Bijlage V wordt nieuw toegevoegd:

BIJLAGE V: Aangewezen categorieën van woonruimte

	Categorie woonruimte (gelabelde woonruimte)	**Passendheidsdoelgroep**
1	Doorstromers vanuit een grote sociale huurwoning (vanaf 80 m^2 en onder de sociale huurprijsgrens) naar een kleine sociale huurwoning (niet-eengezinswoningen kleiner dan 80 m^2 onder de sociale huurprijsgrens).	Doorstromers vanuit een grote sociale huurwoning naar een kleine sociale huurwoningen
2	Doorstromers vanuit een goedkope corporatiewoning (met een huurprijs (na aanpassing) onder de € 477,20; prijspeil 2025) naar een niet-eengezinswoning.	Doorstromen vanuit een goedkope corporatiewoning naar een niet eengezinswoning
3	Jongeren onder de 23 jaar kunnen voorrang krijgen op een vrijgekomen woning onder de kwaliteitskortingsgrens (€ 477,20; prijspeil 2025).	Jongeren onder de 23 jaar
4	Doorstromen via de doorstroommakelaar. De doorstroommakelaar/seniorenmakelaar mag lokaal maatwerk inzetten om empty nesters en senioren (55 jaar of ouder), die niet passend wonen in hun huidige woning, door te laten stromen naar een passende woning binnen wijk, straat of complex.	Doorstromers vanaf 55 jaar oud vanuit een grote sociale huurwoning naar een kleine sociale huurwoningen
5	Sociale nieuwbouwwoningen. Corporaties mogen de nieuwbouwwoningen toewijzen aan nadere in overeenstemming met het college van burgemeester en wethouders bepaalde categorieën lokaal woningzoekenden.	Doorstromers vanuit een grote sociale huurwoning naar een kleine sociale huurwoningen
6	Groepswonen. De bewoners van een woongroep mogen vaak zelf bepalen wie een vrijgekomen huurwoning mag betrekken. De toewijzingen vallen onder het lokaal maatwerk.	Niet van toepassing

Toelichting algemeen:
Artikel 11 van de Huisvestingwet 2014 stelt dat de gemeenteraad categorieën woonruimten kan aanwijzen die in verband met de aard, grootte of prijs van die woonruimte bij het verlenen van de huisvestingsvergunning voorrang wordt gegeven aan een aangewezen categorie woningzoekenden (passendheidsdoelgroep). De passendheidsdoelgroep bepaalt dus wie – gezien inkomen, huishoudtype en wettelijke kaders – in aanmerking komt voor de betreffende categorie sociale huurwoning.

Woonruimten waar passendheidscriteria voor gelden worden ook vaak “gelabelde” woningen genoemd. De in de tabel genoemde categorieën woonruimten kunnen in het regionale woningaanbodmodel worden gelabeld voor de aangewezen passendheidsdoelgroep. Hierdoor kunnen alleen huishoudens uit deze doelgroep reageren op deze woning en/of hebben zij voorrang bij de toewijzing van de woning. Als de woning 13 weken vruchteloos is aangeboden, dan kan de woning ook aan andere huishoudens aangeboden worden.
Voor de volledigheid wordt hierbij opgemerkt dat passendheidscriteria niet hetzelfde werken als toewijzingscriteria (artikel 2.3 en 2.6). Aan toewijzingscriteria moet iedereen voldoen. Een woonruimte kan niet worden betrokken zonder aan de toewijzingscriteria te voldoen. Passendheidscriteria regelen dus voorrang en toewijzingscriteria de toelating tot de ingebruikname van een woonruimte.

Ten aanzien van deze categorieën woonruimten kunnen burgermeester en wethouders nadere regels opstellen, waarmee voorrang wordt geboden aan huishoudens binnen de passendheidsdoelgroep die een sociale of economische binding hebben met de gemeente of de regio.

