Eindverslag Participatie Actualisatie Huisvestingsverordening 2023

Doel van de actualisatie Huisvestingsverordening 2023

Het doel van de actualisatie is te zorgen voor actueel huisvestingsbeleid voor de gemeente Zoetermeer en regio Haaglanden. Deze actualisatie moet voor 1 juli plaatsvinden zodat de regels van de verordening niet vervallen. Deze huisvestingsverordening is nog steeds nodig aangezien de woningschaarste in de afgelopen 4 jaar is toegenomen en de woningvoorraad minder betaalbaar is geworden.

Doel van de participatie

De gemeente Zoetermeer heeft voor deze actualisatie een participatievoorstel vastgesteld. In het voorstel zijn een aantal doelen benoemd: 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.

De huisvestingsverordening wordt nu beleidsarm geactualiseerd (spoor 1). De gemeenten uit regio Haaglanden hebben ook afgesproken om de huisvestingsverordening fundamenteel tegen het licht te houden voor een volgende actualisatie (spoor 2). De participatie levert input voor beide sporen.

Scope van de participatie

De participatie is op stadsniveau uitgevoerd. Bij de participatie zijn inwoners, verhuurders, huurdersorganisaties en de gemeenteraad betrokken. Voor de participatie is gekozen voor het niveau consulteren. Daarbij wordt vermeld dat voor het regionale deel dat betrekking heeft op het onderdeel woonruimteverdeling de beïnvloedingsruimte van participanten beperkt is.

Aanpak van het participatieproces

De participatie bestond uit een aantal onderdelen:

- De digitale participatie via Doe Mee voor inwoners, die plaatsvond van 15 tot 29 maart 2023.
- Twee participatiebijeenkomsten:
    - Een bijeenkomst voor verhuurders, gepland op 23 maart 2023 van 20.00 – 22.00 uur. Deze bijeenkomst is niet doorgegaan vanwege te weinig aanmeldingen.
    - Een bijeenkomst voor huurdersorganisaties, gepland op 28 maart 2023 van 14.00 – 16.00 uur. Bij deze bijeenkomst waren 5 bestuursleden van huurderorganisaties aanwezig en 5 raads- en commissieleden.

Voor de actualisatie heeft ook een uitgebreider besluitvormingstraject voor de gemeenteraad plaatsgevonden. In de vervolg van het participatieverslag wordt hier niet over uitgeweid.

Samenvatting van de digitale participatie

De pagina op doe mee is geschreven met behulp van een tekstschrijver. Van te voren waren er zorgen of dit complexe onderwerp zou aansluiten bij de inwoner. De gemeente heeft een vijftal richtinggevende vragen gesteld met als doel meer reacties uit te lokken.

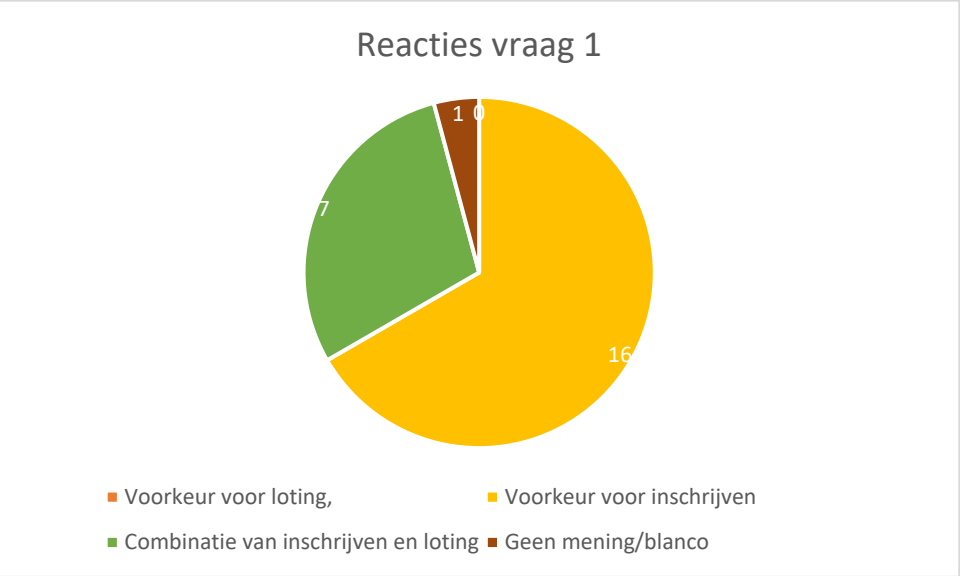
- **Vraag 1**: Wat heeft jouw voorkeur? Inschrijven en op een wachtlijst komen of een loting voor woningen? Licht je antwoord toe.

- **Vraag 2**: Vind jij dat het makkelijker moet worden om kamers te verhuren zonder vergunning of moet de gemeente hier juist strenger op toezien? Licht je antwoord toe.
- **Vraag 3**: Heb je hier wel eens mee te maken gehad in jouw buurt en vind je dat de gemeente dit zou moeten inperken of juist niet? Licht je antwoord toe.
- **Vraag 4**: Zou de gemeente de opkoopbescherming volgens jou moeten invoeren of juist niet? Licht je antwoord toe.
- **Vraag 5**: Welke andere opmerkingen, vragen of suggesties heb je aan de gemeente voor de huisvestingsverordening? Licht je antwoord toe.

Nu volgt een samenvatting van de antwoorden per vraag. U krijgt steeds te zien hoeveel reacties er op een vraag zijn binnengekomen en welke reactie er is gegeven. Alle reacties zijn ook geanonimiseerd en per vraag opgesomd in bijlage 1.

Vraag 1: Wat heeft jouw voorkeur? Inschrijven en op een wachtlijst komen of een loting voor woningen? Licht je antwoord toe.

Aantal reacties: 24

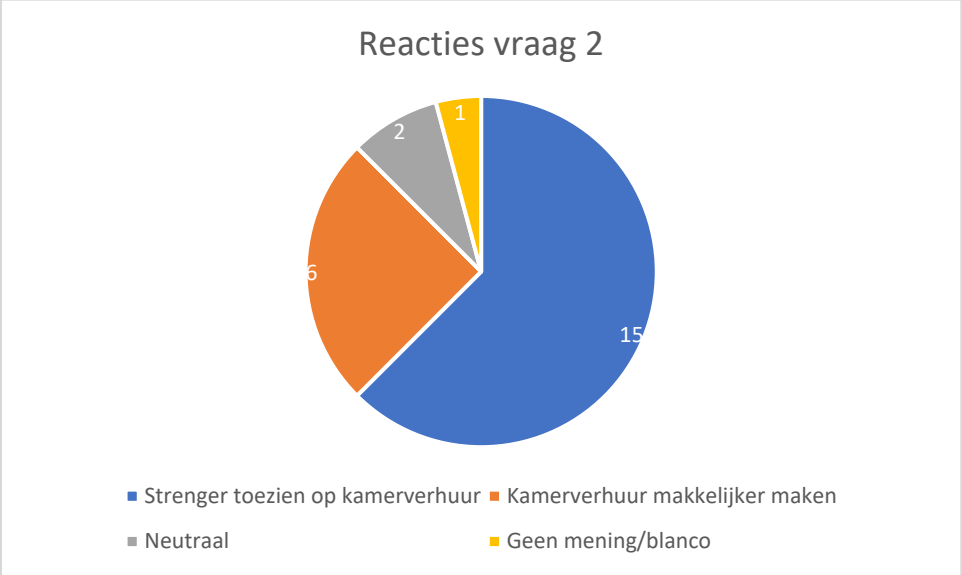


Reactie college

Het college merkt op dat in een meerderheid van de reacties wordt gepleit voor het behoud van inschrijfduur als het primaire verdelingsmechanisme van sociale huurwoningen. Het blijft het geval bij de geactualiseerde huisvestingsverordening. Het college stelt wel voor om onder strenge voorwaarden loting toe te staan voor maximaal 10% van de vrijgekomen sociale huurwoningen in een jaar. Het college merkt op dat er steun is voor deze maatregel onder de respondenten.

Vraag 2: Vind jij dat het makkelijker moet worden om kamers te verhuren zonder vergunning of moet de gemeente hier juist strenger op toezien? Licht je antwoord toe.

Aantal reacties: 24



Reactie college

Het college merkt op dat onder de respondenten steun is voor het strenger toezien op kamerverhuur. Respondenten maken zich vooral zorgen om overlast, brandveiligheid en andere misstanden als gevolg van ongebreidelde kamerverhuur. Ook betogen een aantal respondenten dat verhuurders misbruik maken (uit winstbejag) van de huidige schaarste op de woningmarkt.

Op dit moment is het verkameren van woningen zonder vergunning verboden. Het college tracht het handhaven op de vergunningplicht makkelijker te maken door een betere en bredere schaarste onderbouwing te geven in de geactualiseerde huisvestingsverordening. Daarbij merkt het college op dat het reguleren van kamerverhuur alleen soelaas biedt bij deze schaarse woonruimten. Ook mag een vergunning alleen geweigerd worden om de schaarse woonruimte in stand te houden en vanwege de leefbaarheid. Om kamerverhuur voor alle woningen te reguleren, onderzoekt het college hoe dat via het bestemmingsplan / omgevingsplan zou kunnen. Dat heeft als voordeel dat de regels gelden voor alle woningen in een werkingsgebied, omdat het bestemmingsplan / omgevingsplan toeziet op de ruimtelijke ordening van dat gebied.

Vraag 3: Heb je hier wel eens te maken gehad met toeristische verhuur in jouw buurt en vind je dat de gemeente dit zou moeten inperken of juist niet? Licht je antwoord toe.

