

Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, Gemeente IJsselstein

De raad van de gemeente IJsselstein;

gelezen het voorstel van het college van 9 november 2021, zaaknummer 1059888; gelet op artikel 4 van de Huisvestingswet 2014 en artikel 149 van de Gemeentewet;

besluit vast te stellen de volgende

Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, Gemeente IJsselstein

Artikel I

De Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, Gemeente IJsselstein wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 1.1 wordt als volgt gewijzigd:

1. Na onderdeel 1 wordt een nieuw onderdeel ingevoegd dat als volgt luidt:
 - 1.1 Aanvangshuur: de gevraagde huur op het moment van het aangaan van het huurcontract.
2. Onderdeel 7 komt te luiden:
 7. Doorstromer:
Een woningzoekende die als hoofdhuurder daadwerkelijk en rechtmatig in de woningmarkt-regio een zelfstandige huurwoning bewoont en na verhuizing leeg achterlaat. De maandhuur mag bij inschrijving niet meer bedragen dan de maximale huurprijsgrens als bedoeld in lid 14. Bij de eerste zin wordt niet verstaan de woningzoekende die een huurwoning bewoont op basis van de Leegstandwet.
3. Na onderdeel 10 wordt een nieuw onderdeel ingevoegd dat als volgt luidt:
 - 10.1 Gebruiksoppervlakte: De gebruiksoppervlakte wonen als bedoeld in NEN 2580;
4. Onderdeel 11 komt te luiden:
 11. Huishouden:
 - a. Een of twee volwassen personen, met of zonder kinderen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren. Hierbij is er sprake is van bewuste wederzijdse zorg en taakverdeling, die het enkel gezamenlijk bewonen van een bepaalde woonruimte te boven gaat. Het huishouden heeft de intentie om voor onbepaalde periode samen te wonen.
 - b. Kinderen ouder dan 18 jaar dienen volgens het bevolkingsregister niet langer dan 6 maanden uitgeschreven te zijn geweest of na een uitschrijving van langer dan 6 maanden weer 2 jaar te staan ingeschreven.
 - c. In geval van co-ouderschap kunnen kinderen (ouder of jonger dan 18 jaar) worden meegeteld als zij minimaal 50% wonen bij de betreffende co-ouder. Het co-ouderschap moet worden aangetoond met een gerechtelijke uitspraak of een echtscheidingsconvenant of een ouderschapsplan.
5. In onderdeel 25 Lokaal woningzoekende wordt de volgende tekst gewijzigd:
 -
 - Een woningzoekende die de afgelopen drie jaren in verband met studie tijdelijk elders ingeschreven is of ingeschreven is geweest, maar voorafgaand wel tenminste drie jaar ingeschreven heeft gestaan op een adres in het gebied zoals omschreven.
6. In onderdeel 27 wordt in de tekst na het eerste streepje 'drie jaar' vervangen door: zes jaar
7. In onderdeel 37 wordt 'vloeroppervlakte' vervangen door: gebruiksoppervlakte
8. Onderdeel 39 wordt geschrapt.
9. De artikelsgewijze toelichting van artikel 1.1, onderdeel 11 in de verordening komt te luiden:
Lid 11. Huishouden
Co-ouderschap geldt in de volgende twee gevallen:

- Uw kind woont ten minste 3 hele dagen per week bij u. En ten minste 3 hele dagen per week bij de ex-partner. Om na te gaan of u hieraan voldoet, hoeft u de dagen van een week niet vanaf maandag te tellen;
- of
- Uw kind woont om en om 1 week bij u en 1 week bij uw ex-partner.

B

Artikel 2.1.1 wordt als volgt gewijzigd:

1. De tekst 'Dit hoofdstuk is uitsluitend van toepassing op zelfstandige woonruimte met een huurprijs tot en met de liberalisatiegrens.' wordt vervangen door:
 1. Dit hoofdstuk is uitsluitend van toepassing op zelfstandige woonruimte met een aanvangshuurprijs tot en met de op dat moment geldende liberalisatiegrens.
2. In tweede lid (nieuw) wordt onderdeel b (onzelfstandige woonruimte) geschrapt.

C

Artikel 2.4.1 wordt als volgt gewijzigd:

1. In artikel 2.4.1 wordt na het vierde lid twee nieuwe leden toegevoegd die als volgt luiden:
 5. a. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning kan voorrang worden gegeven aan huishoudens met inachtneming van tabel 2:

Tabel 2

Inkomen vanaf	Inkomen tot	Huurprijs van	Huurprijs tot
€ 40.024	€ 51.199	€ 678,66	€ 752,33

- b. Voor het gebruik van lid 5a. is toestemming vereist van burgemeester en wethouders.
 6. Burgemeester en wethouders kunnen toestemming geven om tabel 1, artikel 2.4.1 lid, niet toe te passen.
2. Artikelsgewijze toelichting bij artikel 2.4.1 van de verordening als volgt aanpassen:

Lid 5

De Woningwet, artikel 48 lid 1, stelt voorwaarden over het percentage dat een woningcorporatie kan gebruiken, met de mogelijkheid om te differentiëren als hier afspraken over gemaakt zijn met de gemeente.

Lid 6

Het niet toepassen van tabel 1 kan alleen wanneer de toewijzing aan de primaire doelgroep boven de te verwachte trend van 70% ligt. In de regio wordt het percentage van 70% verhuringen aan de primaire doelgroep gehanteerd als norm.

