

[Beleidsregels Woonruimteverdeling gemeente Wijk bij Duurstede 2018 vastgesteld]

Beleidsregels woonruimteverdeling gemeente Wijk bij Duurstede 2018

[Het College van burgemeester en wethouders heeft op 10 april 2018 de “Beleidsregels woonruimteverdeling gemeente Wijk bij Duurstede 2018” vastgesteld. De Beleidsregels Woonruimteverdeling hebben tot doel om – aanvullend op de huisvestingsverordening – duidelijk te maken hoe het college omgaat met urgenties en andere situaties die kunnen leiden tot het specifiek toewijzen van woningen. De oorspronkelijke beleidsregels zijn vastgesteld op 24 oktober 2017. De beleidsregels van 10 april 2018 komen grotendeels overeen met deze beleidsregels. In de regels van 2018 is gewijzigd dat niet alleen het college maar ook de eigenaar van de woning (lees: de woningbouwstichting) niet alleen een veroorzaker van overlast maar onder voorwaarden ook de gedupeerde van overlast elders mag huisvesten. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Wijk bij Duurstede besluit, gelet op het bepaalde in Hoofdstuk 3 van de Huisvestingsverordening regio Utrecht 2015 - Gemeente Wijk bij Duurstede 2017, d.d. 27 juni 2017;

en gelet op artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht;

overwegende dat het wenselijk is om middels gemeentelijk woonbeleid lokaal invulling te geven aan de verordening;

vast te stellen de

BELEIDSREGELS WOONRUIMTEVERDELING GEMEENTE WIJK BIJ DUURSTEDEN 2018

(leeswijzer: deze notitie volgt de volgorde van de artikelen in de Huisvestingsverordening)

Artikel 1

Afwijking bezettingsnorm [art. 2.4.2 lid 2.b, sub A.1]

B&W passen de tabel van Optie 1 toe. De tabel wordt echter niet toegepast op flats en appartementencomplexen.

Artikel 2

Woningtype [art. 2.4.2 lid 2.b, sub B.1]

B&W maken gebruik van de mogelijkheid om woningen met zorgvoorzieningen met voorrang aan te bieden aan woningzoekenden die daarvoor door Loket Wijk geïndiceerd zijn. Het betreft hier een indicatie op behoefte en geldt voor de wooneenheden in Engkstedede, Gansstedede en Oranjepoort. Verdeling van de betreffende woningen vindt wel plaats via de website van WoningNet.

B&W maken gebruik van de mogelijkheid om woningen voor minder validen met voorrang aan te bieden aan minder validen. Dit gebeurt buiten het advertentiesysteem van WoningNet om. Toewijzing van deze woningen vindt plaats op voordracht van Loket Wijk en in overleg met de gemeente en de betreffende woningcorporatie.

B&W maken gebruik van de mogelijkheid om woningen die qua bouw en indeling in bijzondere mate geschikt zijn voor de cliënten van zorginstellingen met voorrang aan te bieden aan cliënten van deze zorginstellingen. Dit gebeurt buiten het advertentiesysteem van WoningNet om. Toewijzing van deze woningen vindt plaats op voordracht van Loket Wijk en in overleg met de gemeente en de betreffende woningcorporatie. Deze regeling geldt voor maximaal drie woningen per jaar. Deze woningen worden bij voorkeur toegewezen aan woningzoekenden die aangemerkt kunnen worden als ingezetene van Wijk bij Duurstede.

B&W maken gebruik van de mogelijkheid om jongerenwoningen aan te bieden aan jongeren < 23 jaar en aan jongeren < 30 jaar.

Artikel 3

Regeling van groot naar passend [art. 2.4.2 lid 2.b, sub C.1]

B&W reserveren per jaar maximaal 30 woningen voor het project “Verleiden van senioren”

In dit project kunnen kleinere huishoudens (55+) die in een eengezinwoning wonen of niet passend wonen met voorrang verhuizen naar een nul tredenwoning. De verdeling kan zowel plaatsvinden via de website van WoningNet als via bemiddeling. De betreffende corporatie doet halfjaarlijks schriftelijk verslag aan het college hoeveel woningen in het kader van deze regeling zijn toegewezen. Als van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt, dan is het uitgangspunt dat er een Wijkse huurwoning voor verhuur vrij komt.

