

Raadsvoorstel

Onderwerp Zaakid	GEWIJZIGD Raadsvoorstel Huisvestingsverordening Zoetermeer 2023 2023-034264
Auteur	Paul Seitzinger +31793469732 P.Seitzinger@zoetermeer.nl
Gemeentesecretaris	Huykman, B.J.D.
Afdelingshoofd	Worp R.M.G.R. van de (Ronald)
Portefeuillehouder	Wethouder Weerwag
Medeverantwoordelijke(n)	

Uiterste behandeldatum (+ reden)	18 april 2023 (om behandeling voor 1 juli in de gemeenteraad te halen)
Programma(s)	Programma 7 Inrichting van de stad
Eerdere besluitvorming	• Huisvestingsverordening Zoetermeer 2019 • Procesvoorstel participatie actualisatie huisvestingsverordening • Concept huisvestingsverordening 2023
Samenvatting	Zoetermeer wil op grond van de Huisvestingswet 2014 regels blijven stellen voor het toewijzen van woonruimten door een geactualiseerde huisvestingsverordening vast te stellen. Zo'n verordening is een voorwaarde om gebruik te kunnen maken van de bevoegdheden die gemeenten in de Huisvestingswet krijgen. Het doel van een huisvestingsverordening is om de onevenredige en onrechtvaardige effecten van schaarste te bestrijden. De gemeente moet daarvoor de schaarste en de onevenredige en onrechtvaardige effecten wel kunnen aantonen. De huisvestingsverordening mag regels bevatten over de toewijzing van woningen en het beheer van de bestaande woningvoorraad. De regels over het toewijzen van woningen worden afgestemd met andere gemeenten in Haaglanden. Voor het voorliggende besluit heeft participatie plaatsgevonden, en het participatieverslag maakt onderdeel uit van de besluitvorming. De participatie heeft geleid tot technische wijzigingen. Verder is het gelukt om kennis over te dragen en het gesprek te voeren met verhuurders, andere partijen en inwoners. De actualisatie van de huisvestingsverordening is beleidsarm. Dat betekent dat er in principe geen nieuw beleid wordt toegevoegd of regels worden geschrapt. Bij de actualisatie is de verordening wel op een aantal punten aangepast. Deze (technische) wijzigingen worden steeds toegelicht en het beoogde effect ervan wordt uitgelegd. Het is de bedoeling van de gemeenten binnen Haaglanden, van de Sociale Verhuurders Haaglanden en van de Samenwerkende Huurdersorganisaties Haaglanden om na deze actualisatie de huisvestingsverordening fundamenteel tegen het licht te houden en waar nodig te herzien. Dat lukt echter niet voor de hierboven genoemde datum. Daarom is nu eerst gekozen voor een beleidsarme actualisatie.

Bijlagen	Bijlage 1: Huisvestingsverordening Zoetermeer 2023 Bijlage 2: Schaarste onderbouwing Bijlage 3: GEWIJZIGD - Eindverslag Participatie Huisvestingsverordening Bijlage 4: Afdoeningsmemo motie 2206-58 “Geen voorrang voor statushouders in sociale huur” en toezegging 614 Bijlage 5: Overzicht wijzigingen Bijlage 6: Beantwoording technische vraag over participatie Huisvestingsverordening 2023
-----------------	---

Raadsbesluit

Raadsvoorstel Huisvestingsverordening Zoetermeer 2023
2023-034264

De raad van de gemeente Zoetermeer;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 april 2023

besluit

1. De Huisvestingsverordening Zoetermeer 2023 (bijlage 1) vast te stellen. De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de Huisvestingsverordening Zoetermeer 2019 zijn:
 - a) meer ruimte voor loting;
 - b) inkomensgrenzen gelijktrekken met landelijke regelgeving;
 - c) woningzoekenden behouden inschrijfduur wanneer ze naar een flexwoning verhuizen;
 - d) volgordebepaling lokaal en regionaal maatwerk toevoegen.
 - e) Onttrekkingsvergunning geldt alleen voor sociale huur-, middeldure huur- en koopwoningen tot het maximale bedrag aan hypotheek voor de Nationale Hypotheek Garantie (NHG)
2. De onderbouwing van de schaarste (bijlage 2) vast te stellen.
3. Het participatieverslag (bijlage 3) vast te stellen.