D

Artikel 2.4.2 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het derde lid van artikel 2.4.2. komt te luiden:
 3. Woningcorporaties kunnen afwijkende toelatingseisen stellen ten aanzien van de bezettingsnorm.
2. De artikelsgewijze toelichting van derde lid van artikel 2.4.2 in de verordening komt te luiden:

Lid 3

Woningcorporaties hebben meer maatwerk nodig om zelf een bezettingsnorm te hanteren. Het maatwerk is verbonden aan de kwetsbaarheid van de woonruimte en/of wooncomplex en daarmee inbreuk op het woongenot. Voor de verantwoording maken woningcorporaties afspraken met burgemeester en wethouders.

E

In het eerste lid van **artikel 2.4.3** wordt in het onderdeel 'Jongerenwoningen' de tekst 'Voorrang voor jongeren in de leeftijdscategorie van 18 tot 23 jaar of 18 tot 30 jaar.' vervangen door:

Voorrang voor jongeren in de leeftijdscategorie:

- 18 tot en met 22 jaar;
- 18 tot en met 27 jaar of
- 18 tot en met 29 jaar.

F

Artikel 2.4.4 wordt als volgt gewijzigd:

1. Artikel 2.4.4. komt te luiden:

Artikel 2.4.4 Voorrangsregels doorstromen en doorschuiven

1. a. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor de huur van woonruimte met maximaal drie kamers wordt door burgemeester en wethouders voorrang gegeven aan een doorstromer die zelfstandige woonruimte, van een verhuurder die zijn woningen verhuurt via het toewijzingssysteem zoals omschreven in artikel 2.6.1., met minimaal vier kamers achterlaat.
 - b. lid 1a is alleen van toepassing als de woningzoekende beschikt over een minimale woonduur van één jaar.
 - c. in afwijking van lid 1a kunnen burgemeester en wethouders eengezinswoningen met drie kamers en een gebruiksoppervlakte van tenminste 75 m², uitsluiten van de regeling.
 2. a. Burgemeester en wethouders kunnen voorwaarden opstellen voor doorschuiven van een woningzoekende, binnen een complex.
 - b. Verhuurders rapporteren jaarlijks aan burgemeester en wethouders over de toepassing van lid 2.
2. De artikelsgewijze toelichting van eerste lid, onderdeel c, van artikel 2.4.4 in de verordening komt te luiden:

Woningcorporaties hebben meer maatwerk nodig om zelf een bezettingsnorm te hanteren waar dat nodig is. Het maatwerk is verbonden aan de kwetsbaarheid van de woonruimte en/of wooncomplex en daarmee inbreuk op het woongenot van omwonenden. Bijvoorbeeld bij te grote huishoudens in gehorige woningen. Woningcorporaties zullen jaarlijks rapporteren over de afwijkingen ten opzichte van de voorrangsregel bezettingsnorm.

G

In eerste lid van **artikel 2.5.1c** wordt in onderdeel e 'afgeven' vervangen door: afgegeven.

H

De artikelsgewijze toelichting van **artikel 2.6.2, lid 2c** in de verordening komt te luiden:

Om in het advertentiemedium woonruimte aan te mogen wijzen waarop de status "urgent" niet geldig is, is de volgende procedureafspraken overeengekomen: Woningcorporaties bepalen in welke woningcomplexen in potentie ter beschikking komende woningen, uitgesloten kunnen worden voor urgent woningzoekenden. Met dien verstande dat de voorrangsregel "urgent", dan niet geldig is. Het is dus niet de bedoeling dat deze complexen in hun geheel worden uitgesloten voor urgent woningzoekenden. Wanneer in een geormerkt complex een woning ter beschikking komt, krijgt de woningcorporatie mandaat om te beoordelen of de betreffende woning daadwerkelijk wordt aangewezen als woning waarop de voorrangsregel "urgent" niet geldig is. Het kan hierbij bijvoorbeeld gaan om (niet limitatief):

- een woning die naar verwachting een veel hoger dan gemiddeld aantal reacties zal opleveren (het betreft dus een door woningzoekenden zeer gewilde woning).
- een nultredenwoning;
- een woning die vanuit het perspectief van leefbaarheid niet geschikt is voor een urgent woningzoekende.

Het is overigens niet de bedoeling te veel woningen uit te sluiten voor urgenten woningzoekenden. Terughoudendheid dient te worden betracht. Daarom mag per jaar niet meer dan 5% van het totaal aantal woningen per gemeente dat in het voorgaande jaar met het aanbodmodel is aangeboden, worden aangemerkt als woning waarop de voorrangsregel "urgent" niet van toepassing was. Corporaties rap-

porteren achteraf jaarlijks op welke wijze hierop invulling is gegeven. Het aanbod via het lotingmodel valt buiten de 5%-regeling, aangezien urgentie in geen enkel geval voorrang geeft bij het lotingmodel.

I

In het eerste lid van **artikel 2.6.3** wordt 'bijzondere regels' vervangen door: nadere regels.

J

Aan de artikelsgewijze toelichting van **artikel 2.6.3c** in de verordening wordt de volgende tekst toegevoegd:

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

(...)

- Gerichte toewijzing aan woningzoekenden (dragende huurders) in complexen waar het concept van vragende en dragende bewoners centraal staat.

K

Aan de artikelsgewijze toelichting van **artikel 2.6.3e** in de verordening wordt de volgende tekst toegevoegd:

Bij bemiddeling wordt in principe eenmalig een passende woonruimte aangeboden. De bemiddeling kan vervallen als de woningzoekende zonder gegronde reden de woonruimte weigert.

Artikel II

Deze verordening treedt, na bekendmaking, in werking op 1 januari 2022.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 16 december 2021,

de griffier

A.J.O. van Kooij

de voorzitter

mr. P.J.M. van Domburg