

Mandaatbesluit gemeente Nieuwkoop toepassen lokaal maatwerk voor Hof Wonen 2025

Besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Nieuwkoop inzake het verlenen van een mandaat aan de voorzitter van de raad van bestuur van Hof Wonen in het kader van het toepassen van lokaal maatwerk als bedoeld in de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2024.

Het college van burgemeester en wethouders, gelet op de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2024 en de aan haar toegekende bevoegdheden krachtens de Gemeentewet en de Algemene wet bestuursrecht - in het bijzonder artikel 10:3 van deze wet,-

besluit:

- I. Tot het verlenen van mandaat aan de voorzitter van de raad van bestuur van Hof Wonen dan wel diens plaatsvervanger voor wat betreft:
 - Het nemen van een besluit over het toepassen van lokaal maatwerk als bedoeld in artikel 20 lid 1 en artikel 21 lid 1, van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2024, respectievelijk over de invulling van lokale beleidsruimte en over specifieke toewijzing bij nieuwbouw in het deel van de regio waarin een sociale huurwoning achtergelaten moet worden, na overleg met en mede op advies van de lokale corporatie(s) die deelnemen in de “uitvoeringsovereenkomst woonruimteverdeling corporaties” en de lokale huurdersorganisatie(s), mits het lokaal maatwerk wordt toegepast ten behoeve van de doelen en volgens de nadere specificaties en volgorde van toewijzing zoals opgenomen in bijlage 1 “Regels over invulling lokaal maatwerk in de gemeente Nieuwkoop”.
- II. Woondiensten Aarwoude, Woningstichting Nieuwkoop, Hof Wonen en gemeente Nieuwkoop evalueren jaarlijks de uitvoering van het mandaat en de voorwaarden waaronder dit gebeurt.
- III. Kennis te nemen van de instemming met de mandaatverlening door de voorzitter van de raad van bestuur van Hof Wonen dan wel diens plaatsvervanger.
- IV. Dit besluit treedt in werking een dag na bekendmaking.
- V. Dit besluit wordt aangehaald als: “Mandaatbesluit gemeente Nieuwkoop toepassen lokaal maatwerk voor Hof Wonen 2025”;

Aldus besloten in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van Nieuwkoop op 4 februari 2025.

R.J. van Duijn
Burgemeester

N. Caspers
Gemeentesecretaris

Voor akkoord,

A. Halm
Voorzitter raad van bestuur

Bijlage 1: Regels over invulling lokaal maatwerk in de gemeente Nieuwkoop

Inleiding

De toewijzing van sociale huurwoningen wordt geregeld via de regionale huisvestingsverordening van Holland Rijnland. Reguliere toewijzing vindt plaats op basis van inschrijftijd. Lokaal maatwerk maakt het mogelijk om op alternatieve wijze sociale huurwoningen toe te wijzen. De toepassing en invulling van lokaal maatwerk is een beslissingsbevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. Op 4 februari 2025 heeft het college van de gemeente Nieuwkoop deze bevoegdheid gemandateerd aan woningcorporaties Woondiensten Aarwoude (WDA), Woningstichting Nieuwkoop (WSN) en Hof Wonen. Daarbij gelden de voorwaarden zoals omschreven in deze bijlage.

Kader: Regionale huisvestingsverordening Holland Rijnland 2024

Lokaal maatwerk zoals omschreven in de huisvestingsverordening Holland Rijnland 2024 bestaat uit twee delen: lokale beleidsruimte (artikel 20) en specifieke toewijzing bij nieuwbouw (artikel 21). Onder lokale beleidsruimte mogen vrijkomende woonruimten aan woningzoekenden met nadere bindingseisen, andere passendheidseisen, via een ander volgordecriterium of op andere wijze afwijkend van de regionale regels worden toegewezen. Dit mag worden toegepast om specifieke lokale volkshuisvestelijke knelpunten op te lossen als die zijn omschreven in de woonvisie of prestatieafspraken. Het maximum aantal woningen waarbij lokale beleidsruimte kan worden toegepast is gesteld op maximaal 25% van het gemiddeld aantal verhuringen per jaar van sociale huurwoningen van corporaties per gemeente in de voorgaande drie jaar. Specifieke toewijzing bij nieuwbouw houdt in dat nieuwgebouwde woonruimten bij de eerste aanbieding bij voorrang kunnen worden toegewezen aan woningzoekenden die in specifieke delen van de regio een sociale huurwoning achterlaten. Hierbij 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.

Volgorde van toewijzing in het kader van art. 20

Voor het toepassen van lokale beleidsruimte in het kader van artikel 20 zijn vier beleidsdoelen overeengekomen waarbij voor ieder doel een andere volgorde van toewijzing wordt aangehouden door de gemandateerde corporaties. Individuele gevallen die buiten deze kaders vallen, worden apart door het college van burgemeester en wethouders in behandeling genomen. De overeengekomen doelen en bijbehorende rangorden zijn als volgt:

Doel 1: Het bevorderen van maximale doorstroming op de lokale woningmarkt

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. Overige woningzoekenden uit de desbetreffende kern;
5. Overige woningzoekenden uit de gemeente Nieuwkoop;

Per categorie wordt de volgorde bepaald door de inschrijftijd bij Huren in Holland Rijnland. Wanneer geen huurder wordt gevonden onder deze voorwaarden, moet de woning opnieuw worden aangeboden.