Aantal reacties: 24

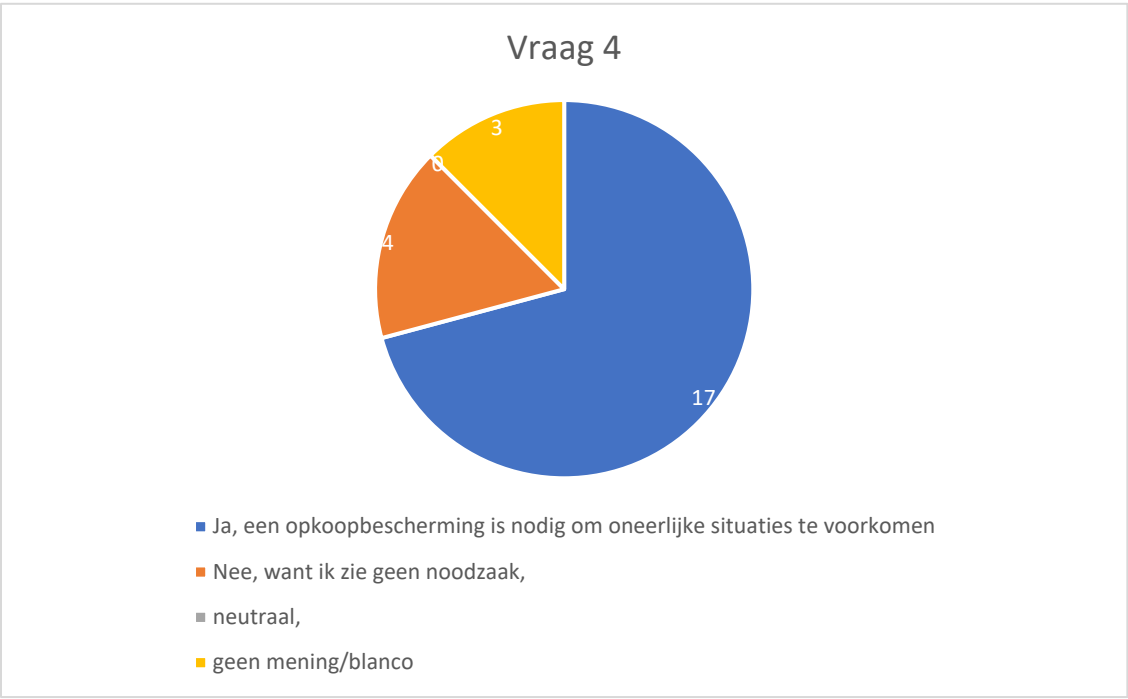


Reactie college

Het college ziet geen aanleiding om de toeristische verhuur van woningen te beperken. Het komt in Zoetermeer te weinig voor om hier een nieuw vergunningsstelsel voor in het leven te roepen.

Vraag 4: Zou de gemeente de opkoopbescherming volgens jou moeten invoeren of juist niet? Licht je antwoord toe.

Aantal reacties: 24



Reactie college

Het invoeren van de opkoopbescherming is onderzocht door het college naar aanleiding van motie 2111-22: woonrecht of woonplicht. Deze motie is door het college afgedaan op 2 september 2022.

Het college concludeerde op basis van het onderzoek dat er geen onderbouwing is om de opkoopbescherming op stadsniveau in te voeren. Deze conclusie komt voort uit een tweetal redenen:

- Het aandeel transacties waarbij woningen van eigenaar-bewoners zijn verkocht aan investeerders is beperkt. Op jaarbasis betreft het 4% van het aantal transacties (of 58 woningen) op het hoogtepunt van 2020. Het aandeel transacties is in 2021 gedaald naar 2% (of 26 woningen), waarschijnlijk vanwege de hogere overdrachtbelasting voor tweede woningen vanaf 1-1-2021.
- Het is in 2022 nog minder aantrekkelijke geworden om woningen op te kopen voor de verhuur, want
    - Dit wordt door de belastingdienst harder belast; en
    - De huurprijzen van woningen tot en met het dure segment zijn vanaf 2024 gemaximeerd.

Het college concludeerde verder dat er in een aantal wijken een groter aandeel van de woningen (dan gemiddeld voor heel Zoetermeer) werd opgekocht voor de verhuur. Voor deze gebieden zou het wel mogelijk zijn om een opkoopbescherming in te voeren. Het college vindt het beschermen van een beperkt aantal woningen niet in verhouding staan met de uitvoering en handhaving van een nieuw vergunningstelsel gemoeid zijn. Naast het behandelen van deze vergunningaanvragen staat voor al deze vergunningen bezwaar en beroep open.

Vraag 5: Welke andere opmerkingen, vragen of suggesties heb je aan de gemeente voor de huisvestingsverordening? Licht je antwoord toe.

Aantal reacties: 20

Inleiding

De respondenten antwoorden over een grote diversiteit aan onderwerpen. Het merendeel heeft niets te maken met de huisvestingsverordening, maar kan wel worden meegenomen bij de actualisatie van het woonbeleid. Het college gaat nu puntsgewijs in op de reacties die wel met het huisvestingsbeleid van de gemeente te maken heeft.

Minder statushouders huisvesten of Voorrang statushouders afschaffen

De gemeente Zoetermeer heeft een wettelijke plicht om statushouders te huisvesten. De gemeente is voor het vervullen van die wettelijke plicht afhankelijk van de medewerking van woningcorporaties, aangezien de gemeente zelf geen woningen in bezit heeft. Het college begrijpt dat het onrechtvaardig kan voelen dat statushouders een voorrangspositie hebben. Deze voorrangspositie is echter hard nodig om de taakstelling te voldoen. Statushouders hebben anders geen slagingskans op de woningmarkt. Om de verdringing van statushouders en andere bijzondere doelgroepen te beperken maximeren we het aantal woningen dat corporaties aan deze doelgroepen toe mogen wijzen.

Overbewoning tegengaan

Het college is voorstander van het principe dat een duurzaam gemeenschappelijk huishouden een woning bewoond. Overbewoning ontstaat door het splitsen of verkameren van zelfstandige woonruimten. Daarom is het splitsen of verkameren verboden zonder vergunning. Het is via de huisvestingsverordening alleen mogelijk om splitsing en verkamering te beperken voor schaarse woonruimten. Het college onderzoekt of we overbewoning kunnen reguleren via het

bestemmingsplan / omgevingsplan. Dat is effectiever omdat het dan op alle woningen in een werkingsgebied van een bestemmingsplan van toepassing is en niet alleen op de schaarse woonruimten.

Doorstroming bevorderen

Het college is voorstander van het bevorderen van de doorstroming. Dat gebeurt nu vooral via het regionaal en lokaal maatwerk. Dat is er op gericht om huishoudens door te laten stromen uit grote schaarse sociale huurwoningen (zoals eengezinswoningen) naar een kleiner appartement. Naast voorrangsregels bevorderen gemeente en corporaties dit ook met een doorstroommakelaar. Het college houdt het lokaal maatwerk samen met corporaties en huurderorganisaties nog goed tegen het licht.

Starters/jongeren helpen

Starters en jongeren hebben nu al voorrang bij het betrekken van een jongerenwoning. Op deze manier worden jaarlijks meer dan honderd jongeren tot 27 jaar geholpen aan een sociale huurwoning.

Reageerplicht invoeren voor wachtlijst

Het college vindt dit een goede suggestie. Het huidige systeem van inschrijfduur bevordert strategisch gedrag van woningzoekenden. Een reageerplicht zou kunnen helpen om de wachtlijst op te schonen, zodat er alleen nog mensen op staan die regelmatig reageren. Het college neemt deze suggestie mee in spoor 2, waarin met andere gemeenten uit regio Haaglanden en Sociale Verhuurders Haaglanden fundamenteel wordt gekeken naar het woonruimteverdeelsysteem.

Zoetermeerders met lange inschrijfduur voorrang geven

Het college zou Zoetermeerders, c.q. woningzoekenden met een maatschappelijke binding, voorrang kunnen geven via het lokaal maatwerk. Deze regel lijkt niet nodig aangezien woningzoekenden met een lange inschrijfduur ook een hoge slaagkans hebben voor een sociale huurwoning. Bij de criteria voor lokaal maatwerk is verder van belang om de categorieën lokaal maatwerk eng te formuleren, aangezien slechts 25% van de toewijzingen via lokaal maatwerk verhuurd mogen worden. Het college houdt het lokaal maatwerk samen met corporaties en huurderorganisaties nog goed tegen het licht. Daarbij kunnen we deze reactie meenemen.

Urgentie voor dakloze mensen

Het feit dat een huishouden dakloos wordt is nu geen reden om een urgentieverklaring te verstrekken. Deze huishoudens kunnen immers onzelfstandig gaan wonen of gebruik maken van de daklozenopvang in Den Haag. Het college maakt hiervoor een uitzondering bij huishoudens met minderjarige kinderen, aangezien we het onwenselijk vinden dat minderjarige kinderen in de daklozenopvang terecht komen. Daarom kan een van de ouders in dat geval wel een urgentieverklaring krijgen. Met de wet Regie Volkshuisvesting komt er waarschijnlijk een bredere definitie van bijzondere aandachtsgroepen die verplicht voorrang moeten krijgen. In het voorstel van het ministerie worden daklozen daar ook bij genoemd. Daar zal dan lokaal invulling aan gegeven worden middels de Huisvestingsverordening.

Vitale beroepsgroepen voorrang geven

Het college zou deze woningzoekenden (met een economische binding) voorrang kunnen geven via het lokaal maatwerk. Hier lijkt aanleiding voor te zijn gezien de problematiek met personeel van het

Langeland Ziekenhuis. Bij de criteria voor lokaal maatwerk is verder van belang om de categorieën lokaal maatwerk eng te formuleren, aangezien slechts 25% van de toewijzingen via lokaal maatwerk verhuurd mogen worden. Het college houdt het lokaal maatwerk samen met corporaties en huurderorganisaties nog goed tegen het licht. Daarbij kunnen we deze reactie meenemen.

Samenvatting van de participatiebijeenkomst van 23 maart

De participatiebijeenkomst van gepland op 23 maart is niet doorgegaan. Wel zijn er een aantal schriftelijke reacties binnengekomen. Het college reageert per onderdeel van de reactie.

In onderstaande tabel worden de bij de regio ingediende zienswijzen beantwoord.

