

## Nadere regel experiment voorrang bij toewijzing woningen aan ouderen uit de buurt gemeente Utrecht

Burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht;

Gelet op artikel 156 lid 3 Gemeentewet en artikel 4.2 van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Utrecht

Overwegende dat verhuizing van ouderen naar een passende levensloopgeschikte woning gewenst is, de gemeente en de woningcorporatie(s) willen onderzoeken of verhuisbereidheid bij ouderen groter is als zij in de eigen woonomgeving kunnen verhuizen, de woningcorporatie Mitros twee projecten realiseert met woningen die geschikt zijn voor ouderen in buurten waar dergelijke woningen niet of nauwelijks aanwezig zijn, de woningcorporatie hiervoor de buurtbewoners actief wil benaderen en hen voor deze woningen wil interesseren, de woningcorporatie daartoe ook de toezegging moet kunnen doen dat ouderen uit de buurt hiervoor in aanmerking komen en woningen toegewezen kunnen krijgen,

Besluiten vast te stellen de volgende Nadere regel experiment voorrang bij toewijzing woningen aan ouderen uit de buurt gemeente Utrecht.

### Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

#### Paragraaf 1.1 Definities

##### Artikel 1

- a. Buurt: een gebied ingedeeld en begrensd conform de gemeentelijke buurt- en wijkindeling
- b. Ouderen: mensen van 65 jaar of ouder

#### Paragraaf 1.2 Doel en afbakening

##### Artikel 2 Doel

Deze nadere regel heeft als doel te onderzoeken in hoeverre naast andere stimulerende maatregelen een voorrangsregeling voor ouderen uit een buurt kan bijdragen aan de bereidheid van ouderen om te verhuizen naar een passende levensloopgeschikte woning in hun eigen buurt. Door middel van een experiment wordt het effect van buurtbinding bij bevordering verhuisbewegingen van ouderen naar voor hen geschikte woningen onderzocht. Na 1 jaar worden de effecten van het experiment gemeten door de gegevens over de verhuisbewegingen in dit specifieke deel van de woningmarkt voor en na het experiment met elkaar te vergelijken en door Mitros verzamelde kwalitatieve informatie rondom het verhuisproces bij ouderen te evalueren.

##### Artikel 3 Afbakening

1. Het experiment wordt uitgevoerd voor een periode van 1 jaar, vanaf de dag na bekendmaking van de nadere regel.
2. De nadere regel heeft betrekking op de eerste toewijzing van de woningen in de nieuwbouwcomplexen: Oliver Twist aan de Cervanteslaan (24 woningen) en de Staalmeester aan de J.M. de Muinck Keizerlaan (23 woningen).

##### Artikel 4 Voorrang voor ouderen uit de buurt

1. Bij de eerste toewijzing van de nul-treden-woningen in het nieuwbouwcomplex Oliver Twist hebben ouderen die wonen in de buurt Halve Maan Noord voorrang op alle andere categorieën woningzoekenden, inclusief urgent woningzoekenden.
2. Urgent woningzoekende ouderen uit de buurt Halve Maan Noord hebben voorrang op niet urgent woningzoekende ouderen uit deze buurt.
3. Bij de eerste toewijzing van de nul-treden-woningen in het nieuwbouwcomplex De Staalmeester hebben ouderen die wonen in de buurten Queekhovenplein e.o. of Prins Bernhardplein e.o. voorrang op alle andere categorieën woningzoekenden, inclusief urgent woningzoekenden.
4. Urgent woningzoekende ouderen uit de buurt Queekhovenplein e.o. of Prins Bernhardplein e.o. hebben voorrang op niet urgent woningzoekende ouderen uit deze buurt.

5. De voorrang geldt voor maximaal 12 van de nieuwbouwwoningen in zowel complex Oliver Twist als De Staalmeester.

## Hoofdstuk 2 Opzet experiment en evaluatie

### Artikel 5 Opzet experiment

1. Het experiment behelst voorrang voor ouderen uit de eigen buurt bij toewijzing van een deel van de nulreden-woningen in complex Oliver Twist en complex De Staalmeester. Deze vorm van voorrang is niet opgenomen in paragraaf 2.4 (voorrang toewijzing huurwoningen met huur tot aan de liberalisatiegrens) van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Utrecht. Om de effecten van deze vorm van voorrang te onderzoeken is daarom een experiment nodig conform artikel 4.2 van de Huisvestingsverordening.
2. De woningen die onderdeel zijn van het experiment, worden aangeboden via WoningNet. Daarnaast zet Mitros zich actief in om ouderen uit de buurt te enthousiasmeren voor een woning in een van de voor het experiment aangewezen complexen.
3. De woningen waarop de voorrangsregel voor ouderen van toepassing is zijn nulredenwoningen
4. Voor de aangewezen woningcomplexen geldt dat ouderen uit het aangewezen gebied bij eerste toewijzing voorrang hebben op ouderen van daarbuiten (buurtbinding)
5. Deze voorrang prevaleert ten opzichte van andere voorrangsregels en urgenties. Passendheid inkomen en bezettingsnorm zijn uiteraard wel van toepassing bij de toewijzingsvolgorde.
6. Deze voorrang vanuit de buurt geldt voor maximaal 12 van de toe te wijzen woningen in elk van de genoemde woningcomplexen
7. De complexen waarop de voorrangsregeling van toepassing is worden gepubliceerd op WoningNet.

