Raadsvoorstel

Onderwerp **Zaakid**	Wijziging Huisvestingsverordening 2023 2024-143048
Auteur	Karen Scherjon E.K.Scherjon@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 november 2024, in verband met beoogde datum van inwerking treden per 1 januari 2025 (conform afspraken met de woningmarktregio Haaglanden)
Programma(s)	Programma 7 Inrichting van de stad
Eerdere besluitvorming	Raadsvoorstel Huisvestingsverordening 2023 d.d. 5 juni 2023
Samenvatting	Op 1 juli 2023 heeft de gemeenteraad de Huisvestingsverordening (HVO) Zoetermeer 2023 vastgesteld. In de woningmarktregio Haaglanden is afgestemd dat er voor komend jaar geen aanleiding is om grote beleidsmatige wijzigingen voor te stellen. De voorliggende actualisatie is dan ook beleidsarm, zoals besproken in de commissie Stad op 9 september 2024. Voorgesteld wordt om de HVO op enkele technische punten aan te passen en van kracht te laten worden vanaf 1 januari 2025. De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de HVO Zoetermeer 2023 zijn: 1. Uitzonderingen op het vervallen van inschrijfduur bij flexwonen. 2. Aanscherping van de bestaande grondslag voor directe aanbieding aan statushouders om tijdelijke woonoplossingen mogelijk te maken. 3. Aanpassing van het puntenaantal voor middenhuur woonruimte. 4. Aanpassing van een algemene weigeringsgrond in de urgentieregeling. 5. Verduidelijking van de opschorting van urgentie. 6. Aanpassing van de teksten in de Toelichting naar aanleiding van deze wijzigingen en met betrekking tot het percentage Lokaal maatwerk.
Bijlagen	1. ‘Was-wordt’ lijst wijziging Toelichting HVO 2023 2. Advies Provincie Zuid-Holland

Raadsbesluit

Raadsvoorstel Wijziging Huisvestingsverordening 2023
2024-143048

De raad van de gemeente Zoetermeer;
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 oktober 2024

besluit

1. de Huisvestingsverordening Zoetermeer 2023 als volgt te wijzigen:

a) Artikel 1:1 het begrip ‘middenhuur woonruimte’ als volgt te wijzigen:

Bestaande tekst	**Nieuwe tekst**
Artikel 1:1 Begripsomschrijvingen middenhuur woonruimten: woonruimten met een aanvangshuurprijs boven de huurprijsgrens en tot en met 185 punten op grond van artikel 5 Besluit huurprijzen woonruimte en artikel 10 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte; alsmede alle woonruimten met een aanvangshuurprijs boven de huurprijsgrens die minder of gelijk is aan de volgens Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimten gestelde maximale huurprijs voor 185 punten; voor de puntenvaststelling voor woonruimten onder a en onder b van de gemeente wordt met het oog op efficiëntie en effectiviteit (mede) uitgegaan van gegevens van de woonruimten die de gemeente zelf heeft verkregen ten behoeve van het vaststellen van de waarde onroerende zaakbelasting;	**Artikel 1:1 Begripsomschrijvingen** middenhuur woonruimte: **Middeldure huurwoonruimte zoals bedoeld in artikel 1, eerste lid van de Huisvestingswet.** Voor de puntenvaststelling voor woonruimten in de gemeente wordt met het oog op efficiëntie en effectiviteit (mede) uitgegaan van gegevens van de woonruimten die de gemeente zelf heeft verkregen ten behoeve van het vaststellen van de waarde onroerende zaakbelasting;

b) Artikel 2:3 lid 6 als volgt te wijzigen:

