



## Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nieuwegein houdende regels omtrent de beleidsregels van de Huisvestingsverordening

In deze beleidsregels is de lokale uitwerking opgenomen van de Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019 Gemeente Nieuwegein.

### Artikel 2.4.3 Voorrangsregels woningtype

Woningen met zorgvoorzieningen:

Dit betreft de woningen die via het concept Verzorgd Wonen worden aangeboden.

Woningzoekenden met een indicatie krijgen voorrang.

De indicatie is:

Een WLZ indicatie. Dit besluit wordt genomen door het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ)

of Een indicatie op basis van de Zorgverzekeringswet (Zvw) van minimaal vijf uur per week voor persoonlijke verzorging en/of verpleging. De wijkverpleegkundige bepaalt deze indicatie.

of Een positief advies voor Verzorgd Wonen door Geynwijs. Naar aanleiding van een gesprek met een sociaal professional op basis van de Wmo, kan een positief advies worden afgegeven.

### Artikel 2.4.4 Voorrangsregels doorstromen en doorschuiven, lid 2 Doorschuifregel

Huurders op de 2e verdieping van de Gerard ter Borchhage/Simon de Vliegerhage en de 3 huurders op de verdieping in de Atriumwoningen in Boerderij Bos mogen doorschuiven. Bij het opzeggen van een woning op de 1e verdieping of een begane grondwoning, zal Mitros 3-5 werkdagen de vrijkomende woningen bekendmaken via het ophangen van een mededeling. Bij meer dan 1 reactie zal de langstwonende voorrang krijgen op de woning. Bij geen reactie zal Mitros de woning via Woningnet aanbieden. Bij het doorschuiven mag geen wooncarrière worden gemaakt: woningtype en woninggrootte (aantal kamers) moeten gelijk blijven.

### Artikel 2.4.5 Bindingsregel

#### Verzorgd Wonen

Op woningen die binnen het concept Verzorgd Wonen worden aangeboden is de binding van toepassing, zoals nader uitgewerkt in artikel 2.4.5. lid 3.

Er wordt voorrang gegeven aan lokaal woningzoekenden, maar met inachtneming van de volgende rangordebepaling:

- 1e. lokaal woningzoekende met indicatie
- 2e. niet – lokaal woningzoekende met indicatie
- 3e. lokaal woningzoekende
- 4e. niet – lokaal woningzoekende

#### Complex Meander

In het complex Meander wordt de bindingsregel eenmalig bij de eerste toewijzing toegepast.

Er wordt bij de reguliere woningzoekenden voorrang gegeven aan lokaal woningzoekenden.

#### Jukoterrein

In het nieuwbouwcomplex op het Jukoterrein wordt de bindingsregel eenmalig bij de eerste toewijzing toegepast. Er wordt voorrang gegeven aan achtereenvolgens:

Bewoners van de wijk Jutphaas Wijkersloot en bewoners van Nieuwegein.

### Artikel 2.5.1d Criteria indicatie volkshuisvestelijke gronden

Met de woningcorporaties en huurdersorganisaties is een Algemeen Sociaal Plan afgesloten. Voor huurders die vallen onder dit Algemeen Sociaal Plan gelden aanvullend de volgende voorwaarden:

1. Als geen passend aanbod als bedoeld in artikel 2.5.1.d lid 3 kan worden geboden in het ingrijpend verbeterde dan wel nieuwgebouwde complex, kan eenmalig een passend aanbod tot terugkeer elders in de woonbuurt worden gedaan.
2. De huurder behoudt bij verhuizing met een urgentie op volkshuisvestelijke gronden zijn opgebouwde inschrijftijd.
3. Indien de huurder er niet in slaagt binnen 6 maanden na afgifte van de urgentie op volkshuisvestelijke gronden op eigen initiatief passende woonruimte te vinden zullen corporatie en gemeente bemiddeling (passend aanbod) verlenen. Deze bemiddeling vindt plaats binnen 12 maanden nadat de urgentie is verleend.



### **Artikel 2.6.1 Eén toewijzingsstelsysteem**

Vrijkomende woonruimte van woningcorporaties wordt geplaatst in het advertentiemedium.

Burgemeester en wethouders maken een uitzondering voor:

- a. woonruimte verdeeld via bemiddeling;
- b. wisselwoningen en plankwoningen ten behoeve van tijdelijke huisvesting;
- c. standplaatsen voor woonwagens;
- d. beheerdersbelang;
- e. woonruimte die als geheel met instemming van de eigenaar bestemd wordt of is voor bewoning door een woongroep of
- f. zelfstandige woonruimte die onderdeel uitmaakt van een groepswooncomplex, wat blijkt uit het gemeenschappelijk beheer van verblijfsruimte(n) en/of gemeenschappelijk gebruik van voorzieningen in het betreffende complex.

