

## Toewijzingsbeleid woningen en bouw kavels

Vastgesteld door de Raad op 1 oktober 2009

Nieuwe inzichten en jurisprudentie geeft aanleiding om het toewijzingsbeleid van nieuwboukoopwoningen, bouw kavels en bedrijventerreinen (2007) te herzien. Deze nota handelt over de toewijzing van nieuwboukoopwoningen en bouw kavels. Het toewijzingsbeleid van bedrijfsterreinen dient ook herzien te worden in verband met regionale afspraken. Hierover volgt een apart toewijzingsbesluit

### *Aanleiding*

In 2007 is door de Gemeente Drimmelen het toewijzingsbeleid vastgesteld (d.d. 24 mei 2007). Door de huidige Huisvestingswet en door een recente uitspraak van de Voorzieningen rechter van de rechtbank 's-Hertogenbosch van 18 januari 2008 (168307 KG ZA 07-807) blijkt het huidige beleid niet meer in overeenstemming met de geldende wetgeving . Daarom ligt hier het gewijzigde beleid voor.

### *Samenvatting*

Voor de toewijzing van de nieuwboukoopwoningen is een toewijzingsbeleid vastgesteld op 24 mei 2007. Dit toewijzingsbeleid komt te vervallen en wordt vervangen door deze nota. De woningen zullen verkocht worden middels loting door de notaris. Er wordt onder alle belangstellenden geloot, zonder toekenning van extra loten of bevoorrechten van een doelgroep. Alleen belangstellenden die een sociale huurwoning of sociale koopwoning vrijmaken, krijgen een extra lot toegekend. Voor de doelgroepen starters, senioren en gehandicapten kunnen geen uitzonderingen gemaakt worden. In de nog in ontwikkeling zijnde nieuwe huisvestingswet (er ligt momenteel een wetsvoorstel in de Tweede Kamer) wordt het wel mogelijk gemaakt om specifiek voor deze doelgroepen toe te wijzen<sup>1</sup>.

### *Definities*

Seniorenwoningen: woningen voor mensen van 55 jaar of ouder.

Woningen voor mensen met een lichamelijke beperking: woningen die qua grootte en gebruik uitermate geschikt zijn voor de huisvesting van huishoudens met een gehandicapt gezinslid. Deze huishoudens moeten beschikken over een indicatie van het WMO-loket voor een aangepaste woning (traploze woning).

Starterswoningen: woningen bedoeld voor starters volgens de definitie van het startersbeleid van de gemeente (vastgesteld d.d. 24 april 2007) en aanvullende prijscorrecties volgens collegebesluit van 3 maart 2009.

Goedkope huurwoning: huurwoning met een huur beneden de aftoppingsgrens van de huurtoeslag. Indien de woning bestemd is voor 1 of 2 personen, geldt de aftoppingsgrens voor 1- of 2-persoonshuishoudens, anders geldt de grens van 3- of meerpersoonshuishoudens.

Goedkope koopwoning / sociale koopwoning: woning met een taxatiewaarde onder de grens van de starterswoning (volgens gemeentelijk beleid).

### *Gewijzigd inzicht n.a.v. van uitspraak januari 2008*

De gemeente Uden kende een toewijzingsbeleid waarbij bepaalde groepen naar de mening van de Voorzieningenrechter van Den Bosch voorrang kregen boven anderen bij de verkoop van nieuwbouwwoningen. De gemeente Uden hanteerde een puntensysteem van 3 groepen die bestaan uit ingezetenen en sociaal of economisch gebonden en één restgroep. Dit heeft geleid tot een rechtszaak, die de gemeente heeft verloren. Een dergelijk

<sup>1</sup> Of toewijzing aan gehandicapten meegenomen wordt in de nieuwe wet, is nog onzeker.

voorrangstelsel is in strijd met de Huisvestingswet die het stellen van bindingseisen verbiedt, aldus de rechter. De argumenten van de gemeente dat het lotingstelsel geen bindingseisen stelt omdat het voor iedereen toegankelijk is en slechts een voorrangregeling in het leven roept, faalt. De rechter verbiedt de gemeente Uden "een eventuele nieuwe loting zodanig doen plaatsvinden dat een daaruit voortvloeiende beperking van het recht van burgers op vrije vestiging en gelijke behandeling niet verder gaat dan noodzakelijk is voor een daadwerkelijk effectieve bevordering van doorstroming en daardoor aanvaardbaar wordt".<sup>2</sup> Het komt er op neer dat de gemeente geen groepen voorrang kan geven boven andere belangstellenden. Er kunnen alleen voorwaarden voorgesteld worden voor goedkope woningen, door het toekennen van woonvergunningen voor deze woningen<sup>3</sup> of voor het achterlaten/vrijmaken van een sociale huur- of goedkope (sociale) koopwoning in de gemeente.

Extra loten die toegekend werden in het beleid uit 2007, kunnen niet meer toegekend worden. Zo zijn de volgende voorwaarden niet meer mogelijk:

- inwoner zijn van de gemeente Drimmelen of inwoner zijn geweest en tijdelijk elders woonachtig (denk aan jongeren en studenten);
- een sociale en/of economische binding hebben;
- leeftijd boven 55 (voor senioren).