Artikel 2:3 Aanvrager huisvestingsvergunning	**Artikel 2:3 Aanvrager huisvestingsvergunning**
6. In aanvulling op het eerste en tweede lid komen woningzoekenden slechts in aanmerking voor een huisvestingsvergunning voor woonruimte met een aanvangshuurprijs onder de middenhuurgrens, als het huishoudinkomen over het inkomenstoetsjaar niet hoger is dan de voor het huishouden geldende inkomensgrens zoals vermeld in artikel 10, tweede lid, onder a, sub 3°, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.	6. In aanvulling op het eerste en tweede lid komen woningzoekenden slechts in aanmerking voor een huisvestingsvergunning voor **middenhuur woonruimte** als het huishoudinkomen over het inkomenstoetsjaar niet hoger is dan de voor het huishouden geldende inkomensgrens zoals vermeld in artikel 10, vierde lid van de Huisvestingswet 2014.

c) Artikel 3:3 lid 6 als volgt wijzigen:

Artikel 3:3 Inschrijving als woningzoekende	**Artikel 3:3 Inschrijving als woningzoekende**
6. In afwijking van het gestelde in het vijfde lid, onder a, zal een inschrijving niet vervallen als de woningzoekende binnen de regio: a. tijdelijk in een wisselwoning verblijft, of een tijdelijke woonruimte of flexwoning huurt; b. een andere woonruimte accepteert op basis van een huurovereenkomst voor een bepaalde tijd, dat verzoekt; c. na inschrijving op een ander woonadres in de BRP niet over zelfstandige woonruimte beschikt, dat verzoekt; d. een huurovereenkomst voor bepaalde tijd zoals bedoeld in artikel 271, eerste lid onder a en b, Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is aangegaan; e. een 1-kamerwoning accepteert, dat verzoekt.	6. In afwijking van het gestelde in het vijfde lid, onder a, zal een inschrijving en daarmee de opgebouwde inschrijfduur niet vervallen als de woningzoekende **dat verzoekt binnen een jaar na verhuizing,** waarbij de woningzoekende: a. tijdelijk in een wisselwoning verblijft, of een tijdelijke woonruimte of flexwoning huurt; b. een andere woonruimte accepteert op basis van een huurovereenkomst voor een bepaalde tijd; c. na inschrijving op een ander woonadres in de BRP niet over zelfstandige woonruimte beschikt; d. een huurovereenkomst voor bepaalde tijd zoals bedoeld in **artikel 228, eerste lid, Boek 7** van het Burgerlijk Wetboek is aangegaan; e. een 1-kamerwoning accepteert.

d) Artikel 3:7 lid 1 als volgt te wijzigen:

Artikel 3:7 Regionaal maatwerk	**Artikel 3:7 Regionaal maatwerk**
1.Woonruimten genoemd in artikel 3:1 kunnen binnen de wettelijk maximaal toegestane percentages met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de regio, ten behoeve van het oplossen van, door burgemeester en wethouders in afstemming met betrokken partijen, te benoemen regionale categorieën knelpunten.	1.Woonruimten genoemd in artikel 3:1 kunnen binnen het wettelijk maximaal toegestane **percentage** met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de regio, ten behoeve van het oplossen van, door burgemeester en wethouders in afstemming met betrokken partijen, te benoemen regionale categorieën knelpunten.

e) Artikel 3:8 lid 1 als volgt te wijzigen:

Artikel 3:8 Lokaal maatwerk	**Artikel 3:8 Lokaal maatwerk**
1.Woonruimten genoemd in artikel 3.1 kunnen binnen de wettelijk maximaal toegestane percentages met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente.	1.Woonruimten genoemd in artikel 3.1 kunnen binnen het wettelijk maximaal toegestane **percentage** met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente.

f) Artikel 3:11 lid 1 onder a als volgt te wijzigen:

