

Huisvesting: verdelen en beschermen van onze woningen

Presentatie raads- en commissieleden d.d. 13 februari 2023

Welkom

Presentatie: Paul Seitzinger, afd. Stedelijke Ontwikkeling



Waarom zitten we bij elkaar?

1. Actualisatie huisvestingsverordening, uiterlijk voor 1 juli 2023.

Bevoegdheid gemeenteraad

2. Uitbreiden van uw kennis.

- Wat is het doel van een huisvestingsverordening?
- Welke bevoegdheden heeft de gemeente?



Proces: besluitvorming 2023

- 31 januari: **participatievoorstel** vastgesteld
- **13 februari: technische bijeenkomst**
- 27 maart: **bespreken concept huisvestingsverordening** (meningvormend) in commissie
- Week 10 t/m 14: **inspraakprocedure** (digitaal)
- Week 11: **participatiebijeenkomst**
- Week 16: definitief voorstel verzonden naar raadsleden
- 30 mei: behandeling **commissie**
- 5 juni: behandeling **gemeenteraad**



Huisvesting: verdelen en beschermen van onze woningen

- ☐ Opbouw in drie blokken
- ☐ Na ieder blok gelegenheid tot stellen van vragen of plaatsen opmerkingen
- ☐ Blok 1: context regelgeving
- ☐ Blok 2: doelstelling en onderbouwing
- ☐ Blok 3: bevoegdheden



Huisvesting: verdelen en beschermen van onze woningen

1. Context: ontwikkeling woningvoorraad Zoetermeer 2019 - 2022

De woningvoorraad van Zoetermeer is **minder betaalbaar** geworden

- Sociale huur afgenomen in absolute en relatieve zin
- Goedkope koop (<195.000) met 68% afgenomen
- Koopwoningen vanaf het middeldure segment toegenomen

Ontwikkeling woningvoorraad tussen 2019 en 2022						
	2019		2022		ontwikkeling (2019 - 2022)	
	aantal	aandeel	aantal	aandeel	aantal	aandeel
Sociale huur	17.190	30,6%	16.872	29,7%	-318	-0,9%
Vrije-sector-huur in corporatiebezit	2.240	4,0%	2.235	3,9%	-5	-0,1%
Particuliere huur	6.260	11,1%	6.589	11,6%	329	0,5%
Goedkope koop (<195.000)	4.628	8,2%	1.471	2,6%	-3.157	-5,6%
Middeldure koop (195.000 - 325.000)	11.480	20,4%	13.547	23,8%	2.067	3,4%
Dure koop (>325.000)	14.402	25,6%	16.111	28,4%	1.709	2,7%
Totaal	56.200	100%	56.825	100%	625	

1. Context
2. Doelstelling en onderbouwing
3. Bevoegdheden

Huisvesting: verdelen en beschermen van onze woningen

1. Context: Wie bezit Zoetermeer?

Eigenaren

Woningcorporaties: (Stedelink, Vidomes, De Goede Woning, Mooiland) bezitten 19.107 woningen (33,6%)

Pensioenfondsen en particulieren bezitten 6.589 woningen (11,6%)

Eigenaar-bewoners bezitten 31.129 woningen (54,8%)

De woningvoorraad bestaat dus voor 45,2% uit huurwoningen.

1. **Context**
2. Doelstelling en onderbouwing
3. Bevoegdheden

Huisvesting: verdelen en beschermen van onze woningen

1. Context: wachttijden voor de sociale huur zijn toegenomen

Tussen 2017 en 2022 is een stijgende trend zichtbaar in de wachttijden

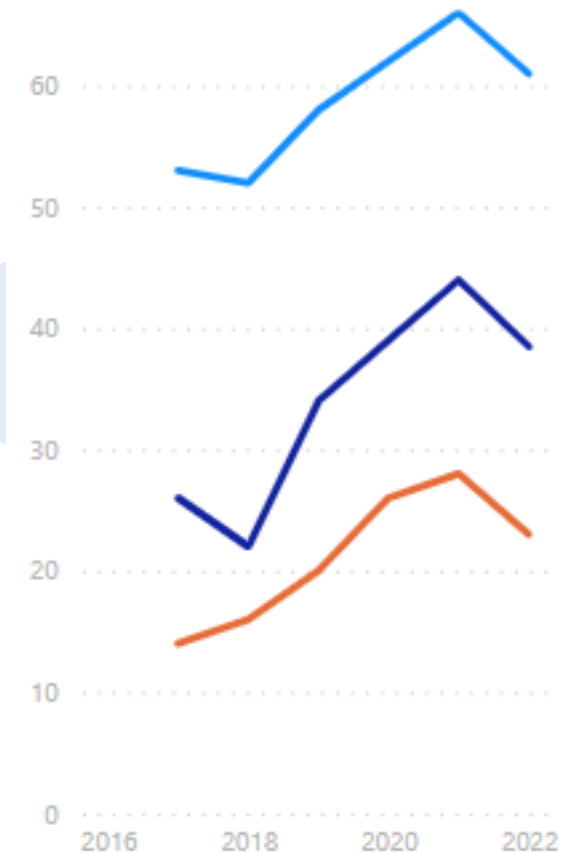
Aantallen zijn in maanden

WID = wooninschrijfduur
ID = inschrijfduur
ZD = zoekduur

1. Context
2. Doelstelling en onderbouwing
3. Bevoegdheden

WID (mediaan)