Dit besluit treedt in werking twee weken na de bekendmaking daarvan. Tenzij over dit besluit een inleidend verzoek tot het houden van een referendum wordt gedaan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op 5 juni 2023

de griffier,

de voorzitter,

drs. R. Blokland MCM

drs. M.J. Bezuijen

Toelichting

Probleemstelling en kader

Inleiding

De huisvestingsverordening bevat regels over de toewijzing van woningen en het beheer van de bestaande woningvoorraad. De regels over het toewijzen van woningen worden afgestemd met andere gemeenten in Haaglanden.

Nut en noodzaak

Een gemeente heeft volgens de Huisvestingswet 2014 de mogelijkheid om een huisvestingsverordening vast te stellen. Deze verordening is een voorwaarde om gebruik te kunnen maken van de bevoegdheden die gemeenten in de Huisvestingswet krijgen. Het doel van een huisvestingsverordening is om de onevenredige en onrechtvaardige effecten van schaarste te bestrijden. De gemeente moet de schaarste, onevenredige en onrechtvaardige effecten onderbouwen.

Waar wel voor en waar niet voor?

Het is niet toegestaan om de huisvestingsverordening voor andere doelen aan te wenden dan het hierboven beschreven doel. Het is bijvoorbeeld onrechtmatig om de bevoegdheden uit te oefenen op woningtypen waarvan de schaarste niet onderbouwd is. Het niet goed onderbouwen van de schaarste heeft juridische risico's. Verder is het bijvoorbeeld niet rechtmatig om de bevoegdheden in te zetten om de leefbaarheid in een gemeente te bevorderen. De gemeente heeft hier andere ruimtelijke instrumenten voor, zoals het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan kan bijvoorbeeld ruimtelijk worden vastgelegd hoeveel woonruimten er in een bepaald gebied mogen zijn. Verkameren en splitsen wordt daarmee bemoeilijkt.

Toewijzingsbeleid in relatie tot Zoetermeer 2040 en het coalitieakkoord

Het college vindt "het belangrijk dat alle buurten in Zoetermeer sociaal draagkrachtig en leefbaar zijn. Tenslotte vinden we het belangrijk dat de samenstelling van de bevolking in alle wijken divers is." De doelstellingen uit Zoetermeer 2040 liggen ten grondslag aan deze ambities uit het coalitieakkoord: 1) werken aan de sociale balans in wijken en buurten en 2) het verbreden en versterken van de sociale basis.

Onderzocht is "of toewijzingsbeleid kan helpen" bij onze doelstellingen. De huisvestingsverordening kan hier op complexniveau in voorzien, door complexen waar de leefbaarheid onder druk staat uit te sluiten voor meer instroom van kwetsbare doelgroepen. Verder hebben gemeente en woningcorporaties in overleg verschillende sociale ingrepen ten behoeve van de leefbaarheid. Een goed voorbeeld hiervan is hoe de gemeente en Vidomes leefbaarheidsproblemen in Buytenwegh hebben aangepakt in 2018.

Tegelijkertijd is de huisvestingsverordening niet bedoeld om de toestroom van kwetsbare doelgroepen op een groot schaalniveau te verminderen. Het is namelijk verboden om met de huisvestingsverordening lage inkomensgroepen uit te sluiten of die voor andere doeleinden te gebruiken dan het toewijzen of instandhouden van schaarse woonruimten. Ingrepen in de leefbaarheid op wijkniveau door middel van toewijzingsbeleid kunnen alleen via de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Rotterdamwet).

