

Beleidsregels woningtoewijzing Gemeente Bunnik 2020

Burgemeester en wethouders van de gemeente Bunnik;

Gelet op artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht en artikelen 2.4.2, 2.4.3, 2.4.5, 2.5.1, 2.5.3 en 2.6. 3 van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Bunnik

Besluiten de volgende beleidsregels vast te stellen

Inleiding

Met het vaststellen van de huisvestingsverordening regio Utrecht 2019, gemeente Bunnik op 25 juni 2019 heeft de raad het college van burgemeester en wethouders mogelijkheden gegeven voor de invulling van het gemeentelijk woonbeleid. Burgemeester en wethouder achten het wenselijk om de lokale aspecten voor de woonruimteverdeling uit te werken in deze beleidsregels.

Doel van de beleidsregels

Lokaal invulling geven aan de Huisvestingsverordening 2019 gemeente Bunnik

Wettelijk kader

Paragraaf 2.4, 2.5 en 2.6 van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Bunnik

Beleidsregels

Begripsbepalingen

Humanitas DMH: landelijke zorgorganisatie die in Odijk mensen met een verstandelijke beperking en/of psychiatrische problemen ondersteunt.

Timon: landelijke zorgorganisatie die in Bunnik jongvolwassenen ondersteunt met een kamertrainingsprogramma.

SSH: woningcorporatie voor studenten en starters.

Centrum voor Elkaar: gemeentelijk zorgloket in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning en Jeugdwet.

Qarijn: zorgorganisatie die voor ouderen een breed pakket zorg, wonen en welzijn biedt.

Beter Wonen: vereniging van een collectief van zorgaanbieders in regio Utrecht.

Paragraaf 2.4 Voorrang toewijzing huurwoningen

Artikel 2.4.2. lid 3 Bezettingsnorm

Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning kunnen woningen door burgemeester en wethouders met voorrang worden toegewezen aan de omschreven doelgroep.

Beleidsregel:

woningen met 5 of meer kamers

Woningen met 5 of meer kamers worden met voorrang toegewezen aan huishoudens van minimaal vier personen.

nultredenwoningen

Bij nultredenwoningen hebben 65 plussers en mensen met een functiebeperking voorrang. De woningcorporatie geeft in haar advertentie op www.woningnet.nl dit woningtype weer.

jongerenwoningen

Woningzoekenden tot 30 jaar hebben voorrang bij dit woningtype. De woningcorporatie geeft in haar advertentie dit woningtype weer.

Artikel 2.4.5. lid 1 Binding

Burgemeester en wethouders kunnen een gebied aanwijzen waar de bindingsregel van toepassing is.

Beleidsregel:

Burgemeester en wethouders passen de bindingsregels toe voor het beschikbare aanbod in de kern Werkhoven en voor nieuwbouwprojecten.

Motivering van deze beleidsregel:

Kernbinding voor de kern Werkhoven. Voor woningzoekende inwoners van Werkhoven geldt voorrang voor het beschikbare aanbod in Werkhoven. Dit is noodzakelijk gezien het feit dat het een relatief kleine gemeenschap betreft met geen of slechts enkele vrijkomende woningen per jaar. Inwoners krijgen zonder de bindingsregel niet of nauwelijks de kans om in de eigen woonomgeving woonruimte te vinden. Gezien de druk op de regionale woningmarkt, is de kans groot dat zij worden weggedrukt door andere woningzoekenden als er geen voorrang wordt gegeven. De voorrang geldt alleen voor de woningzoekenden die gebonden zijn aan Werkhoven en dus voldoen aan de kernbinding.

Nieuwbouwprojecten. Nieuwbouw biedt de kans om woningzoekenden uit de gemeente Bunnik te huisvesten en doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. De eerste verhuur na oplevering van de nieuwbouwwoningen wordt zo veel mogelijk lokaal toegewezen (maximaal 25% conform Huisvestingswet 2014). Dat betekent dat woningzoekenden uit de gemeente Bunnik voorrang hebben. Gemeente en corporatie stemmen per project het aantal woningen, dat met lokale voorrang wordt toegewezen, af.