● WID ● ID ● ZD



Huisvesting: verdelen en beschermen van onze woningen

Context: aandachtsgroepen

Toename van huisvestingsvraag

- Statushouders
- Uitstroom uit zorginstellingen

Afname aantal urgent woningzoekenden door strengere regels

Motie 2206-58 “Geen voorrang statushouder sociale huur”

1. Context
2. Doelstelling en onderbouwing
3. Bevoegdheden

Tabel 1: aantal verhuringen van sociale huurwoningen, per categorie, 2019 en 2022 vergeleken

Type doelgroep	2019		2022		Groei	
	Aantal huishoudens (A)	Aandeel	Aantal huishoudens (B)	Aandeel	Aantal huishoudens	Relatief (B/A-1)
Statushouders	45	4,3%	81	8,4%	36	80,0%
Uitstroom instellingen	45	4,3%	71	7,4%	26	57,8%
Urgentie	222	21,4%	78	8,1%	-144	-64,9%
Overige aandachtsgroepen	76	7,3%	51	5,3%	-25	-32,9%
Subtotaal aandachtsgroepen	388	37,4%	281	29,1%	-107	-27,6%
Regulier woningzoekenden	650	62,6%	684	70,9%	34	5,2%
Totaal	1038	100%	965	100%	-73	-7%

bron: basisrapportage SVH, bewerkt door P. Seitzinger

Verzoekt het college:

- Het uitgangspunt te hanteren dat statushouders niet langer voorrang krijgen bij de toewijzing van sociale huurwoningen maar in te zetten op flexwoningen, tijdelijke woningen en noodwoningen om aan de taakstelling te voldoen;
- Hiertoe een plan van aanpak te realiseren en de nodige wijzigingen aan te brengen in de huisvestingsverordening Zoetermeer dan wel andere relevante beleidsdocumenten.

Huisvesting: verdelen en beschermen van onze woningen

Context: Kopen voor de verhuur

Maatregelen

- Overdrachtsbelasting van 2% naar 8% sinds 1-1-2021
- Opkoopbescherming mogelijk sinds 1-1-2022
- Zwaarder belasten tweede woning vanaf 2023

Komt er nog aan:

- Vanaf 2024: reguleren middenhuur (via Woningwaarderingssstelsel)

Motie 2111-22 “Woonplicht of woonrecht”

Verzoekt het College:

- de effecten te verkennen van een woonplicht voor kopers van woningen;
- hierbij de voor- en nadelen van een woonplicht voor kopers en huurders in beeld te brengen;
- en aan te geven voor welke categorie woningen op wijk- of stadsniveau dit opportuun zou zijn;
- welke relevante criteria op gegeven moment de trigger zijn over te gaan tot een woonplicht;
- de raad over deze verkenning te berichten vóór eind februari 2022;

1. Context
2. Doelstelling en onderbouwing
3. Bevoegdheden

Huisvesting: verdelen en beschermen van onze woningen

Vragen / opmerkingen bij context?

1. **Context**
2. Doelstelling en onderbouwing
3. Bevoegdheden

Huisvesting: verdelen en beschermen van onze woningen

2. Doelstelling en onderbouwing: samenvatting

Probleemstelling

- ☐ schaarste: tekort aan betaalbare woningen
- ☐ onevenwichtig / onrechtvaardige effecten

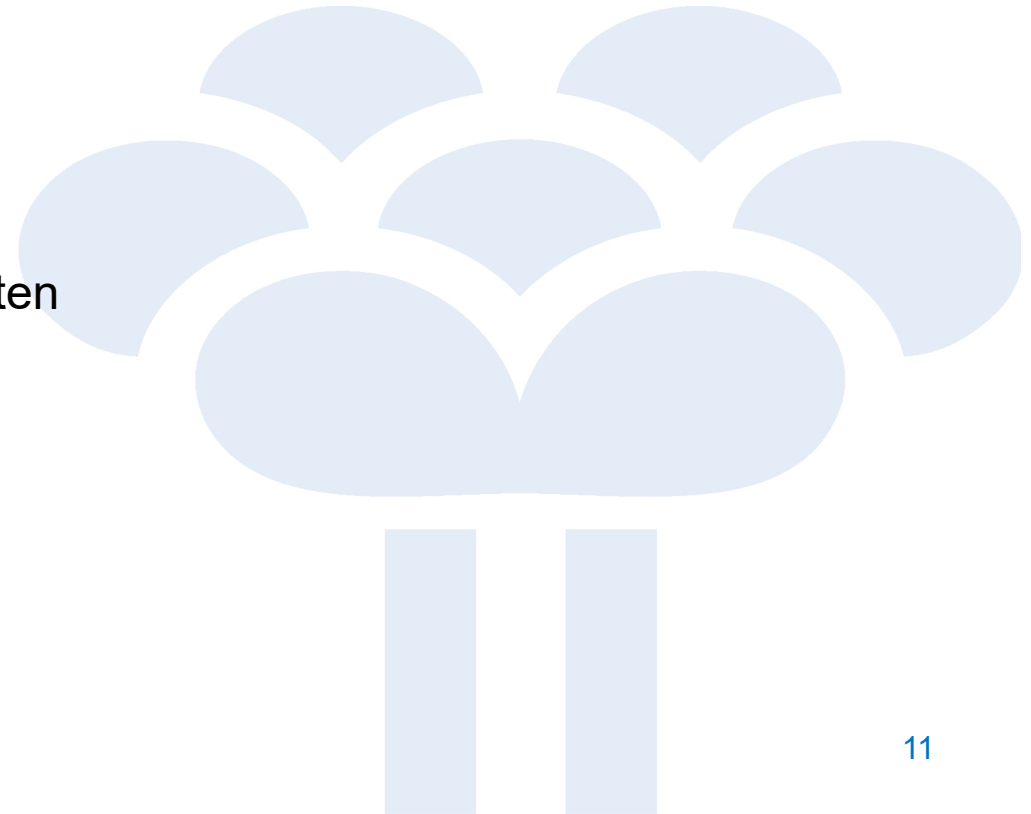
Beide niet aantonen → geen huisvestingsverordening!