Opmerkingen		**Reactie gemeenten**	**Gevolgen voor concept huisvestingsverordening**
	Provincie Zuid-Holland		
1.	In uw huisvestingsverordening is het onderdeel middenhuur benoemd. In principe geldt dit alleen voor gemeenten Den Haag en Zoetermeer. Op de manier waarop in de concept verordening artikel 2.1 over de reikwijdte is geformuleerd lijkt het er op dat de regelgeving voor middenhuur voor iedere gemeente op gaat. We verzoeken u het artikel zo te redigeren dat duidelijk wordt welke gemeenten hiervan gebruik maken.	Artikel 2.1 geeft de reikwijdte van de huisvestingsvergunning weer; de gemeenten die geen huisvestingsvergunning voeren voor middenhuur, nemen dit op in artikel 2.1: De artikelen in dit hoofdstuk zijn van toepassing op woonruimten met een huurprijs beneden de huurprijsgrens.	Deze inspraakreactie leidt niet tot een wijzigingsvoorstel in de tekst van de concept huisvestingsverordening.
2.	Ten aanzien van de artikelen 3.7 en 3.8 over het regionale- en lokale maatwerk adviseren we om de wettelijk maximaal toegestane percentages hierin te verwerken. De wettelijke percentages worden nu alleen genoemd in de toelichting.	Verduidelijken in artikel 3.7 en 3.8:	Deze inspraakreactie leidt wel tot een wijzigingsvoorstel in de concept huisvestingsverordening; Art. 1:3 en 3:8, lid 1 verduidelijken: Woonruimten genoemd in artikel 3:1 kunnen binnen de wettelijk maximaal toegestane percentages met voorrang worden toegewezen, etc.
3.	Ten aanzien van Regionaal Maatwerk geeft u op pagina 25 aan ‘’dat aan de omschrijving van economische- en maatschappelijke binding door de regio nader invulling wordt gegeven’’. Het	Deze opmerking betreft de toelichting van artikel 3:7 Mbt lokaal en regionaal maatwerk is wet- en regelgeving in voorbereiding; lokaal en regionaal maatwerk zijn onderdeel van de voorbereiding van het wijzigingsbesluit (spoor 1b). De	Deze inspraakreactie leidt niet tot een wijzigingsvoorstel in de tekst van de concept huisvestingsverordening.

	wordt duidelijker als wordt aangegeven op welke wijze dit gebeurd.	inspraakreactie wordt meegenomen bij de voorbereiding van het wijzigingsbesluit omtrent lokaal en regionaal maatwerk.	
4.	In artikel 4:6 over de wettelijke urgentiecategorieën wordt niet duidelijk of er moet worden voldaan aan beide criteria, één van de twee criteria, of dat er, naar aanleiding van de toevoeging 'in ieder geval', er meerdere criteria zijn en welke dit dan zijn.	Mbt de urgentieregeling is wet- en regelgeving in voorbereiding; de urgentieregeling is onderdeel van de voorbereiding van het wijzigingsbesluit (spoor 1b). De inspraakreactie wordt meegenomen bij de voorbereiding van het wijzigingsbesluit omtrent de urgentieregeling.	Deze inspraakreactie leidt niet tot een wijzigingsvoorstel in de tekst van de concept huisvestingsverordening.
	Sociale Verhuurders Haaglanden en Samenwerkende Huurdersorganisaties Haaglanden en Samenwerkende Huurdersorganisaties Haaglanden		
5.	Onderzoek naar woningzoekenden die door de huidige urgentieregeling zwaar in de knel komen	Mbt de urgentieregeling is wet- en regelgeving in voorbereiding; de urgentieregeling is onderdeel van de voorbereiding van het wijzigingsbesluit (spoor 1b). De inspraakreactie wordt meegenomen bij de voorbereiding van het wijzigingsbesluit omtrent de urgentieregeling.	Deze inspraakreactie leidt niet tot een wijzigingsvoorstel in de tekst van de concept huisvestingsverordening.
6.	In relatie hiermee onderzoek naar de haalbaarheid en het draagvlak voor een meer eenduidige werkwijze van urgentiecommissies, bij voorkeur door een regionale urgentiecommissie.	Mbt de urgentieregeling is wet- en regelgeving in voorbereiding; de urgentieregeling is onderdeel van de voorbereiding van het wijzigingsbesluit (spoor 1b). De inspraakreactie wordt meegenomen bij de voorbereiding van het wijzigingsbesluit omtrent de urgentieregeling.	Deze inspraakreactie leidt niet tot een wijzigingsvoorstel in de tekst van de concept huisvestingsverordening.
7.	De woonruimteverdeelregels ook van toepassing laten zijn voor particuliere verhuurders.	Wet- en regelgeving is in voorbereiding; de verkenning rondom regels voor particuliere verhuur wordt uitgevoerd bij de voorbereiding van het wijzigingsbesluit (spoor 1b) staan op de	Deze inspraakreactie leidt niet tot een wijzigingsvoorstel in de tekst van de concept huisvestingsverordening.
8.	Het borgen van een grondslag om woningzoekenden zonder noemenswaardige inschrijfduur uit tijdelijke huisvestingsvoorzieningen te kunnen bemiddelen naar ander aanbod, indien het woningaanbod vrijgemaakt moet worden;	Er zijn meerdere contractvormen mogelijk; de definitie in de conceptverordening is te beperkt. daarmee dekt de definitie van een flexwoning de lading niet.	Deze inspraakreactie leidt wel tot een wijzigingsvoorstel in de concept huisvestingsverordening; Definitielijst: definitie flexwoning aanpassen: Woning in tijdelijk neergezet of tijdelijk getransformeerd vastgoed, die doelbewust en tijdelijk als een aanvulling

			op de permanente woningvoorraad zijn uitgegeven.
9.	Het borgen van een grondslag om MIVA-woningen door middel van maatwerk aan woningzoekenden aan te bieden die aangewezen zijn op zo'n aangepaste woning;	Mbt wonen en zorg wordt gewerkt aan de regionale woonzorgvisie. De inspraakreactie wordt meegenomen bij de voorbereiding van het wijzigingsbesluit omtrent de wonen en zorg.	Deze inspraakreactie leidt niet tot een wijzigingsvoorstel in de tekst van de concept huisvestingsverordening
10.	In het verlengde daarvan het nader onderzoeken en beter inrichten van de mogelijkheden om aangewezen groepen woningzoekenden direct te bemiddelen naar passend aanbod;	Mbt wonen en zorg/ een thuis voor iedereen wordt gewerkt aan de regionale woonzorgvisie. De inspraakreactie wordt meegenomen bij de voorbereiding van het wijzigingsbesluit omtrent de wonen en zorg.	Deze inspraakreactie leidt niet tot een wijzigingsvoorstel in de tekst van de concept huisvestingsverordening
11.	Opmerking SHH Toelichting Artikel 3:10 Terugkeer mogelijkheid (lid 6). De toelichting geeft niet goed weer wat de bedoeling van dit artikel is.	Verduidelijken in de toelichting	Deze inspraakreactie leidt niet tot een wijzigingsvoorstel in de tekst van de concept huisvestingsverordening. De toelichting bij dit artikel wordt wel aangepast: "In dit artikel is de ruimte opgenomen voor woningcorporaties om voor een bepaald actiegebied een terugkeermogelijkheid te kunnen opnemen in het sociaal plan. Deze terugkeermogelijkheid geldt dan voor huurders die als herstructureringskandidaat hun woning in dat bepaalde actiegebied hebben moeten verlaten. Zij kunnen aanspraak maken op terugkeer naar een passende gerenoveerde of nieuwbouwwoning in datzelfde gebied direct na oplevering. De woningcorporatie doet hiervoor een passend eenmalig aanbod. De afbakening van het betreffende gebied wordt bepaald door de gemeente en betrokken woningcorporatie(s)."

Schriftelijke reactie Vesteda

Nr.	Opmerking	Reactie college	Gevolgen voor verordening
1	In het algemeen heeft het niet de voorkeur om in de verordening de middenhuur te benoemen voor extra inkomenscriteria, voor Vesteda is dit een extra administratieve last die we graag willen voorkomen, de woningen worden/werden al veelal aan dezelfde inkomensgroepen verhuurd als de verordening nu bepaalt. De vergunning is om die reden een belemmering, en het is een onwenselijk en opvallend verschil met de concullega's, wooncorporaties hebben volmacht om namens gemeente een vergunning te verstrekken, particulier verhuurder en daarmee ook de institutionele hebben deze mogelijkheid nu niet in de verordening.	Het college neemt kennis van uw punt. Het klopt dat het verstrekken van huisvestingsvergunningen nu wel gemandateerd is aan woningcorporaties en niet aan marktpartijen. Woningcorporaties verantwoorden daarbij achteraf dat ze voldaan hebben aan de vergunningplicht. Dat is makkelijk te organiseren omdat woningcorporaties sowieso halfjaarlijkse rapportages schrijven voor gemeenten. Bij het implementeren van de huidige huisvestingsverordening is er niet voor gekozen om te mandateren aan marktpartijen. Het college staat daar open voor aangezien we op basis van kengetallen zien dat u uw woningen aan middeninkomens verhuurd.	Deze inspraakreactie leidt niet tot een wijziging in de tekst van de concept huisvestingsverordening. Het college zegt wel toe in de implementatie een mogelijkheid tot mandatering te onderzoeken met de verzoeker.
2	Zover de gemeente kiest voor nadere regels in de verordening rondom middenhuur: Huidige puntenaantal ligt net hoger dan alle andere gemeentes met verordening rondom middenhuur, Zoetermeer tm 189 punten, Den Haag tm 185 punten, en landelijke regelgeving zal waarschijnlijk 187 punten worden. Onze Voorkeur om dan ook 187 punten als grens te benoemen	Het college zal harmoniseren van het puntenaantal bespreken met gemeente Den Haag. Voor nu gaan we uit van 189 punten voor Zoetermeer. Het verschil is ooit ontstaan omdat de beleidsgrens voor middeldure huurwoningen hoger ligt in Zoetermeer dan in Den Haag. Voor de uitvoerbaarheid van uw verhuurproces zet het college in op dezelfde definitie voor 'middeldure woonruimte' in de huisvestingsverordening als de landelijke liberalisatiegrens. Het is nu nog niet zeker dat die inderdaad 187 punten zal worden. Indien nodig kan het college de definitie van 'middeldure woonruimte' tussentijds aanpassen.	Deze inspraakreactie leidt niet tot een wijziging in de tekst van de concept huisvestingsverordening. Het college zegt toe om de middeldure koopgrens te harmoniseren met de landelijke liberalisatiegrens (vermoedelijk 187 punten) wanneer die van kracht wordt.
3	Graag zouden we na de nieuwe verordening ook weer een convenant willen herbevestigen, met als doel dat wij conform Verordening de huurder selecteren, dat huurder zelf de vergunning zal aanvragen, en sleuteloverdracht wel kan plaatsvinden voor verstrekking vergunning, met controle op deze	Het college staat open voor het hernieuwen van deze afspraken.	Deze inspraakreactie leidt niet tot een wijziging in de tekst van de concept huisvestingsverordening.

