

Nadere regel artikel 2.4.2 lid 3 Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019, gemeente Utrecht, bezettingsnorm

Burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht;

Gelet op artikel 156 lid 3 Gemeentewet en artikel 2.4.2 lid 3 van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Utrecht

Overwegende dat het ontbreken van voorrang op basis van een bezettingsnorm voor meergezinswoningen tot 5 kamers en kleiner dan 80m², kan leiden tot leefbaarheidsproblemen in een complex;

Besluiten vast te stellen de Nadere regel artikel 2.4.2 lid 3 regio Utrecht 2019, gemeente Utrecht, bezettingsnorm.

Artikel 1 Definities

In deze nadere regel wordt verstaan onder:

- a. Huisvestingsverordening: Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019, gemeente Utrecht.
- b. Vrijkomend aanbod: alle woningen, inclusief de woningen die worden bemiddeld, die in een jaar vrijkomen.

Artikel 2 Afwijkende voorrangsregels voor meergezinswoningen kleiner dan 80 m²

1. Waar in de tabel van artikel 2.4.2 van de verordening "n.v.t." staat, mag een corporatie in het aanbodsysteem eisen opnemen over de huishoudensgrootte.
2. Hierbij moet aan de volgende voorwaarden worden voldaan:
 - a. de eisen over de huishoudengrootte gelden voor maximaal 10% van het vrijkomende aanbod van de corporatie;
 - b. de eisen over de huishoudengrootte zijn nodig met het oog op de leefbaarheid (gehoorigheid, overlast e.d.);
 - c. de eis over de huishoudengrootte wordt in de advertentietekst als voorrangsregel vermeld.

Artikel 3 Verantwoording

1. Woningcorporaties rapporteren per kwartaal achteraf aan burgemeester en wethouders over de wijze waarop zij invulling hebben gegeven aan dit artikel.
2. Daarbij wordt aangegeven om welke aantallen het gaat en wat de reden van de afwijking is.
3. Burgemeester en wethouders kunnen nadere informatie vragen.

Artikel 4 Inwerkingtreding

Deze Nadere regel treedt de dag na bekendmaking in werking.

Artikel 5 Citeertitel

Deze nadere regel wordt aangehaald als: Nadere regel artikel 2.4.2 regio Utrecht 2019, gemeente Utrecht, Bezettingsnorm

Gabrielle G.H.M. Haanen

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

*De burgemeester,
Sharon A.M. Dijkema
De secretaris*

Toelichting

Toelichting bij artikel 2

Volgens de regionale huisvesting gelden er geen voorrangseisen voor meergezinswoningen tot 5 kamers. Corporaties geven aan dat het toepassen van een voorrang door middel van een bezettingsnorm in een aantal situaties noodzakelijk is, omdat er anders leefbaarheidsproblemen gaan ontstaan in een aantal complexen. Doordat er geen voorrangseisen/bezettingsnorm worden gesteld kunnen bijvoorbeeld grote gezinnen in twee of driekamerwoningen terecht komen. Deze huishoudens hebben dan een langere inschrijftijd dan de inschrijftijd van de een- of tweepersoonshuishouden op dat moment.

In deze Nadere regel wordt beschreven dat corporaties voor bepaalde (omschreven) situaties een bezettingsnorm kunnen hanteren, voor maximaal 10% van het totaal vrijgekomen aanbod in een jaar (in 2020 zijn er 2320 woningen in de stad Utrecht vrijgekomen). De voorrangse bezettingsnorm regelt dat er voorrang is in relatie tot het aantal kamers, naarmate het huishouden groter is. Dit betekent dat er nadrukkelijk geen huishoudens worden uitgesloten.

Die voorrang betekent dat als de corporaties bijvoorbeeld aangegeven dat er een bezettingsnorm van twee personen voor een tweekamer appartement wordt gesteld, en er op dat moment geen twee persoonshuishouden reageert, deze woning wordt toegewezen aan het eerstvolgende huishouden op de reactielijst. Dit kan dus in dit geval ook een groter huishouden zijn, omdat er geen uitsluiting plaats mag vinden.

Toelichting artikel 3

Door de rapportage kan de gemeente monitoren in welke situaties afwijkende toelatingseisen door de corporaties zijn ingesteld. Hierdoor krijgt de gemeente meer inzicht en kan op basis van dit inzicht het gesprek aan te gaan met de corporaties en afspraken met hen te maken en/of het bijstellen van de regels in de huisvestingsverordening.

Voorbeeld artikel 2

Een belangrijk voorbeeld zijn gehorige appartementencomplexen. Als hier veel kleinere woningen aan grote gezinnen worden toegewezen, dan geeft dat met name op gebied van geluid leefbaarheidsproblemen. Het gaat dan in de praktijk veelal om de twee bovenste verdiepingen (vanwege het dagelijks van boven naar beneden gaan). De corporaties geven in deze situaties bij voorkeur voorrang aan 1- of 2 persoonshuishoudens. Overigens kunnen 1- of 2 persoonshuishoudens uiteindelijk vijf persoons huishoudens worden, maar bij eerste verhuur willen corporaties kunnen sturen dat bijvoorbeeld grotere gezinnen in de appartementen op de lagere verdiepingen komen te wonen. Vervolgens de meeste overlastklachten gaan over luide woon- en leefgeluiden vanuit kleine, gehorige woningen.