Doel huisvestingsverordening

- ☐ bestrijden van onevenwichtig en onrechtvaardige effecten
- ☐ verdeling van schaarse woningen

Andere doelen mogen niet!

1. Context
2. **Doelstelling en onderbouwing**
3. Bevoegdheden



Huisvesting: verdelen en bes woningen

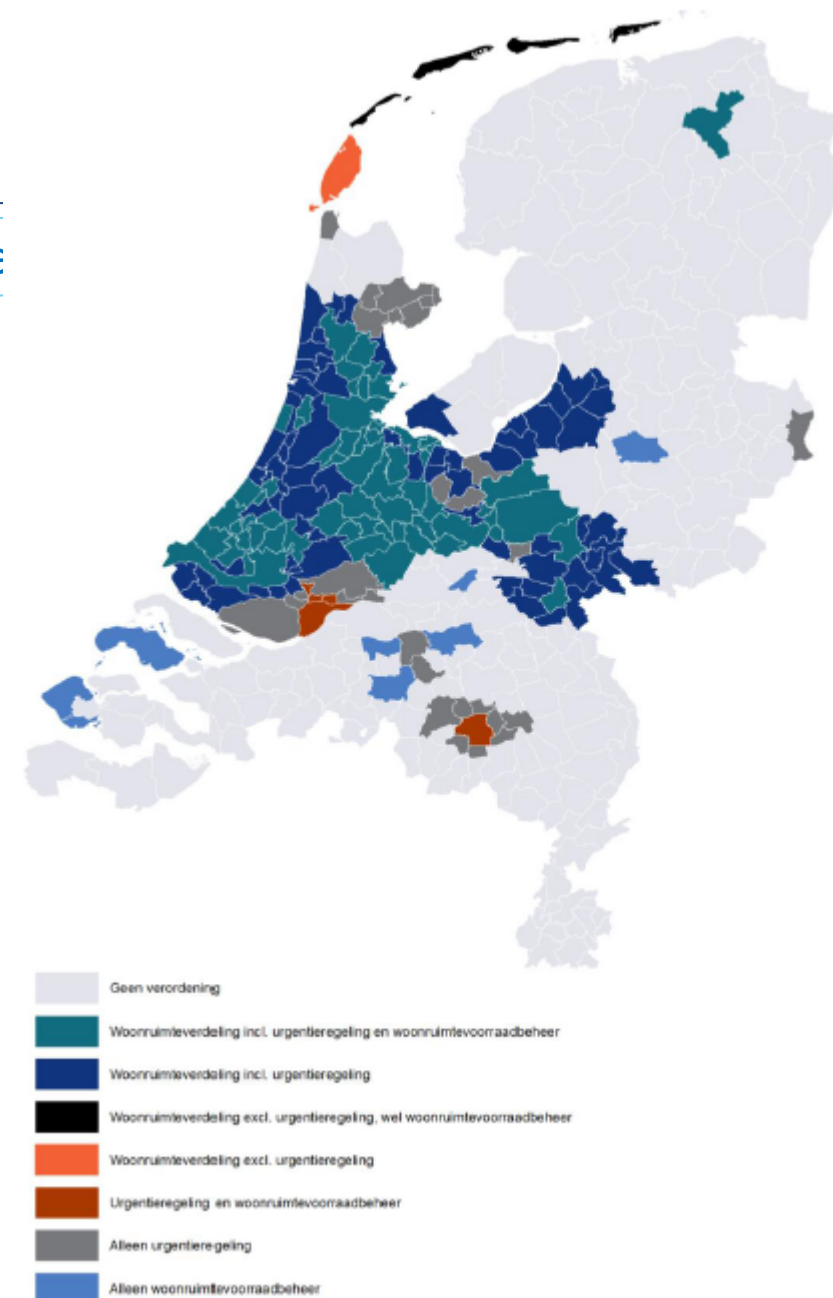
2. Doelstelling en onderbouwing: schaarste en onevenwichtige

Schaarste en onevenwichtige effecten

- ❑ Per segment beargumenteren. In Zoetermeer gaat het om sociale huur-, middeldure huur- en goedkope koopwoningen.
- ❑ Voorbeelden van onevenwichtig/onrechtvaardige effecten:
 - ❑ Verdringing van starters door lange inschrijfduur

Vormt de basis voor alle bevoegdheden uit de huisvestingsverordening!