	handelswijze achteraf op basis van evaluatieverzoek gemeente. Doel van dit convenant wil ik nogmaals noemen: voorkomen van wachtprocessen binnen de vergunningaanvraag, en daardoor ook voorkomen van leegstand van woningen.		
4	Inkomensnormen die genoemd worden in de huidige verordening is enigszins belemmerend, maar op zich akkoord.	Het is goed om te lezen dat u zich hierin kunt vinden.	Deze inspraakreactie leidt niet tot een wijziging in de tekst van de concept huisvestingsverordening.
5	Vesteda verhuurt al veel/regelmatig aan sleutelberoepen, bij voorkeur geen verdere restrictie op sleutelberoepen, om het administratieve proces niet groter te maken.	Dat is goed om te lezen. Het college heeft dit voornemen niet.	Deze inspraakreactie leidt niet tot een wijziging in de tekst van de concept huisvestingsverordening.
6	Via deze nieuwe verordening moet een woning van minimaal 80 m2 straks worden toegewezen aan huishoudens met minimaal drie leden. In eerdere verordening is dit ook vermeldt, gelijk aan discussie rondom handhaving van deze regel ten tijde van de huidige verordening, het voorstel om deze regel te laten vervallen, het geeft een grote belemmering voor starters zonder kinderen, en in geval van scheiding. Daarnaast zal het bijna niet voorkomen dat een woning van meer dan 80 m2, een woningwaardering heeft van een gereguleerde woning.	De regel die u noemt: een woning vanaf 80 m2 verhuren aan een huishouden van ten minste drie personen, is alleen van toepassing op gereguleerde huurwoningen. De regel is zeer nuttig om te zorgen dat sociale huurwoningen passend worden toegewezen. Het college kiest er daarom voor om de regel te handhaven.	Deze inspraakreactie leidt niet tot een wijziging in de tekst van de concept huisvestingsverordening.
7	Er wordt in de nieuwe verordening over doorstroming (binnen regio Haaglanden) gesproken, maar alleen van een sociale naar een sociale huurwoning. Voorstel voor het achterlaten van een sociale huurwoning voor een Vesteda-woning te laten stimuleren door de gemeente, bijvoorbeeld door verhuiskosten te vergoeden. Hierdoor werkt de gemeente actief aan het goedkope scheefwoondossier	Wij gaan graag met u in gesprek om uw voorstel verder uit te werken. Het klopt dat het huidige doorstroomarrangement beperkt is tot doorstromen vanuit een schaarse sociale huurwoning naar een andere corporatiewoningen (enkele uitzonderingen daargelaten). Mogelijk sluit uw voorstel goed aan op dit arrangement.	Deze inspraakreactie leidt niet tot een wijziging in de tekst van de concept huisvestingsverordening.

	(mensen met hogere inkomens stimuleren om te vertrekken naar een vrijesectorwoning) en aan ‘groot voor beter’ (een alleenstaande oudere laat een grote, sociale eengezinswoning achter voor een gezin en huurt zelf een kwalitatiever, duurzamer en kleiner vrijesectorappartement.		

Samenvatting Participatiebijeenkomst 28 maart met huurdersorganisaties

Deze bijeenkomst was vooral informatief van aard. Het college ging daarbij in op de achtergrond, doelstelling en bevoegdheden uit de huisvestingsverordening. Ook zijn de belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de huidige huisvestingsverordening besproken. Het college heeft dezelfde vragen gesteld als in de digitale participatie. De belangrijkste opbrengst van de bijeenkomst is dat er behoefte is aan meer contact tussen de huurdersorganisaties en de Zoetermeerse raads- en commissieleden. Een volledig verslag van de bijeeenkomst is als bijlage bij dit participatieverslag gevoegd.

Tot slot gaven de huurdersorganisaties aan dat zij betrokken willen worden bij het actualiseren van het lokaal maatwerk. Het college is bevoegd om dat aan te passen. Ook hebben verschillende huurdersorganisaties schriftelijk gereageerd naar aanleiding van deze bijeenkomst.

Schriftelijke reactie Huurdersvereniging in beweging (HUIB)

Aan het overleg wil huurdersorganisatie Huib meegeven dat de gronden om de huisvestingsverordening 2019 te verlengen nog steeds aanwezig zijn, er is schaarste in het aanbod en er is scheefgroei bij de toewijzing. Voor dat laatste stelt Huib een aanpassing op de toewijzingsprocedure voor.

Elke aangeboden woning komt om en om (d.w.z. 50% van het aanbod) beschikbaar voor toewijzing op basis van verworven punten of beschikbaar voor loting. De loting staat voor alle ingeschreven woningzoekenden open, ook met urgentie.

Punten worden verzameld op basis van: urgentie (maximaal), inschrijfduur (1 punt per jaar), woonduur (1 punt per max. 10 jaar) en afgewezen deelnemingen (2 punten per afwijzing). Bij een gelijk aantal punten wordt de verstreken tijd tussen reageren bij openstelling en sluiting meegewogen.

Een inschrijving is 3 jaar geldig met de verplichting ten minste 2 maal per jaar te reageren op geschikt type aanbod. De betaling van de inschrijfvergoeding wordt opgeschort tot de toegewezen woning wordt geaccepteerd.

Reactie college

Dit voorstel lijkt erg op het woonruimteverdeelsysteem dat onlangs in de Metropoolregio Amsterdam is ingevoerd. Het college neemt deze input mee in spoor 2, de volgende actualisatie van de huisvestingsverordening.

Gezamenlijke schriftelijke reactie Huurdersraad Vidomes, HUIB en Huurdersraad Stedelink

Maatwerk bij niet passend inkomen
De huurdersorganisaties staan positief tegenover opname van de mogelijkheid voor corporaties om maatwerk toe te passen als het inkomen niet passend is (voorbeelden zijn woningzoekenden die een inkomensval verwachten zoals senioren of herstructureringskandidaten). De huurdersorganisaties gaan er dan van uit dat het toepassen van maatwerk een zorgvuldig gezamenlijk afgewogen besluit is waarbij meerdere personen die afweging maken (binnen de betreffende corporatie). Ook horen -volgens de huurdersorganisaties- bij een dergelijke afspraak corporaties verantwoording af te leggen over de toepassing van dit maatwerk. Dat kan achteraf, bijvoorbeeld aan het einde van het jaar.

Inschrijfduur
Het behouden van inschrijfduur bij wonen in een flexwoning, 1-kamerwoning of onzelfstandige woning. Daar staan de huurdersorganisaties zeer positief tegenover.

Terugkeergarantie na sloop
Daar staan de huurdersorganisaties positief tegenover.

Vrije toewijzing
De huurdersorganisaties staan positief tegenover de mogelijkheid dat corporaties hun woningen vrij mogen toewijzen nadat woningen 13 weken leeg staan of minimaal 50 keer geweigerd zijn. Ook dat een dergelijke vrije toewijzing nooit meer dan 10% van het vrijkomend aanbod op jaarbasis mag zijn. De huurdersorganisaties gaan ervan uit dat de toewijzing wel passend qua inkomen en grootte van het huishouden is. Verantwoording achteraf hoort hierbij.

Reactie college

De reacties komen overeen met de regels uit de huidige huisvestingsverordening. Het college spreekt waardering uit voor de inhoudelijke behandeling door de huurdersorganisaties. Een reactie per onderdeel is niet nodig.

Schriftelijke reactie Huurdersraad Vidomes

Een persoon die in een Blijf van Mijn Lijf huis woont kan na 3 maanden aldaar een urgentie aanvragen bij Zoetermeer. Het is opgevallen dat een aantal aanvragen kwamen vanuit dezelfde gemeente uit Noord-Holland. Een alleenstaande person uit de vrouwenopvang kan overal in Nederland een urgentieaanvraag indienen. Bij toewijzing van de aanvraag , als wordt voldoen aan de voorwaarden in de huisvestingsverordening en de beleidsregels urgentieverklaringen, kan de aanvraagster met de verklaring reageren op een zelfstandige woonruimte. Andere alleenstaande woningzoekenden kunnen een aanvraag indienen, maar worden afgewezen omdat zij kamers kunnen huren. Een discrepantie.

Er zijn gemeenten die geen mantelzorgverklaring meer afgeven.

Reactie college

Het college hanteert een urgentieverordening als bedoeld in artikel 12 van de Huisvestingswet 2014. In datzelfde artikel worden beide doelgroepen die u noemt beschreven als verplichte urgentiecategorieën: 1) woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen, die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten en 2) woningzoekenden die mantelzorg als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 verlenen of ontvangen.

Het college is dus verplicht om personen uit een Blijf-van-Mijn-Lijf-huis en mantelverzorgers/mantelzorgbehoevenden een urgentieverklaring te verstrekken. Dit is zo door de wetgever (Eerste en Tweede Kamer) bepaald in de wet.

Bijlage I: reacties Doe Mee

Vraag 1: Wat heeft jouw voorkeur? Inschrijven en op een wachtlijst komen of een loting voor woningen? Licht je antwoord toe.