Artikel 4

Doorschuifregel [art. 2.4.2 lid 2.b, sub C.2]

B&W passen de doorschuifregel toe binnen wooncomplexen. Het betreft een verhuizing naar een gelijkwaardige woning, er mag geen wooncarrière gemaakt worden. Omdat binnen wooncomplexen niet veel verschillende woonplattegronden voorkomen is dit gewaarborgd. Altijd moet een woning vrijkomen

voor de reguliere verhuur. Het betreft de woningen in de ouderencomplexen "Pepijnhof", Kokkestraatje, Zandweg, Dr. Kuypersstraat, Agricolastraat, Prinseplein en de Karel Martelstraat.

Artikel 5

Aantonen dat eerst zelf naar oplossing is gezocht bij een urgentieaanvraag [art. 2.5.1 lid 1 e, f en g.] B&W stellen de voorwaarde voorafgaand aan de urgentieaanvraag van voldoende zoekgedrag. Dit houdt in dat minimaal 6 maal per maand gedurende 6 aaneengesloten maanden op het via www.woningnet.nl geadverteerde woningaanbod wordt gereageerd, waardoor de woningzoekende kan aantonen voldoende eerst zelf naar een oplossing voor zijn woonproblematiek te hebben gezocht.

De aanvrager is en blijft zelf verantwoordelijk voor het oplossen van zijn huisvestingsproblemen. Van de aanvrager wordt een actieve houding verwacht. Duidelijk moet zijn dat het huisvestingsprobleem niet zelf binnen 6 maanden kan worden opgelost. Deze eis wordt geconcretiseerd in gemiddeld minimaal 6 reacties op WoningNet per maand, gedurende zes aaneengesloten maanden. Aan deze eis kan elke woningzoekende voldoen, aangezien er twee reacties tegelijkertijd kunnen open staan. Er zijn (acute) omstandigheden waarin de woningzoekende van deze eis kan worden verschoond, bijvoorbeeld:

- een schrijnende en/of door de woningzoekende niet te voorziene situatie; als iemand in een nijpende situatie in het kader van mantelzorg in Wijk bij Duurstede wil komen wonen, dan geldt dat bijvoorbeeld als een schrijnende situatie;
- (plotseling) medische problematiek in geval van een medische urgentie; hierbij wordt ook advies gevraagd aan de keuringsarts;
- in het kader van een toegekende woonkostentoeslag moeten verhuizen.

De aanvrager is en blijft zelf verantwoordelijk voor zijn of haar zoekgedrag. De aanvrager is daarmee ook zelf verantwoordelijk voor het onderbouwen van een eventueel verzoek om verschoning van de eis van actief zoekgedrag,

In geval van relatiebeëindiging wordt de eis ten aanzien van de indiening (indienen binnen 3 maanden na de relatiebeëindiging) opgerekt van 3 tot maximaal 9 maanden na de feitelijke relatiebeëindiging, indien het opbouwen van actief zoekgedrag hiermee gediend is.

De bovenvermelde voorwaarde dat de woningzoekende voorafgaande aan zijn/haar urgentieaanvraag voldoende zoekgedrag heeft vertoond, geldt ook voor aanvragers die om toepassing van de Hardheidsclausule verzoeken.

Artikel 6

Zelfredzaamheid aspirant-urgenten bij een opgebouwde wachttijd langer dan 10 jaar [art. 2.5.1 lid 1g en de toelichting op art. 2.5.1 lid 3a sub Ab]

B&W gaan er van uit dat een woningzoekende met een opgebouwde wachttijd (via inschrijfduur) langer dan 10 jaar voldoende in staat is om zelf in de woningbehoefte te voorzien. In een dergelijke situatie wordt een urgentieaanvraag afgewezen.