1. Context
2. **Doelstelling en onderbouwing**
3. Bevoegdheden



Huisvesting: verdelen en beschermen van onze woningen

2. Doelstelling en onderbouwing: doelstelling huisvestingsverordening

Doel huisvestingsverordening

“Bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte”

Niet toegestaan

- ☐ ‘Ongewenste’ type bewoning en ‘ongewenste’ bewoners weren
- ☐ De leefbaarheid bevorderen



1. Context
2. **Doelstelling en onderbouwing**
3. Bevoegdheden

Huisvesting: verdelen en beschermen van onze woningen

2. Doelstelling en onderbouwing: doelstelling huisvestingsverordening vervolg

Rechter zet streep door delen van huisvestingsverordeningen

- ❑ Reden: regels sluiten niet aan bij doelstellingen

Nijmeegse Huisvestingsverordening 2019
gedeeltelijk onverbindend

RECHTBANK DEN HAAG 26 APRIL 2022 - HUISVESTINGSVERORDENING DEN HAAG IN STRIJD MET HUISVESTINGSWI

25 Oktober 2022

1. Context
2. **Doelstelling en onderbouwing**
3. Bevoegdheden

Ook in Leiden gaat de
Huisvestingsverordening
onderuit

05 januari 2023

Huisvesting: verdelen en beschermen van onze woningen

Vragen / opmerkingen bij doelstelling en onderbouwing?

1. Context
2. **Doelstelling en onderbouwing**
3. Bevoegdheden

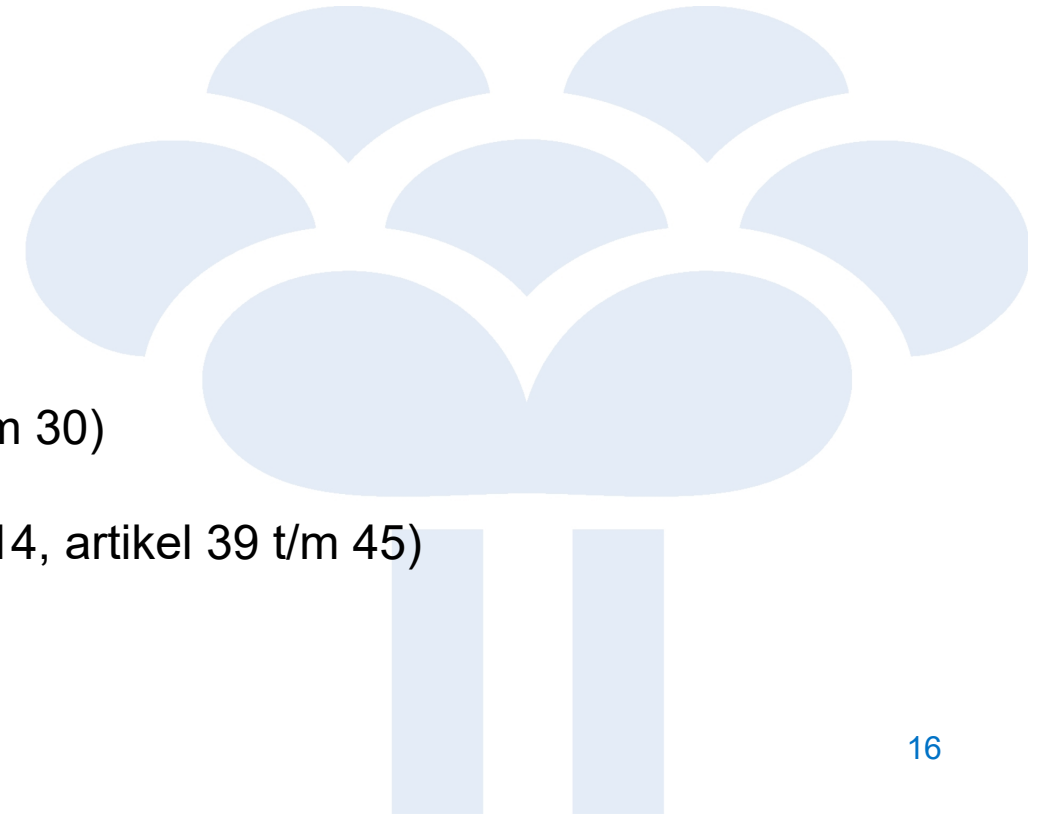
Huisvesting: verdelen en beschermen van onze woningen

3. Bevoegdheden

Overzicht Bevoegdheden

- ☐ Huisvestingsvergunning en woonruimteverdeling (HW 2014, artikel 8 t/m 9)
 - Urgenten (HW 2014, artikel 12 t/m 13)
 - Lokaal maatwerk (HW 2014, artikel 14)
- ☐ Beheer woningvoorraad
 - Onttrekken (HW 2014, artikel 21)
 - Omzetten (HW 2014, artikel 21)
 - Splitsen (HW 2014, artikel 22)
 - Toeristische verhuur (HW 2014, artikel 23)
- ☐ Bovengemeentelijke voorschriften
 - Huisvesting statushouders (HW 2014, artikel 28 t/m 30)
- ☐ Tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming (HW 2014, artikel 39 t/m 45)