Artikel 3:11 Directe aanbieding	**Artikel 3:11 Directe aanbieding**
1.In afwijking van artikel 3:4 en 3:5 kunnen uitsluitend woonruimten direct worden aangeboden als: a. een passend aanbod moet worden gedaan aan statushouders, die op grond van en volgens	1.In afwijking van artikel 3:4 en 3:5 kunnen uitsluitend woonruimten direct worden aangeboden als: a. een passend aanbod moet worden gedaan aan statushouders, die op grond van en volgens

een wettelijke taakstelling in de gemeente een woonruimte aangeboden moeten krijgen;	een wettelijke taakstelling in de gemeente een woonruimte aangeboden moeten krijgen. **Burgemeester en wethouders kunnen een passend aanbod binnen de gemeente doen aan statushouders die door de gemeente direct uit een COA-opvanglocatie zijn gehuisvest in een tijdelijke woonvoorziening, in afwachting op definitieve huisvesting;**

g) Artikel 4:5 onder m als volgt te wijzigen:

Artikel 4:5 Algemene weigeringsgronden urgentieverklaring m**.** de aanvrager heeft niet eerst direct voorafgaand aan de aanvraag drie maanden zelf aantoonbaar gereageerd op het beschikbare woningaanbod, tenzij de aanvraag wordt gedaan op grond van artikel 4:6;	**Artikel 4:5 Algemene weigeringsgronden urgentieverklaring** m. de aanvrager heeft niet eerst direct voorafgaand aan de aanvraag drie maanden zelf **of na het ontstaan van het huisvestingsprobleem** aantoonbaar gereageerd op het beschikbare woningaanbod, tenzij: 1° de aanvraag wordt gedaan op grond van artikel 4:6; of 2° **er sprake is van een acute onvoorzienbare noodsituatie, waardoor de aanvrager niet heeft kunnen reageren, of waarbij het zeer onwenselijk is om direct voorafgaand aan de aanvraag drie maanden te reageren.**

h) Artikel 4:6 lid 1 als volgt te wijzigen:

Artikel 4:6 Wettelijke urgentiecategorieën **1.** Een urgentieverklaring kan worden verleend als zich geen van de in artikel 4:5, onder a tot en met l, genoemde omstandigheden voordoet en de aanvrager tot tenminste één van de volgende urgentiecategorieën behoort: a**.** woningzoekenden die tenminste twee maanden verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen, die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten en waarvan de uitstroom uit die voorziening aanstaande is, indien de behoefte aan in de desbetreffende regiogemeente gelegen woonruimte als gevolg van die uitstroom naar het oordeel van burgemeester en wethouders dringend noodzakelijk is; b. woningzoekenden waarvan de voorziening in de behoefte aan woonruimte als gevolg van het verlenen of ontvangen van mantelzorg naar het oordeel van burgemeester en wethouders voor de aanvrager dringend noodzakelijk is.	**Artikel 4:6 Wettelijke urgentiecategorieën** 1.Een urgentieverklaring kan worden verleend, indien: a. geen van de in artikel 4:5, onder a **tot en met k**, genoemde omstandigheden zich voordoen; en b. de aanvrager tot de volgende urgentiecategorie behoort: woningzoekenden die tenminste twee maanden verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen, die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten en waarvan de uitstroom uit die voorziening aanstaande is; en c. indien de behoefte aan in de desbetreffende regiogemeente gelegen woonruimte als gevolg van die uitstroom naar het oordeel van burgemeester en wethouders dringend noodzakelijk is;

Om ingedeeld te kunnen worden in de urgentiecategorie van eerste lid, onder b, is in ieder geval: 1° de afstand tussen mantelzorgverlener en mantelzorgontvanger groter dan 5 kilometer en kan de afstand door verhuizing worden teruggebracht tot minder dan 5 kilometer; 2° de te verlenen mantelzorg meer dan 8 uur per week, verspreid over tenminste 4 dagen per week.	

i) Artikel 4:8 lid 5 en lid 6 als volgt te wijzigen:

Artikel 4:8 Geldigheid van de urgentieverklaring	**Artikel 4:8 Geldigheid van de urgentieverklaring**
5. In afwijking van de bovenstaande leden kunnen burgemeester en wethouders besluiten, op advies van de toetsingscommissie, om een urgentieverklaring toe te wijzen voor een éénmalig bemiddelingsaanbod. 6.Op het moment het passend éénmalig bemiddelingsaanbod wordt geweigerd, vervalt de urgentieverklaring.	5. In afwijking van de bovenstaande leden kunnen burgemeester en wethouders besluiten, op advies van de toetsingscommissie, om een urgentieverklaring toe te wijzen voor een éénmalig **woningaanbod.** 6.Op het moment het passend éénmalig **woningaanbod** wordt geweigerd, vervalt de urgentieverklaring.

