

Beleidsregels Woonruimteverdeling Gemeente De Bilt 2020

Het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente De Bilt; gelet op de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 – Gemeente De Bilt (hierna HVV); Overwegende dat: het wenselijk is de bepalingen van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 – Gemeente De Bilt, nader uit te werken en zo uitvoering te geven aan het gemeentelijke woonbeleid. in de regionale huisvestingsverordening mogelijkheden zijn opgenomen om lokale beleidsregels toe te passen bij de toewijzing van huurwoningen. Het gaat daarbij om de volgende mogelijkheden:

1. Voorrangregels bezettingsnorm
2. Voorrangsregels woningtype
3. Voorrangsregels doorstroming en doorschuiven
4. Binding
5. Bijzondere doelgroepen
6. Lotingmodel
7. Standplaatsen
8. Beheerdersbelang
9. Woongroepen
10. Bemiddeling
11. Experimenten

besluit vast te stellen de:
BELEIDSREGELS WOONRUIMTEVERDELING GEMEENTE DE BILT 2020

Artikel 1 Voorrangregels bezettingsnorm [HVV art. 2.4.2]

<Gereserveerd>

Artikel 2 Voorrangsregels woningtype [HVV art. 2.4.3]

1. Het college wijst de volgende woningtypen met voorrang toe aan de in HVV artikel 2.4.3 eerste lid omschreven doelgroepen:
 - a. Woningen met zorgvoorzieningen
 - b. Nultredenwoningen
 - c. Woningen voor minder validen
 - d. Jongerenwoningen

Artikel 3 Voorrangsregels doorstromen en doorschuiven [HVV art. 2.4.4]

1. Het college stelt bij de toepassing van de doorschuifregeling uit art. 2.4.4. van de HVV als voorwaarden dat er altijd een woning moet vrijkomen voor reguliere verhuur.

Artikel 4 Bindingsregel [HVV art. 2.4.5]

1. Het college kan gebruik maken van bindingsregels voor:
 - a. De kernen Groenekan, Hollandsche Rading en Westbroek.
 - b. Nieuwbouwprojecten.
2. Gemeente en de betreffende woningcorporatie(s) stemmen per nieuwbouwproject af hoeveel woningen en vanuit welk gebied woningzoekenden in aanmerking komen voor deze bindingsregel.

Artikel 5 Bijzondere doelgroepen [HVV art. 2.4.6]

<Gereserveerd>

Artikel 6 Lotingmodel [HVV art. 2.6.3a]

<Gereserveerd>

Artikel 7 Standplaatsen via woongroepmodel met voordrachtsregeling [HVV art. 2.6.3b]

1. Bij inschrijving voor een standplaats en voor overige woonruimte op een woonwagenlocatie, stelt het college de volgende voorwaarden:
 - a. Voor de inschrijving voor een standplaats wordt een wachtlijst gehanteerd.
 - b. De wachtlijst wordt beheerd door een door het college aangewezen beheerder.

Artikel 8 Beheerdersbelang [HVV art. 2.6.3c]

<Gereserveerd>

Artikel 9 Woongroepen [HVV art. 2.6.3d]

1. De woongroepregeling is van toepassing op de woongroep Lugtensteyn te Bilthoven. Het college kan woningen laten toewijzen aan ouderen 65+ op voordracht van de betreffende vereniging.

Artikel 10 Bemiddeling [HVV art. 2.6.3e]

1. Het college staat rechtstreekse bemiddeling van de volgende categorieën woningzoekenden toe:
 - a. Urgenten met een maatschappelijke indicatie op grond van het Regionale Convenant huisvesting uitstromers maatschappelijk opvang en beschermd wonen (MOBW).
 - b. Statushouders die volgens de wettelijke taakstelling in de gemeente gehuisvest moeten worden.
 - c. Urgenten conform de hardheidsclausule, HVV art. 4.3.

Artikel 11 Experimenten [HVV art. 4.2]

<Reserveren>

Artikel 12 Hardheidsclausule

Het college is bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze beleidsregels naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze beleidsregels.

Artikel 13 INWERKINGTREDING

Deze beleidsregels treden in werking op de dag na bekendmaking.

Artikel 14 INTREKKING

De beleidsregels woonruimteverdeling De Bilt 2019 worden ingetrokken.

Aldus vastgesteld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders d.d. 10 maart 2020

*de secretaris, wvd.,
drs. E. de Leeuw-Bosch
de burgemeester,*

mr. S.C.C.M. Potters

Toelichting

Artikel 1

Het college stelt geen afwijkende toelatingseisen ten aanzien van de bezettingsnorm uit de HVV. Dit artikel wordt daarom gereserveerd.