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.

Artikel 2.5.1e. Maatschappelijke indicatie

Op 7 februari 2017 hebben burgemeester en wethouders ingestemd met het Regioconvenant uitstroom 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 de gemeente Bunnik zijn ingestroomd in de Utrechtse Maatschappelijke Opvang en beschermd wonen voorzieningen) van de gemeente Utrecht. Op basis van dit convenant worden via bemiddeling mensen met een maatschappelijke indicatie gehuisvest.

Artikel 2.5.1e lid 2 afspraken met instellingen over jaarlijks contingent voor doorstroming

Met Humanitas DMH en Timon worden afspraken gemaakt om een deel van hun bewoners éénmalig via bemiddeling een (on)zelfstandige woning aan te bieden door de corporatie via Beter Wonen. In de jaarlijkse prestatieafspraken met de corporaties worden afspraken gemaakt over een maximum aantal of aandeel woningen.

Artikel 2.5.3. lid 3 afwijken standaard regionaal zoekprofiel

Beleidsregel:

Het tweede zoekprofiel kan luiden: een eengezinswoning.

Paragraaf 2.6 Systeem voor de verdeling van woonruimte

Burgemeester en wethouders kunnen bijzondere regels instellen voor de verdeelsystematiek.

Artikel 2.6.3a. lid 1 onder a.

Burgemeester en wethouders vinden loting samen met de corporatie een goed instrument en zal hierop in zetten wanneer hier gelegenheid voor is. Gelet op de gewijzigde regelgeving omtrent behoud inschrijfduur en het mogelijke nadeel daarvan voor starters wordt loting ingezet, om starters een kans te geven een woning te huren. Over de inzet van loting worden in de prestatieafspraken met de corporaties afspraken gemaakt.

Artikel 2.6.3b. Standplaatsen via het woongroepmodel

Burgemeester en wethouders wijzen de drie standplaatsen toe via het woongroepmodel. Deze zijn gelegen aan de Schoudermantel 53 te Bunnik en de Rozelaar 27 en 29 te Odijk.

Artikel 2.6.3c Beheerdersbelang

Burgemeester en wethouders kunnen de corporatie vragen gebruik te maken van het beheerdersbelang. In nauw overleg met de gemeente biedt de corporatie bij ernstige overlast eenmalig aan de huurder een vergelijkbare woning aan. Dit is een maatwerkoplossing en wordt gecombineerd met een laatste kanstraject. Hierbij wordt de huurovereenkomst gecombineerd met een zorgcontract of een vorm van maatschappelijke begeleiding.

Burgemeester en wethouders kunnen met de corporatie overeenkomen dat in een complex met aantoonbaar veel overlast, maatwerktoewijzing (voorafgegaan door een intakegesprek), wordt toegepast, waarbij sommige woningzoekenden gemotiveerd kunnen worden geweigerd vanwege de aanwezige overlast in het complex.

Artikel 2.6.3d. Woongroepen

Burgemeester en wethouders merken de groep huurders van het complex aan de Kampweg in Bunnik van SSH aan als woongroep.

Artikel 2.6.3e. Bemiddeling

Burgemeester en wethouders staan rechtstreeks bemiddeling van bijzondere categorieën woningzoekenden toe. Rechtstreekse bemiddeling wordt toegestaan:

