

Datum : 11 november 2025
Onderwerp : Raadsinformatiebrief Participatieproces

Beste raads- en commissieleden,

Net als in de rest van Nederland is er ook in Zoeterwoude behoefte aan meer woningen, vooral voor de huisvesting van jongeren, ouderen en spoedzoekers. Eén van de projecten waarin het college dit hoopt te realiseren zijn de flexwoningen aan het Molenpad.

Op 10 juli jl. heeft u de Nota van Uitgangspunten voor project Flexwoningen Molenpad vastgesteld. U heeft hierop amendementen aangenomen met betrekking op participatie en lokaal maatwerk. In deze raadsinformatiebrief informeren we u over hoe deze twee punten zijn opgepakt in het project.

Participatie

In de Nota van Uitgangspunten is opgenomen om binnen de gemeente Zoeterwoude een standaard te ontwikkelen voor participatie. Als bijlage bij deze Raadsinformatiebrief delen wij het betreffende Participatieplan met u, waarmee dit project als pilot kan dienen overeenkomstig uw besluit. In het Participatieplan is terug te zien dat er een zorgvuldig participatietraject zal worden georganiseerd met omwonenden en toekomstige bewoners. Recentelijk, op 3 november jl. heeft afstemming plaatsgehad met de door uw raad ingestelde Klankbordgroep, ingesteld om een gemeenschappelijk kwaliteitskader te ontwikkelen en tot een gemeenschappelijke werkwijze te komen bij dergelijke ruimtelijke ontwikkelingen, als basis voor de nieuwe inspraak- en participatieverordening. Naar wij hebben vernomen is dit overleg als zeer constructief ervaren. Het is het voornemen van het college -ook gezien de terugkoppeling die wij vanuit de Klankbordgroep hebben gekregen- om het participatieproces voortvarend voort te zetten waarmee we al op korte termijn lering kunnen trekken uit dit proces ten behoeve van de ontwikkeling van genoemde 'participatie-standaard'. Wij houden u geïnformeerd over de voortgang van dit proces

Lokaal maatwerk

In de Nota van Uitgangspunten is opgenomen dat voor deze flexwoningen "maximaal gebruik zal worden gemaakt van lokaal maatwerk binnen de kaders van de geactualiseerde Regionale Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2024". Dit met het beoogde doel zoveel mogelijk woningen toe te kunnen wijzen aan Zoetewoudenaars. Onderstaand gaan wij kort in op wat lokaal maatwerk is en hoe het college en Rijnhart Wonen hieraan invulling kunnen geven.

Wat is lokaal maatwerk?

Lokaal maatwerk is een beleidsinstrument waarmee de gemeente in beperkte mate extra woningen kan met voorrang toewijzen ten behoeve van specifieke doelgroepen. Het doel is om lokale knelpunten op de woningmarkt aan te pakken die niet in voldoende mate door de Regionale Huisvestingsverordening Holland Rijnland worden opgelost. De beschikbare lokale beleidsruimte daartoe is echter beperkt en wordt berekend op basis van het gemiddelde aantal verhuringen in de voorafgaande drie jaar in de gemeente Zoeterwoude. Rijnhart Wonen heeft als ontwikkelaar de ruimte zelf te bepalen voor welke doelgroep men zou willen ontwikkelen. De besluitvorming daaromtrent ligt uiteindelijk bij de raad (in de vorm van het al dan niet verstrekken van een omgevingsvergunning).

Hoeveel lokaal maatwerk is er beschikbaar?

Volgens de huidige regionale Huisvestingsverordening mogen verhuurders 25% van de verhuringen met voorrang toewijzen aan lokale inwoners (lokaal maatwerk). In 2023 en 2024 ging dit om ongeveer 9 verhuringen. In 2025 is dit gegroeid naar 13. Deze aantallen worden verdeeld over de woningcorporaties Habion en Rijnhart Wonen. De onderlinge verdeling is respectievelijk 6 eenheden voor Habion en 7 voor Rijnhart Wonen.

De berekening werkt voorts als volgt:

- Bepaling van het totaal aantal vrijkomende sociale huurwoningen binnen de gemeente;
- Vaststelling regionale maxima uit de Huisvestingsverordening Holland Rijnland;
- Voeren overleg met corporaties en particuliere verhuurders;
- Er vindt een behoefteanalyse plaats betreffende lokale doelgroepen.

Wanneer er in één jaar meer lokaal maatwerk wordt ingezet dan op voorhand afgesproken, dan gaat dat ten koste van het contingent van het daaropvolgende jaar.

Rol van de provincie

Omdat de flexwoningen buiten de zogenoemde 'rode contour' worden gebouwd is ruimtelijke medewerking van de Provincie Zuid-Holland benodigd. De verwachting is dat de provincie, gebaseerd op het 'Interbestuurlijk toezicht huisvesting statushouders (IBT)', slechts haar goedkeuring zal willen verlenen aan de bouw van de flexwoningen aan het Molenpad indien minimaal 30% van de woningen zal worden toegewezen aan statushouders. Een brief van die strekking is aangekondigd, maar nog niet ontvangen.

Lokaal maatwerk beschikbaar voor de flexwoningen

Op basis van bovenstaande uitgangspunten zijn de aantallen bepaald zoals genoemd in het bijgaande Participatieplan. Belangrijk om te vermelden is dat de voorwaarde zoals naar verwachting door de provincie zal worden gesteld, geen beperkende invloed heeft op het aandeel 'lokaal maatwerk' waarop de Nota van Uitgangspunten maximaal heeft ingezet. De constructieve samenwerking met Rijnhart Wonen heeft geleid tot een doelgroepenverdeling die ons inziens past bij de door u geformuleerde uitgangspunten.

We hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Zoeterwoude,

H.P. Olthof wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling