

Gemeente Nieuwkoop  
T.a.v. gemeenteraad  
Postbus 1  
2460 AA TER AAR

\*21.07472\*  
21.07472

## beantwoording schriftelijke vragen

onderwerp	Lokale huurders in Centrumplan Nieuwveen
Vragen gesteld door	SBN - Dyanne Metzelaar, Leo Visser & Lizet Keyzers
Datum vragen	9 maart 2021
portefeuillehouder	G. Elkhuizen
opgesteld door	Ruimtelijke Ontwikkeling & Grondbedrijf / Geert Ten Klooster
Datum beantwoording	6 april 2021

### Inleiding

Op 26 januari en 23 februari 2021 zijn er twee verschillende informatieavonden geweest over het centrumplan Nieuwveen. Tijdens deze avonden werden er vragen gesteld over of de bewoners van Nieuwveen voorrang zullen krijgen bij het beschikbaar komen van deze woningen. SBN heeft naar aanleiding daarvan de volgende vragen:

#### 1. Vraag:

- Hoeveel van de afgelopen vier jaar beschikbaar gestelde huurwoningen in Nieuwveen, is aan inwoners van Nieuwveen toegewezen? Welk aandeel daarvan via de maatwerkregeling?
- Idem aan inwoners van de overige kernen uit onze gemeente.
- Idem aan inwoners van buiten onze gemeente.

#### Antwoord:

We vervatten deze gegevens in de onderstaande tabel. Tussen haakjes is aangegeven hoeveel van de verhuringen via lokaal maatwerk zijn bemiddeld. In de database van Holland Rijnland zijn deze gegevens vanaf 2018 bijgehouden, vandaar dat alleen de gegevens van de afgelopen drie jaar worden getoond.

verhuringen Nieuwkoop 2018 – 2020 (tussen haakjes lokaal maatwerk/nieuwbouw)				
naar	uit eigen kern tot / lm / nb	uit overig Nieuwkoop (gemeente)	van buiten Nieuwkoop (gemeente)	totaal
Nieuwkoop	42 (5)	14 (2)	53	109
Nieuwveen	9 (4)	36 (25)	29	74
Noorden	5 (2)	6 (1)	9	20

Ter Aar	56 (26)	18 (1)	97	171
Woerdens Verlaat	0	0	2	2
Zevenhoven	7	12 (1)	25	44
<b>totaal</b>	<b>119 (44)</b>	<b>86 (30)</b>	<b>215</b>	<b>420</b>

**2. Vraag:**

Enkele jaren geleden is speciaal voor dit project een enquête gehouden onder 55 plussers woonachtig in Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde. Daarnaast kan het centrumplan Nieuwveen rekenen op veel participatie en betrokkenheid van inwoners uit Nieuwveen. Het is dan ook echt een plan vóór en door Nieuwveeners.

SBN vraagt zich dan ook af of het college het met ons eens is dat Nieuwveeners voorrang moeten krijgen op deze huurwoningen?

**Antwoord:**

Het college is het hiermee eens, maar we brengen een nuance aan op basis van de mogelijkheden die de maatwerkregeling biedt. Hiervoor verwijzen we naar bijlage 1 waarin de relevante artikelen uit de huisvestingsverordening staan en naar het mandaatbesluit over de toepassing van lokaal maatwerk door WSN:

<https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2021-36362.html>

De nuance is dat lokaal maatwerk via artikel 13 of via artikel 15 kan worden toegepast. Artikel 15 geldt alleen voor nieuwbouwwoningen en bevat de vereiste dat het huishouden waaraan voorrang wordt verleend een sociale huurwoning achterlaat. Onder artikel 13 kunnen ook huishoudens die geen sociale huurwoning achterlaten voorrang krijgen. Het verschil is dat artikel 15 op 100% van de nieuwbouw mag worden toegepast, terwijl artikel 13 maar voor 25% van de verhuringen van voorgaande jaren geldt. Wanneer artikel 13 wordt toegepast op nieuwbouwwoningen gaat dit dus af van het beperkte aantal woningen waarop de regeling kan worden toegepast. Op die manier gaat de toepassing ten koste van doorstroming die elders in vrijkomende huurwoningen kan worden gecreëerd. Om het lokaal maatwerk optimaal toe te passen is het raadzaam om artikel 15 toe te passen bij nieuwbouw en artikel 13 bij bestaande bouw.

Het college en WSN opteren dus om artikel 15 toe te passen bij de centrumlocatie en dus voorrang te geven aan Nieuwveeners die een sociale huurwoning achterlaten.

**3. Vraag:**

Hoe gaat het college borgen dat voor dit project inwoners uit Nieuwveen voorrang krijgen, nu januari 2021 de maatwerkregeling gemandateerd is naar Woningstichting Nieuwkoop? Gaat u met WSN afspreken, om al het mogelijke denkbare maatwerk in te zetten op dit nieuwbouwproject gericht op ten eerste inwoners van Nieuwveen, ten tweede inwoners van Zevenhoven/Noordeinde en ten derde inwoners van de overige kernen in Nieuwkoop?