Artikel 7

Relatiebeëindiging, procesvoorstel in geval van beëindiging van de samenleving zonder contract [art. 2.5.1 lid 1g en 2.5.1 lid 3 sub Ab]

B&W stellen, in geval van relatiebeëindiging en einde samenwoning, als er geen huwelijk, geregistreerd partnerschap of samenlevingscontract is, de voorwaarde van een akte van opheffing van de samenwoning van de notaris. Hierbij gelden de volgende regels:

- als de woning op naam staat van de ex-partner en deze niet geclaimd kan worden (bijv. volledig eigendom), dan is er GEEN urgentie mogelijk, tenzij kinderen uit een eerdere relatie afkomstig zijn of de ex-partner het ouderlijk gezag over het/de kind(eren) nooit heeft verkregen;
- een akte van opheffing van de samenwoning is noodzakelijk; deze moet passeren bij de notaris, waarbij de volgende voorwaarden gelden:
 - de akte moet binnen drie maanden na het verbreken van de relatie worden ondertekend door beide partijen en moet ook binnen die periode door de notaris bekrachtigd (gelegaliseerd) worden;
 - in de akte moet de zorgplicht voor de minderjarige kind(eren) zijn vastgelegd; deze zorgplicht is niet leidend bij de vraag aan welke ouder/verzorger urgentie wordt verleend, leidend is of er na de relatieverbreking bij één van de ouders/verzorgers gelegenheid is om het kind/de kinderen te huisvesten;
 - aangetoond moet worden dat de samenwoning minimaal 24 maanden aaneengesloten geduurd heeft (aan te tonen via een uittreksel uit de Basisregistratie Personen);
- de woning dient altijd te worden geclaimd, in ieder geval als het om een huurwoning met een huurprijs onder de huurprijsgrens gaat;
- het claimen van de woning is niet noodzakelijk, indien kan worden aangetoond dat het leggen van een dergelijke claim niet zinvol is; dit is het geval bij:
 - beide ex-partners hebben onvoldoende inkomen om de huurprijs te betalen (uitsluitend bij huurwoningen boven de huurprijsgrens); de woning moet dan door allebei de partijen verlaten worden;
 - beide ex-partners hebben onvoldoende inkomen om de hypotheek te kunnen dragen; de woning wordt verkocht.
- Een akte van opheffing van de samenwoning bij de notaris is niet noodzakelijk indien er een samenlevingscontract is én de zorgplicht voor de minderjarige kinderen is vastgelegd. Indien de kinderen

bijvoorbeeld uit een eerdere relatie afkomstig zijn, dan is een schriftelijke beëindiging van de relatie voldoende.

Artikel 8

Urgentie op basis van een maatschappelijke voordracht [art. 2.5.1 lid 3 sub B Medische indicatie en sub E Maatschappelijke indicatie]

Preventie

Indien op psychische of financiële gronden, ook bij een opeenstapeling van problemen, urgentie wordt gevraagd, kan een advies opgevraagd worden bij Loket Wijk, ter completering van de aanvraag. Zo kan worden voorkomen dat in de toekomst wederom problematische situaties ontstaan, zoals overlast of financiële problematiek.

Voordrachten

B&W kunnen via urgentie woningen toewijzen voor doorstroming van lokale bijzondere doelgroepen die verblijven in woonvoorzieningen (in Wijk bij Duurstede). Stichting Bed of een soortgelijke organisatie kan op jaarbasis voor één van haar bewoners een urgentie toegekend krijgen. Indien deze niet benut wordt, dan kan deze niet worden meegenomen naar een volgend jaar.

Omdat het ook kan voorkomen dat (voormalige) Wijkse inwoners specialistische hulp en/of begeleiding ontvangen van buiten de gemeentegrenzen gevestigde hulpverleningsinstellingen waar zij op dat moment intern verblijven, beschikt het college over de mogelijkheid om op jaarbasis voor maximaal drie woningzoekenden urgentie te verlenen. Hierbij wordt wel als voorwaarde gesteld dat de betreffende inwoner in het verleden als ingezetene van Wijk bij Duurstede kon worden aangemerkt. Ook heeft het college de mogelijkheid om in deze gevallen voor betrokkenen buiten het aanbodsysteem om te bemiddelen. Van deze vorm kan gebruik worden gemaakt als uit overleg met betrokkene, hulpverleningsinstelling en Loket Wijk blijkt, dat het wenselijk is dat betrokkene in Wijk bij Duurstede gehuisvest wordt. In voorkomende gevallen zal het college zich laten adviseren door de betreffende corporaties en Loket Wijk.