De huisvestingsverordening biedt via lokaal maatwerk (3:8) en afwijkend aanbieden (3:10) voldoende instrumenten om kwetsbare doelgroepen te spreiden. De uitdaging is echter dat sociale huur-, particuliere huur- en koopwoningen niet goed verspreid zijn over de stad. Er is in verschillende wijken en buurten sprake concentraties van deze woningtypen. Voor meer

spreading zijn dus fysieke ingrepen nodig. In het nieuwe beleidsprogramma 'woningbouw als aanjager' komt het college met een plan van aanpak.

Lokaal maatwerk

Lokaal maatwerk behelst voorrang voor woningzoekenden met binding aan Zoetermeer. Het lokaal maatwerk wordt komende maanden geactualiseerd. Het vaststellen van lokaal maatwerk is namelijk een collegebevoegdheid die niet gelijk oploopt met het vaststellen van deze huisvestingsverordening. Zoetermeer kent momenteel de volgende regels:

- Doorstromers vanuit een goedkope corporatiewoning (onder de kwaliteitskortingsgrens) naar een niet-eengezinswoning
- Doorstromers vanuit een grote sociale huurwoning (onder de huurprijsgrens) naar een kleine sociale huurwoningen (onder de huurprijsgrens).
- Jongeren onder de 23 jaar
- Groepswonen
- Doorstromen via de doorstroommakelaar
- Sociale Nieuwbouwwoningen

Het college is voornemens om een maatwerkregel voor cruciale beroepsgroepen toe te voegen. Het college houdt daarbij in ogenschouw dat lokaal maatwerk maximaal 25% van de woningtoewijzingen mag bedragen.

Actualiseren in twee sporen

De huisvestingsverordening wordt nu op een aantal punten technisch gewijzigd. De verordening is in 2019 op verschillende punten inhoudelijk gewijzigd. Bij deze actualisatie wordt de verordening beleidsarm gewijzigd (spoor 1). De belangrijkste partners bij de woonruimteverdeling, SVH en SHH, hebben aangegeven dat zij willen werken aan de toekomstbestendigheid van de huidige woonruimteverdeling. Daarom hebben de gemeenten in Haaglanden met hen afgesproken om dat huisvestingsverordening uitvoerig tegen het licht te houden. Dit noemt het college spoor 2. Mogelijk leidt spoor 2 nog tot meer ingrijpende wijzigingen. Deze worden dan met een nieuw raadsvoorstel aan de gemeenteraad voorgelegd. De gemeenten in Haaglanden hebben voor deze systematiek gekozen vanwege de aanstaande deadline om de verordening te actualiseren.

Participatieproces

Voor dit besluit is een procesvoorstel participatie vastgesteld door de gemeenteraad. Het doel van het proces is 1) kennis overdragen aan raadsleden, huurders/inwoners en verhuurders, 2) kwaliteit van beleid vergroten door gebruik te maken van de kennis en input van inwoners en verhuurders, 3) tegenspraak organiseren van verhuurders en andere partijen of inwoners, 4) draagvlak van het beleid te vergroten in de gemeenteraad.

Het college heeft hiertoe twee participatiebijeenkomsten en een digitale inspraak georganiseerd. Belangrijke stakeholders bij deze bijeenkomsten zijn lokale verhuurders, lokale huurdersorganisaties, de regionale koepel van woningcorporaties: Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH) en de regionale koepel van woningcorporaties: Samenwerkende Huurdersorganisaties Haaglanden (SHH). De opbrengst van de bijeenkomsten is samengevat het participatieverslag.

Bestuurlijk proces

Onderdeel van het procesvoorstel participatie was om de kennis en het draagvlak van het huisvestingsbeleid van de gemeente onder raadsleden te vergroten. Bij de vorige actualisatie heeft de gemeenteraad het college opgeroepen om de huisvestingsverordening ruim van te voren naar de raad te versturen en voldoende ruimte voor debat te bieden. Het college heeft daarom een uitgebreider bestuurlijk proces gevolgd. Dat proces bestond uit een technische bijeenkomst en een meningvormend debat in de commissie Stad, voordat de huisvestingsverordening definitief ter besluitvorming wordt voorgelegd. De onderwerpen die in de commissie Stad (zoals opkoopbescherming en de toepassing van motie 'Geen voorrang

voor statushouders') naar voren zijn gebracht, zijn meegenomen door het college, maar hebben niet tot inhoudelijke wijzigingen geleid. Zie ook onder kanttekeningen 1.1 en 1.2.

