Motie voorrang eigen inwoners goedkope koop- en middeldure koop- en huurwoningen
De raad van de Gemeente Nieuwkoop in vergadering bijeen op 11 november 2021.

Constaterende dat:

- In de huidige woningmarkt is het vinden van een betaalbare huur- of koopwoning en het vinden van een passende woning bij een middeninkomen moeilijk;
- Er is ook in onze gemeente veel vraag naar en te weinig aanbod van betaalbare woningen voor woningzoekenden met een laag- en middeninkomen;
- Voor de verdeling en toewijzing van sociale huurwoningen wordt lokaal maatwerk ingezet waarmee 25% van de vrijgekomen sociale huurwoningen met voorrang toegewezen worden aan inwoners van onze gemeente;
- Voor de verdeling en toewijzing van middeldure huurwoningen voorziet de regionale huisvestingsverordening hier niet in;
- Voor de verdeling en toewijzing van koopwoningen en ~~middendure huurwoningen~~ de landelijke wet- en regelgeving niet in voorrangsbeleid voorziet;
- Er wel niet juridische-afdwingbare c.q. vrijblijvende afspraken (gentlemen's agreements) met ontwikkelaars, beleggers en aannemers gemaakt kunnen worden.

Overwegende dat:

- Ook voor goedkope koop- en middeldure koop- en huurwoningen voorrang~~sbeleid~~ voor eigen inwoners wenselijk is;
- Er met bouwers/ontwikkelaars/beleggers niet juridisch afdwingbare, maar wel vrijblijvende afspraken kunnen worden gemaakt door eerst gedurende circa 3 maanden de goedkope koop- en middeldure koop- en huurwoningen met voorrang aan te bieden aan woningzoekenden uit de gemeente die voldoen aan een aantal voorwaarden in combinatie met inkomenseisen, zoals onder meer:
  - woningzoekenden die een sociale huurwoning in de gemeente achterlaten (doorstromers);
  - starters uit de gemeente (die nog bij hun ouders in de gemeente, of op kamers wonen);
  - woningzoekende(n) met een economische binding aan de gemeente met een passend inkomen.
  Op deze wijze kan dan een maximaal aandeel van bijvoorbeeld 50% van de woningen aan eigen inwoners & mensen die in onze gemeente werken worden toegewezen.
- Met dergelijke afspraken niemand uitgesloten wordt, maar woningzoekenden uit de gemeente wel de grootste kans hebben op het vinden van een betaalbare (koop)woning.

Verzoekt het college:

- Een voorrangsregeling middeldure huurwoningen voor eigen inwoners laten uitwerken voor in de regionale huisvestingsverordening;
- Gentlemen-agreements te maken over grotere kansen voor onze eigen inwoners voor betaalbare en middeldure koopwoningen met ontwikkelaars / beleggers / bouwers waarmee gecontracteerd wordt in de gemeentelijke grondexploitaties en waarmee anterieure overeenkomsten gesloten worden mbt particuliere woningbouwontwikkelingen.

Samen Beter Nieuwkoop *SGP-CU*
Lizet Keyzers *Elias van Belzen*

Juridisch advies: zie volgende pagina

[…] “Onze Huisadvocaat is om advies gevraagd over de uitvoerbaarheid van deze motie. Dit omdat er twijfel was over de juridische mogelijkheden om (dwingende) afspraken te maken over de verdeling van woonruimte met voorrang voor eigen inwoners. Hieronder een samenvatting van het advies van de huisadvocaat. Wanneer behoefte is aan het volledige advies dan kan dat verstrekt worden maar dan graag onder geheimhouding omdat het juridische advisering van onze huisadvocaat betreft.

Samenvattend komt het advies neer op het volgende:

- Woonruimteverdeling van sociale en middenhuur kan via de huisvestingsverordening. Voor middenhuurs is op dit moment in de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2019 nog geen regeling opgenomen voor de regulering van middenhuur.
- Woonruimteverdeling van koopwoningen is niet mogelijk op basis van de Huisvestingswet. De toelichting bij artikel 4 Huisvestingswet (zie hieronder) maakt in heldere bewoordingen duidelijk wat de bedoeling van de bepaling hierover is en laat gemeenten geen ruimte tot aanvullende afspraken over woonruimteverdeling.
- Dat dit niet wegneemt dat via een gentleman’s agreement afspraken kunnen worden gemaakt met ontwikkelaars en belleggers, zolang er maar het besef is dat die afspraken niet in rechte afdwingbaar zijn.

Toelichting bij artikel 4 Huisvestingswet:
‘*Er kunnen dus geen regels inzake woonruimteverdeling gesteld worden voor kavels of koopwoningen, met uitzondering van de Waddeneilanden vanwege hun specifieke woningmarkt ten gevolge van het insulaire karakter. Dit artikel bevestigt dat de Huisvestingswet 2014 een uitputtende regeling is ten aanzien van de verdeling van woonruimte. (…) Het is evenmin toegestaan dat een gemeente via de privaatrechtelijke weg aanvullende maatregelen neemt die de werking van dit wetsvoorstel doorkruisen. Het is dus niet mogelijk voor een gemeente buiten de huisvestingsverordening andere of aanvullende afspraken te maken over de verdeling van woningen. Enkel op basis van de criteria in dit wetsvoorstel kunnen gemeenten bij schaarste sturen bij de woonruimteverdeling, zowel wat betreft de aangewezen huurwoningen van particulieren als deze van woningcorporaties. Prestatieafspraken tussen gemeenten en woningcorporaties kunnen wel worden gemaakt, maar bevatten geen elementen op het gebied van woonruimteverdeling; zij dienen te gaan over werkafspraken en te halen doelstellingen*.’” […]