

RAADSINFORMATIEBRIEF met beantwoording artikel 42 vragen

Van

college van burgemeester en wethouders

Vergadering van

9 november 2021

Kenmerk

Z/21/028842 / D/21/038048

Portefeuillehouder

Tymon de Weger

Portefeuille

Bouwen en Wonen

Opsteller

Kapaan, Robbert

Onderwerp

Beantwoording Schriftelijke vragen art. 42 RvO van WeDo politiek inzake Het gaat om mensen, bij noodlottige levenssituaties geen gedwongen huisuitzettingen

Beantwoording van de vragen

Schriftelijke vragen WeDo: Het gaat om mensen, bij noodlottige levenssituaties geen gedwongen huisuitzettingen in de gemeente Woerden!

Geacht college, GroenWest heeft onlangs een 29-jarige die vanaf het 2e levensjaar in hetzelfde huurhuis woonde in gemeente De Ronde Venen (Mijdrecht), gedwongen uit huis geplaatst¹. Dit gebeurde nadat de hoofdhuurder, een grootouder van de bewoonster, overleed en er geen mede-huurovereenkomst was. In 2017 was er wel een aanvraag gedaan tot medehuur, maar deze was afgewezen door GroenWest omdat de aanvraag niet volledig zou zijn. Gemeente De Ronde Venen nam na het overlijden van de hoofdhuurder slechts de moeite om een min of meer standaard briefje te sturen aan de medebewoner, waarin zij werd verwezen naar de daklozenopvang in Utrecht. GroenWest en de gemeente De Ronde Venen hebben zich uitermate bureaucratisch opgesteld, op geen enkele wijze passend bij de menselijke maat. Als instituties hebben zij hier koelhartig, meedogenloos en zonder enig spoor van menselijke empathie gehandeld.

Om te voorkomen dat zo iets in Woerden gebeurt heb ik de volgende vragen:

Vraag 1

Is het college van mening dat er wet-of regelgeving geldt, die een coöperatie voor sociale woningbouw de plicht oplegt achtergebleven bewoners in een dergelijke situatie op straat te zetten en dakloos te maken?

Antwoord 1

Nee, er is geen wet- en regelgeving die corporaties verplicht mensen uit huis te plaatsen. Maar er zijn momenteel veel woningzoekenden en corporaties zijn ook niet verplicht om achtergebleven bewoners een huurovereenkomst aan te bieden. Er zijn wel regels voor het toestaan van medehuur (zie antwoord 2). Als er een woning vrij komt, dan wordt deze, zoals opgenomen in de voorwaarden huisvestingsverordening, opnieuw aangeboden aan alle woningzoekenden. Alle woningzoekenden hebben dan de mogelijkheid om op deze woning te reageren en wordt er getoetst op passendheid (inkomen, samenstelling huishouden) en voldoende inschrijftijd.

Vraag 2

De medebewoonster betaalde vanaf 2018 huur voor de woning en woonde er 27 jaar. Klopt het dat de rechter in zo'n situatie een verzoek tot mede-huur toestaat?

Antwoord 2

In dit geval is het – na vele gesprekken – tot een rechtszaak gekomen, waarbij de corporatie tot tweemaal toe in het gelijk is gesteld. Uit de uitspraak blijkt, dat de rechter heeft getoetst aan de eisen die de wet stelt in Artikel 7:268 lid 3 Burgerlijk Wetboek. Er zijn vier voorwaarden:

1. De woning is het hoofdverblijf van de eiser.
2. Eiser kan de huur betalen.
3. Eiser kan een huisvestingsvergunning krijgen, als dat nodig is in de gemeente waar de woning staat.
4. Eiser had een 'duurzame gemeenschappelijke huishouding' met de overleden huurder.

De rechter heeft de persoonlijke omstandigheden betrokken in de afweging.

Vraag 3

Vindt het college het rechtvaardig als een persoon vanwege een noodlottige levenssituatie van huis en haard gescheiden wordt door de woningcoöperatie, en als de gemeente de huisvestingsvergunning weigert vanwege oorzakelijk gevolg van het noodlot, zoals dat het huis dan te groot is of het inkomen niet (meer) passend?