1. Context
2. Doelstelling en onderbouwing
3. **Bevoegdheden**

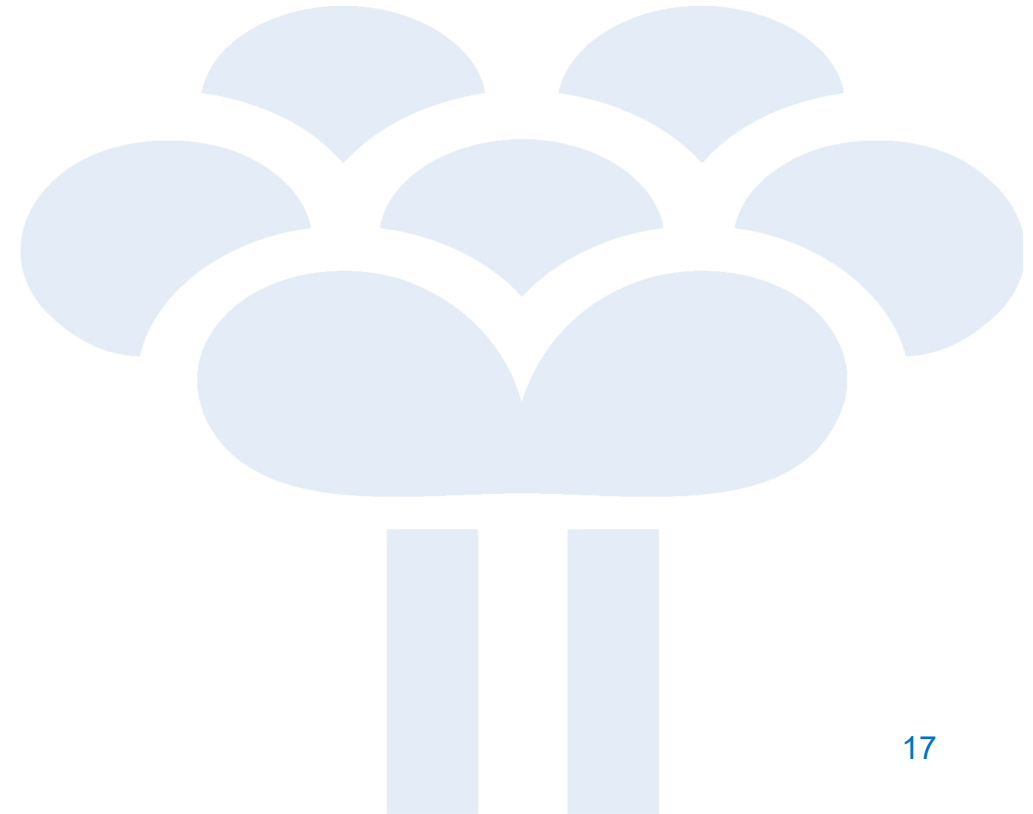


Huisvesting: verdelen en beschermen van onze woningen

3. Bevoegdheden: huisvestingsvergunning

Huisvestingsvergunning

- ☐ Een vergunning aan wie een woning verhuurd mag worden.
- ☐ Nu: voor sociale en middeldure huur
- ☐ Woningcorporaties gemandateerd
- ☐ Criteria:
 - Inkomen
 - Huishoudgrootte (alleen sociale huur)
 - Toegankelijkheid (alleen sociale huur)



1. Context
2. Doelstelling en onderbouwing
3. **Bevoegdheden**

Huisvesting: verdelen en beschermen van onze woningen

3. Bevoegdheden: Woonruimteverdeling en volgordebepaling

1) Urgent woningzoekenden

- ☐ Voorrang om een urgent probleem op te lossen
- ☐ Sociaal, medisch en financiële urgenties
- ☐ Lokale (Zoetermeerse) urgentiecommissie: gemeente, huurders en corporatie neemt zitting

2) Lokaal maatwerk (regionaal maatwerk)

- ☐ Maximaal 25% van de woningtoewijzingen sociale huur lokale voorrang
- ☐ Categorieën vooraf door college vast te stellen
- ☐ Alleen naar huishoudens met maatschappelijke of economische binding aan Zoetermeer

3) Wooninschrijfduur

- ☐ Wie het langste staat ingeschreven krijgt de woning

1. Context
2. Doelstelling en onderbouwing
3. **Bevoegdheden**

Huisvesting: verdelen en beschermen van onze woningen

3. Bevoegdheden: Beheer woningvoorraad (1)

1) Onttrekken

- ☐ Voorbeeld: woning omzetten naar bedrijfsruimte/kantoor
- ☐ Nu: vergunning nodig
- ☐ Reikwijdte: alle woonruimten
- ☐ Beoordelingskader: belangenafweging

2) Omzetten

- ☐ Voorbeeld: zelfstandige woning omzetten naar onzelfstandige woningen (verkameren)
- ☐ Nu: vergunning nodig
- ☐ Reikwijdte: alle woonruimten
- ☐ Beoordelingskader: belangenafweging

