

Beleidsregels Huisvestingsverordening IJsselstein, gemeentelijk woonbeleid juli 2019

Het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente IJsselstein; gelet op de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 – Gemeente IJsselstein; overwegende dat het wenselijk is om door middel van gemeentelijk woonbeleid lokaal invulling te geven aan de verordening:

BESLUIT:

Vast te stellen de Beleidsregels Huisvestingsverordening IJsselstein, gemeentelijk woonbeleid 1 juli 2019.

Artikel I

Ter uitvoering van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 - Gemeente IJsselstein (hierna de Verordening) worden ter bevordering van het gemeentelijk woonbeleid de volgende beleidsregels vastgesteld bij de genoemde artikelen uit de Verordening:

1. **Paragraaf 2.3 Inschrijving woningzoekenden in combinatie met artikel 4.2 Experimenten**

Om de doorstroming in de jongerenwoningen in de éénkamer-woningen in de binnenstad van IJsselstein te stimuleren en deze woningen daarmee te behouden voor de doelgroep, namelijk de hele jonge woningzoekenden, zetten burgemeester en wethouders het de experimentregel in voor het behoud van de volledige inschrijftijd.

 - a. **Artikel 2.3.1 e behoud inschrijftijd en artikel 4.2 Experimenten**

Burgemeester en wethouders zetten het experiment 'Behoud inschrijftijd jongeren' voort onder de huidige Verordening. Hiervoor wordt, in afwijking van het gestelde in artikel 2.3.1 lid e van de Verordening, de te behouden inschrijftijd voor jongeren tot 23 jaar die een éénkamer-woning huren in de binnenstad van IJsselstein 100% i.p.v. van de reguliere 75%.
2. **Paragraaf 2.4 Voorrangsregels gemeentelijk woonbeleid**

Voor het verlenen van een huisvestingsvergunning kunnen Burgemeester en wethouders voorrangsregels instellen. De gemeente IJsselstein heeft gekozen voor de volgende voorrangsregels:

 - a. **Artikel 2.4.3. Woningtype**
 - Burgemeester en wethouders maken gebruik van de mogelijkheid om de volgende woningtypen met voorrang toe te wijzen aan de omschreven doelgroepen:
 - woningen met zorgvoorzieningen
 - nultredenwoningen
 - woningen voor minder validen
 - jongerenwoningen.
 - Het Sociaal Team IJsselstein beoordeelt, indien indicatie nodig is, de woningzoekende op passendheid voor deze type woningen en stemt met de gemeente af.
 - De woningcorporatie geeft in haar advertentie het woningtype weer.
 - b. **Artikel 2.4.4 Voorrangsregels doorstromen en doorschuiven lid 2, voorwaarden bij doorschuiven**
 - Burgemeester en wethouders geven bij doorschuiven de mogelijkheid om door te schuiven binnen één portiek, flat of galerij. Er moet sprake zijn van één en dezelfde opgang en doorschuiven naar de begane grond is niet mogelijk.
 - Op advies van het Sociaal Team IJsselstein wordt wooncarrière toegestaan als de woningzoekende een functiebeperking heeft en de beoogde woning hiervoor beter passend is.
 - c. **Artikel 2.4.5 Bindingsregel**

Burgemeester en wethouders passen de bindingsregel toe bij nieuwbouwprojecten. Nieuwbouwprojecten zorgen voor nieuw woningaanbod en leidt tot doorstroming op de woningmarkt. Om de doorstroming in IJsselstein te versterken wordt een gedeelte van de nieuwbouwwoningen lokaal toegewezen. Het aantal zal beperkt zijn zodat IJsselstein blijft bijdragen aan de regionale woningbouwopgave.

 - Aan het toepassen van de bindingsregels worden de volgende voorwaarden verbonden:

- De bindingsregel is in ieder geval van toepassing op nieuwbouwprojecten in IJsselstein, waarbij maximaal 25% van de nieuwe woningen per project met binding aan IJsselstein mag worden toegewezen.
- Bij de 25% in het vorige lid worden de terugkeerders bij sloop/nieuwbouw niet meegerekend.

3. **Paragraaf 2.5 Urgentie**

Voor het verlenen van een huisvestingsvergunning kunnen Burgemeester en wethouders een woningzoekende urgent verklaren. Urgentie wordt op verschillende indicatiegronden afgegeven. Maatschappelijke indicatie is daar één van.

a. Artikel 2.5.1e Maatschappelijke indicatie

Urgentie op basis van maatschappelijke indicatie kan alleen worden afgegeven wanneer hier regionaal of lokaal afspraken zijn gemaakt.