Waarom nu?

De Huisvestingswet stelt dat een huisvestingsverordening hoogstens vier jaar houdbaar is. Door deze bepaling zijn gemeenten verplicht om hun huisvestingsverordening opnieuw vast te stellen. In Zoetermeer moet de huisvestingsverordening uiterlijk op 1 juli zijn vastgesteld. Wanneer dit niet zou lukken van vervallen alle regels en bevoegdheden uit de Huisvestingswet. Schaarze woningen kunnen dan worden onttrokken, omgezet of gesplitst naar believen van de eigenaar en toegewezen aan iedereen.

Beoogd effect

Het bestrijden van onevenredige en onrechtvaardige effecten van schaarste door doorstroming te stimuleren, starters met aandacht te huisvesten, een urgentieregeling te voeren en het behoud van schaarste woningtypen voor de Zoetermeerse woningvoorraad.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

1. De 'Huisvestingsverordening Zoetermeer 2023' vast te stellen. De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de Huisvestingsverordening Zoetermeer 2019 zijn:
 - a) meer ruimte voor loting;
 - b) inkomensgrenzen gelijktrekken met landelijke regelgeving;
 - c) woningzoekenden behouden inschrijfduur wanneer ze naar een flexwoning verhuizen;
 - d) volgordebepaling lokaal en regionaal maatwerk toegevoegd.
 - e) Onttrekkingsvergunning geldt alleen voor sociale huur-, middeldure huur- en koopwoningen tot het maximale bedrag aan hypotheek voor de Nationale Hypotheek Garantie (NHG)
2. De onderbouwing van de schaarste vast te stellen.
3. Het participatieverslag vast te stellen.

Argumenten

1.1. Het belang van de huisvestingsverordening is de afgelopen 4 jaar groter geworden.

De schaarste en de onevenwichtige/onrechtvaardige effecten die deze veroorzaakt, zijn de afgelopen 4 jaar toegenomen. Het belang van de huisvestingsverordening is daardoor ook toegenomen. Deze huisvestingsverordening zorgt voor een zo eerlijke mogelijke verdeling en voor het beschermen van de schaarse betaalbare huur- en koopwoningen in de gemeente Zoetermeer.

1.2. De doelen van woonruimteverdeling zijn beter te behalen met een huisvestingsverordening.

De Huisvestingswet 2014 biedt de gemeente de mogelijkheid voor lokaal maatwerk, via de huisvestingsvergunning, te sturen op aan wie verhuurders hun woningen verhuren. Verder biedt de wet de mogelijkheid om via een splitsingsvergunning en omzettings-/onttrekkingsvergunning te sturen op het behoud van schaarse huur- en koopwoningen voor de woningvoorraad. Het vaststellen van een huisvestingsverordening is een randvoorwaarde om deze bevoegdheden in te mogen zetten. Zonder een huisvestingsverordening is er minder aanbod voor lage en middeninkomens en lekken er schaarse betaalbare huur- en koopwoningen weg door splitsing, onttrekking en omzetting.

1.3. De huisvestingsverordening wordt beleidsarm geactualiseerd.

De Bestuurlijke Tafel heeft voor een beleidsarme actualisatie gekozen omdat de Huisvestingswet op een aantal onderdelen gaat wijzigen, maar deze zijn nog niet vastgesteld door de Eerste en Tweede Kamer. Het moment van actualisatie dient zich te snel aan om deze wijzigingen al mee te nemen. SVH en SHH geven verder aan dat zij de woonruimteverdeling

fundamenteel willen herzien omdat willen werken aan de toekomstbestendigheid daarvan. Ook hiervoor dient het moment van actualisatie zich te snel aan. Het college is van plan om de aanstaande wetwijzigingen en fundamentele herziening de komende jaren met andere gemeenten, SVH en SHH verder uit te werken. Het college noemt dat 'spoor 2'.