Doel 2: Lokale starters uit de gemeente de kans bieden in hun eigen kern of elders in de gemeente te blijven wonen

Een lokale starter voldoet aan de volgende kenmerken:

- De starter beschikt op het moment van woningtoewijzing niet over een zelfstandige woonruimte. Hij of zij toont dit aan middels een uittreksel uit de Basisregistratie Personen (BRP).
- De starter is 18 jaar of ouder, maar niet ouder dan 35 jaar op het moment van woningtoewijzing.
 - Indien de starter samen gaat wonen in de woning, is het van belang dat de persoon die reageert op de woning voldoet aan de bovenstaande eisen. De inkomenseis geldt echter voor het gehele huishouden dat naar de sociale huurwoning verhuist.
- Starters die niet in de desbetreffende kern of in de gemeente Nieuwkoop wonen, maar aan de hand van een historisch uittreksel BRP kunnen aantonen dat zij in de afgelopen 20 jaar minimaal 10 jaar onafgebroken in de desbetreffende kern of de gemeente hebben gewoond, worden toch gerekend tot de doelgroep die voorrang krijgt. Dit geldt alleen als de starter ook voldoet aan de overige criteria.

Woningen worden toegewezen volgens de volgende categorisering:

1. Woningzoekende lokale starters uit de desbetreffende kern (aantonen met een uittreksel uit de BRP);
2. Woningzoekende lokale starters uit de gemeente Nieuwkoop;

3. Woningzoekenden uit de desbetreffende kern die een sociale huurwoning achterlaten;
4. Woningzoekenden uit de gemeente Nieuwkoop die een sociale huurwoning achterlaten;
5. Overige woningzoekenden uit de desbetreffende kern;
6. Overige woningzoekenden uit de gemeente Nieuwkoop;

Per categorie wordt de volgorde bepaald door de inschrijftijd bij Huren in Holland Rijnland. Wanneer geen huurder wordt gevonden onder deze voorwaarden, moet de woning opnieuw worden aangeboden.

Doel 3: Het (fysiek) zo passend mogelijk huisvesten van mensen met een zorgvraag of functiebeperking in een levensloopbestendige woning

1. Woningzoekenden uit de gemeente Nieuwkoop met een zorgindicatie;
2. Woningzoekenden uit Holland Rijnland met een zorgindicatie;
3. Woningzoekenden uit de desbetreffende kern die een sociale huurwoning achterlaten;
4. Woningzoekenden uit de gemeente Nieuwkoop die een sociale huurwoning achterlaten;
5. Overige woningzoekenden uit de desbetreffende kern;
6. Overige woningzoekenden uit de gemeente Nieuwkoop;

Per categorie wordt de volgorde bepaald door de inschrijftijd bij Huren in Holland Rijnland. Wanneer geen huurder wordt gevonden onder deze voorwaarden, moet de woning opnieuw worden aangeboden.

Doel 4: Het bevorderen van leefbaarheid c.q. vitaliteit in de kernen door het voorkomen van clustering van kwetsbare mensen in complexen of wijken

1. Woningzoekenden uit de desbetreffende kern (aantonen met een uittreksel uit de BRP);
2. Woningzoekenden uit de gemeente Nieuwkoop;
3. Woningzoekenden uit Holland Rijnland. Per categorie wordt de volgorde bepaald door de inschrijftijd bij Huren in Holland Rijnland.

Wanneer geen huurder wordt gevonden onder deze voorwaarden, moet de woning opnieuw worden aangeboden.

Volgorde van toewijzing in het kader van art. 21 Bij het toepassen van specifieke toewijzing bij nieuwbouw

in het kader van artikel 21 houden de gemandateerde corporaties de volgende volgorde van toewijzing aan:

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.

Per categorie wordt de volgorde bepaald door de inschrijftijd bij Huren in Holland Rijnland.

Vastlegging en uitvoering mandaat

- Het mandaat aan WDA, WSN en Hof Wonen om lokaal maatwerk toe te passen volgens artikel 20 en 21 van de huisvestingsverordening Holland Rijnland 2024 wordt in een door het college van burgemeesters en wethouders ondertekend besluit vastgelegd.
- De corporaties hebben mandaat het lokaal maatwerk naar eigen inzicht te gebruiken binnen de hierboven gestelde kaders.
- Corporaties voeren uit en verantwoorden elk halfjaar aan het college van burgemeesters en wethouders over toegepast lokaal maatwerk. In deze verantwoording dient minimaal te worden opgenomen om hoeveel woningen het gaat, welke woningen en in het kader van welk doel het maatwerk is uitgevoerd.

Looptijd en wijzigen van de kaders

- Het mandaat geldt vanaf de dag na het besluit waarbij het college van burgemeester en wethouders de regels accordeert en is daarna voor onbepaalde tijd geldig.
- De uitvoering van het lokaal maatwerk wordt jaarlijks door de betrokken partijen geëvalueerd.
- Voor wijzigingen aan de kaders van de uitvoering van lokaal maatwerk is een wijzigingsbesluit nodig.