Artikel 2

Het gaat bij de woningtypes om voorrang voor de genoemde doelgroepen; andere woningzoekenden worden niet uitgesloten

van het aanbod. Bij de woningtypes gaat het om voorrang van een doelgroep, uiteindelijk is het ook mogelijk dat een andere woningzoekende in aanmerking komt. De 'Nultredenwoningen' is niet geheel vrij van 'treden' Als definitie geldt dat de woning bereikbaar is zonder trap evenals de belangrijkste functies. Een 'Nultredenwoningen' met een logeer/hobbykamer één verdieping hoger, valt dan ook onder deze definitie. 'Woningen voor minder validen' worden in de regel bemiddeld.

Artikel 3

Bij toepassing van de doorschuifregeling moet altijd een woning vrijkomen voor de reguliere verhuur.
Artikel 4

In de kernen Groenekan, Hollandsche Rading en Westbroek komen maar enkele woningen per jaar vrij. Met name om jongeren die in deze kernen zijn opgegroeid of senioren die in deze kernen oud willen worden een kans te geven om daar te blijven wonen, helpt de kernbinding.

Bij nieuwbouwprojecten kan een bepaald percentage woningen lokaal toegewezen worden. Het percentage wordt per project en in overleg met de desbetreffende corporatie bepaald. Dit bevordert de doorstroming, bijvoorbeeld van oudere huurders in eengezinswoningen naar meer passende meergezinswoningen.

Het gebruik van de bindingsregel wordt beperkt doordat de Wet stelt dat maximaal 25% van de verhueringen met voorrang mag resulteren in een huisvestingsvergunning voor een lokaal woningzoekenden. Naast kernbinding kan een gemeente deze ruimte ook gebruiken voor andere regelingen.

Voor woningen bedoeld voor specifieke doelgroepen en woningen toegewezen vanuit beheerdersbelang kunnen bindingsregels worden toegepast omdat het gaat om schaarse woningtypen en dit de doorstroming bevordert.

Artikel 5

Het college verleent geen voorrang aan bijzondere doelgroepen, anders dan elders in deze beleidsregels of de HVV benoemd. Dit artikel wordt daarom gereserveerd.

Artikel 6

Er worden geen woningen via het lotingmodel verhuurd. Dit artikel wordt daarom gereserveerd.

Artikel 7

De gemeente hanteert een wachtlijst voor standplaatsen op woonwagenlocaties. Deze wachtlijst wordt beheerd door een door de gemeente aangewezen beheerder. Omdat er geen woonwagen(plaatsen) in eigendom van een woningcorporatie zijn, is een geldig inschrijfnummer van WoningNet geen voorwaarde.

Artikel 8

Voorbeelden van wat onder beheerdersbelang wordt verstaan zijn (niet limitatief):

-Overlast ervaren door huurder. Hierbij wordt gekozen voor verplaatsing van het slachtoffer van de overlast. Reden hiervoor kan zijn dat een groep overlastgevend lastig aan te pakken is, bijvoorbeeld hangjongeren. Een andere reden kan zijn dat er onduidelijkheid is over de overlastsituatie. De corporatie stelt hierbij vast dat het oplossen van de overlast langer duurt dan draaglijk is voor het slachtoffer. Wanneer de overlast door één persoon of één huishoudens wordt veroorzaakt, is het traject Woonoverlast, eventueel gevolgd door Laatste Kansbeleid in beeld.

-Gerichte toewijzing van woning aan woningzoekende om overlast te voorkómen. Hierbij kan er gedacht worden aan een woning die door overlast slecht te verhuren is, maar waar een buurtgenoot die goed kan omgaan met deze overlast graag zou willen wonen.

-Uit het aanbodsysteem houden van een modelwoning of een woning als ontmoetingsruimte gebruiken met als doel de verhuurbaarheid van woningen te verhogen.

-Milieu- en bouwtechnische omstandigheden waardoor bewoning niet (meer) mogelijk is. Reden kan zijn dat het technisch niet mogelijk is om de woning op korte termijn te slopen, te renoveren of om adequate milieumaatregelen te treffen.

Artikel 9

De woongroep Lugtensteyn richt zich op de huisvesting van ouderen waarbij zelfstandigheid en betrokkenheid centraal staan. Toewijzing van vrijkomende woningen gebeurt op voordracht van de vereniging.

Artikel 10

Bij bemiddeling krijgt een woningzoekende, buiten het aanbodmodel om, een eenmalig aanbod voor een passende woning. Bemiddeling wordt toegepast voor woningzoekenden die redelijkerwijs zelf niet of niet voldoende inschrijfduur kunnen opbouwen via het aanbodmodel of wanneer de woning en/of woonomgeving aan specifieke kenmerken moet voldoen, bijvoorbeeld met het oog op veiligheid en leefbaarheid.

Artikel 11

Het college stelt geen experimentenregeling in. Dit artikel wordt daarom gereserveerd.