1.4. De huisvestingsverordening is op een aantal punten aangepast om de uitvoerbaarheid te verbeteren.

De actualisatie van de huisvestingsverordening is beleidsarm. Dat betekent dat er in principe geen nieuw beleid wordt toegevoegd of regels worden geschrapt. De huisvestingsverordening is geëvalueerd op een aantal punten. Onder het kopje 'wijzigingen' worden de belangrijkste wijzigingen toegelicht. Ook biedt het college een uitputtende lijst van alle wijzigingen ten opzichte aan de huidige huisvestingsverordening aan (zie bijlage 4). Alle wijzigingen zijn erop gericht om de uitvoerbaarheid van de huisvestingsverordening te verbeteren. We noemen de huidige actualisatie 'spoor 1'. Hierna volgt een opsomming van de belangrijkste wijzigingen. In bijlage 4 vind u een compleet overzicht van alle wijzigingen.

Meer ruimte voor loting

Sociale huurwoningen worden passend verhuurd aan de woningzoekenden die het langst staan ingeschreven. In de geactualiseerde huisvestingsverordening is het makkelijker gemaakt om maximaal 10% van de vrijgekomen sociale huurwoningen te verhuren via loting. Bij loting hebben alle reagerende woningzoekenden evenveel kans om de woning te krijgen. Het beoogd effect is dat starters door loting een grotere kans krijgen op een woning. Zij hebben immers door een lagere inschrijfduur minder kans op een woning wanneer deze regulier verhuurd zou worden.

Inkomensgrenzen sociale huur gelijk getrokken met landelijke regelgeving

De inkomensgrenzen voor sociale huurwoningen worden gebaseerd op de landelijke inkomensgrenzen voor sociale huur. Deze landelijke inkomensgrenzen gelden al voor corporaties. Door de landelijke grens te gebruiken, wordt de inkomensgrens van toepassing op alle sociale huurwoningen en zijn er minder administratieve lasten door automatische indexatie.

Inkomensgrenzen middenhuur gelijk getrokken met landelijke regelgeving

De inkomensgrens van middenhuur ligt in Zoetermeer nu hoger dan in Den Haag. De regels zijn vier jaar geleden niet goed afgestemd. In de geactualiseerde huisvestingsverordening wordt voor de hele regio dezelfde inkomensgrens voor middenhuur gehanteerd. Het beoogd effect is uniformiteit van regels in de hele woningmarktregio en minder administratieve lasten door automatische indexatie.

Woningzoekenden behouden inschrijfduur wanneer ze naar een flexwoning verhuizen

De meeste gemeenten in de regio hebben nu één of meerdere woningbouwprojecten met flexwoningen. Daarom is in de huisvestingsverordening een definitie van flexwonen opgenomen. Woningzoekenden behouden hun inschrijftijd bij het accepteren van een flexwoning in de regio. Het beoogd doel is flexwonen aantrekkelijker maken en het bevorderen van doorstroming uit flexwoningen.

Volgordebepaling lokaal en regionaal maatwerk toegevoegd

Het komt nu voor dat er woningzoekenden reageren die gebruik maken van verschillende categorieën lokaal maatwerk. Bij de huidige regels is het onduidelijk wie er dan voorgaat, waardoor er een willekeurige volgorde ontstaat. Dit probleem is nu opgelost door een onderlinge volgorde te hanteren. Het uitgangspunt is dat de categorie lokaal maatwerk die het meest bijdraagt aan het terugdringen van de schaarste voorgaat in de volgorde.

