningen voor zoveel mogelijk huurders beschikbaar stellen en woningzoekenden zo min mogelijk belemmeringen opleggen. De Wet Doorstroming Huurmarkt 2015 bepaalt dat we een woning die we verhuren met een jongerencontract moeten blijven verhuren aan jongeren. Dit is wel erg absoluut: er zijn ook veel andere woningzoekenden op zoek naar een woning.

### *Vraag 3*

*De nieuwbouw bij Den Oudsten is in de verhuur gegaan. Hierbij is de keuze gemaakt om geen voorrangsregels toe te passen. Waarom niet en welke mogelijkheden voor voorrangsregels waren er geweest als die keuze wel was gemaakt?*

### *Antwoord 3*

Voor de eerdere projecten Berberis/Hazelaarstraat en PiusX is voorrang gegeven aan mensen die een sociale huurwoning achterlieten binnen de gemeente Woerden en voor een deel van de woningen voorrang voor 55+. Dit had een positief effect op de doorstroming, maar van starters op de woningmarkt kregen we klachten dat zij niet in aanmerking konden komen.

Daarom is ervoor gekozen om de woningen op het Den Oudsten-terrein via de reguliere weg aan te bieden: toewijzing op basis van inschrijfduur. Zodat er gelijke kansen zijn op basis van inschrijfduur.

De locatie heeft hierbij ook een rol gespeeld. Het is niet een locatie die bij uitstek geschikt is voor senioren.

De basis van het Woningtoewijzingsbeleid is toewijzing op basis van inschrijfduur. Bij uitzondering worden er andere toewijzingsbepalingen gehanteerd via artikel 4.2 'Experimenten' van de Huisvestingsverordening (zie onderstaand). Er kunnen veel verschillende wijzen van toewijzing afgesproken worden mits dit past binnen de regels. Daarnaast houden we rekening met de regels van de Huisvestingswet en het gelijkheidsbeginsel. Tot slot geldt: het bevoordelen van de ene woningzoekende, betekent het benadelen van een andere woningzoekende.

### **Artikel 4.2 Experimenten**

1. Burgemeester en wethouders kunnen een experimentregeling instellen. De experimentregeling moet aan de volgende voorwaarden voldoen:
  - a. een experiment heeft een duidelijk omschreven en meetbaar beoogd effect;
  - b. een experiment is tijdelijk en heeft een vooraf gesteld begin en eindpunt;
  - c. de uitvoering van het experiment is duidelijk en transparant voor de woningzoekenden;
  - d. de communicatie en verantwoording over het experiment vindt plaats in het regionale advertentiemedium;
  - e. het experiment is van toepassing op maximaal 10% van het aanbod en het experiment wordt voor de start afgestemd met de gemeenten in de woningmarktregio.

|

---

### **Bijlagen:**