- Burgemeester en wethouders hebben regionale afspraken gemaakt over de uitstroom uit de Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen in de regio Utrecht, samen met de 15 andere Utrechtse gemeenten. Op 7 februari 2017 hebben burgemeester en wethouders ingestemd met het Regionale Convenant huisvesting uitstromers maatschappelijk opvang en beschermd wonen. Het uitgangspunt van dit convenant is dat uitstroom (van cliënten uit de Utrechtse Maatschappelijke Opvang en voorzieningen Beschermd Wonen) gelijk is aan instroom (van cliënten die eerder vanuit IJsselstein zijn ingestroomd in de Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen voorzieningen van de regio Utrecht). Op basis van dit convenant worden via bemiddeling mensen met een maatschappelijke indicatie gehuisvest.
- Burgemeester en wethouders hebben vooralsnog lokaal geen contingent afspraken gemaakt met opvangtehuizen of hulp- en dienstverleningsinstellingen in de woningmarktregio.

b. Artikel 2.5.2 lid d Aanvraag urgentie op maatschappelijke gronden

Voor de uitstroom uit de regionale instellingen op grond van het hierboven beschreven Regionale Convenant worden zoekprofielen opgesteld door Beter Wonen. Deze zoekprofielen vervangen de normale urgentie-aanvraag en -beschikkingen. Op basis van het zoekprofiel worden deze cliënten bemiddeld naar een passende woning, rekening houdend met de passendheidseisen uit de Verordening.

4. **Artikel 2.6.3 Toewijzingssysteem en gemeentelijke woonbeleid**

Burgemeester en wethouders kunnen bijzondere regels instellen voor de verdeelsystematiek. De gemeente IJsselstein past de volgende verdeelsystematiek toe:

a. Artikel 2.6.3a Lotingmodel

Burgemeester en wethouders vinden, samen met de corporatie, loting een goed instrument. Gelet op de gewijzigde regelgeving omtrent behoud inschrijfduur en het mogelijke nadeel daarvan voor starters wordt loting ingezet, om zo ook hen de kans te geven een woning te huren.

- Maximaal mag 20% van het woningaanbod via loting worden aangeboden.

b. Artikel 2.6.3b Standplaatsen via woongroepmodel met voordrachtsregeling

Burgemeester en wethouders hebben in november 2018 besloten een wachtlijst in te stellen voor woningzoekenden die specifiek een woonwagenstandplaats zoeken en vrijkomende standplaatsen te verhuren met gebruikmaking van het verdeelsysteem in de voorgaande verordening. Gelet op de landelijke en plaatselijke ontwikkelingen omtrent woonwagens wordt deze mogelijkheid onder de nieuwe Verordening voortgezet.

- Burgemeester en wethouders beheren de wachtlijst voor woningzoekenden voor een woonwagenstandplaats in IJsselstein.
- Vrijkomende standplaatsen worden toegewezen conform de regeling zoals genoemd in artikel 2.6.3b lid 3 tot en met lid 6 van de Verordening.

c. Artikel 2.6.3c. Beheerdersbelang

Burgemeester en wethouders staan de corporatie toe om het beheerdersbelang toe te passen voor huurders met ernstige betalingsproblemen of ernstige overlast. Daarbij gelden de volgende voorwaarden:

- Huurders met ernstige betalingsproblemen: De woningcorporatie biedt eenmalig een goedkopere woning aan bij huurders met ernstige betalingsproblemen. Het moet hier gaan om onvoorzien financiële omstandigheden en waarmee huisuitzetting voorkomen

- kan worden. Het sociaal team, WIL, Provides en de gemeente stemmen met elkaar af of verhuizing tot een oplossing van de financiële problemen leidt.
- Huurders waarbij sprake is van ernstige overlast: De woningcorporatie biedt bij ernstige overlast eenmalig aan de huurder een vergelijkbare woning aan. Dit zijn maatwerkoplossingen en worden tussen gemeente en corporatie afgestemd.
 - Het aanbod van een andere woning kan worden gecombineerd met een laatste kanstraject. Hierbij worden het huurcontract gecombineerd met een zorgcontract.
- d. **Artikel 2.6.3e Bemiddeling**
Burgemeester en wethouders staan rechtstreeks bemiddeling van specifieke doelgroepen toe.
- In IJsselstein wordt rechtstreekse bemiddeling in ieder geval toegestaan voor Fokuswoningen, WMO-woningen, woningen voor Zomo, de woningen voor Reinaerde, woningen voor statushouders en bij de inzet van het laatste kansbeleid.
 - Urgenten met een maatschappelijke indicatie op grond van het Regionale Convenant huisvesting uitstromers maatschappelijk opvang en beschermd wonen krijgen ook via bemiddeling een woning toegewezen.
 - Bemiddeling is ook inzetbaar bij toewijzing van woningen met gebruikmaking van de hardheidsclausule, conform artikel 4.3 uit de Verordening.
 - De woningcorporatie moet de toewijzing op basis van bemiddeling binnen twee weken na ingangsdatum van het huurcontract melden in het advertentiemedium.

Artikel II

De vastgestelde Beleidsregels Huisvestingsverordening Regio Utrecht – Gemeente IJsselstein 2015, gemeentelijke woonbeleid juli 2017, van 23 mei 2017 worden ingetrokken per 1 juli 2019.

Artikel III

De Beleidsregels Huisvestingsverordening IJsselstein – Gemeentelijk woonbeleid juli 2019, treden in werking op 1 juli 2019.

Artikel IV

Deze beleidsregels worden aangehaald als de Beleidsregels Huisvestingsverordening IJsselstein – Gemeentelijke woonbeleid juli 2019.

Aldus besloten in de vergadering van het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente IJsselstein, gehouden op 16 april 2019.

E.D. Luchtenburg

De secretaris

mr. P.J.M. van Domburg

De burgemeester