**Antwoord:**

Met WSN en WDA hebben we de prestatieafspraken gemaakt dat de lokale beleidsruimte die artikel 13 van de huisvestingsverordening biedt, volledig wordt toegepast. Samen met Vestia is ook afgesproken dat waar nodig deze beleidsruimte onderling wordt uitgewisseld. De corporaties passen artikel 15 (nieuwbouw) standaard bij nieuwbouwprojecten toe.

De volgorde die onder artikel 15 wordt gehanteerd staat in de bijlage bij het mandaatbesluit. Deze is als volgt:

1. Woningzoekenden uit de desbetreffende kern die een sociale huurwoning achterlaten;
2. Woningzoekenden uit de gemeente Nieuwkoop die een sociale huurwoning van de aanbiedende corporatie achterlaten;
3. Woningzoekenden uit de gemeente Nieuwkoop die een sociale huurwoning van een andere verhuurder achterlaten;
4. Woningzoekenden die een sociale huurwoning achterlaten in Holland Rijnland;
5. Overige woningzoekenden die ingeschreven staan bij Huren in Holland Rijnland.

**4. Vraag:**

Welke acties worden er door het college en door Woningstichting Nieuwkoop op het gebied van communicatie opgepakt, m.b.t. de noodzaak van ingeschreven staan als woningzoekende en over inkomenseisen, om voor een woning in dit nieuwe project in aanmerking te kunnen komen?

**Antwoord:**

Het college en WSN zetten hier hun eigen communicatiekanalen voor in: de website, de nieuwsbrief en via de sociale media. Mensen die vragen hebben over het zoeken naar een woning of over specifieke projecten, verwijzen we ook standaard naar Huren in Holland Rijnland om zich in te schrijven. WSN zal daarnaast een lokale marketingcampagne voeren. Voor de woningen aan de Waterhoen (Land van Koppen) heeft WSN bijvoorbeeld posters verspreid in het dorp opgehangen.

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop

Govard Slooters  
secretaris

Robbert-Jan van Duijn  
burgemeester

## **Bijlage 1: artikel 13 en 15 Huisvestingsverordening Holland Rijnland**

### **Artikel 13 Lokale beleidsruimte**

1. Om specifieke lokale en subregionale volkshuisvestelijke knelpunten op te lossen, kan een deel van de vrijkomende woonruimten aan woningzoekenden met nadere bindingseisen, andere passendheidseisen, via een ander volgordecriterium of op andere wijze afwijkend van de regionale regels worden toegewezen.
2. Indien gebruik gemaakt wordt van lokale beleidsruimte, dan dienen de specifieke lokale of subregionale volkshuisvestelijke knelpunten waarvoor het wordt ingezet, vastgelegd te zijn in de lokale woonvisie of prestatieafspraken.
3. Het maximum aantal woningen zoals bedoeld in lid 1, is bepaald op 25% van het gemiddeld aantal verhuringen per jaar van sociale huurwoningen van corporaties per gemeente in de voorgaande drie jaar.
4. Een besluit over de invulling van de lokale beleidsruimte wordt genomen door burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente, na overleg met en mede op advies van de lokale corporatie(s), die de uitvoeringsovereenkomst Woonruimteverdeling Corporaties hebben ondertekend en de lokale huurdersorganisatie(s).
5. Burgemeester en wethouders van de gemeente verschaffen jaarlijks achteraf inzicht aan het Dagelijks Bestuur over de inzet van de lokale beleidsruimte. Dat gebeurt op basis van cijfers over het aantal aanbiedingen en toewijzingen op basis van de lokale beleidsruimte.
6. Indien blijkt dat het maximum aantal woningen voor lokale beleidsruimte zoals vastgesteld in lid 3, in een jaar is overschreden, dan wordt het quotum voor het volgend jaar verminderd met een even groot aantal als de overschrijding.

### **Artikel 15 Specifieke toewijzing nieuwbouw**

1. Nieuwgebouwde woonruimten kunnen bij de eerste aanbieding bij voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden die in specifieke delen van de regio een sociale huurwoning achterlaten.
2. Bij het onder lid 1 genoemde kan tevens bepaald worden dat de achter te laten sociale huurwoning een sociale huurwoning binnen de regio betreft dan wel binnen een specifieke gemeente en eigendom is van dezelfde corporatie als de nieuwgebouwde woonruimte dan wel eigendom is van een corporatie uit de regio;
3. Een besluit over specifieke toewijzing bij nieuwbouw in het deel van de regio waarin een sociale huurwoning achtergelaten moet worden, wordt genomen door burgemeester en wethouders van de gemeente waarin de nieuwgebouwde woonruimten zijn gelegen, na overleg met en mede op advies van de lokale corporatie(s) en de lokale huurdersorganisatie(s).
4. Burgemeester en wethouders van de gemeente verschaffen jaarlijks inzicht aan het Dagelijks Bestuur over specifieke aanbieding en toewijzing van nieuwbouw.