

Opvattingen van het college of burgemeester ex. artikel 33 Reglement van Orde. De griffie zorgt voor verspreiding. Beantwoording volgt zo snel mogelijk en in ieder geval binnen 4 weken.

Naam en fractie: Marieke le Noble, Hart voor BNM
Datum indiening: 8 september 2021
Datum antwoord: 30 september 2021
Onderwerp: Kettingbeding Bredius

Inleiding

In de raadsmededeling van 1 september geeft het college aan dat op basis van het ingewonnen juridische advies, besloten is geen voorrang af te dwingen voor mensen die een sociale huurwoning achterlaten.

Hoewel wij blij zijn met de mededeling dat deze voorwaarde wel als wens wordt opgenomen, hebben wij de volgende vraag:

Vraag 1

Bij woningbouwcorporaties, bijvoorbeeld de Alliantie, is regelmatig wel sprake van een voorrangssituatie bij koop voor mensen die een sociale huurwoning achterlaten. Over de voorrangsregels wordt openbaar en helder gecommuniceerd, bijvoorbeeld via deze website: <https://www.benopzoek.nl/voorrang-huurders>

Waarom zijn voor deze koopsituaties wel voorrangsclausules op te nemen, en voor de Bredius niet?

Wanneer dit te maken heeft met het feit dat de Alliantie/ een woningbouwcorporatie deze woningen verkoopt, is het mogelijk dit in de aanbesteding voor de Bredius mee te nemen?

Antwoord

In het geval van De Bredius is de gemeente initiatiefnemer van de woningbouwontwikkeling, waarbij koop-, en huurwoningen worden gerealiseerd, waaronder voor sociale huur. Om mededinging te bewerkstelligen bij het aankoop van de Brediusgronden voor woningbouw en eisen te kunnen stellen over o.a. het te realiseren het vastgestelde woningbouwprogramma houdt de gemeente een aanbesteding.

In de rol van aanbesteder kan de gemeente daarbij eisen stellen aan partijen. Het gaat hierbij om privaatrechtelijke eisen. Zoals in de notitie met het juridisch advies is toegelicht heeft de gemeente op grond van de Huisvestingswet de mogelijkheid om met een Huisvestingsverordening bepaalde regels te stellen over de verdeling van woonruimte voor huurwoningen, echter niet voor koopwoningen. Omdat dit onderwerp in de Huisvestingswet uitputtend publiekrechtelijk geregeld is, is er juridisch gezien geen enkele vrijheid meer voor de gemeente om alsnog langs privaatrechtelijke weg eisen over de verdeling van woonruimte op te leggen. Het is daarom niet mogelijk om in de aanbesteding de regel op te nemen dat de koopwoningen door de ontwikkelaar/aannemer met voorrang verkocht moeten worden aan diegenen die een sociale huurwoning achterlaten.

Een woningbouwcorporatie of een ontwikkelaar is niet zoals de gemeente bevoegd tot publiekrechtelijke regulering op het gebied van de verdeling van woonruimte (door het kunnen vaststellen huisvestingsverordening). Voor dit soort partijen is het daarom wel mogelijk om langs privaatrechtelijke weg een voorrangssituatie te realiseren voor mensen die een sociale huurwoning achterlaten, zoals ook de Alliantie in het aangehaalde voorbeeld in de raadvraag doet.

Door in de aanbesteding de wens uit te spreken, maar niet privaatrechtelijk te verplichten, dat de ontwikkelaar voorrang biedt aan kopers die een sociale huurwoning achterlaten in de gemeente, wordt er op gestuurd dat de ontwikkelaar besluit gebruik te maken van zijn mogelijkheid om bij de verkoop van de koopwoningen een voorrangssituatie te hanteren zonder dat de gemeente daartoe een harde (privaatrechtelijke) eis stelt in de aanbesteding.

Indien de ontwikkelaar besluit de door de gemeente gewenste voorrangsregeling aan te bieden, scoort deze daarmee punten binnen de gunningsmethodiek van de aanbesteding. De verwachting is daarom dat het voor de ontwikkelaars aantrekkelijk is om een voorrangssituatie aan te bieden.