gemeente Zoetermeer

**Bezoekadressen**
Engelandlaan 502
2711 EB Zoetermeer
Stadhuisplein 1
2711 EC Zoetermeer

**Postadres**
Postbus 15
2700 AA Zoetermeer

Telefoon 14 079
www.zoetermeer.nl

# Verslag

| | |
|---|---|
| Onderwerp: | **Participatie bijeenkomst doelgroepenregeling** |
| Vergaderdatum en tijd: | 19 februari 2025, 14:00 uur |
| Vergaderplaats: | Commissiezaal |
| Aanwezig: | Vidomes (L. Nicolaï), Stedelink (H. Wüsteveld-Ziere), De Goede Woning (Y. Brugman);<br>Waaijer project realisatie (Walther van Leeuwe);<br>Raads-/commissieleden: Y. Bink, J. Meurs-Troch<br>Gemeente Zoetermeer: Lon Chi, Natalie Bink, Ruud Sinnige, Roya Saïdi, Karen Scherjon, Paul Seitzinger en Mark Baggerman |
| Kopie aan: | Alle deelnemers die zich hebben aangemeld |

**Opening**

**Presentatie**
De gemeente geeft een presentatie over de doelgroepenregeling en hoe dit instrument bijdraagt aan het bereiken van de doelstellingen van het volkshuisvestingsprogramma. De presentatie is als bijlage bij dit verslag gevoegd.

Deelnemers kunnen tijdens de presentatie vragen stellen en worden tijdens de presentatie om inbreng gevraagd. Hieronder worden opmerkingen en vragen per thema benoemd.

**Betaalbaarheid**
*De stelling wordt geponeerd dat de consument bepaalt of woningen betaalbaar zijn. Als woningen worden verhuurd of verkocht zijn ze betaalbaar toch? Klopt dat wel?*
Betaalbaarheid wordt gedefinieerd in de doelgroepenregeling door het inkomen te koppelen aan de prijs van een nieuwbouwwoning. We spreken op die manier dat een woning betaalbaar is voor een bepaalde doelgroep.

*Een van deelnemers merkt op dat de prijsgrens van een sociale huur hoog is (circa 900 euro). Wordt er rekening gehouden met mensen met een veel lager inkomen?*
Ja, in nieuwbouw worden ook goedkopere sociale huurwoningen gebouwd. In de doelgroepenregeling wordt alleen de bovengrens geregeld.

*Wordt de bovengrens van betaalbare koopwoningen jaarlijks verder opgerekt?*
Ja want die bovengrens sluit aan op landelijke wetgeving.

**Woningtoewijzing (huisvestingsverordening)**
*Waarom is voor deze inkomensgrenzen gekozen bij betaalbare koop/huur?*
De grenzen komen uit de landelijke wet die we al gebruiken bij de huisvestingsverordening. Bij de huisvestingsverordening wordt in de toekomst ook de toewijzing van betaalbare koopwoningen gereguleerd.

*Kunnen woningen ook via andere selectiecriteria dan inkomen worden toegewezen?*
Dat kan en gebeurt al in huisvestingsverordening, bijvoorbeeld via voorrangsregels voor grotere huishoudens. Ook is het mogelijk om complexen/woningen te labelen voor een doelgroep, zoals senioren of jongeren.

*Ontwikkelaars en beleggers lopen risico dat de doelgroep 'op' is. Na verloop van tijd zijn namelijk alle gegadigden van een beperkte doelgroep geholpen en dan blijven er mogelijk woningen over. Hoe wordt dat risico verkleind?*
In de huisvestingsverordening worden mogelijkheden ingebouwd dat het college kan afwijken van de inkomenseis als dat door veranderende marktomstandigheden nodig is (bijv. omdat de leencapaciteit verandert).

**Doorstroming**
*Is de doelgroepenregeling bedoeld om doorstroom op gang te krijgen? Ik hebt niet het gevoel dat dat met deze inkomens, huur- en koopgrenzen gaat lukken.*
Ja, dat is ook de bedoeling. Of dit lukt hangt ook af van de specifieke woonvoorkeuren van senioren. We weten dat hier de kwaliteit van de nieuwe woning doorslaggevend is.

*Er zou een voorrangsregel moeten komen voor middenhuur- en betaalbare koopwoningen als de huurder/koper een sociale huurwoning achterlaat.*
*Een gebrek aan doorstroming is er ook in de sociale huur. Mensen verhuizen doorgaans niet van een grote woning naar een kleinere woning. Vaak is er dan een hoge huur voor minder ruimte.*
Gemeente en corporaties lichten dit toe. Het beeld wordt herkend. Er wordt al gebruik gemaakt van voorrangsregels voor doorstromers die een sociale huurwoning achterlaten. Dan kan ook worden toegepast bij betaalbare koopwoningen, als dat een politieke wens is. Er wordt continu gezamenlijk gekeken naar maatregelen om doorstroom te bevorderen, o.a. met de inzet van een seniorenmakelaar die ondersteunt met voorlichting en ontzorgen van senioren bij het verhuisproces.