Onttrekkingsvergunning geldt alleen voor sociale huur-, middeldure huur- en koopwoningen tot het maximale bedrag aan hypotheek voor de Nationale Hypotheek Garantie (NHG)

De huidige huisvestingsverordening is getoetst op juridische houdbaarheid. De onttrekkingsvergunning verbiedt om zelfstandige woonruimte zonder vergunning te onttrekken, samenvoegen of omzetten naar onzelfstandige woonruimten. In de huidige huisvestingsverordening is de vergunningplicht van toepassing verklaard op de hele woningvoorraad. Dat is juridisch niet houdbaar omdat de gemeente niet kan onderbouwen dat de hele woningvoorraad schaars is. De juridische houdbaarheid kan verbeterd worden door de vergunningplicht voor de onttrekkingsvergunning te beperken tot de schaarse woningtypen uit de schaarste onderbouwing (zie bijlage 2). Voor de overige woningtypen geldt dat de gemeente het verkameren, onttrekken, samenvoegen of splitsen van woonruimten ten behoeve van de leefbaarheid alleen kan beperken via een omgevingsplan. De NHG-grens bedraagt in 2023 € 405.000 en wordt jaarlijks geactualiseerd.

2.1. De onderbouwing van de huisvestingsverordening is geactualiseerd en uitgebreid.

De onderbouwing van de huisvestingsverordening is een belangrijk onderdeel. Zonder een goede onderbouwing mag de gemeente haar bevoegdheden uit de Huisvestingswet niet of beperkt inzetten. In de geactualiseerde onderbouwing zijn vier segmenten benoemd als schaarse woningtypen: sociale huur-, middeldure huur-, goedkope koop- en middeldure koopwoningen. In de onderbouwing wordt ook aandacht besteed aan de onevenredige en onrechtvaardige effecten die zich voordoen door de schaarste. De bevoegdheden zijn immers nodig om die effecten te bestrijden.

3.1. Het besluit is nodig om de participatie van de huisvestingsverordening af te sluiten.

De gemeenteraad heeft eind januari het participatievoorstel voor huisvestingsverordening vastgesteld. Alle binnengekomen reacties zijn opgesomd in het participatieverslag. De participatie heeft geleid tot enkele technische wijzigingen. Ook is er veel input opgehaald onder inwoners en organisaties voor een toekomstige actualisatie in spoor 2. De gemeenteraad stelt dit verslag vast om de participatie voor de huisvestingsverordening af te sluiten.

Kanttekeningen

1.1. De gemeente kiest er bewust voor om van de opkoopbescherming geen gebruik te maken.

Het Rijk heeft het vanaf 1 januari 2022 voor gemeenten mogelijk gemaakt om een opkoopbescherming in te stellen voor alle goedkope en middeldure koopwoningen. De opkoopbescherming biedt de mogelijkheid tot het afgeven van een vergunning voor verhuur. Het vergunningstelsel richt zich op het behouden van goedkope en middeldure koopwoningen in het koopsegment. Om drie redenen is ervoor gekozen om geen opkoopbescherming op te nemen in de huisvestingsverordening:

- 1) Het aantal transacties van kopen voor de verhuur is vanaf 1 januari 2021 sterk afgenomen in Zoetermeer. Dat heeft waarschijnlijk te maken met de verhoging van de overdrachtsbelasting voor de tweede woning.
- 2) Het Rijk heeft nog meer regulering voor verhuren aangekondigd, zoals het sterker belasten van huuropbrengsten in box 3 en het reguleren van de huurprijzen tot en met het middeldure huursegment.
- 3) De introductie van een nieuw vergunningstelsel zorgt voor een aanzienlijke administratieve last bij de afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving.

Deze redenen samen met een minder gunstig investeringsklimaat voor vastgoed maakt dat het nut en noodzaak van een opkoopbescherming moeilijk te onderbouwen is, wanneer dit vergeleken wordt met de kosten ervan.

1.2. Het is alleen mogelijk om de wettelijk verplichte taakstelling uit te voeren als statushouders direct bemiddeld kunnen worden.