1. Context
2. Doelstelling en onderbouwing
3. **Bevoegdheden**

Huisvesting: verdelen en beschermen van onze woningen

3. Bevoegdheden: Beheer woningvoorraad (2)

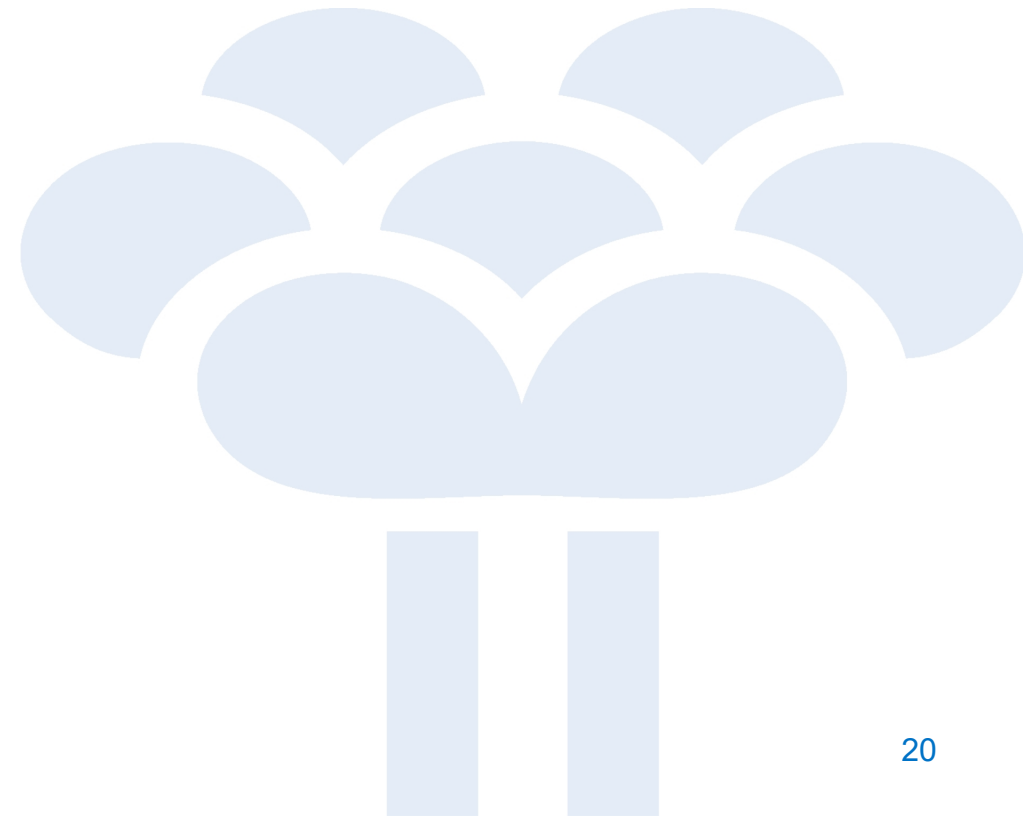
3) Splitsen

- ☐ Voorbeeld: een woning splitsen in meerder woningen
- ☐ Nu: vergunning nodig
- ☐ Reikwijdte: sociale en middeldure huur
- ☐ Beoordelingskader: belangenafweging

4) Toeristische verhuur

- ☐ Voorbeeld: gebruik woonruimte als AirBnB beperken
- ☐ Nu: niet gereguleerd
- ☐ Reikwijdte: n.v.t.
- ☐ Beoordelingskader: n.v.t.