Antwoord 3

Een huisuitzetting heeft zeker impact op de betreffende persoon. Daarom zal er altijd maatwerk worden toegepast en naar een menselijke maat worden gezocht binnen de vigerende wet- en regelgeving. In de samenwerking met GroenWest ervaren wij dat dit ook altijd hun uitgangspunt is.

Vraag 4

Kan het college gebruik maken van een discretionaire bevoegdheid in dergelijke noodlottige situaties? Zo ja, welke mogelijkheden zijn er?

Antwoord 4

Ja. Dit betreft de hardheidsclausule (art 4.3, lid 1a van de huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Woerden.) Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening. De toepassing van de hardheidsclausule wordt in deze situaties altijd in overleg met GroenWest toegepast als uitvoerder van de huisvestingsverordening.

Vraag 5

Heeft de gemeente afspraken gemaakt met de in Woerden acterende sociale coöperaties, waarmee geborgd is dat een dergelijke gedwongen huisuitzetting in onze gemeente voorkomen wordt? Zo ja, welke afspraken zijn er? Zo nee, gaat u dit op korte termijn alsnog doen?

Antwoord 5

Gemeente voert met GroenWest en maatschappelijke partners een proactieve aanpak in het voorkomen van huurschulden en huisuitzettingen. Dit houdt in dat we vroegtijdig in gesprek gaan met betrokkenen over de mogelijkheden die er zijn binnen de wet- en regelgeving. Hier nemen we voldoende tijd voor. In de meeste gevallen komen we gezamenlijk tot een goede oplossing. Hierdoor komen huisuitzettingen in Woerden gelukkig weinig voor.

Vraag 6

Voert de gemeente actief beleid op het voorkomen van dergelijke situaties. Bijvoorbeeld door huurders proactief te informeren over de mogelijkheid van het formaliseren van mede-huur of anderszids? En is er beleid om de bewoners daarbij ook actief te ondersteunen? Indien dergelijk beleid nog niet bestaat, wilt u dat dan alsnog z.s.m. vorm geven?

Antwoord 6

Ja, zie de proactieve aanpak bij antwoord 5. De verantwoordelijkheid ligt primair bij de corporatie en de huurder zelf. GroenWest informeert bewoners bij aanvang van het huurcontract, telefonisch via het klantcontactcentrum en via haar website over het aanvragen van medehuurschap: <https://www.groenwest.nl/kennisbank/medehuurder/?q=301d27dd>. Daarnaast is GroenWest ook het loket waar men met vragen over medehuur terecht kan. Uiteindelijk is het aan mensen zelf om tijdig actie op het gebied van medehuur te ondernemen.

Vraag 7

Bent u het met mij eens dat in de betreffende situatie, de menselijke maat volledig zoek is in de uitvoering van beleid en wet- en regelgeving door GroenWest?

Antwoord 7

Nee. Wij zijn niet bekend bij deze specifieke situatie, omdat deze niet in de gemeente Woerden plaatsvond en wij nemen hierover derhalve geen standpunt in.

Verklaring GroenWest: *“Er is een groot tekort aan sociale huurwoningen in Nederland. Om dit probleem aan te pakken zet GroenWest zich als corporatie niet alleen in voor het bouwen van nieuwe woningen, maar ook voor een eerlijke*

verdeling van dit schaarse goed. GroenWest heeft de wettelijke verplichting om - juist in deze tijd - die schaars beschikbare sociale huurwoningen zo goed en vooral ook zo eerlijk mogelijk te verdelen. Dit betekent ook dat wanneer GroenWest signalen ontvangt van onrechtmatige en dus oneerlijke bewoning, zij deze onderzoekt. GroenWest gaat in dergelijke situaties altijd in gesprek en kijkt met betrokkene(n) naar de mogelijkheden die er zijn binnen de wettelijke én maatschappelijke kaders. In de meeste gevallen komen we gezamenlijk tot een goede oplossing. In sommige gevallen lukt dat niet. De betrokkene heeft dan de mogelijkheid om de zaak voor te leggen aan de regionale klachtencommissie voor woningzoekenden of om de rechter te vragen een uitspraak te doen.”

