

Aan

De gemeenteraad van Zoetermeer

Zaakid

2024-099736

Van

Het college/ Wethouder Weerwag

Datum

3 juli 2024

Onderwerp

Raadsmemo Afdoening toezegging 617: proces
Huisvestingsverordening

Bijlagen

1

Inleiding

In de commissie Stad van 30 mei 2023 heeft het college toegezegd de raad de mogelijkheid te geven input mee te geven voor de woontafel over de wijziging van de Huisvestingsverordening. Tevens is toegezegd de raad te informeren over verschillende inhoudelijke sporen ([toezegging 617](#)). Op [26 oktober 2023](#) en op [27 maart 2024](#) is de toezegging verdaagd en is toelichting gegeven op de inhoudelijke sporen.

Met dit memo wordt de toezegging afgedaan. In de bijlage van dit memo treft u de eerste beoogde wijzigingen van de Huisvestingsverordening 2023¹ aan. Daarnaast wordt een inventarisatie voor lokale wijzigingen met u gedeeld. Ook wordt met dit memo een verzoek aan het presidium gedaan omtrent agendering van het memo en tot slot wordt een relevante themabijeenkomst aangekondigd.

Regionaal en lokaal

De Huisvestingsverordening (hierna: HVO) wordt zoals gebruikelijk regionaal afgestemd met de andere acht gemeenten uit de woningmarktregio Haaglanden. Dit heeft tot gevolg dat een deel van de verordening in iedere gemeente van die woningmarktregio gelijk zal (moeten) zijn om regionaal een gelijk speelveld te creëren. Daarnaast is er ook ruimte voor lokaal beleid dat iedere gemeente voor de eigen volkshuisvestelijke opgave kan opstellen, zonder dat dit op regioniveau een probleem oplevert.

Regionaal is afgestemd dat er slechts beperkte aanpassingen nodig zijn van de Huisvestingsverordening Haaglanden. Er wordt op dit moment geen koerswijziging voorgesteld. De aanpassingen kunnen worden gezien als verbeterpunten van het huidige systeem. U treft de beoogde (regionale) wijzigingen aan in de bijlage, inclusief een was-wordt lijst. Na consultatie in de commissie zal in het najaar van 2024 een definitief concept van de gewijzigde HVO met een voorstel aan de raad worden voorgelegd.

Op lokaal niveau wordt gewerkt aan een nieuwe woonvisie. Dat is de grondslag voor de volkshuisvestelijke keuzes van de gemeenteraad. In de voorbereidingen van de nieuwe woonvisie² is, in overleg met de woningcorporaties en huurdersorganisaties, een inventarisatie gedaan voor gewenste lokale wijzigingen. Deze moeten deels gaan landen in de HVO en deels in nieuw op te stellen beleidsregels (bevoegdheid college).

Sinds 1 januari 2024 is de gewijzigde Huisvestingswet 2014 van kracht, waarmee meer ruimte wordt geboden voor lokaal maatwerk. In de praktijk is het dan mogelijk om meer – aan Zoetermeer gebonden huishoudens – voorrang te verlenen bij de toewijzing van woningen; het maximum is verhoogd van 25 naar

¹ De huisvestingsverordening is een instrument van de gemeente om te sturen op de woonruimteverdeling in de stad. De [huidige verordening](#) is vastgesteld op [5 juni 2023](#), waarbij destijds de actualisatie van schaarste onderbouwing noodzakelijk was.

² De nieuwe woonvisie wordt voorbereid binnen het programma Woningbouw als aanjager.

50%. De ruimte is overigens niet oneindig, want hieronder vallen alle verplichte urgentie categorieën, taakstellingen en uitstroom uit instellingen. Daarover bestaan al afspraken met de corporaties en hiervoor reserveren zij 30% van de vrijkomende geschikte woningen. Daarnaast komt er nog een wetswijziging waarmee van rijkswege meer verplichte urgentiegroepen worden aangewezen.

Inventarisatie lokale wijzigingen

Overleg met de woningcorporaties en de huurdersorganisaties heeft opgeleverd dat het verlenen van voorrang aan verschillende doelgroepen de doorstroming in Zoetermeer beter op gang kan brengen. Het achterliggende doel van verbetering van de doorstroming is dat de woonbehoeften van onze inwoners en het woningaanbod beter op elkaar aansluiten. Denk bijvoorbeeld aan nul-treden woningen voor ouderen, grondgebonden woningen voor jonge gezinnen en praktische appartementen voor starters.

Om de verhuisketen zo lang mogelijk te maken wordt gedacht aan voorrangsregelingen voor lokale woningzoekenden, ook voor nieuwbouw. Bij de afweging van de lokale maatregelen is het vooral de uitdaging de verdeling van de voorrang zo evenwichtig en doelmatig als mogelijk te maken. Hoe meer doelgroepen immers voorrang krijgen, des te minder woningen blijven er over voor de reguliere woningzoekenden.

Gedacht wordt aan maatregelen om:

- de doorstroming uit sociale huurwoningen naar de vrije sector te bevorderen;
- meer toewijzing van middenhuur-woningen aan huurders uit een sociale huurwoning;
- doorstroming uit grote woningen naar kleinere woningen (binnen Zoetermeer) te bevorderen;
- inwoners van Zoetermeer meer kans bieden binnen de eigen gemeente door te stromen en wooncarrière te maken;
- jongeren en starters uit Zoetermeer meer kans bieden binnen de eigen gemeente woonruimte te vinden en zelfstandig te wonen;
- een aantal vitale beroepsgroepen te benoemen die voorrang kunnen krijgen in de huisvesting binnen Zoetermeer.

Friendscontract

Een ander instrument dat wordt overwogen is het zogenaamde friendscontract. Het is een vorm van woningdelen en een van de mogelijkheden om de schaarse ruimte beter te benutten. Dit kan worden toegepast bij zowel de nieuwbouw als de bestaande bouw. Woningcorporaties doen het vooral om jongeren een kans te bieden en projectontwikkelaars om de werkende jonge professionals te huisvesten op een centrale locatie, die ze (nog) niet kunnen betalen. Dit biedt extra mogelijkheden voor jongeren om eerder uit huis te kunnen gaan, en het biedt ook (andere) alleenwonenden meer kans op het vinden van woonruimte. Deze woningdelers kunnen ook nog hun inschrijfduur behouden om sneller te kunnen doorstromen.

Verzoek aan het presidium

Het college verzoekt het presidium dit memo en de bijlage actief te agenderen in de commissie Stad, kort na het zomerreces van 2024.

Aankondiging themabijeenkomst

Op 3 december 2024 wordt een themabijeenkomst georganiseerd over het onderzoek naar aanpassing van de systematiek van de woonruimteverdeling. Eerder is dit ook wel spoor 2 genoemd. Het gaat hier om de wijze waarop woningen worden verdeeld via Woonnet Haaglanden - en onderzocht wordt welke verbeteringen of alternatieven er zijn. De raad ontvangt op een later moment een uitnodiging.

Planning

Consultatie commissie Stad: begin september 2024

Themabijeenkomst over systematiek woonruimteverdeling in Haaglanden: 3 december 2024

Commissiebehandeling HVO: begin december 2024

Raadsbehandeling HVO: 16 december 2024

Voorgesteld wordt om hiermee toezegging 617 als afgedaan te beschouwen.

Voor technische vragen kunt u zich wenden tot:

Naam : J.C. van der Meer

Telefoon : +31793469349

E-mail adres : J.C.van.der.Meer@zoetermeer.nl