In het kader van het Regionaal Convenant Huisvesting Uitstromers Maatschappelijke Opvang wijst het college woningen toe in Wijk bij Duurstede vanuit het uitgangspunt dat uitstroom (van cliënten uit de Utrechtse Maatschappelijke Opvang (MO) voorzieningen) gelijk is aan instroom (van cliënten die eerder vanuit Wijk bij Duurstede zijn ingestroomd in de Utrechtse MO voorzieningen).

Met de instellingen is afgesproken dat:

- geen woningzoekenden worden voorgedragen waarbij de aard van de problemen uitsluitend ligt bij het niet hebben van (passende) woonruimte;
- uitsluitend voorrang verleend wordt voor mensen die op advies van de behandelende zorginstelling weer (semi-) zelfstandig kunnen wonen;
- bij cliënten die in dagbehandeling zijn en niet zelfstandig wonen uitsluitend voorrang wordt geadviseerd als dit vanuit behandelingsoogpunt door de instelling geadviseerd wordt;
- de instelling de aanvraag voor urgentie indient; de cliënt betaalt de verschuldigde leges die geldt voor een sociale urgentie;
- er enkel woningzoekenden worden voorgedragen die in het verleden als ingezetene van Wijk bij Duurstede konden worden aangemerkt (minimaal één jaar in Wijk bij Duurstede woonachtig is geweest); mocht een niet voorheen ingezetene worden voorgedragen, dan wordt contact opgenomen met de gemeente waar degene die voorgedragen wordt wel ingezetene was om te kijken of er (qua saldo) uitruil kan plaatsvinden; eventuele afspraken hierover vormen onderdeel van de afweging om wel of geen urgentie te verlenen.

Werkwijze

a) De gemeente verwacht dat de instellingen bij de aanmelding van de cliënt, deze attenderen op inschrijving in de woningzoekendenregistratie in de regio Utrecht (het is van belang dat deze woningzoekenden wachttijd opbouwen en ook daadwerkelijk op woningen gaan reageren). Deze registratie vindt plaats bij WoningNet.

b) Na afloop van het verblijf in de instelling, kan er een verzoek ingediend worden voor een urgentie op basis van een maatschappelijke indicatie (conform de huisvestingsverordening).

c) Het is aan de begeleidende instelling om van de uitstromende woningzoekende duidelijk te krijgen naar welke gemeente deze wil uitstromen. Als dat niet in Wijk bij Duurstede is moet duidelijk worden op het voordrachtformulier naar welke gemeente de woningzoekende wil uitstromen. Van de woningzoekende die naar een gemeente in de regio wil wordt verwacht dat deze contact opneemt met het Sociaal (Wijk)Team in de betreffende gemeente voor een indicatiestelling over de eventueel noodzakelijk geachte begeleiding:

- over de duur van de begeleiding;
- over de organisatie die de begeleiding gaat doen;
- over het beoogde resultaat en de omvang van de begeleiding.

Deze informatie moet worden gevoegd bij de urgentieaanvraag die wordt behandeld door de gemeente Wijk bij Duurstede of na overleg door de ontvangende gemeente.

d) Het verzoek voor een urgentie moet worden ondersteund met een door de instelling ingevuld (digitaal) voordrachtformulier. Loket Wijk bepaalt, na overleg met de woningzoekende, of indicatiestelling nodig is in verband met een eventuele begeleidingsbehoefte, indien de woningzoekende wil uitstromen in Wijk bij Duurstede. In dit advies staat:

- de duur van de begeleiding;
- de naam van de organisatie die de begeleiding gaat doen;
- het beoogde resultaat en de omvang van de begeleiding.

Artikel 9

Toepassing Hardheidsclausule ingeval van inwoning met kinderen [art. 2.5.1 en 5.1]

Deze beleidsregel voorziet in de situatie dat een huishouden met kind(eren) inwoont bij een ander huishouden. Deze situatie kan grofmazig in de volgende vormen voorkomen:

- moeder met kind(eren) woont in bij een huishouden;
- moeder met kind(eren) en partner woont in bij een huishouden;
- moeder met kind(eren) woont in bij een huishouden, de vader woont in bij een ander huishouden;
- moeder met kind(eren) en partner (die niet de vader van de kinderen is) woont in bij een huishouden;
- moeder met kind(eren) woont in bij een huishouden, de partner (die niet de vader van de kinderen is) woont in bij een ander huishouden.

