

1e wijziging Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 gemeente De Ronde Venen

De raad van de gemeente De Ronde Venen gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders (raadsvoorstel nr. 72/21 van 16 december 2021).

overwegende dat in de gemeente De Ronde Venen sprake is van schaarste van goedkope woonruimte;

overwegende dat het geven van regels voor het in gebruik nemen of geven van goedkope huurwoningen en voor wijzigingen in de bestaande woonruimtevoorraad noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte;

gelet op artikel 4 e.v. van de Huisvestingswet 2014 en artikel 149 van de Gemeentewet;

Besluit

Artikel I

De Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 gemeente De Ronde Venen wordt als volgt gewijzigd.

A. Artikel 1.1 Begripsbepalingen, lid 7,, Doorstromer komt te luiden:

7. Doorstromer: Een woningzoekende die als hoofdhuurder daadwerkelijk en rechtmatig in de woningmarktregio 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.

B. Artikel 1.1 Begripsbepalingen, lid 11, Huishouden komt te luiden:

11. Huishouden:
 - a. Een of twee volwassen personen, met of zonder kinderen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of wens te voeren. Hierbij is er sprake 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 ouder-schapsplan.

C. Artikel 1.1 Begripsbepalingen, lid 25, Lokaal woningzoekende, komt te luiden:

25. Lokaal woningzoekende:

- Een woningzoekende met een maatschappelijke of economische binding aan het omschreven gebied in artikel 2.4.5 en
- 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.

D. Artikel 1.1 Begripsbepalingen, lid 27, Maatschappelijke binding, komt te luiden:

27. Maatschappelijke binding: De binding van een persoon aan de woningmarktregio, daarin gelegen dat die persoon een redelijk met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in dit gebied te vestigen, met dien verstande dat een maatschappelijke binding in elk geval wordt aangenomen ten aanzien van:
 - personen die tenminste zes jaar onafgebroken ingezetenen zijn in de woningmarktregio, dan wel gedurende de voorgaande tien jaar tenminste zes jaar onafgebroken ingezetenen zijn geweest van de woningmarktregio en

- personen die een dagopleiding volgen gedurende ten minste negentien uur per week aan een, in de woningmarktregio gevestigde en erkende instelling voor dagonderwijs.

E. Artikel 1.1 Begripsbepalingen, lid 39, Vloeroppervlakte, komt te luiden:

39. Gebruiksoppervlakte: De gebruiksoppervlakte wonen als bedoeld in NEN 2580.

F. Artikel 2.1.1 Huurprijsgrens, eerste lid, komt te luiden:

1. Dit hoofdstuk is uitsluitend van toepassing op zelfstandige woonruimte met een aanvangshuurprijs tot en met de op dat moment geldende liberalisatiegrens.

G. Artikel 2.1.1 Huurprijsgrens, tweede lid tot en met vierde lid, komt te luiden:

2. Dit hoofdstuk geldt niet voor:
 - a. woonruimte als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onder a tot en met d, van de Leegstandwet, waarvoor een vergunning is afgegeven;
 - b. woonschepen;
 - c. ligplaatsen voor woonschepen en
 - d. zelfstandige studentenwoningen.
3. In afwijking van lid 1 is paragraaf 2.2, met uitzondering van artikel 2.2.4, van overeenkomstige toepassing op zelfstandige woonruimte met een huurprijs vanaf de liberalisatie grens tot aan de middenhuurgrens, met dien verstande dat dan ook de artikelen 2.3.2 en 2.4a.1 van toepassing zijn.
4. Lid 3 geldt uitsluitend voor woningen die na 1 januari 2020 zijn opgeleverd.

H. Aan artikel 2.4.1 Voorrangregels Inkomen – huur wordt een vijfde en zesde lid toegevoegd:

5. a. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning kan voorrang worden gegeven aan huishoudens met inachtneming van tabel 2:

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

- b. Voor het gebruik van lid 5, onder a, is toestemming vereist van burgemeester en wethouders.
6. Burgemeester en wethouders kunnen toestemming geven om tabel 1, uit het eerste lid, niet toe te passen.