Tijdens het vorige voorjaarsdebat van 2022 heeft de gemeenteraad een motie aangenomen waarin wordt opgeroepen om voorrang voor statushouders af te schaffen. Statushouders zouden volgens de motie in andere woningtypen (bijvoorbeeld flexwoningen) gehuisvest moeten worden, totdat ze voldoende inschrijfduur hebben opgebouwd om zelf te slagen voor een sociale huurwoning. De motie is echter niet uitvoerbaar. Statushouders maken directe

bemiddeling geen kans op een sociale huurwoning. Het ontwikkelen van alternatieven voor de huisvesting van statushouder vraagt om huisvestingsprogramma. Het vraagt om een jarenlange voorbereiding en investeringen door de gemeente om bijvoorbeeld vele projecten met flexwoningen mogelijk te maken. Zonder zo'n huisvestingsprogramma is het onmogelijk om de verplichte gemeentelijke taakstelling te realiseren. Het college stelt daarom voor om het huidige beleid in stand te houden.

Financiën

Niet van toepassing.

Informatiebeveiliging, privacy en informatiebeheer (IPI)

In het participatieproces worden, indien er inwoners reageren, namen verzameld van de insprekers. Deze namen worden geanonimiseerd in het participatieverslag. Wanneer er personen namens rechtspersonen reageren (schriftelijk of mondeling) wordt de naam van de rechtspersoon gehanteerd in het participatieverslag.

Controleprotocol

Niet van toepassing.

Participatie en Communicatie

De gemeenteraad heeft op 31 januari 2023 het participatievoorstel 'Actualisatie Huisvestingsverordening' vastgesteld. De participatie bestond uit:

- een digitale participatie van 2 weken via Doe Mee; en
- twee participatiebijeenkomsten, waarvan er een is afgezegd vanwege te weinig aanmeldingen.

De resultaten van de participatie zijn samengevat in een participatieverslag, die onderdeel is van de besluitvorming.

Tot slot is het regionaal afgestemde deel van de huisvestingsverordening over de woonruimteverdeling tot stand gekomen in samenwerking met SVH en SHH in een regionale regiegroep. De corporaties en huurdersvertegenwoordigers zijn dus gekend in de Huisvestingsverordening Zoetermeer 2023.

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten

De huisvestingsverordening bevat specifieke regels over de huisvesting van toegankelijke woningen. Zo mogen toegankelijke woningen alleen verhuurd worden aan huishoudens die hiervan afhankelijk zijn. Ook is de regel dat grote sociale huurwoningen aan huishoudens van minstens drie personen moet worden verhuurd, niet van toepassing op dit type verhuringen.

De rolstoelwoningen in Zoetermeer zijn bedoeld voor inwoners die gezien hun beperking afhankelijk zijn van de voorzieningen in deze woningen. De Wmo-consulent zorgt voor de indicatie en plaatsing op de bemiddelingslijst. Woningcorporaties kunnen in het huurcontract een ontbindende voorwaarde opnemen inhoudende dat, wanneer de geïndiceerde inwoner niet langer de woning bewoont, het huurcontract van rechtswege eindigt na zes maanden en de rest van het huishouden moet verhuizen naar een andere woning. Bij het doorverhuizen van het huishouden betrachten gemeente en corporatie maatwerk te leveren. Indien nodig kan een urgentieverklaring worden verstrekt. Gemeente en corporatie sturen zo aan op doorstroming om schaarse rolstoelwoningen beschikbaar te houden voor de doelgroep.

Rapportage en evaluatie

Sociale Verhuurders Haaglanden rapporteert halfjaarlijks over de woonruimteverdeling en publiceert haar verslagen op <https://svh.woongemeente.nl/>. De huisvestingsverordening wordt voor de volgende actualisatie geëvalueerd.

Planning

- **30 mei 2023**: Behandeling huisvestingsverordening in commissie
- **5 juni 2023**: Behandeling huisvestingsverordening in gemeenteraad
- Na besluitvorming **publicatie** van de huisvestingsverordening

Begrotingswijziging

Niet van toepassing.