1. Een mix lijkt me oke, maar dit moet wel goed gecommuniceerd worden zodat er geen discussies ontstaan waarom iemand opeens eerder is dan een ander. Volledig overgaan naar loting is niet eerlijk tegenover degenen die al langer ingeschreven staan omdat ze nu opeens geen idee hebben wanneer ze aan de beurt zijn (en dit kan langer zijn dan initieel).
2. Inschrijven en op een wachtlijst. Dat is het meest eerlijke. Anders kan een vers ingeschreven persoon al snel inloten. Dat is niet eerlijk.
3. Inschrijven met een wachtlijst, dit is namelijk veel eerlijker. Bij loting kun je nog heel erg lang moeten wachten terwijl iemand die net zoekt direct een huis kan krijgen via loting. Bij de wachtlijst weet je ook waar je aan toe bent, bij loting is het gewoon puur geluk hebben, of niet.
4. Wachtlijst, is overzichtelijker voor de betrokkenen
5. Zolang wachtlijsten ruim 5 jaar of later is, graag ook een bepaald percentage via verloting verhuren.
6. Inschrijven op een wachtlijst is goed maar geeft duidelijk aan hoelang het duurt voordat iemand in aanmerking komt voor een woning. Loting is ook goed maar geeft daar ook duidelijk aan hoe dat verloopt.
7. Inschrijven, door loting kan het voorkomen dat iemand die al lang wacht gepasseerd wordt.
8. Inschrijven en na een vastgestelde tijd (bijvoorbeeld 4 jaar) als er woningen vrij komen loten voor diegene die steeds buiten de boot vallen.
9. "Inschrijven op wachtlijst maar dan ook eerlijk voor iedereen!!! Statushouders moeten ook wachten!!! Mensen uit geweld 's relaties krijgen allang geen voorrang meer, vernam ik. "
10. Langste inschrijving voorrang
11. “Wachtlijst, al dan niet in combinatie met “reageerplicht” lijkt me een goed systeem. Loting maak je maar een paar “gelukkigen” blij mee. Misschien wel goed om het wachtlijst systeem meer aandacht te geven (bijvoorbeeld op scholen bij 18jaar worden zodat ze meer kans maken) "
12. inschrijven
13. Wachtlijst en een klein deel loting. Zo kunnen personen die niet lang ingeschreven staan ook een kans maken. Maar zorg er wel voor dat inschrijven ook blijft lonen.
14. Loting lijkt eerlijk maar is het niet echt, vooral zorgen dat de wachtlijst korter wordt!
15. "Inschrijven en op een wachtlijst komen vindt ik een eerlijke methode. Ik heb zelf 12 jaar inschrijfjaren staan bij woonnet-Haaglanden. Ik zal het niet eerlijk vinden als met een loting iemand die net staat ingeschreven met de woning ervan doorgaat. Nu wil in naar Den Haag dus zal hier geen spraken van zijn maar zo zijn er meet mensen als ik die zich hebben ingeschreven voor later."
16. Bij loting heb je kans om nooit gekozen te worden, en ook dat net ingeschreven kandidaten al meteen een woning krijgen, in tegenstelling tot de lang ingeschreven kandidaten. Dit zou niet eerlijk zijn.
17. Inschrijven. Loten is corrupt. Er wordt altijd gerommeld
18. "wachtlijst. als meerdere gemeenten dit toepassen in Haaglanden kunnen 'nieuwe' huurders in alle steden gaan shoppen naar een huurwoning en overal kans maken om ingeloot te worden."
19. Een wachtlijst lijkt me handiger want tegenwoordig kom je qua inschrijf duur niet aan de beurd pas na 10 jaar

20. Voorkeur inschrijven op wachtlijst. Bij loting wordt tekort gedaan aan langdurig ingeschreven woningzoekenden.
21. Loting voor een woning. Dan heeft iedereen kans ..of wachtlijst als dit betekend dat je situatie ook meetelt en eerder huis krijgt.. bij voorbeeld..zeker als jezelf geen dak boven je hoofd hebt en van bank naar bank moet hoppen. Terwijl je ook een kind hebt. En gezamenlijk ouderschap."
22. "inschrijven op een wachtlijst. Loting is (te) oneerlijk. Bij inschrijven op een wachtlijst moet je natuurlijk wel een eerlijke kans krijgen op een woning. Dus niet allerlei groepen mensen (zoals Asielzoekers, Oekraiense vluchtelingen, enz.) voorrang geven. Die hebben net als andere mensen een wachttijd. Als je iets voor deze mensen zou willen doen, dan zou je ze extra punten kunnen geven zodat de wachttijd iets verkort wordt. Maar geen voorrang op alles en iedereen."
23. Inschrijven op een wachtlijst is onvermijdelijk. Loting is alleen een optie als een leegstaande betaalbare woning na 10 of meer bezichtigingen nog niet is verhuurd.

Vraag 2: Vind jij dat het makkelijker moet worden om kamers te verhuren zonder vergunning of moet de gemeente hier juist strenger op toezien? Licht je antwoord toe.

1. Kamers verhuren vanuit een gekochte woning door een particulier moet aan banden gelegd worden. Dit is gewoon uitmelken van de mensen die geen andere woning kunnen vinden door misbruik te maken van de huidige woningmarkt.
2. Strenger op toe zien. Anders gaan er te veel mensen in een daarvoor niet bestemde woning, met alle gevaren van dien.
3. De gemeente moet hier streng op toezien. Als het makkelijker gemaakt wordt, kan iedereen maar wat gaan doen met alle gevolgen van dien, hoge kosten, overlast etc.
4. Strenger toezien. Je moet toch weten wie en hoeveel bewoners een pand heeft ivm brandveiligheid
5. Gemeente moet hier streng naar kijken om te borgen dat kwaliteit, prijs e.d. goed is.
6. Het moet makkelijker worden met wel duidelijke regels
7. Dit is niet aan de gemeente; toestemming ligt bij verhuurders en hypotheek verstrekkers, gemeente zou hier duidelijke voorlichting over moeten geven.
8. Streng op toezien.
9. Kamers verhuren vind ik prima maar met duidelijke schriftelijke afspraken en controles. Wanneer er aan een van de zijdes een klacht is zal die onafhankelijk beoordeelt, ter plekke dienen te worden.
10. Streng op toezien, zodat huurprijs te controleren is.
11. "Strenger op toezien. Kamerverhuur is geen volwaardige woonoplossing. Bovendien kan het leiden tot overlast omdat de woningen er niet voor bedoeld zijn. Ook wordt er veel geld mee verdiend, vaak over de rug van mensen die een grotere woning niet kunnen betalen. "
12. verhuur zonder vergunning maar wel meldplicht
13. Graag altijd met vergunning om misbruik, lees woekerhuur te voorkomen, net als het illegaal onderverhuren en daarmee het niet vrijkomen van de woning voor een nieuwe bewoner. Vergunning moet voor een bepaalde tijd zijn, niet duur zijn en vooral een rol hebben voor registratie. En zorg voor controle.
14. Lichte vergunning is belangrijk om misstanden te voorkomen, daarbij ook kijken naar buurt als geheel
15. Ik denk dat de gemeente strenger moet zijn. Dan komt er meer zicht dan nu.
16. Makkelijker, maar met een strenge beperking op de huurverhoging per jaar.

17. Zonder vergunning. Wees eens met minder regels
18. "de gemeente mag hier alleen strenger op toezien als de huidige huurder niet doorstroomt naar een meer gepaste woning. de gemeente dient er dan wel voor te zorgen dat er genoeg doorstroomwoningen zijn. kamers worden verhuurd door mensen die in een te groot huis wonen en geen kans zien en hebben om naar een meer gepaste woning door te stromen."
19. Ik vind dat het knap lastig wordt gemaakt om een woning te krijgen en zeker als vaders zijnde
20. Kamerverhuur vergunningplicht laten zijn. In tijden van woningcrisis zijn vele woningzoekenden vaak aangewezen op kamerhuur. Controle door gemeente kan ongewenste situaties voorkomen (overbewoning, te hoge huurprijzen) , zolang de Wet goed verhuurderschap nog niet inwerking is getreden.
21. Strenger op toezien
22. Het moet makkelijker worden om kamers te kunnen verhuren aan bijvoorbeeld studenten. Kamers verhuren aan Oost-Europeanen moet meer gecontroleerd blijven. Er wordt nu al veel te veel misbruik gemaakt van deze mensen die hier komen omdat de gemiddelde Nederlander te lui is om te werken.
23. Kamerverhuur met vergunning handhaven . Hiermee houdt de gemeente grip op aankoop van woningen uitsluitend voor kamerverhuur . Dit is het domein van louche huiseigenaren die er een verdienmodel van maken . Bovendien dreigt verloedering van de wijk , buurt of straat bij concentratie van kamerverhuurders door parkeeroverlast, lawaai, vervuiling etc.

Vraag 3: Heb je hier wel eens te maken gehad met toeristische verhuur in jouw buurt en vind je dat de gemeente dit zou moeten inperken of juist niet? Licht je antwoord toe.

1. Geen mening.
2. Ja, zeker inperken. Je krijgt met parkeerproblemen, vuiloverlast, geluidsoverlast en overbewoning te maken.
3. Ja, een aantal woningen uit mijn buurt zijn opgekocht en huisvesten nu arbeidsmigranten met alle overlast en verloedering van met name het huis en de buurt. De gemeente zou dit niet moeten toestaan of onder de juiste strenge voorwaarden. Bijvoorbeeld dat een huis fatsoenlijk onderhouden dient te worden door de eigenaar. Ook zou een eigenaar niet de meest hoge prijs mogen vragen, dus bijvoorbeeld een puntensysteem invoeren. Hoe beter/mooier de woning, hoe hoger de huur.
4. Geen ervaring in mijn omgeving
5. Nee niet mee te maken gehad.
6. Nee niet mee te maken gehad
7. Nee, niet mee te maken gehad, de gemeente zou dit wel moeten inperken, deze woonruimte zou gebruikt kunnen worden voor mensen die (tijdelijk) woonruimte zoeken door scheiding etc.
8. Nee geen ervaring mee.
9. "Ja er is iemand die misbruik maakt van het huren van een kamer terwijl de eigenaar de persoon, vanwege diens omstandigheden, graag het huis uit zou willen zetten, wat nu blijkt niet te kunnen. RAAR. DE huurder maakt misbruik van de verhuurder. Er is geen bescherming voor de huurder."
10. Nee
11. Nog niet mee te maken gehad .
12. nee
13. Nee. Maar ik heb wel een schoolgaand kind dat straks misschien lang thuis moet blijven wonen omdat er geen woning te krijgen is. Doorstroming moet beter geregeld worden.

14. Nee, zou beperkt moeten kunnen
15. Nee
16. Nee geen ervaring mee. Inperken niet maar wel streng reguleren.
17. Niet. Leve de vrijheid
18. "nee, nooit mee te maken gehad. mijn vraag zou zijn, is er wel genoeg behoefte voor AirBnB in Zoetermeer?"
19. Ik ben op dit moment nergens woonachtig en heb alleen een briefadres verder hop ik van bank naar bank dus ja de gemeente mag zeker kijken naar de opties voor die doelgroepen
20. Airbenb toestaan maar wel de hand in houden vwb aantal.
21. De gemeente moet dit juist inperken. Omdat nu doir woningnood mensen belachelijke prijzen kunnen vragen voor 1 kamer.
22. Niet dat ik weet. Ik heb hier ook niet echt een mening over. Ik weet te weinig van AirBnB / Toeristische verhuur om iets zinnigs hierover te kunnen zeggen.
23. Ik heb hier niet mee te maken gehad. Geen mening.