I. Artikel 2.4.2. Voorrangregels Bezettingsnorm, tweede lid en derde lid, komt te luiden:

2. a. Bij de bepaling van de passendheid wordt voorrang gegeven aan de grootte van het huishouden, woningcategorie, kamers en gebruiksoppervlakte, met inachtneming van de volgende tabel:

| Woonruimte naar kamers | Oppervlakte | Huishouden naar personen in | |
|------------------------|---------------------|-----------------------------|--------------------|
| | | Eengezinswoningen | Meergezinswoningen |
| 1 kamer | n.v.t. | 1-2 | 1-2 |
| 2 kamers | < 60 m ² | 1 of 2 | 1 of 2 |
| | > 60 m ² | 2 | 1 of 2 |
| 3 kamers | < 60 m ² | 1 of meer | 1 of 2 |
| | > 60 m ² | 2 of meer | 2 of meer |
| 4 kamers | < 60 m ² | 2 of meer | 2 of meer |
| | > 60 m ² | 3 of meer | 2 of meer |
| 5 kamers | < 80 m ² | 3 of meer | 3 of meer |
| | > 80 m ² | 5 of meer | 5 of meer |
| 6 kamers | < 80 m ² | 5 of meer | 5 of meer |
| | > 80 m ² | 6 of meer | 6 of meer |

| | | | |
|----------|---------------------|-----------|-----------|
| 7 kamers | < 80 m ² | 6 of meer | 6 of meer |
| | > 80 m ² | 7 of meer | 7 of meer |
| 8 kamers | < 80 m ² | 7 of meer | 7 of meer |
| | > 80 m ² | 8 of meer | 8 of meer |

- b. Bij de toepassing van de voorrangsregel in lid 2, onder a, wordt woonruimte met vijf of meer kamers, na de eerste voorrang aflopend in huishoudensgrootte voorrang verleend.

3. Woningcorporaties kunnen afwijkende toelatingseisen stellen ten aanzien van de bezettingsnorm.

J. In de tabel van artikel 2.4.3, eerste lid, wordt de omschrijving van de doelgroep Jongerenwoningen gewijzigd als volgt:

| | |
|-------------------------|---|
| Jongerenwoningen | Voorrang voor jongeren in de leeftijdscategorie: <ul style="list-style-type: none"> • 18 tot en met 22 jaar; • 18 tot en met 27 jaar of • 18 tot en met 29 jaar. |
|-------------------------|---|

K. Artikel 2.4.4 Voorrangsregels doorstromen en doorschuiven, komt te luiden:

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. Artikel 2.4.4, eerste lid, onder a is alleen van toepassing als de woningzoekende beschikt over een minimale woonduur van één jaar.
 - c. In afwijking van artikel 2.4.4, eerste lid, onder a, 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.

L. Artikel 2.5.1, Urgent woningzoekenden, derde lid, onder b en onder c, komt te luiden:

- b. bij een indicatie op volkshuisvestelijke gronden zijn de voorwaarden, bedoeld in lid 2, onderdeel e tot en met lid 2, onderdeel h niet van toepassing;
- c. bij een indicatie op mantelzorg gronden zijn de voorwaarden bedoeld in lid 2, onderdeel a tot en met lid 2, onderdeel b niet van toepassing, de aanvrager dient wel te beschikken over zelfstandige woonruimte.

M. Artikel 2.5.1c Criteria indicatie mantelzorg gronden, eerste lid, onder e, komt te luiden:

- e. een advies van een door burgemeester en wethouders aan te wijzen instantie uit de huidige woongemeente van de mantelzorgontvanger is afgegeven over de noodzaak van mantelzorg.

N. Het eerste lid van artikel 2.6.3, Toewijzingssysteem en gemeentelijke woonbeleid, komt te luiden:

1. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels instellen voor de verdeelsystematiek.

ARTIKEL II

Bijlage 1 Artikelsgewijze toelichting bij de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 gemeente De Ronde Venen wordt als volgt gewijzigd.

A. Na de toelichting van artikel 1.1, lid 8 Echte dienstwoning, wordt ingevoegd:

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. De toelichting van artikel 2.6.2 Rangorde bij het aanbodmodel 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 urgent 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 rapporteren 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.

C. Aan de toelichting van artikel 2.6.3c Beheerdersbelang, wordt een vijfde streepje toegevoegd:

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

D. Aan de artikelsgewijze toelichting wordt na de toelichting van artikel 2.6.3c Beheerdersbelang, een toelichting toegevoegd voor artikel 2.6.3e Bemiddeling:

Artikel 2.6.3e Bemiddeling

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

Artikel 2.5.3, 4e lid: hier is een doorgestreept woordje blijven staan

Artikel III

Dit besluit treedt in werking op 1 januari 2022.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente De Ronde Venen, d.d. 16 december 2021.

De raad voornoemd,

*de griffier,
de voorzitter,*