2. In de Huisvestingsverordening Zoetermeer 2023 toe te voegen:

a) aan artikel 4:6 lid 2 toe te voegen, luidende:

Artikel 4:6 Wettelijke urgentiecategorieën	**Artikel 4:6 Wettelijke urgentiecategorieën**
N.v.t. (nieuw lid)	**2.Een urgentieverklaring kan worden verleend indien:** **a. geen van de in artikel 4:5, onder a tot en met l, genoemde omstandigheden zich voordoen; en** **b. de aanvrager tot de volgende urgentiecategorie behoort: woningzoekenden waarvan de voorziening in de behoefte aan woonruimte als gevolg van het verlenen of ontvangen van mantelzorg naar het oordeel van burgemeester en wethouders voor de aanvrager dringend noodzakelijk is, waarbij:** **1° de afstand tussen mantelzorgverlener en mantelzorgontvanger meer is dan 5 kilometer en de afstand door verhuizing kan worden teruggebracht tot minder dan 5 kilometer; en,**

	2° de te verlenen mantelzorg meer is dan 8 uur per week, verspreid over tenminste 4 dagen per week.

b) Aan artikel 4:8 lid 7 toe te voegen, luidende:

Artikel 4:8 Geldigheid van de urgentieverklaring N.v.t. (nieuw lid)	**Artikel 4:8 Geldigheid van de urgentieverklaring** 7. **Het indienen van bezwaar tegen het besluit van burgemeester en wethouders tot verlening van een urgentieverklaring, schorst de werking van het betreffende besluit, voor zover het bezwaarschrift is gericht tegen het aan de urgentieverklaring verbonden zoekprofiel, totdat er op dat bezwaarschrift is beslist. Deze schorsende werking geldt nadrukkelijk niet bij bezwaar tegen verleende urgentieverklaringen op grond van herstructurering.**

3. De teksten in de Toelichting van de huisvestingsverordening Zoetermeer te wijzigen zoals opgenomen in bijlage 1.

Dit besluit treedt in werking na de bekendmaking daarvan, maar treedt niet eerder in werking dan 1 januari 2025. 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 25 november 2024

de griffier, de voorzitter,

drs. R. Blokland MCM drs. M.J. Bezuijen

Toelichting

Probleemstelling en kader

Inleiding
Op 1 juli 2023 heeft de gemeenteraad de Huisvestingsverordening (HVO) Zoetermeer 2023 vastgesteld. In principe werkt de HVO naar wens, ook al is de woonruimte in Zoetermeer schaars. In de woningmarktregio Haaglanden is afgestemd dat er voor komend jaar geen aanleiding is om grote beleidsmatige wijzigingen voor te stellen. Voorgesteld wordt om de HVO op enkele technische punten aan te passen en van kracht te laten worden vanaf 1 januari 2025.
De voorliggende actualisatie is beleidsarm, zoals besproken in de commissie Stad op 9 september 2024. In deze commissievergadering is onder meer gesproken over het vervolgproces met betrekking tot het wijzigen van het woonruimteverdeelsysteem (spoor 2) en over de toepassing van lokaal maatwerk en voorrang voor cruciale beroepsgroepen in het bijzonder. Ook is toelichting gegeven op de impact van de nog vast te stellen Regiewet op de ruimte die overblijft voor het verlenen van voorrang aan eigen inwoners. Het college is voornemens de beleidsregels voor Lokaal Maatwerk in lijn te brengen met de nieuwe Woonvisie en vóór medio 2025 opnieuw vast te stellen en de raad hierover te informeren.
Daarnaast zijn veel vragen gesteld over de toepassing van ‘friendscontracten'. Op dit moment voeren we gesprekken met de (sociale) verhuurders hoe we diverse vormen van woningdelen, waaronder ‘friendscontracten’, vaker kunnen toepassen. Hiervoor hoeft de HVO niet aangepast te worden.