De enige voorwaarde die nog wel rechtsgeldig is uit het toewijzingsbeleid uit 2007 is de "huurwoning achterlaten in de Gemeente Drimmelen". Deze voorwaarde kan meegenomen worden in het nieuwe beleid voor zover het sociale huurwoningen betreft, daar dit evident de doorstroming bevordert. De rechter geeft als voorbeeld van een wijze van loting die de toets van de wet wel kan doorstaan het slechts die inschrijvers voorrang geven die hetzij een sociale huurwoning vrijmaken, hetzij zich verbinden hun eigen woning slechts te verkopen aan (a) een koper die een sociale huurwoning vrijmaakt, of (b) een koper die een andere, nader te definiëren doorstromer is.

Voorgesteld wordt om het extra lot voor het vrijmaken van een sociale huurwoning binnen de Gemeente Drimmelen te handhaven en uit te breiden naar het achterlaten van een sociale woning (huur of koop). Ook de woningstichtingen vinden het belangrijk als hun huurders voorrang kunnen krijgen bij de loting.

Een sociale huurwoning heeft een huur onder de aftoppingsgrens van de huurtoeslag (3 of meer persoonshuishouden) en een sociale koopwoning is een woning met een verkoopprijs onder € 175.000 v.o.n.<sup>4</sup> (grens starterswoningen). Deze voorwaarde wordt gezien als een instrument om doorstroming binnen de eigen gemeente te bevorderen.

### *Specifieke doelgroepen*

Het lotingstelsel is geen woonbeleid. Het woonbeleid is verwoord in de Woonvisie. Dat is het gekijkte instrument om te sturen op doelgroepen. Gezien de woonvisie bestaat de behoefte om aan twee groepen voorrang te geven boven andere woningzoekenden: senioren en starters. Op dit moment is het niet mogelijk om specifieke doelgroepen te bevoorrechten bij de toewijzing van woningen (zonder de aanwezigheid van een huisvestingsverordening en de daaraan gekoppelde uitgifte van woonvergunningen).

Het toewijzen van woningen aan starters of senioren staat onder druk. VROM is bezig met het wijzigen van de huisvestingswet, die het mogelijk gaat maken om voor specifieke

<sup>2</sup> Zie voor het vonnis in Udense zaak: LJN: BC2157, Voorzieningenrechter Rechtbank 's-Hertogenbosch, 168307 KG ZA 07-807

<sup>3</sup> Hiervoor moet dan een huisvestingsverordening door de gemeente worden opgesteld. Deze kent de gemeente momenteel niet.

<sup>4</sup> Prijspeil 2009.

doelgroepen toe te wijzen (wetsvoorstel wordt momenteel behandeld in de Tweede Kamer). Dit geldt dan alleen voor goedkope (sociale) woningen in zowel de huur- als koopsector. Voor het duurdere segment is het nu en in de toekomst niet mogelijk om eisen te stellen aan kandidaten voor de toewijzing. Of mensen met een indicatie (voor een gelijkvloerse woning) wel in aanmerking komen voor voorrang is nog onduidelijk.

Binnen de nieuwe inzichten is het mogelijk om voor deze doelgroepen beperkte voorrang te regelen: alleen in het goedkope segment. Hiervoor zal dan een huisvestingsverordening in het leven geroepen moeten worden om dit mogelijk te maken. Het optuigen van een verordening voor een korte periode, terwijl het daarna weer veranderd moet worden door nieuwe wetgeving, lijkt niet op zijn plaats. Daarnaast is de inschatting dat het opstellen van een nieuwe verordening en het ten uitvoer brengen van deze verordening veel werk met zich meebrengt, genoeg voor 0,5 fte. Een nieuwe verordening past ook niet in het kader van deregulering. Het levert juist extra regels op. Daarom wordt voorgesteld om geen extra verordening in het leven te roepen om toewijzing voor speciale doelgroepen mogelijk te maken. In de nieuwe huisvestingswet in wording wordt het toewijzen aan deze doelgroepen meegenomen. Dan is het wettelijk ingekaderd en naar verwachting makkelijk uit te voeren voor gemeenten.

Er zijn uitzonderingen op deze woningtoewijzing mogelijk bij specifieke probleemsituaties na instemming van burgemeester en wethouders.

#### *Uitvoering toewijzingsbeleid*

De nieuwbouwwoningen zullen per afgerond project in eerste instantie te koop worden aangeboden in een publicatie die wordt verspreid onder de plaatselijke bevolking (bijvoorbeeld op de website van de ontwikkelaar, de gemeente of in plaatselijke krant). Hiermee wordt informeel "eigen" inwoners als eerste de kans gegeven voor de aangeboden woningen in aanmerking te komen<sup>5</sup>. De woningen zullen verkocht worden middels loting door de notaris onder alle belangstellenden welke binnen een aangegeven termijn hebben gereageerd. Daarna is de ontwikkelaar vrij in de publicatie en verkoop, mochten niet alle woningen verkocht zijn.