1. Context
2. Doelstelling en onderbouwing
3. **Bevoegdheden**

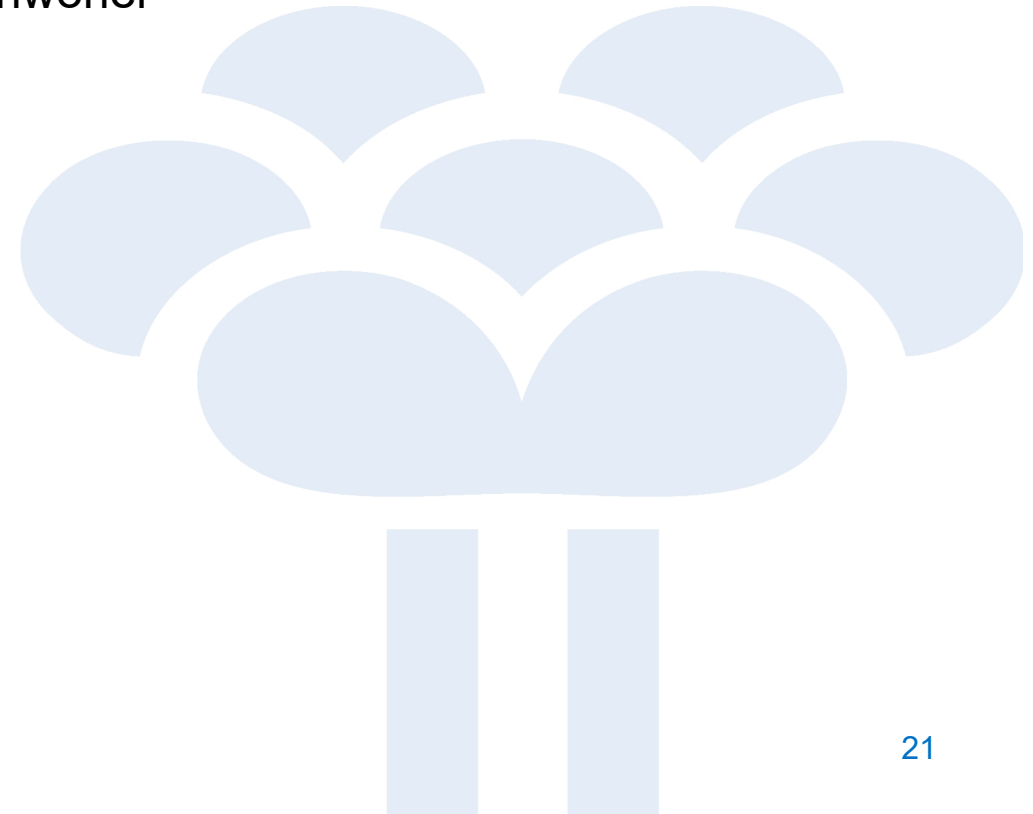


Huisvesting: verdelen en beschermen van onze woningen

3. Bevoegdheden: Bovengemeentelijke voorschriften

Huisvesting statushouders

- ☐ Bevoegdheid rijksoverheid: Wettelijke plicht gemeenten, controle door provincie
- ☐ Totaal aantal statushouders, verdeeld naar rato aantal inwoner
- ☐ Statushouders worden nu direct bemiddeld



1. Context
2. Doelstelling en onderbouwing
3. **Bevoegdheden**

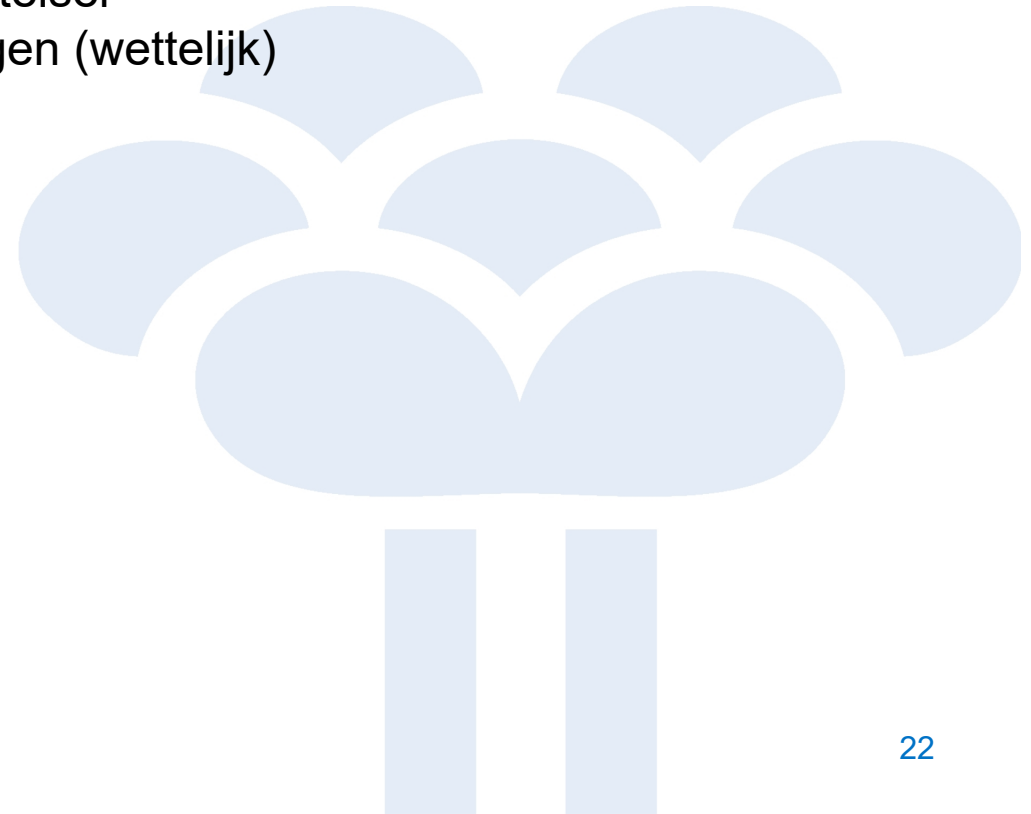
Huisvesting: verdelen en beschermen van onze woningen

3. Bevoegdheden: Tijdelijke regeling opkoopbescherming

Opkoopbescherming

- ☐ Doel: Beperken eigendomsrecht ten behoeve van kopers
- ☐ Nu: niet gereguleerd → implementatie met vergunningstelsel
- ☐ Reikwijdte: alleen goedkope en middeldure koopwoningen (wettelijk)
- ☐ Uitzondering voor kinderen
- ☐ Beperkt de vrije-sector

1. Context
2. Doelstelling en onderbouwing
3. **Bevoegdheden**



Huisvesting: verdelen en beschermen van onze woningen

Vragen / opmerkingen bij bevoegdheden?