### Artikel 6 Evaluatie en vervolg

1. Het experiment wordt na afloop geëvalueerd door Mitros en de gemeente;
2. In deze evaluatie komen de volgende zaken aan de orde:
  - Hoeveel ouderen uit de buurt hebben gebruik gemaakt van de voorrangsregeling die is aangeboden; het experiment is geslaagd als in beide complexen ten minste 6 woningen worden verhuurd aan ouderen uit de buurt;
  - De in gang gebrachte verhuisketen;
  - Specifiek bij de toewijzingen:
    - Aan wie zijn de woningen toegewezen?
    - Welke verhuisketen is het gevolg van deze toewijzing, wat laat deze nieuwe huurder achter?
    - Inschrijftijd Woningnet nieuwe huurder;
3. Mitros zal tevens kwalitatief onderzoek doen naar het verhuisproces van de ouderen die gebruik maken van de voorrang. Wat heeft hen bewogen de stap te maken, tegen welke belemmeringen liepen zij aan etc. Daarbij wordt gekeken naar de motieven van bewoners die geen gebruik hebben gemaakt van de regeling;
4. Op basis van de evaluatie kan vervolgens bepaald worden of de voorrangsregeling voor herhaling vatbaar is en dit aanleiding geeft om de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Utrecht, aan te passen, of dat er andere maatregelen nodig zijn.

## Hoofdstuk 3 Slotbepalingen

### Artikel 7 Inwerkingtreding

Deze nadere regel treedt in werking de dag na bekendmaking en vervalt na 1 jaar.

### Artikel 8 Citeertitel

Deze nadere regel wordt aangehaald als Nadere regel experiment voorrang bij toewijzing woningen aan ouderen uit de buurt gemeente Utrecht.

Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht, in de vergadering van 1 juni 2021.

De burgemeester,

Sharon A.M. Dijkma

De secretaris  
Gabrielle G.H.M. Haanen

## Toelichting bij experiment voorrang bij toewijzing woningen aan ouderen uit de buurt gemeente Utrecht

### Algemeen

De gemeente Utrecht wil bevorderen dat ouderen in een voor hen passende woning wonen. Wanneer er levensloopgeschikte woningen worden gebouwd willen we dat ouderen een goede kans hebben om daarheen te verhuizen. Daarvoor is in de huisvestingsverordening opgenomen dat ouderen bij toewijzing van nultredenwoningen voorrang hebben op andere woningzoekenden. Uit onderzoek (onder andere een recent onderzoek van de Academie van de Stad) blijkt dat ouderen in het zoek- en verhuisproces belemmeringen ondervinden. Met als gevolg dat ouderen te weinig de stap zetten naar een levensloopgeschikte woning. Daarom stimuleert de gemeente Utrecht dat corporaties en ontwikkelaars inspanning leveren om die belemmeringen weg te nemen, ouderen positief benaderen en interesse kweken voor deze woningen.

Buurtbinding is een belangrijke factor bij een deel van de ouderen. Daarom kan bij deze actieve benadering voorrang vanuit de buurt een positieve prikkel zijn om de verhuisbeweging te maken; deze nadere regel geeft daaraan een juridisch basis.

In beide buurten waarop dit experiment betrekking heeft wonen veel ouderen in voor hen minder geschikte woningen: flats zonder lift of kleine, krappe eengezinswoningen. In het experiment benadert Mitros deze ouderen actief om hen te interesseren voor de nultredenwoningen in twee nieuwbouwprojecten. Daarbij moet Mitros de zekerheid kunnen geven dat bij gebleken interesse bewoners naar deze woningen kunnen verhuizen. Daarom wordt (een deel van) de woningen met voorrang aangeboden aan ouderen die in de buurt wonen. Het experiment wordt uitgevoerd voor een periode van 1 jaar, vanaf de dag na bekendmaking van de nadere regel, waarbij maximaal 12 van de nieuwgebouwde woningen uit de twee complexen wordt betrokken (totaal 24 woningen). Wanneer zich geen (voldoende) kandidaten uit de buurt melden, blijft voorrang voor ouderen van toepassing (van buiten de buurt). De woningen die onderdeel zijn van het experiment, worden aangeboden via WoningNet maar Mitros zet zich ook actief in om ouderen op andersoortige manieren te benaderen en te interesseren voor de woningen. Na een jaar zal het experiment geëvalueerd worden door Mitros en de gemeente Utrecht.