**Kwaliteitseisen**
*Bij koopwoningen gelden dezelfde knelpunten qua doorstroming als bij sociale huur. Hier moeten we het vooral hebben van het verleiden met geschikt en aantrekkelijk woningaanbod. Dat gaat niet vanzelf. Senioren zijn op zoek naar kwaliteit en in combinatie met betaalbaarheid is de realisatie een knelpunt.*
We hebben nagedacht over kwaliteitseisen, maar hebben ervoor gekozen om dat niet mee te nemen in deze presentatie.

*Sommige gemeenten hebben kwaliteitseisen opgenomen in hun doelgroepenverordening. Die hebben er ook goed over nagedacht. Je kan bij nieuwbouw prijs niet los zien van kwaliteit, anders dreigt er met oplopende bouwkosten een race naar de bodem. Het is aan de gemeente om te normeren.*

*De bestaande voorraad biedt ook ruimte voor doelgroepen waar je nu moeilijk geschikte woningen voor kunt realiseren (groot en betaalbaar). Ook hier kunnen doorstromers en senioren naartoe verhuizen. Dan hoef je partijen niet te verplichten om ze nieuw te bouwen, terwijl die al staan. Ruime woningen moeten gekoppeld worden aan de doelgroepen.*

*Een deelnemer adviseert om niet te strak vast te houden aan de prijsindeling van nieuwbouw. Een woning net boven de betaalbaarheidsgrens kan namelijk net zo geschikt zijn voor een woningzoekende.*

Er wordt ook stilgestaan bij de geschiktheid van nieuwbouwwoningen voor mensen met een beperking. In de meeste gevallen is dat zo. In Zoetermeer worden vooral nultreden-appartementen gebouwd. Deze woningen zijn meer levensloopbestendig.

De gemeente licht in het vervolg toe welk beleid er verder nog aankomt:

**In stand houden van betaalbaarheid**
*Het voorstel is nu om betaalbare koopwoningen 5 jaar in stand te houden. Dat betekent dat de woning in die periode niet boven de betaalbaarheidsgrens mag worden verkocht. Mocht dat zich wel voordoen. Hoe werkt dit dan? Moet overwaarde worden teruggestort aan de gemeente?*
Als de woning binnen 5 jaar verkocht wordt mag dat niet hoger zijn dan de bovengrens van het prijssegment. Na die 5 jaar mag de woning verkocht worden tegen de marktwaarde. De 5 jaar gaat in vanaf het oplevermoment. De 5 jaar blijft in elke situatie gelden en wordt geborgd in de eigendomsakte en in het omgevingsplan.

**Sturen met percentages**
De gemeente licht toe over hoe ze wil sturen met percentages. Die gelden op wijkniveau. Ze worden later ook op plotniveau vastgesteld maar pas na onderhandeling met marktpartijen.

*Zijn het percentages voor wat er bestaat of wat er wordt toegevoegd*?
Die gelden voor de nieuwe woningen die worden toegevoegd.

*Niet ieder project komt tegelijkertijd, hoe hou je grip op een eerlijke verdeling van projecten onder partners?*
Dat gebeurt nu ook, alleen wordt het eerlijker omdat iedereen aan gelijke richtlijnen wordt gehouden.

**Verevening**
*Stel je voor dat de verhouding sociale huur in de wijk al goed is en dat je woningen in het middensegment wilt bijbouwen. Moet je dan alsnog een afdracht aan sociale woningen doen?*
Zolang het plan voldoet aan de voorwaarden van de grondontwikkeling hoeft er geen afdracht gedaan te worden.

<u>Vragen van tevoren</u>
De deelnemers hadden de mogelijkheid om van tevoren vragen aan te leveren. Op een na zijn ze beantwoord inde presentatie.

**Collectieve woonvormen voor senioren**
*Wie bepaalt wat de grootte van seniorenwoningen is?*
In het volkshuisvestingsprogramma wordt daarop ingegaan op hoofdlijnen, namelijk minimaal een driekamerwoning. Uiteindelijk is het ook aan marktpartijen en corporaties om dit precies in te vullen.

*Hier wordt gevraagd of de gemeente meer onderscheid kan maken in verschillende woningtypen voor senioren en dit niet alleen te beperken tot appartementen*.
Dit is mogelijk want we kunnen ook locaties aanwijzen voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap met deze regeling. Op basis hiervan kunnen we locaties aanwijzen in het omgevingsplan.

*Is de gemeente al soepeler in het toestaan van cpo's? In Amersfoort was die ruimte er wel, maar Zoetermeer was daar destijds strikter in.*
Ja de noodzaak wordt gevoeld bij de gemeente. In het volkshuisvestingsprogramma wordt hier ook aandacht aan besteed. Er zijn meerdere locaties op het oog om CPO toe te staan. Hier kunnen bijvoorbeeld een initiatiefnemers met een Knarrenhof aan de slag.
Een voorbeeld van zo'n locatie is de Paltelaan wordt dat geregeld.
*Dat is goed. Ik zie graag dat de gemeente op Knarrenhof lijkende mogelijkheden vaker stimuleert. Meer aandacht voor collectieve woonvormen.*

**Sluiting**
De genodigden worden bedankt voor hun bijdrage. De bijeenkomst is gesloten.