Vraag 4: Zou de gemeente de opkoopbescherming volgens jou moeten invoeren of juist niet? Licht je antwoord toe.

1. Hetzelfde als vraag 2. Huiseigenaren die misbruik maken van de markt om de woning in te zetten voor verhuur en hier grof geld voor vragen voor een woning die anders prima aan een andere partij verkocht/verhuurd had kunnen worden voor minder of de oorspronkelijke prijs. Dit moet gewoon niet kunnen, dus ja de gemeente moet dit invoeren.
2. Wanneer je een woning aankoopt, zelf verplicht bent daar te gaan wonen. Anders kopen projectontwikkelaars alles op en verhuren het voor idiote prijzen.
3. Zeker, iedereen moet een kans hebben om een huis te kunnen kopen. Zonder bescherming wordt het een recht van de rijke(re) mensen, dit moet je niet willen, gun iedereen een kans. Als de eigenaar er zelf woont, zie je vaak ook dat deze netter ermee omgaat. Minder overlast en verloedering.
4. Voor mijn gevoel zeg ik invoeren.
5. Opkoopbescherming moet blijven/invoeren om te voorkomen dat woningen worden onttrokken aan sociale huur/koop (winst ten koste van mensen die jarenlang wachten op betaalbare woningen
6. Ja zeker voor jongere is het al moeilijk genoeg een zo wordt het nog moeilijker
7. Ja, woonruimte is schaars in de sociale sector, er zou meer bescherming moeten komen tegen investeerders die rijk worden van de woningschaarste.
8. Zo snel mogelijk invoeren, en bewonersplicht instellen voor huizen tot 500.000 euro. Speculanten, investeerders, dat zijn nou net de mensen die de woningmarkt in diverse steden bewezen kapot hebben gemaakt.
9. Ja invoeren. het drijft de prijzen de pan uit. Voor starters niet aan een betaalbare woning te komen.
10. Opkopen van huizen hoeft niet. Er zijn naar mijn idee geen oude onverzorgde huizen in Zoetermeer. Wel lang leegstaande kantoren. Die mogen verplicht opgekocht en er woon units van gemaakt worden.
11. Heel ingewikkeld, geen mening
12. Ja lijkt me prima. Mensen met teveel kapitaal kunnen ook in andere zaken investeren dan woningen.
13. niet nodig omdat er al voldoende maatregelen zijn (lees hogere overdrachtsbelasting) genomen

14. Zeker wel. Je moet proberen om zoveel mogelijk de eigenaren te verplichten om in hun huis te wonen. Uitzonderingen zijn bv. lange vakanties, of verblijf in buitenland voor werk voor een beperkte periode. En alleen na vergunningenafgifte en verplichte inschrijving tijdelijke bewoners.
15. Ja, maar dan wel redelijk liberaal, wel genezen stellen, maar ook initiatief niet wegnemen, dus met grenzen aan aantal woningen
16. Opkoop bescherming wordt wel weer omzeild. Liever een maximale huur.
17. Ja. Dit voorkomt huisjesmelkers
18. "opkoopbescherming invoeren, JA de huizen die opgekocht worden zijn alleen voor financieel gewin van de investeerder en zet de huizenmarkt op slot voor de minima, starters en doorstromers."
19. Ja wat huur is moet huur blijven tegen normale prijzen want ook die reizen de pan uit
20. Opkoopbescherming is een goede zaak in tijden van wooncrisis. Versnippering van woningen kan tot ongewenste situaties leiden.
21. Ja juist wel. Want huizen worden nu door particulieren opgekocht. En verhuren het voor heel veel geld.
22. Ja. Maar de gemeente moet ook kijken naar de woonplicht. Regelmatig zie ik in onze buurt dat een woning verkocht wordt, maar dat de mensen daar 6 maanden laten nog steeds niet wonen. Dus niet alleen woonplicht, maar ook dat je binnen 3 maanden daar ook woont. Dat bevordert direct de doorstroom.
23. "De opkoopbescherming bij betaalbare woningen is hard nodig om de voorraad betaalbare woningen in stand te houden . Een uitzondering geldt voor de aankoop van een betaalbare woning voor familieleden in de directe lijn , dus voor kinderen of ouders. Hetzelfde geldt voor de zelfbewoningsplicht bij de verkoop van nieuwbouwwoningen . "

Vraag 5: Welke andere opmerkingen, vragen of suggesties heb je aan de gemeente voor de huisvestingsverordening? Licht je antwoord toe.

1. Dring de overheid erop aan dat de instroming van statushouders niet vol te houden is in deze huidige woningmarkt. Er is al ruim tekort voor starters, en daar kunnen de statushouders niet bij.
2. "Bij verkoop: verplichte zelfbewoning. Bij verhuur erop toe zien dat er niet veel meer mensen in een pand gaan wonen dan de bedoeling is. "
3. Richt je op de doorstroming. Maak afspraken met de corporaties. Bij sociale huur kunnen mensen blijven wonen totdat ze zelf besluiten om weg te gaan. Het salaris stijgt met de jaren soms enorm maar de mensen blijven in hun goedkope huurhuis zitten waardoor starters of minder bedeelden geen kans maken. Leg dit aan banden en laat mensen verplicht doorverhuizen naar een duurdere woning als hun salaris stijgt.
4. "Startersleningen zoals omliggende gemeenten zodat starters een appartement kunnen kopen. Nieuwe woningsvormen stimuleren bij bouwers (voor o.a. 55+) denk aan hofjeswoningen met gezamelijke ruimte en tuin voor fam/vriendengroep, mantelzorgcombinaties en andere gemeenschappen. Wanneer kinderen de deur uit zijn is eensgezinswoning vaak te groot qua hoeveelheid slaapkamers. Alternatief appartement met minder kamers maar wel grote woonkamer i.v.m. bezoek kinderen/kleinkinderen zijn niet betaalbaar."
5. Ga er voor zorgen dat jongere sneller en makkelijker aan een huurwoning kunnen komen
6. De gemeente zou het gesprek moeten starten met Zorginstellingen om meer plekken voor mensen met een beperking te realiseren zoals begeleid en beschermd wonen. Mensen met

een beperking hebben vaak een laag inkomen (uitkering) en hebben behoefte aan kleinschalige woonvoorzieningen in de wijk.

7. Voorkomen dat aanvragers buiten alle normale regelingen vallen.
8. "Tip: In Vrouwenhuiswaard, laag, zijn drugsgebruikers. Zet drugsgebruikers die overlast geven het huis uit. Dan stoppen ze met gebruiken en overlast geven en kunnen normale mensen wonen. Een verplichting voor iedere anderstaligen die in Nederland wil blijven wonen verplicht Nederlands leren en spreken. Zij houden huizen bezet doen nergens moeite voor. Eten wekelijks in ruimtes die eigenlijk voor Nderlands taal gebruikt dienen te worden. Nederlanders zelf moeten 100 euro betalen om er een uurtje koffie te kunnen drinken. Dat vind ik DISCRIMINATIE van de Nederlanders."
9. 25 jaar bij Haaglanden ingeschreven. Wil koopwoning achterlaten om sociale huurwoning te kunnen betalen. Inkomen te hoog, ivm 1e aftoppingsdrempel.....of te laag....dus nooit resultaat. Dus net als bij vele ouderen GEEN DOORSTROMING.....
10. Reageerplicht voor de wachtlijst zodat mensen die echt interesse tonen voorrang kunnen krijgen.
11. Ben van mening dat niemand voorrang moet krijgen op een woning. Dus nieuwkomers ook op een wachtlijst. Doe je dat niet zorgt dat voor aanzuigende werking. Kan natuurlijk nooit zo zijn dat burgers 15 jaar op een wachtlijst staan/ daardoor geen gezin kunnen stichten/ alleen in aanmerking komen voor de duurste woningen moeten toezien hoe sociale woningbouw stelselmatig aan "hun neus voorbij" gaat. In het verlengde daarop zou een landelijke oplossing zijn: geef toestemming als hoofdverblijf m.b.t. recreatiewoningen. Geen verschil AOW m.b.t. samenwoners of alleenstaanden (nu worden veel huizen bezet door zogenaamde alleenstaanden om toeslagen e.d. niet mis te lopen). Bonusbedragen voor ouderen om kleiner te wonen en dit ook te faciliteren (kleinere woningen)
12. Bouw meer kleinere woningen voor starters en ouderen die in groepen willen wonen en / of kleiner. Zowel huur als koop!! Geef voorrang aan zoetermeerders bij huur en koop. Verbouw nog meer kantoorpanden.
13. Goed om de menig te vragen!
14. Het klinkt heel rechts en dat is het niet. Geef de eigen lang ingeschreven bewoners voorrang op een woning in hun eigen stad.
15. Via inschrijving en 10 pct urgentie
16. "geef bestaande woningcorporaties genoeg ruimte om te bouwen en zorg dat ze meer bouwen voor de (ouderen?) sociale huur. dwing deze corporaties om de huidige (sociale huur) woningen duurzamer te maken, ook daarin lopen de kosten op voor de minima en middeninkomens"
17. Geef de groepen die noodgedwongen ergens moet zitten of geeen vast woon en verblijfplaats hebben voorrang op een huis, want alles wat nu binnen komt kan wel zo een woning krijgen.
18. "Wetsvoorstel Wet goed verhuurderschap (zie art 2, sub a, onder 1 en 3), Wijziging Huisvestingswet 2014 inzake de huisvesting van vergunninghouders, Wijziging Huisvestingswet 201`4 nav evaluatie van de herziening Huisvestingswet"
19. Dat ze jongeren. En mensen van hier meer voorrang moeten geven. I.p.v alle statushouders. Dat lijkt mijstuk logischer als wat er nu telkens gebeurt om mijn heen inde buurt... elke sociale huurwoning wordt nu gegeven aan statushouders of vluchteling. En dat vind ik niet kloppen .
20. "Ik wil hierbij pleiten voor een doelgroepenbeleid: personeel in onderwijs, zorg ,politie werkzaam in Zoetermeer zou enige voorrang moeten krijgen bij de toewijzing van betaalbare

huur- of koopwoningen. De schaarste aan woningen voor spoedzoekers ,gescheiden ouder met kinderen ,statushouders kan deels worden verlicht door de bouw van meer flexwoningen. De levensduur van de flexwoningen zou minimaal 10 tot maximaal 15 jaar kunnen zijn . De huurperiode is twee jaar met optie tot verlenging . De huurder van een flexwoning behoudt zijn plaats op de wachtlijst .Hierbij is van belang dat de flexwoningen worden verhuurd aan diverse doelgroepen , dus niet alleen statushouders want dat belemmert de spoedige integratie . De gemeente Zoetermeer moet de taakstelling bij de huisvesting van statushouders invullen ongeacht of de statushouder wel of niet in de urgentieregeling valt. "

Bijlage II: verslag Participatiebijeenkomst 28 maart 2023

Verslag Participatiebijeenkomst voor de Huisvestigingsverordening d.d. 28 maart 2023
Met Huurdersorganisaties

Verslag ook toesturen aan: info@huurdersraadstedelink.nl
Tevens is er akkoord gegeven om de powerpointpresentatie bij de bijlage toe te voegen.