Voor de periode na 1 januari 2025 zijn drie ontwikkelingen van belang:

1. het voorstel voor een nieuwe Woonvisie, begin 2025;
2. landelijke wetswijzigingen, waaronder het mogelijk in werking treden van de Wet versterking regie volkshuisvesting;
3. het regionale onderzoek naar aanpassing van het systeem van woonruimteverdeling in Haaglanden (het zogenoemde spoor 2).

De gemeenteraad wordt over deze ontwikkelingen op de hoogte gehouden via memo’s dan wel raadsvoorstellen.

Beoogd effect
De doelstelling van de HVO kan worden omschreven als: het bestrijden van onevenredige en onrechtvaardige effecten van schaarste op de woningmarkt door doorstroming te stimuleren, aandachtsgroepen te huisvesten, een urgentieregeling te voeren en het behoud van schaarse woningtypen voor de Zoetermeerse woningvoorraad.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico’s

1. De gewijzigde Huisvestingsverordening Zoetermeer 2023 vast te stellen, waarbij de belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de Huisvestingsverordening Zoetermeer 2023 zijn:
    a. Uitzonderingen op het vervallen van inschrijfduur bij flexwonen.
    b. Aanscherping van de bestaande grondslag voor directe aanbieding aan statushouders om tijdelijke woonoplossingen mogelijk te maken.
    c. Aanpassing van het puntenaantal voor middenhuur woonruimte.
    d. Aanpassing van een algemene weigeringsgrond in de urgentieregeling.
    e. Verduidelijking van de opschorting van urgentie.
    f. Aanpassing van de teksten in de ‘Toelichting’ naar aanleiding van deze wijzigingen en met betrekking tot het percentage Lokaal maatwerk.

Argumenten

1.1. De HVO wordt op een aantal punten aangepast om de uitvoerbaarheid te verbeteren.
Deze wijzigingsverordening maakt onderdeel uit van het proces waarin de huisvestings-verordening in stappen wordt aangepast in de lijn van de veranderende landelijke wet- & regelgeving. Hieronder worden de wijzigingen toegelicht. Ook biedt het college een lijst van alle wijzigingen ten opzichte aan de huidige HVO aan (zie bijlage 1: 'was-wordt' lijst wijziging HVO 2023). Alle wijzigingen zijn erop gericht om de uitvoerbaarheid van de HVO te verbeteren en integraal afgestemd met de regio Haaglanden om deze per 1 januari 2025 in werking te laten treden.

1.2. Uitzonderingen op het vervallen van inschrijfduur bij flexwonen (artikel 3:3 lid 6)
Bij het vaststellen van de verordening in 2023 is een regel voor flexwonen toegevoegd en is tegelijkertijd voor het hele artikel toegevoegd dat het om vormen van wonen binnen de regio gaat. Tijdelijke oplossingen worden echter ook vaak ook buiten de regio gezocht. Het is onwenselijk om de inschrijfduur bij deze (vaak) noodoplossingen te laten vervallen. Voorgesteld wordt dat de genoemde tijdelijke oplossingen niet alleen binnen de regio gevonden hoeven te worden. Daarbij geldt wel:

- de woningzoekende moet hier zelf om verzoeken binnen een jaar;
- niet alleen behoud inschrijving maar ook de inschrijfduur;
- het gaat om verhuringen op basis van tijdelijke contracten, onzelfstandige woningen, inwoning, wisselwoning, flexwoning of een 1-kamerwoning.