(in de bovenvermelde opsomming kan voor "moeder" ook "vader" gelezen worden)

B&W kunnen door toepassing van de hardheidsclausule urgentie toekennen in bovenvermelde situaties. Hiervoor gelden algemene regels en regels voor meer oudergezinnen.

ALGEMENE REGELS

- het kind/de kinderen moet(en) op het moment van de aanvraag minimaal één jaar oud zijn en één jaar (onafgebroken) in Wijk bij Duurstede woonachtig zijn;
- de aanvrager moet voorafgaande aan de aanvraag minimaal twee jaar (onafgebroken) inwonend zijn in Wijk bij Duurstede; de eventuele partner moet wel inwonend zijn, maar hiervoor geldt geen minimale termijn en het mag ook inwoning op een adres buiten Wijk bij Duurstede betreffen;
- (het bovenvermelde moet op grond van de Basis Registratie Personen aantoonbaar zijn)
- de aanvrager moet (samen met de eventuele partner) geregistreerd zijn als woningzoekende.

REGELS VOOR MEER OUDER GEZINNEN

- er moet een kopie van de huwelijksakte, geregistreerd partnerschap of notarieel vastgelegd samenlevingscontract worden overgelegd;
- het huurcontract van de toekomstige woning moet op beider naam komen (in geval van minderjarige op naam van de ouder, met aantekening dat op moment van meerderjarigheid deze weer op naam gezet wordt van de aanvrager of partner).

Artikel 10

Speciale uitvoeringspraktijk t.a.v. urgentieaanvragen in Wijk bij Duurstede

a)

Urgentietoekenning bij overlastsituaties (op voordracht woningstichtingen) [op basis van 'beheerdersbelang', artikel 2.6.3, lid 2.b sub C].

B&W kunnen vanwege het beheerdersbelang urgentie toekennen bij overlastsituaties. Hiervoor wordt advies gevraagd van de wijkagent, de woningcorporaties, Loket Wijk en/of andere betrokken gezaghebbende professionele partijen.

b)

Noodsituatie buiten eigen schuld [art. 2.5.1 lid 1d Huisvestingsverordening]

Een situatie waarin eigen schuld wordt aangenomen, is die waarin de huur vrijwillig of onvrijwillig is opgezegd, dan wel de huurovereenkomst door de kantonrechter is ontbonden vanwege het in gebreke blijven van de huurder. Het kan dan onder meer gaan om hennepsteelt, overlast, huurschuld, opslag van brandgevaarlijke materialen of strafbare feiten die vanuit het gehuurde worden gepleegd.

Een andere situatie waarin sprake is van eigen schuld, is die waarbij een woningzoekende op basis van het laatste-kans-beleid op basis van artikel 2.3.1 lid 3 van de verordening een woning toegewezen heeft gekregen en wederom de woning moeten verlaten vanwege overlast of een huurschuld.

In onder andere bovenvermelde situaties komen de woningzoekenden niet voor urgentie in aanmerking.

c)

Mogelijkheid medische urgentie bij inwoning [art. 2.5.1 en 5.1]

B&W kunnen door toepassing van de hardheidsclausule urgentie toekennen in de situatie van een inwonende woningzoekende die om medische redenen in een onhoudbare woonsituatie verkeert. De medische problematiek mag echter niet het gevolg zijn van de inwoning zelf, noch mag deze op het moment van de start van inwoning voorzienbaar worden geacht. De inwoning moet minimaal een jaar hebben geduurd.

d)

Overige door de woningzoekende niet te voorziene situaties

Behalve de voornoemde situaties kunnen zich ook andere situaties voordoen waarin toepassing van de hardheidsclausule op haar plaats is. Het moet gaan om een acute onhoudbare en/of levensbedreigende noodsituatie, die door de woningzoekende zelf niet had kunnen worden voorzien; de problemen mogen dus niet verwijtbaar zijn aan de woningzoekende zelf.

