

## Wijzigingsverordening Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019, gemeente Utrechtse Heuvelrug

De raad van de gemeente Utrechtse Heuvelrug;

Gelet op artikel 4 Huisvestingswet

### **BESLUIT**

Over te gaan tot vaststelling van de volgende wijzigingsverordening:

**Wijzigingsverordening Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019, gemeente Utrechtse Heuvelrug.**

### **Artikel I Wijzigingen**

De Verordening Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019, gemeente Utrechtse Heuvelrug wordt als volgt gewijzigd.

#### **A Artikel 2.4.1 voorrangsregel inkomen – huur**

##### Toevoegen

- 5a. 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.

##### **Artikelsgewijze toelichting**

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.

#### **B Artikel 2.4.1 Voorrangregels Inkomen – huur**

##### Toevoegen en vernummeren

lid 6. Burgemeester en wethouders kunnen toestemming geven om tabel 1, artikel 2.4.1 lid 1, niet toe te passen.

##### **Artikelsgewijze toelichting:**

Artikel 2.4.1, 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% verhueringen aan de primaire doelgroep gehanteerd als norm.

#### **C Artikel 2.4.2. Voorrangregels Bezettingsnorm**

##### Lid 3 komt te luiden

Woningcorporaties kunnen afwijkende toelatingseisen stellen ten aanzien van de bezettingsnorm.

##### **Toevoegen artikelsgewijze toelichting**

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 kunnen burgemeester en wethouders afspraken maken met de woningcorporaties.

#### **D Artikel 2.4.4 Voorrangregels doorstromen en doorschuiven**

##### Toevoegen en vernummeren

- 1a. 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.

- 1b. artikel 2.4.4 lid 1a is alleen van toepassing als de woningzoekende beschikt over een minimale woonduur van één jaar.
- 1c. in afwijking van artikel 2.4.4 lid 1a kunnen burgemeester en wethouders eengezinswoningen met drie kamers en een gebruiksoppervlakte van tenminste 75 m<sup>2</sup>, uitsluiten van de regeling.

#### **E Artikel 2.4.4 Voorrangregels doorstromen en doorschuiven**

##### Lid 2 komt te luiden

- 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.

#### **F Artikel 2.6.3e Bemiddeling**

##### Toevoegen aan de artikelsgewijze toelichting

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

#### **G Artikel 1.1. Begripsbepalingen**

##### Aanpassen en uitbreiden

##### 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.

##### ***Toevoegen aan artikelsgewijze toelichting:***

##### 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.

#### **H Artikel 2.6.2, lid 2c**

##### Wijzigen artikelsgewijze toelichting

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 voorrangregel "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 voorrangregel "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 voorrangregel "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.

## I Technische aanpassingen

### 1) Artikel 2.1.1 Huurprijsgrens

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

### 2) Artikel 1.1,

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.

### 3) Artikel 1.1 begripsbepalingen (diverse)

\* Lokaal woningzoekende:

- (...)
- 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

\* 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

\* Gebruiksoppervlakte:

De gebruiksoppervlakte wonen als bedoeld in NEN 2580.

In de hele verordening het begrip 'vloeroppervlakte' wijzigen naar 'gebruiksoppervlakte'

### 4) Artikel 2.4.3 Voorrangsregels woningtype

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

### 5) Toevoegen: artikelsgewijze toelichting van artikel 2.6.3c

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.

## J Taalkundige aanpassingen

### 1) Verwijderen overbodige tekst

Bij Artikel 2.1.1., lid 2b kan weg: "b. onzelfstandige woonruimte". Daarna opnieuw nummeren.

### 2) Grammaticaal overig

Artikel 2.5.1c onder e: "is afgeven" moet zijn: is afgegeven.

Art. 2.6.3: term "bijzondere regels" is niet duidelijk, wijzigen in 'nadere regels'

## Artikel II Overgangsrecht

Aanvragen die zijn ingediend vóór de inwerkingtreding van deze wijzigingverordening worden afgehandeld volgens het recht zoals dat gold vóór de inwerkingtreding van deze wijzigingsverordening.

### **Artikel III Inwerkingtreding**

Deze wijzigingsverordening treedt in werking op 1 januari 2022.

### **Artikel IV Citeertitel**

Deze verordening wordt aangehaald als: 'Wijzigingsverordening Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019, gemeente Utrechtse Heuvelrug'

*Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 20 december 2021,  
de raad van de gemeente Utrechtse Heuvelrug*

*de griffier,  
W. Hooghiemstra*

*de voorzitter,  
G.F. Naafs*