Aanwezig: weth. Weerwag (deels), Paul Seitzinger, Sia Straver (not.) (gemeente Zoetermeer), Thea Pool – Harmans (HR Stedelink), Riet Middelhoek, Anda Ros, Wim Makkus, Henk Steijger (HR Vidomes), Margot Kraneveldt – van der Veen (gemeenteraadslid - PvdA), Pauline Mulholland (commissielid Groenlinks), Larissa Nivillac (commissielid Zoetermeer Vooruit), Yvonne Bink – Winterkamp (gemeenteraadslid Zoetermeer Vooruit), Ruben van der Perk (gemeenteraadslid Zó! Zoetermeer)

Afwezig: Wim van der Burg, Hans Timmer (Huurdersbelangen in Beweging / HR De Goede Woning), Anneke Hoeyen (HR Stedelink)

Inleiding
De bijeenkomst start met de voorstelronde. Bij de bijeenkomst zijn enkele raads- en commissieleden aanwezig.

De heer Seitzinger leidt de bijeenkomst. Hij informeert naar de informatiebehoefte van de aanwezigen. Starten met een blok over algemene kennis over de huisvestingswet / -verordening, wat er speel op de woningmarkt of ingaan op de wijzigingen?

Mevrouw Middelhoek spreekt voorkeur uit om te starten met algemene Kennis. Mevrouw Ros wil graag de meningen van de gemeenteraad weten. De heer Seitzinger geeft aan dat het gebruikelijk is dat bij participatiebijeenkomsten ook de raads- en commissieleden worden uitgenodigd en biedt excuus aan dat dit niet gebeurd is. Hij dankt de vandaag aanwezige raads- en commissieleden voor hun komst.

Intermezzo: afstemming tussen huurders en raad
De raads- en commissieleden gaan een voor een in op de vraag van mevrouw Ros:
Mevrouw Kraneveldt geeft aan dat de commissie (van 27 maart) een rommelig verloop had. Er is nog geen besluit genomen over de huisvestingsverordening. Ze geeft verder aan dat voor haar nog niet duidelijk is waar het college heen wil met de verordening.

Er is een motie aangenomen waarin wordt voorgesteld om statushouders geen voorrang meer te geven voor sociale huur.

Mevrouw Mulholland: ik heb vragen over de particuliere huur in relatie tot de corporatiehuur. Hoe staan de afspraken in de prestatieafspraken in verhouding tot afspraken met particuliere verhuurders. Tevens heeft zij zorgen over verkamering en splitsing van woningen. Huurdersorganisaties vertegenwoordigen grotendeels de zittende huurders. Hoe is de stem van nieuwe huurders geborgd?

De huurderorganisaties noemen dat zij er ook zijn voor woningzoekenden. Mevrouw Middelhoek geeft aan dat het beter vertegenwoordigen van nieuwe huurders op de actielijst 2023 staat. Ze wil graag uitzoeken hoe ze deze groep woningzoekenden meer stem kan geven. De diverse opbouw van de groep is daarbij belangrijk om in beeld te brengen., bijvoorbeeld de leeftijdssamenstelling.

De heer Seitzinger observeert dat er behoefte is aan breder overleg tussen huurdersorganisaties en raads- en commissieleden

Riet stemt in, maar geeft aan dat het werk voor de Huurdersraad niet onderschat moet worden. Het is belangrijk om met elkaar af te stemmen. De heer Seitzinger beaamt en geeft aan dat huurdersvertegenwoordiging vrijwilligerswerk is. Ze zetten zich in voor het streven naar prettig en veilig wonen in een goed geïsoleerde woning. Per week kan dat neerkomen op 30 à 40 uur vrijwilligerswerk.

Er wordt een mogelijkheid besproken om raads- en commissieleden zelf participatie te laten organiseren met de huurdersvertegenwoordigers. In eerste instantie om uitleg te geven wat de Huurdersraad doet. Huurdersraden Stedelink en Vidomes kunnen een beleidsmedewerker afvaardigen die zaken goed uit kunnen leggen.
Actie mevrouw Bink: stemt dit af met de Griffie / in het praesidium.

Na deze discussie start het hoofdonderwerp van de bijeenkomst, de huisvestingsverordening.
De planning is om de definitieve versie in mei 2023 te bespreken in de commissie. Het is goed als raads- en commissieleden voor dit stuk afstemming zoeken met de huurdersraden van De Goede Woning, Vidomes en Stedelink. De heer Seitzinger biedt aan dit af te stemmen met wethouder Weerwag, maar dit is niet nodig aangezien contact door raads- en commissieleden zelf wordt opgepakt.

Gestart wordt met een technisch gedeelte
De Huisvestingsverordening moet elke 4 jaar- geactualiseerd worden.
Het doel is informeren. Er is nog een digitale inspraakprocedure. Deze sluit 29 maart aanstaande.
De heer Seitzinger geeft aan dat de participatiebijeenkomt op 23 maart jongsleden met verhuurders niet is doorgegaan, omdat er te weinig aanmeldingen waren. Hiervoor waren corporaties, commerciele verhuurders en brancheorganisaties (zoals SVH en IVBN) uitgenodigd. Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH) en Samenwerkende Huurdersorganisaties Haaglanden (SHH) zijn al eerder betrokken bij het opstellen van de huisvestingsverordening via een regionale regiegroep.

Proces: Besluitvorming 2023:
- 31 januari: Participatievoorstel vastgesteld.
- 13 februari: technische bijeenkomst
- 15 tot 29 maart: inspraakprocedure (digitaal)
- 27 maart: bespreken concept huisvestingsverordening (meningsvormend) in commissie
- 23 en 28 maart: Participatiebijeenkomsten
- 19 april: definitief voorstel verzonden naar raadsleden
- 30 mei: behandeling commissie
- 5 juni: behandeling gemeenteraad.

De heer Seitzinger geeft aan dat de besluitvorming voor de meivakantie nodig is om de geplande behandelingen van de commissie en de gemeenteraad te halen.

Het college en andere gemeenten in Haaglanden kiezen nu voor een beleidsarme huisvestingsverordening. Corporaties (verenigt in SVH) en huurdersorganisaties (verenigt in SHH): willen fundamenteler kijken naar de huisvestingsverordening. Er wordt nu gekozen voor een beleidsarme variant vanwege onduidelijkheid over regelgeving en het gebrek aan goede alternatieven. In de Metropoolregio Amsterdam is onlangs gestart met een nieuwe woonruimteverdeelmethode, maar de eerste resultaten zijn nog niet bekend.

De evaluatie van de Huisvestingswet geeft aanleiding tot een aantal kleinere wijzigingen die nu al worden meegenomen in de besluitvorming. De fundamentele wijzigingen worden in een volgende actualisatie meegenomen. Hiervoor vindt opnieuw participatie en besluitvorming plaats.
De heer Steijger informeert naar nieuwe wetgeving op het gebied van lokaal maatwerk. Het zou mogelijk kunnen worden om 50% van de woningen volgens lokale voorrangscriteria toe te wijzen aan woningzoekenden met een maatschappelijke of economische binding. De heer Seitzinger merkt op dat deze nieuwe regel (nog) niet van kracht is. Daarom houdt de gemeente alleen rekening met de bestaande regels voor lokaal maatwerk. Het is de vraag of het lokaal maatwerk nog wordt uitgebreid aangezien deze uitbreiding niet wordt genoemd in het nieuwe wetsvoorstel regie op de volkshuisvesting, terwijl hier wel andere wijzigingen voor de huisvestingswet zijn voorgesteld door de Minister.

De informatieve presentatie gaat verder met de ontwikkelingen op de woningmarkt en de bevoegdheden gemeente vanuit de Huisvestingswet.

Ontwikkeling prijssegmenten woningmarkt
De heer Seitzinger heeft een overzicht van de ontwikkeling afgelopen jaren opgenomen in de presentatie. Hierin is te zien dat het aandeel sociale huur vanaf 2019 tot heden is afgenomen.
Het aandeel goedkope koopwoningen zijn sterk afgenomen, waardoor het middeldure koopwoningen is toegenomen.

Woningbezit
Corporaties hebben ca 1/3 van de woningen in Zoetermeer in bezit. 29% van de woningen zijn sociale huurwoningen. Wachttijden voor deze sociale huurwoning zijn toegenomen.

Bijzondere doelgroepen
Bestaat uit 3 categorieën:

- <u>Urgenten zijn woningzoekenden met een sociaal, financieel of medisch urgent woonprobleem.</u>
  Vanaf 2019 zijn er strengere regels, de maatschappelijke- of economische binding is bijvoorbeeld niet meer van toepassing. Ook zijn er meer weigeringsgronden waardoor aanvragen vaker worden afgewezen.
  Mevrouw Bink vraagt hoeveel personen er op de lijst staan en hoeveel er door stromen.
  De heer Steijger neemt namens de huurders deel in de urgentiecommissie. Hij geeft aan dat het aantal zaken verschilt per vergadering. De laatste keer waren er bijvoorbeeld 12 aanvragen zijn behandeld. De heer Seitzinger ligt toe dat woningzoekenden met een urgentieverklaring binnen 3 maanden zelf een woning moeten vinden met voorrang. Lukt dat niet dan volgt een bemiddelingstraject en een eenmalig woonaanbod. Als een urgent woningzoekende zo'n eenmalig woonaanbod niet accepteert vervalt de urgentieverklaring. De regels gelden in de hele regio.

Mevrouw Middelhoek geeft aan dat de doorstroming naar een verpleegtehuis is weggevallen. De heer Seitzinger: het is een landelijke trend dat mensen langer in hun huis blijven wonen. De woning komt dan pas vrij na overlijden, waardoor de doorstroming binnen de sociale huursector stokt.