Vraag 8

Bent u het met mij eens dat in de betreffende situatie, de menselijke maat volledig zoek is in de uitvoering van beleid en wet- en regelgeving door de gemeente De Ronde Venen?

Antwoord 8

Nee, zie antwoord 7.

Vraag 9

Voert u actief beleid om huurders überhaupt actief te informeren over risico's die zij lopen om slachtoffer te worden van dergelijke bureaucratische harteloosheid van sociale coöperaties?

Antwoord 9

Nee. Zie antwoord 6 als het gaat om het informeren van bewoners over medehuuderschap.

Bijlagen

- Vragen reglement van orde: D/21/038047



Schriftelijke vragen: Het gaat om mensen, bij noodlottige levenssituaties geen gedwongen huisuitzettingen in de gemeente Woerden!

5 oktober 2021

Geacht college,

GroenWest heeft onlangs een 29-jarige die vanaf het 2e levensjaar in hetzelfde huurhuis woonde in gemeente De Ronde Venen (Mijdrecht), gedwongen uit huis geplaatst¹. Dit gebeurde nadat de hoofdhuurder, een grootouder van de bewoonster, overleed en er geen mede-huurovereenkomst was.

In 2017 was er wel een aanvraag gedaan tot medehuur, maar deze was afgewezen door GroenWest omdat de aanvraag niet volledig zou zijn.

Gemeente De Ronde Venen nam na het overlijden van de hoofdhuurder slechts de moeite om een min of meer standaard briefje te sturen aan de medebewoner, waarin zij werd verwezen naar de daklozenopvang in Utrecht. GroenWest en de gemeente De Ronde Venen hebben zich uitermate bureaucratisch opgesteld, op geen enkele wijze passend bij de menselijke maat. Als instituties hebben zij hier koelhartig, meedogenloos en zonder enig spoor van menselijke empathie gehandeld.

Om te voorkomen dat zo iets in Woerden gebeurt heb ik de volgende vragen:

1. Is het college van mening dat er wet-of regelgeving geldt, die een coöperatie voor sociale woningbouw de plicht oplegt achtergebleven bewoners in een dergelijke situatie op straat te zetten en dakloos te maken?
2. De medebewoonster betaalde vanaf 2018 huur voor de woning en woonde er 27 jaar. Klopt het dat de rechter in zo'n situatie een verzoek tot mede-huur toestaat?
3. Vindt het college het rechtvaardig als een persoon vanwege een noodlottige levenssituatie van huis en haard gescheiden wordt door de woningcoöperatie, en als de gemeente de huisvestingsvergunning weigert vanwege oorzakelijk gevolg van het noodlot, zoals dat het huis dan te groot is of het inkomen niet (meer) passend?
4. Kan het college gebruik maken van een discretionaire bevoegdheid in dergelijke noodlottige situaties?
Zo ja, welke mogelijkheden zijn er?
5. Heeft de gemeente afspraken gemaakt met de in Woerden acterende sociale coöperaties, waarmee geborgd is dat een dergelijke gedwongen huisuitzetting in onze gemeente voorkomen wordt? Zo ja, welke afspraken zijn er?
Zo nee, gaat u dit op korte termijn alsnog doen?
6. Voert de gemeente actief beleid op het voorkomen van dergelijke situaties. Bijvoorbeeld door huurders pro-actief te informeren over de mogelijkheid van het formaliseren van mede-huur of anderszins? En is er beleid om de bewoners daarbij ook actief te ondersteunen? Indien dergelijk beleid nog niet bestaat, wilt u dat dan alsnog z.s.m. vorm geven?
7. Bent u het met mij eens dat in de betreffende situatie, de menselijke maat volledig zoek is in de uitvoering van beleid en wet- en regelgeving door GroenWest?
8. Bent u het met mij eens dat in de betreffende situatie, de menselijke maat volledig zoek is in de uitvoering van beleid en wet- en regelgeving door de gemeente De Ronde Venen?
9. Voert u actief beleid om huurders überhaupt actief te informeren over risico's die zij lopen om slachtoffer te worden van dergelijke bureaucratische harteloosheid van sociale coöperaties?

En gaat over tot de orde van de dag,

Wilma de Mooij, WeDo

¹ <https://www.bnnvara.nl/kassa/videos/571777>