Er worden geen bindingseisen gesteld. Iedereen komt in aanmerking voor een lot voor een koopwoning of bouwkevel. Wel krijgen belangstellenden die een sociale woning (huur of koop) in onze gemeente vrijmaken een extra lot toebedeeld bij de loting. Zij maken hierdoor meer kans op een woning dan andere belangstellenden.

Indien er meer belangstellenden dan woningen / kavels zijn, wordt er een reservelijst opgesteld. Als iemand die ingeloot is af valt, worden gegadigden van de reservelijst benaderd tot er geen personen meer op de reservelijst staan<sup>6</sup>. Indien binnen het project woningen niet verkocht worden middels de loting (omdat er te weinig belangstellenden zijn) zullen de resterende woningen te koop worden aangeboden volgens het principe "wie het eerst komt, het eerst maalt".

Indien nieuwbouwoopwoningen "onder de marktwaarde" gerealiseerd worden (zoals starterswoningen in CPO), zal apart bekeken worden welke maatregelen mogelijk en gewenst zijn om deze "onderwaarde" in de woningen cq. de maatschappij te houden. Dit wordt nader uitgewerkt in de exploitatieovereenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar(s). Hierbij dienen uiteraard de Staatssteunregels in acht genomen worden.

<sup>5</sup> De makelaar die de verkoop begeleidt, kan de woningen in de etalage hangen en op Funda zetten.

<sup>6</sup> Bij loting wordt net zolang geloot tot er geen loten meer zijn, deze loting bepaalt de rangorde van de wachtlijst.

De lotingsprocedure zoals de gemeente die nu kent is arbeidsintensief. Daarom worden ook op dit punt aanpassingen voorgesteld: de loting wordt niet meer door de gemeente uitgevoerd maar door de ontwikkelende partij onder leiding van een notaris. Dat de loting moet worden uitgevoerd zal vastgelegd worden in de exploitatieovereenkomst die de gemeente sluit met de ontwikkelaar. Als er geen exploitatieovereenkomst wordt afgesloten, dan wordt per brief het gemeentelijk toewijzingsbeleid kenbaar gemaakt aan de ontwikkelaar.

Het komt wel eens voor dat iemand zijn perceel wil splitsen om een nieuwe woning voor zichzelf en een van zijn kinderen te kunnen bouwen. In zulke gevallen geldt in het oude beleid ook de plicht om de woning te verloten. Dit wordt niet als wenselijk gezien. Daarom wordt voorgesteld om de loting voor dit soort gevallen niet verplicht te stellen. Projecten waarbij een perceel gesplitst wordt in twee percelen, voor verkoop aan familie in de 1<sup>e</sup> of 2<sup>e</sup> graad zijn vrij om te verkopen zonder loting. Alle andere projecten (ook van één of twee woningen) moeten verloot worden volgens het toewijzingsbeleid van de gemeente.

#### *Nieuw beleid op een rijtje:*

1. Toewijzingsbeleid koopwoningen, bouw kavels en bedrijventerreinen 2007 komt te vervallen.
2. Nieuw toewijzingsbeleid voor bedrijventerreinen wordt losgekoppeld van toewijzingsbeleid koopwoningen en bouw kavels. Hier komt een apart voorstel voor. Tot dit beleid is vastgesteld, geldt voor de toewijzing van bedrijventerreinen wel het Toewijzingsbeleid koopwoningen, bouw kavels en bedrijventerreinen 2007.
3. In het toewijzingsbeleid nieuwbouw koopwoningen en bouw kavels is het volgende opgenomen:
  - a. Geen voorrang voor specifieke doelgroepen (in afwachting op wetgeving hieromtrent);
  - b. Aan belangstellenden wordt een extra lot toegekend als zij een sociale huurwoning of sociale koopwoning in de Gemeente Drimmelen vrijmaken;
  - c. De loting wordt uitgevoerd door een notaris in opdracht van de ontwikkelende partij, de gemeente geeft geen invulling aan de uitvoering;
  - d. Indien er meer belangstellenden zijn dan te verkopen woningen / kavels, wordt er een reservelijst aangelegd zodat deze belangstellenden nog benaderd kunnen worden als er mensen afvallen die eerst zijn ingeloot;
  - e. Indien woningen / kavels na loting (en aanwending van de reservelijst) niet allemaal verkocht zijn, is de ontwikkelende partij vrij om ze te verkopen aan wie hij wil;
  - f. Indien woningen worden ontwikkeld onder de marktwaarde, wordt in de exploitatieovereenkomst geregeld hoe deze ten gunste van de maatschappij kunnen blijven (waarbij de regels van Staatssteun in acht worden genomen);
  - g. Loting is verplicht voor alle projecten (ongeacht het aantal woningen), met uitzondering van projecten waarbij één woning wordt toegevoegd aan de totale woningvoorraad voor verkoop aan familie in de 1<sup>e</sup> of 2<sup>e</sup> graad, waarbij één perceel grond wordt gesplitst in twee percelen voor dit doel.