Toelichting tabel:

1. Huishoudens die een corporatiewoning achterlaten met een woonoppervlakte groter of gelijk aan 65 m² bij een eengezinswoning en groter of gelijk aan 80 m² voor overige woningtypen, kunnen met voorrang in aanmerking komen voor woonruimten kleiner dan 80 m² die niet zijn gekenmerkt als eengezinswoning.
2. Om meer geschikt aanbod voor jongeren vrij te krijgen wordt voorgesteld om doorstromers, die een woning achter laten van een Zoetermeers woningcorporatie met een rekenhuur die gelijk is of lager dan de kwaliteitskortingsgrens en reageren op een woning, zijnde geen eengezinshuurwoning, met een huur boven de kwaliteitskortingsgrens, voorrang te geven op basis van lokaal maatwerk. Hierdoor wordt het vrijkomen van woningen met een huur onder de kwaliteitskortingsgrens bevorderd.
3. Zoetermeerse jongeren moeten gemiddeld 5,5 jaar ingeschreven staan om via de reguliere weg in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. Zoetermeerse woningen die verhuurd worden met een huur onder kwaliteitskortingsgrens kunnen via lokaal maatwerk met voorrang worden verhuurd aan Zoetermeerse jongeren, die vanwege de huurtoeslag zijn aangewezen op een woning met een huur onder de kwaliteitskortingsgrens. Het maakt daarbij niet uit of de te verhuren woning via lokaal maatwerk met voorrang is vrij gekomen of niet.
4. In de lokale prestatieafspraken is vastgelegd dat de woningcorporaties en de gemeente een doorstroommakelaar gaan inzetten. Via de doorstroommakelaar wordt de doorstroming bevorderd naar geschikte woningen voor ouderen, die schaarse grotere woningen achterlaten. Woningcorporaties krijgen de ruimte om via de doorstroommakelaar woningzoekenden direct te bemiddelen naar een andere woning. Dit maatwerk wordt ingezet om emtpy nesters en senioren (55 jaar of ouder), die niet passend wonen in hun huidige woning, door te laten stromen naar een passende woning binnen wijk, straat of complex. Onder niet passend kan hier worden verstaan: de omvang en samenstelling van het huishouden is niet passend bij de grootte van de woonruimte of de toegankelijkheid van de woonruimte is niet passend bij de huurder.
5. De Zoetermeerse sociale woningmarkt is onderhevig aan toenemende schaarste. Het aantal verhuizingen en daarmee de doorstroming is de afgelopen jaren flink afgenomen. Nieuwbouw en transformatie zijn goede mogelijkheden om schaarste te verminderen en daarmee doorstroming te genereren. Corporaties, die met deze mogelijkheden de voorraad vergroten, worden via lokaal maatwerk beloond. Corporaties mogen de nieuwbouwwoningen toewijzen aan nadere in overeenstemming met de raad bepaalde categorieën lokaal woningzoekenden. Voor de regionaal woningzoekende blijven er voldoende woningen beschikbaar. Immers de meeste mensen verhuizen lokaal. Bovendien gaat het om uitbreiding van het aanbod door nieuwbouw, dus voor andere woningzoekenden komt hetzelfde aantal woningen vrij.
6. Woongroepen ontstaan vaak op eigen initiatief of worden gerealiseerd om specifiek vormen van zorg te kunnen aanbieden. Het kan gaan om groepen ouderen, maar ook om jongeren met een bijzondere zorgvraag. Senioren zijn vaak actief betrokken bij de realisatie ervan. Groepen kunnen zelf bepalen wie wordt toegelaten als nieuwe bewoner. Om dit te bereiken moeten kandidaten via lokaal maatwerk met voorrang kunnen reageren op een vrijkomende woning in de groep, omdat de gewenste kandidaat anders wordt verdrongen door andere, willekeurige kandidaten. Lokaal maatwerk kan worden toegepast bij een vrijkomende groepswoning.