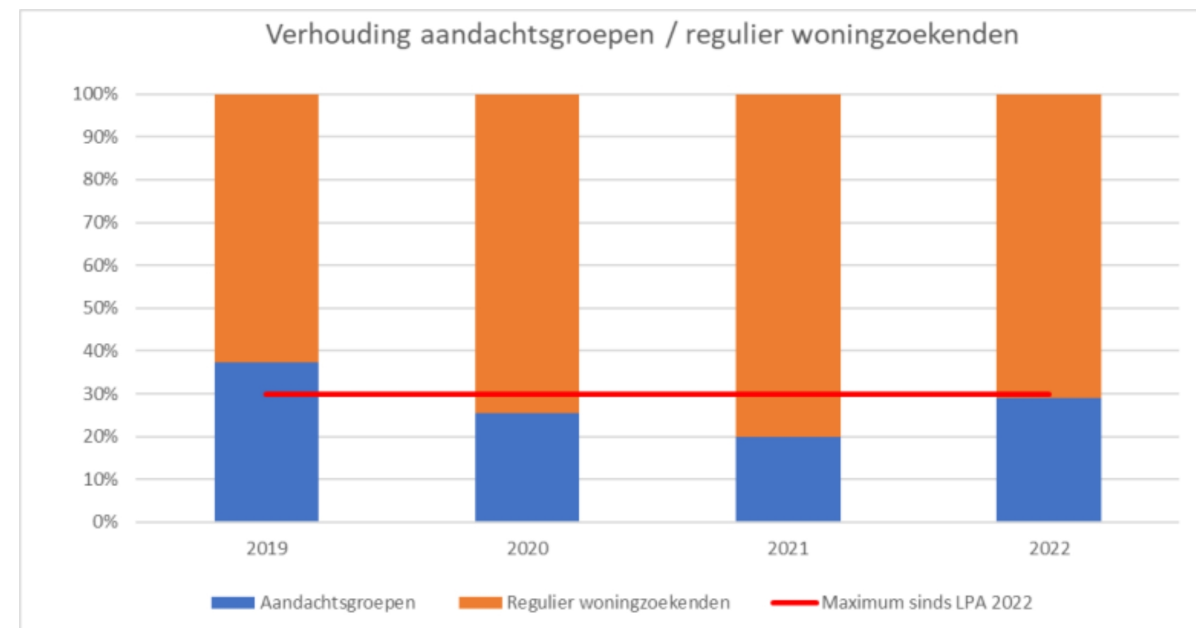
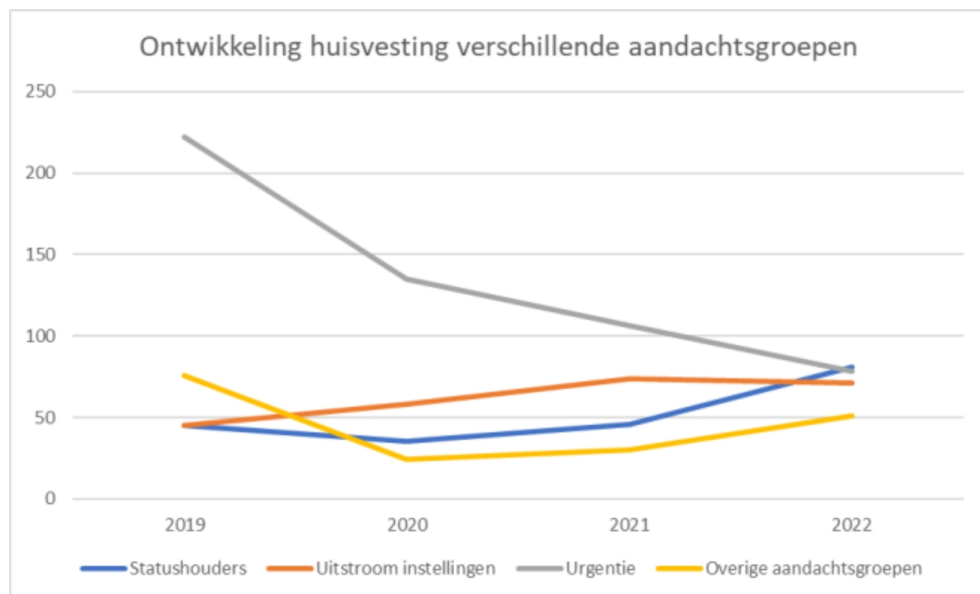
1. Context
2. Doelstelling en onderbouwing
3. **Bevoegdheden**

Herhaling Proces: besluitvorming 2023

- 31 januari: **participatievoorstel** vastgesteld
- 27 maart: **bespreken concept huisvestingsverordening** (meningvormend) in commissie
- Week 10 t/m 14: **inspraakprocedure** (digitaal)
- Week 11: **participatiebijeenkomst**
- Week 16: definitief voorstel verzonden naar raadsleden
- 30 mei: behandeling **commissie**
- 5 juni: behandeling **gemeenteraad**



Bijlage: verhuringen aandachtsgroepen



Type doelgroep	2019		2020		2021		2022		Trend '19 t/m '22	
	Aantal huishoudens (A)	Aandeel	Aantal huishoudens	Aandeel	Aantal huishoudens	Aandeel	Aantal huishoudens (B)	Aandeel	Aantal huishoudens Relatief (B/A-1)	
Statushouders	45	4,3%	35	3,5%	46	3,6%	81	8,4%	36	80,0%
Uitstroom instellingen	45	4,3%	58	5,9%	74	5,8%	71	7,4%	26	57,8%
Urgentie	222	21,4%	135	13,7%	106	8,3%	78	8,1%	-144	-64,9%
Overige aandachtsgroepen	76	7,3%	24	2,4%	30	2,3%	51	5,3%	-25	-32,9%
Subtotaal aandachtsgroepen	388	37,4%	252	25,5%	256	20,0%	281	29,1%	-107	-27,6%
Regulier woningzoekenden	650	62,6%	735	74,5%	1024	80,0%	684	70,9%	34	5,2%
Totaal	1038	100%	987	100%	1280	100%	965	100%	-73	-7%