1.3. Aanscherping van de bestaande grondslag voor directe aanbieding aan statushouders om tijdelijke woonoplossingen mogelijk te maken (Artikel 3:11 lid a)
Door aanvulling op het artikel 3:11 a wordt het voor de gemeente mogelijk om binnen de eigen gemeentegrenzen statushouders te bemiddelen die gehuisvest zijn in een tijdelijke voorziening en in afwachting zijn op definitieve huisvesting (zogenoemde "doorstroomlocaties"). Doorstroomlocaties bieden de mogelijkheid dat de statushouders al een start kunnen maken met integratie in de gemeente, terwijl ze soms ook nog in afwachting zijn van gezinshereniging. Er kan dan later passende permanente woonruimte aangeboden worden.

1.4. Aanpassing van het puntenaantal voor middenhuur woonruimte (186 punten)
In de verordeningen van Den Haag en Zoetermeer is een verschillend puntenaantal aangegeven als grens voor de middenhuur. Voorgesteld wordt per 1 januari 2025 hetzelfde aantal te hanteren en hiermee aan te sluiten bij de definitie voor middenhuurwoningen zoals vastgesteld in de Wet betaalbare huur.

1.5. Aanpassing van een algemene weigeringsgrond in de urgentieregeling (artikel 4:5 lid m)
Soms is sprake van een acute situatie, waarbij een snelle woonoplossing noodzakelijk is. Wanneer de woningzoekende zelf dan fysiek niet in staat is om een woning te zoeken of kansloos is (op basis van woonduur), dan is het wenselijk om toch de urgentie toe te kunnen wijzen. Toevoeging van deze uitzonderingsregel voorkomt dat in deze situaties de hardheidsclausule moet worden toegepast.

1.6. Verduidelijking van de opschorting van urgentie (toevoeging van lid 7 in artikel 4.8)
Verduidelijking van de tekst over de opschorting van urgentie. Dit voorkomt dat de urgentie verloopt tijdens de bezwaarperiode.

1.7. Aanpassing van de teksten in de Toelichting naar aanleiding van deze wijzigingen en m.b.t. het percentage Lokaal maatwerk (50%)
Per 1 januari 2024 is de Huisvestingswet 2014 gewijzigd. Gemeenten hebben nu de mogelijkheid om tot maximaal 50% van de vrijkomende woonruimte met voorrang toe te wijzen aan mensen met lokale binding (waar dit voorheen maximaal 25% was). Met de gewijzigde huisvestingswet vallen nu ook de urgenten met lokale binding binnen deze 50%.

Kanttekeningen
Niet van toepassing.

Financiën
Niet van toepassing.

Controleprotocol
Niet van toepassing.

Participatie en Communicatie
Voorgestelde wijzigingen in de HVO zijn regionaal afgestemd via de Bestuurlijke Tafel Wonen (BTW) en in samenwerking met Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH) en de Samenwerkende Huurdersorganisaties Haaglanden (SHH) in een regionale regiegroep. De provincie Zuid-Holland heeft een positief advies afgegeven op de voorgestelde wijzigingen (zie bijlage 2).

Duurzaamheid
Niet van toepassing.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten
De HVO bevat specifieke regels over de woningtoewijzing van aangepaste woningen voor mindervaliden. Zo mogen aangepaste woningen alleen verhuurd worden aan huishoudens die hiervan afhankelijk zijn. Ook is de regel dat grote sociale huurwoningen aan huishoudens van minstens drie personen moeten worden verhuurd, niet van toepassing op dit type verhuringen.

Rapportage en evaluatie
De werking van de HVO wordt jaarlijks in afstemming met de regio Haaglanden geëvalueerd en indien nodig leidt dit tot een voorstel tot wijziging van de HVO

Planning
Na besluitvorming in november of december 2024 publicatie van de verordening tot wijziging van de huisvestingsverordening Zoetermeer 2023 (wijzigingsverordening).