### **Artikel 2.6.3 Toewijzingsstelsysteem en gemeentelijke woonbeleid**

#### **Artikel 2.6.3a Lotingmodel**

Maximaal 20% van het vrijkomende aanbod in een jaar mag worden verloot. De 20% geldt per woningcorporatie. Eengezinswoningen, woningen met zorgvoorzieningen, nultredenwoningen woningen voor minder validen en jongerenwoningen worden niet verloot. Bij loting is de huurinkomentabel en de bezettingsnorm van toepassing.

#### **Artikel 2.6.3b Standplaatsen via woongroepmodel met voordrachtsregeling**

Burgemeester en wethouders maken gebruik van de mogelijkheid om de woonwagenstandplaats toe te wijzen via het woongroepmodel met voordrachtsrecht. De woonwagenstandplaats kan gezien worden als een woongroep waarbij een vorm van invloed van zittende bewoners op zijn plaats is.

De woningcorporatie, de BV Woonwagenexploitatie, hanteert een wachtlijst en beheert deze zoals opgenomen in artikel 2.6.3.b lid 1.

#### **Artikel 2.6.3d Woongroepen**

De woongroepregeling is van kracht in de volgende complexen:

- De Bosruiter: Groepswoon Ouderen Nieuwegein, 24 woningen van Mitros
- Gemeenschappelijk Wonen Fokkesteeg, 68 zelfstandige woningen en 42 onzelfstandige woningen van Jutphaas
- De Meander: Een gemengd wonen complex met 255 woningen van Portaal. Gemengd wonen is een woonvorm waarbij zogeheten "dragende" en "vragende" huurders in een wooncomplex samenwonen met als doel een bijdrage te leveren aan de maatschappelijke deelname van kwetsbare doelgroepen. Centraal staat het delen van gemeenschappelijke voorzieningen en het stimuleren van onderlinge samenhang en betrokkenheid.

Toewijzing vrijkomende woonruimte:

**De Bosruiter:**

Belangstellenden kunnen zich als lid aanmelden bij de Bosruiter en komen op een wachtlijst. Bij Wanneer een woning vrijkomt draagt het bestuur een kandidaat voor. De kandidaat levert dan zijn of haar gegevens aan en deze worden net als bij een reguliere aanbieding getoetst aan de wettelijke kaders. De kandidaat moet bij acceptatie 55-plus zijn.

Iedereen kan in de Bosruiter wonen is het beleid. De huur kan inkomensafhankelijk zijn. Daarmee wordt bedoeld: het zou een vrije sector-huur op kunnen leveren als het inkomen van de kandidaat te hoog is voor de sociale huur

**Gemeenschappelijk Wonen Fokkesteeg:**

Bij de werving van kandidaten voor GW wordt geen gebruik gemaakt van het selectiesysteem van Woningnet. De Bewonersvereniging GW maakt voor de werving van kandidaten gebruik van eigen kandidatenlijsten en wervingssysteem.

De Commissie Woonbeleid zorgt voor publiciteit van de Vereniging Gemeenschappelijk Wonen en werft kandidaten.

Zij selecteren kandidaten door het houden van persoonlijke intakegesprekken en houden voor elk type woonruimte een digitale kandidatenlijst met een standaard profielschets bij. Zij organiseren ook regelmatig introductieactiviteiten.

**De Meander:**

Voor woongroep De Meander wordt een woonvereniging opgericht.



Toewijzing van reguliere woningzoekenden vindt plaats door de toewijzingscommissie, waarin de woonvereniging, de verhuurder en de partner in de begeleiding van de maatschappelijke opvang zijn vertegenwoordigd. De reguliere woningzoekenden worden getoetst op motivatie en geschiktheid om de kwetsbare bewoners te ondersteunen. Voor de volgordebepaling geldt inschrijfduur en motivatie. Voor de overige criteria zoals huishoudensgrootte en inkomen is de verordening van toepassing. De woningen voor statushouders of kwetsbare bewoners worden via directe bemiddeling toegewezen. Bij langdurige leegstand, van drie maanden of meer, vervalt het recht op coöptatie. De verhuurder heeft het recht om buiten de woonvereniging en het reglement om de woning te verhuren. De woningen worden gepubliceerd via Woningnet. Daarnaast kunnen de woningen worden gepubliceerd via een ander herkenbaar eigen kanaal of via de website van de verhuurder.

#### **Artikel 2.6.3e Bemiddeling**

Burgemeester en wethouders kunnen door een eenmalig aanbod bijzondere categorieën woningzoekenden en woningzoekenden met een indicatie urgent door bemiddeling medewerking verlenen bij het verkrijgen van woonruimte. Op dit moment gebeurt dat bij de huisvesting van vergunninghouders, woningzoekenden die via Laatste Kansbeleid worden geherhuisvest en cliënten die uitstromen uit instellingen voor beschermd wonen en maatschappelijke opvang in Utrecht via Beter Wonen. Voor die laatste categorie is een regionaal convenant afgesloten.

*Deze beleidsregels treden in werking op 1 juli 2019.*

*Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Nieuwegein op 16 april 2019.*