- Statushouders zijn woningzoekenden met een verblijfsstatus. De gemeente is wettelijk verplicht om deze doelgroep te huisvesten. Dat gebeurt nu door sociale huurwoning in plaats van via het woonruimteverdeelsysteem direct aan te bieden aan statushouders (en andere bijzondere doelgroepen).
  De gemeente, huurdersorganisaties en corporaties hebben afgesproken dat er per jaar maximaal 30% van de vrijgekomen sociale huurwoningen naar deze bijzondere doelgroepen gaat.

  De taakstelling is momenteel erg hoog. De motie is daardoor de vraag ook of de motie uitvoerbaar is. Het afschaffen van voorrang (c.q. directe bemiddeling voor statushouders) onttrekt de gemeente niet aan de verantwoordelijkheid om statushouders te huisvesten. De gemeente heeft geen woningen beschikbaar om zelf statushouders in te huisvesten.
  Mevrouw Bink: De motie is mede ingediend door de Zoetermeer Vooruit. Hierin is opgenomen dat zij geen voorrang willen verlenen aan statushouders. Zoetermeer Vooruit gunt iedereen een woning, maar wil dat statushouder ook moeten wachten net als andere woningzoekenden.
  Het college moet nog reageren op de motie

  De heer Steijger licht toe dat de voorrangspositie voor statushouders eerst wettelijk was en een paar jaar geleden uit de wet is gehaald. De halfjaarlijkse opgave vanuit de taakstelling. De corporaties voorzien in de huisvesting en niet de particuliere verhuurders. Hij vindt het gewenst dat de gemeente ook hen aanspreekt voor het huisvesten van statushouders. De heer Seitzinger reageert dat corporaties vrijwillig huisvesten. Zij zien dit ook als hun taak. Commerciële verhuurders kunnen ook meehelpen met de huisvesting, maar zij kunnen door de gemeente net als corporaties niet worden verplicht hieraan mee te helpen. wordt.

- Uitstromers uit zorginstellingen, waaronder jeugdzorg, maatschappelijke opvang en beschermd wonen, wordt in de presentatie aangestipt, maar hier wordt door de aanwezigen niet bij stilgestaan.

Kopen voor verhuur
De heer Seitzinger licht toe dat het mogelijk is om kopen voor verhuur te beperken door middel van een opkoopbescherming. Het is dan verboden om woningen te verhuren 4 jaar naar de aankoop zonder een vergunning, enkele uitzonderingen daargelaten.

De rijksoverheid is bezig om kopen voor de verhuur minder aantrekkelijke te maken door overdrachtsbelasting (van 2 naar 8%). Ook worden verhuuropbrengsten zwaarder belast en zullen er in de toekomst meer huurwoningen in het gereguleerde segment vallen, waardoor huren Voor Zoetermeer lager dan voorheen. Wanneer de verhuurder een te hoge huur rekent voor een gereguleerde huurwoning kan de huurder naar de huurcommissie gaan. Op dit moment verkopen particuliere beleggers hun woningen omdat ze door deze maatregelen van de rijksoverheid geen of te weinig winst maken op hun investering.

Het doel van de huisvestingsverordening

Wet en bevoegdheid zijn bedoeld om de onevenwichtige / onrechtvaardige effecten schaarste te bestrijden. De gemeente moet dit actief onderbouwen.

Lijst bevoegdheden
De gemeente heeft een lijst aan bevoegdheden waar onder voorwaarde van een goede onderbouwing van de noodzaak gebruik van gemaakt mag worden. Hier werd in de participatiebijeenkomst verder niet bij stilgestaan.

Participatie
Het regionale deel van de huisvestingsverordening (wonruimteverdeling)wordt afgestemd met andere gemeenten. De afstemming vond plaats in een brede regiegroep waar ook SVH en SHH in zitten.

Het lokale deel gaat over de het beheer woningvoorraad.
Participatie vindt online plaats via Doemee.zoetermeer.nl. Inwoners kunnen reageren op vragen van de gemeente en ook zelf input achterlaten. De reacties worden verwerkt in het participatieverslag. Deze worden meegenomen in het participatieproces. Het participatieverslag wordt vastgesteld door de gemeenteraad.

De heer Seitzinger licht vervolgens de belangrijkste doelen en wijzigingen van de huisvestingswet toe.

1. Schaarste onderbouwing is aangepast.

Nu zijn goedkope en middeldure koopwoningen ook schaarse woningtypen.

2. Inkomensgrenzen voor sociale huur zijn omlaag gebracht en worden gekoppeld aan de landelijke regelgeving.

Een aanwezige vroeg naar de effecten van deze wijziging voor wachtlijst. Het effect is dat sociale huur ook echt wordt toegewezen aan huishoudens met een laag inkomens. Voor de wachtlijsten voor sociale huur betekent het niets aangezien sociale huur door corporaties al volgens deze inkomensgrenzen verhuurd wordt. Het verschil zit vooral in de sociale huur in bezit van marktpartijen

3. Bij middenhuur zijn de inkomensgrenzen ook aangepast aan landelijke regelgeving. Zoetermeer trekt deze gelijk met Den Haag.

Hierbij is het ook de bedoeling om de woningvoorraad zo goed mogelijk toewijzen.

4. Meer ruimte voor loting.

Het wordt makkelijker om woningen te verloten onder woningzoekenden. Door hier een prestatieafspraak over te maken kunnen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties hier ruimte voor creëren tot 10% van de vrijgekomen woningen per jaar. In een volgende serie kunnen hier afspraken over gemaakt worden.

5. Inschrijfduur behouden als je naar een flexwoning verhuisd.

Het artikel over behouden van inschrijfduur is nu ook op flexwoningen van toepassing. De al opgebouwde inschrijfduur blijft behouden waardoor woningzoekenden makkelijker door kunnen stromen. Mevrouw Bink vraagt hoelang een huurder in een flexwoning mag blijven.

De heer Seitzinger licht toe dat de verhuurder dat samen met de huurder bepaald. Zij sluiten onderling een huurcontract af. Er zijn verschillende contractvormen. Tijdelijke contracten zijn doorgaans voor 2 jaar. Hierna moet de huurder dan verhuizen of hij krijgt een contract voor

onbepaalde tijd. Voor jongerenwoningen is de termijn maximaal 5 jaar met een eenmalige verlening van 2 jaar. Er zijn nog meer contractvormen maar die zijn voor flexwonen niet van toepassing Verder stellen woningcorporaties vaak een “Sociaal Statuut” op waar de rechten van de huurder bij herstructurering of renovatie zijn vastgelegd.

6. Volgordebepaling binnen lokaal en regionaal maatwerk

Het betrof een weeffout die nu met deze wijziging is bepaald. Het wordt nu mogelijk om een volgorde van plaatsing aan te brengen in de regels. A**ctie:** Gemeente en corporaties willen deze regels nog goed tegen het licht houden. Het aanpassen van het lokaal maatwerk is een collegebevoegdheid.

Riet Middelhoek geeft aan dat ze voor de lokale voorrangsregels nagaan wat nu de behoefte is. Dit wil ze nog nader afstemmen in de Huurdersraad Vidomes. Lokaal maatwerk is goed maar niet alle woningen voor Zoetermeerders.

Nieuwe bevoegdheid: opkoopbescherming

Over de opkoopbescherming zijn veel vragen gesteld vanuit de gemeenteraad. Het is de vraag is de gemeente Zoetermeer dit moet invoeren. De noodzaak wordt niet gevoeld vanwege de landelijke regelgeving. Verder is de uitvoering van dit nieuwe vergunningstelsel niet geregeld. Riet geeft aan dat zij genoeg voorbeelden kan geven waar het fout gaat.

De huurdersorganisaties geven aan dat zij opkoopbescherming nader willen bekijken alvorens met een standpunt te komen.

Verkamering van woningen

Het komt voor dat woningen in Zoetermeer worden verkamerd en de kamers aan arbeidsmigranten worden verhuurd. De huuropbrengsten van verkamerde woningen is hoger dan voor zelfstandige huurwoningen, dus er is een financiele prikkel om dit te doen. Verkamering is nu vergunningplichtig.

De aanwezigen discussiëren over het nut van verkamering. Het kan namelijk ook een gunstig zijn tegen de woningnood om verkamering toe te staan. Bijvoorbeeld om studenten te huisvesten, kan wenselijk zijn om 3 of 4 studenten te plaatsen om zodoende de wachtlijst af te laten nemen.

Doorkijk voor de komende jaren: spoor 2

De aanwezigen bespreken kort de Amsterdamse aanpak Volkshuisvesting: daar is nu afgesproken dat bij grotere woningen (en andere bijzondere sociale huurwoningen) waar kinderen uit huis zijn gegaan de bewoners moeten verhuizen. Ook wordt het nieuwe woonruimteverdeelsysteem van de MRA besproken: zou dat ook wat voor Haaglanden kunnen zijn. De huurdersorganisaties spreken zich nog niet duidelijk voor of tegen uit. De huurdersorganisaties benoemen wel dat ze Amsterdam niet representatief vinden voor Haaglanden. Amsterdam heeft een hele andere woningmarkt dan Zoetermeer.

Het is volgens mevrouw Middelhoek nuttiger om goed te gaan bouwen voor senioren; in de samenleving, in het groen, en zeker ook voor personen met dementie. Voor ouderen is van belang een aantrekkelijke en redelijke huurprijs.

Mevrouw Harmans plaatst kanttekening dat ze zelf ook in een MiVa woning woont omdat zij geruime tijd in een rolstoel heeft gezeten. Dit is nu gelukkig niet meer aan de orde maar een gezondheidssituatie kan ook verslechteren. Zij pleit ervoor te waken dat mensen niet worden weggejaagd uit een MiVa woning.

Proces afspraak: nadere reactie huurdersorganisaties

Riet plant de afspraak met de huurdersorganisatie op een aantal onderwerpen nog terug te .

De reactie moet uiterlijk 10 april a.s. binnen zijn bij de heer Seitzinger.

Afgesproken wordt dat de aanwezigen een informeel verslag ontvangen. Reacties + zienswijze worden samengevat in het participatie verslag.

De gemeente dankt de aanwezigen voor hun aanwezigheid vanmiddag en sluit de bijeenkomst.