Artikel 11

Bemiddeling [art. 2.5.1 lid 3b sub B t/m F, 2.6.1 lid 3a en 2.6.3 lid 2b sub C en sub E]

B&W kunnen via bemiddeling woningen toewijzen. Dit gebeurt bijvoorbeeld bij uitstroom uit maatschappelijke opvang/zorginstelling, de huisvesting van statushouders, huisvesting op grond van het beheerdersbelang, huisvesting van woningzoekenden met een volkshuisvestelijke urgentie, de doorschuifregeling en bij doorstroming van niet passend wonende ouderen. Bij de in de aanhef van dit artikel genoemde categorieën woningzoekenden hebben de corporaties de keuze tussen bemiddeling of verdeling via de website van WoningNet. Of een woningzoekende zich wil laten bemiddelen of door gebruikmaking van een urgentieverklaring zelf wil reageren op woningen is afhankelijk van de specifieke situatie en de voorkeuren van de betreffende woningzoekende. Hoewel wisselwerking tussen de gemeente, corporatie en woningzoekende hier het uitgangspunt is, hebben de gemeente en corporatie wel de mogelijkheid om volkshuisvestelijke en/of sociale motieven te laten meewegen bij de keuze of woningtoewijzing wel of niet door middel van bemiddeling zal plaatsvinden.

B&W en de woningbeheerder kunnen vanwege het beheerdersbelang stimuleren dat wordt overgegaan tot het verplaatsen van een overlast gevend en een overlast ervarend huishouden naar andere passende woonruimte. Omgekeerd is het ook mogelijk dat B&W vanuit preventief oogpunt overgaat tot het plaatsen van een stabiel huishouden met overwicht in een kwetsbare onrustige buurt.

Indien de gedupeerde elders gehuisvest wordt:

- is al een aantoonbaar traject doorlopen waaruit het uiterste is gedaan om de overlast-situatie op te lossen;
- moet de gehele woning, die achtergelaten wordt, in zijn geheel beschikbaar komen;
- is de aangeboden woning een gelijkwaardige woning als waar gedupeerde nu in woont. Als er sprake is van scheef wonen, dient dit in het aanbod te worden meegenomen.
- zal de gedupeerde zijn/haar inschrijftijd behouden. De grond van de herhuisvesting ligt in de overlast-situatie, het is niet de bedoeling om "wooncarrière" te maken.

Bij structurele betalingsproblemen kunnen B&W op verzoek van een corporatie in het kader van tweede kans beleid vanuit preventief oogpunt eenmalig een goedkope woning aanbieden aan de huurder om hiermee huisuitzetting te voorkomen.

Artikel 12

Aanwijzen van adviseurs t.b.v. aanvragen mantelzorg en medische urgentie [art. 2.5.2, lid 1c]

Loket Wijk is door B&W aangewezen om advies te geven over aanvragen voor een mantelzorg-urgentie en voor het afgeven van indicaties voor de woonvoorzieningen Engkstedede, Gansstedede en Oranjepoort. Treve Advies (of diens opvolger) is door B&W aangewezen om advies te geven over aanvragen voor een medische urgentie.

Artikel 13

Woongroepen [art. 2.6.3 lid 2b sub D]

B&W kunnen woningen in de woongroepen van ouderen laten toewijzen aan ouderen 55+ door de betreffende vereniging. In overleg met de betreffende vereniging kan toewijzing plaatsvinden via het aanbodsysteem. Dit geldt voor de complexen "Pepijnhof" en "Ruysdaelhof".

Artikel 14

Experimenten [hoofdstuk 3 lid 4]

B&W is bevoegd om voor maximaal 10% van de verhuringen in een jaar een experiment toe te passen.

Artikel 15

Woningruil

B&W maken woningruil, indien van toepassing, mogelijk.

Artikel 16

De Beleidsregels woonruimteverdeling gemeente Wijk bij Duurstede vastgesteld op 24 oktober 2017 worden ingetrokken.

Artikel 17

Deze beleidsregels worden aangehaald als: Beleidsregels woonruimteverdeling gemeente Wijk bij Duurstede 2018.

Wijk bij Duurstede, 10 april 2018

het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Wijk bij Duurstede
de secretaris, de burgemeester,
G. Karsenberg T. Poppens]