1. voor minder validen en voor cliënten die uitstromen uit instellingen voor beschermd wonen en maatschappelijke opvang in Utrecht via Beter Wonen en statushouders.
2. voor cliënten die uitstromen uit zorginstellingen van Humanitas (Peekhof en Wegedoorn) en Timon via Beter Wonen. In de prestatieafspraken met woningcorporaties worden jaarlijks afspraken gemaakt over aantallen.
3. bij toewijzing van woningen met gebruikmaking van de hardheidsclausule, conform artikel 4.3 Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Bunnik.
4. bij huurders met ernstige betalingsproblemen vanwege onvoorziene financiële omstandigheden. Door een maatwerkoplossing kan de huurder eenmalig een goedkopere woning aangeboden krijgen van de woningcorporatie. Het doel is hierbij om huisuitzetting te voorkomen.
5. woningen met of nabij zorgvoorzieningen kunnen (deels) via bemiddeling worden toegewezen. Het gaat om:
 - a. Zelfstandige woningen van woningcorporatie LekstedeWonen in het complex de Weijer aan de Laan van Broekhuizen te Bunnik kunnen door zorgorganisatie Qarijn via bemiddeling worden toegewezen, waarbij de hoogste zorgindicatie leidend is. Voor de verhuur aan een zorgcliënt is eerst schriftelijke toestemming van Centrum voor Elkaar nodig. Het Centrum voor Elkaar toetst op de hoogste zorgvraag. Ook het Centrum voor Elkaar van de gemeente Bunnik kan via bemiddeling toewijzen als de woning voor de cliënt zijn beperkingen de meest geschikte beschikbare woning is. Hierbij gelden de volgende regels:
 - er is een noodzaak voor een rolstoeltoegankelijke woning of
 - de cliënt is 65 jaar of ouder en heeft een zorgbehoefte en
 - de huidige woning kan niet voldoende adequaat en goedkoopst worden aangepast.
 - De cliënt is 65 jaar of ouder en heeft een zorgbehoefte en de woningaanpassing in de huidige woning is duurder dan een bijdrage in de verhuiskosten conform de WMO verordening.
 - b. Zelfstandige woningen van woningcorporatie Habion in de gemeente Bunnik. Kunnen via bemiddeling van het Centrum voor Elkaar van de gemeente Bunnik worden toegewezen als de woning voor de cliënt zijn beperkingen de meeste geschikte beschikbare woning is. Hierbij gelden de volgende regels:
 - de cliënt is 55 jaar of ouder en heeft een zorgbehoefte en
 - de huidige woning kan niet voldoende adequaat en goedkoopst worden aangepast.
 - De cliënt is 55 jaar of ouder en heeft een zorgbehoefte en de woningaanpassing in de huidige woning is duurder dan een bijdrage in de verhuiskosten conform de WMO verordening.
 - Het inkomen van de cliënt moet voldoen aan het artikel 2.2.3 van de Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019, gemeente Bunnik.
 - c. Een time-out woning wordt maximaal zes maanden verhuurd aan cliënten van het Centrum voor Elkaar van de gemeente Bunnik. Om in aanmerking te komen voor een time-out woning:
 - Zijn cliënten leerbaar en gemotiveerd om hulp en/of begeleiding te aanvaarden en in staat om binnen 6 maanden uit te stromen.
 - Hebben cliënten geen intensief toezicht en begeleiding nodig.
 - Hebben cliënten geen ernstige verslaving of gedragsproblemen.
 - Hebben cliënten problemen op meer dan één gebied, zoals schulden, geen woning, relationele problemen, onvoldoende zicht op procedures en regelingen, enz.
 - Het inkomen van de cliënt moet voldoen aan artikel 2.2.3. van de Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019, gemeente Bunnik.

De woningcorporatie moet de woningtoewijzing op basis van bemiddeling binnen twee weken na ingangsdatum van het huurcontract mededelen in het advertentiemedium. Over de verhuur van de time-out woning worden geen mededelingen gedaan door de woningcorporatie of gemeente Bunnik.

Slotbepalingen

Deze beleidsregels zijn vastgesteld bij besluit van 19 mei 2020.

Dit besluit treedt in werking op de eerste dag na bekendmaking.

De beleidsregels Huisvestingsverordening 2019, gemeente Bunnik worden ingetrokken.

De citeertitel van deze beleidsregels is Beleidsregels woningtoewijzing Gemeente Bunnik 2020

*Aldus besloten op 19 mei 2020
ondertekening*

*De secretaris De burgemeester
G. Veenhof R. van Bennekom*