

## Nadere regels Huisvestingsverordening Gemeente Vijfheerenlanden 2019 deel A (voormalig grondgebied van de gemeente Vianen)

Het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Vijfheerenlanden;

gelet op de Huisvestingsverordening Gemeente Vijfheerenlanden 2019;

overwegende dat het wenselijk is om door middel van gemeentelijk woonbeleid lokaal invulling te geven aan de verordening:

### BESLUIT:

Vast te stellen de Nadere regels Huisvestingsverordening Gemeente Vijfheerenlanden 2019 deel A (voormalig grondgebied van de gemeente Vianen).

#### 1. Paragraaf 2.4 Voorrangsregels gemeentelijk woonbeleid

Voor het verlenen van een huisvestingsvergunning kunnen Burgemeester en wethouders voorrangregels instellen. De gemeente Vijfheerenlanden heeft gekozen voor de volgende voorrangregels:

##### Artikel 2.4.1. Voorrangsregels inkomen-huur

Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning wordt voorrang gegeven aan huishoudens met inachtneming van tabel 1:

Leeftijd	Huishoudengrootte	Inkomen	Huurprijs tot
Tot pensioengerechtigde leeftijd	Eén persoon	Tot en met € 22.700	€ 607,46
	Twee personen	Tot en met € 30.825	€ 607,46
	Drie of meer personen	Tot en met € 30.825	€ 651,03
Vanaf pensioengerechtigde leeftijd	Eén persoon	Tot en met € 22.675	€ 607,46
	Twee personen	Tot en met € 30.800	€ 607,46
	Drie of meer personen	Tot en met € 30.800	€ 651,03

De in lid 1 gebruikte huur en inkomensgrenzen worden jaarlijks, per 1 januari aangepast volgens de wet op de huurtoeslag.

Indien noodzakelijk, om aan de vereisten van de Woningwet te voldoen, kan LEKSTEDEWonen huishoudens met een inkomen tot de maximale inkomensgrenzen uitsluiten voor woonruimte vanaf de aftoppingsgrenzen.

In afwijking van tabel 1 kan de woonruimte direct passend worden aangeboden, in dergelijke gevallen vervalt de voorrang op inkomen.

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

Voor het gebruik hiervan is toestemming vereist van burgemeester en wethouders. Burgemeester en wethouders kunnen toestemming geven om tabel 1, artikel 2.4.1 lid 1, niet toe te passen.

##### Artikel 2.4.2. Voorrangsregels bezettingsnorm

Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning wordt voorrang gegeven aan het huishouden passend bij de grootte van de woonruimte.

Bij de bepaling van de passendheid wordt voorrang gegeven aan de grootte van het huishouden naar 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 <sup>2</sup>	1 of 2	1 of 2
	> 60 m <sup>2</sup>	2	1 of 2
3 kamers	< 60 m <sup>2</sup>	1 of meer	1 of 2
	> 60 m <sup>2</sup>	2 of meer	2 of meer
4 kamers	< 60 m <sup>2</sup>	2 of meer	2 of meer
	> 60 m <sup>2</sup>	3 of meer	2 of meer
5 kamers	< 80 m <sup>2</sup>	3 of meer	3 of meer
	> 80 m <sup>2</sup>	5 of meer	5 of meer
6 kamers	< 80 m <sup>2</sup>	5 of meer	5 of meer
	> 80 m <sup>2</sup>	6 of meer	6 of meer
7 kamers	< 80 m <sup>2</sup>	6 of meer	6 of meer
	> 80 m <sup>2</sup>	7 of meer	7 of meer
8 kamers	< 80 m <sup>2</sup>	7 of meer	7 of meer
	> 80 m <sup>2</sup>	8 of meer	8 of meer

Bij de toepassing van de voorrangsregel wordt woonruimte met vijf of meer kamers, na de eerste voorrang aflopend in huishoudensgrootte voorrang verleend.

LEKSTEDEWonen kan afwijkende toelatingseisen stellen ten aanzien van de bezettingsnorm.

### Artikel 2.4.3 Woningtype

Burgemeester en wethouders maken gebruik van de mogelijkheid om de volgende woningtypen met voorrang toe te wijzen aan de omschreven doelgroepen:

- woningen met zorgvoorzieningen
  - nulredenwoningen
  - woningen voor minder validen
  - jongerenwoningen
- 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.
  - woningen met zorgvoorzieningen

Dit betreft de (zorg)appartementen binnen Hof van Batenstein, die in het kader van scheiden van wonen en zorg worden aangeboden. Woningzoekenden of zorgbehoevenden met een indicatie krijgen voorrang. Naast intramuraal verblijf is het hiermee mogelijk een deel van de appartementen zelfstandig en met voorrang te verhuren aan 'zorgbehoevenden', zodat alle appartementen binnen Hof van Batenstein primair beschikbaar blijven voor de doelgroep wonen-met-zorg.

Belangstellenden kunnen zich melden bij ZorgSpectrum, die op basis van de belangstellendenregistratie kandidaten voordraagt bij de corporatie (LEKSTEDEWonen). De kandidaat levert dan zijn gegevens aan en deze worden net als bij een reguliere aanbidding getoetst aan de wettelijke kaders.

De volgorde bepaling voor deze (zorg)appartementen is:

1. Wlz leveringsvorm intramuraal – CIZ-indicatie;
2. Wlz leveringsvorm extramuraal: volledig pakket thuis, modulair pakket thuis, pgb – CIZ-indicatie;
3. Zorgverzekeringswet indicatie wijkverpleging (met minimaal 10 uur planbare zorg per week), en/of een Wmo-beschikking gericht op begeleiding en/of een Wmo-beschikking voor huishoudelijke ondersteuning;
4. Wmo-verhuisindicatie;
5. Reguliere woningzoekenden 65 jaar of ouder;
6. Overige woningzoekenden.

Als de aanbieding van het woningtype bij de eerste advertentie niet leidt tot reacties van de doelgroep kan de betreffende woonruimte maximaal tweemaal opnieuw worden aangeboden aan dezelfde doelgroep. Daarna komen andere woningzoekenden in aanmerking.

#### **Artikel 2.4.4 Voorrangsregels doorstromen en doorschuiven**

Regeling van Groot naar Beter:

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. van de verordening, met minimaal vier kamers achterlaat. Dit is alleen van toepassing als de woningzoekende beschikt over een minimale woonduur van één jaar.

Burgemeester en wethouders kunnen eengezinswoningen met drie kamers en een gebruiksoppervlakte van tenminste 75 m<sup>2</sup> uitsluiten van de regeling.

Burgemeester en wethouders kunnen voorwaarden opstellen voor doorschuiven van een woningzoekende, binnen een complex. LEKSTEDEWonen rapporteert jaarlijks aan burgemeester en wethouders over de toepassing hiervan.

#### **Artikel 2.4.5 Bindingsregel**

1. Burgemeester en wethouders passen de bindingsregel toe voor het beschikbare aanbod in de kernen Everdingen, Hagestein en Zijderveld.
2. De drie kernen Everdingen, Hagestein en Zijderveld worden beschouwd als 1 kern.
3. Bij het wettelijk toegestane maximum van 25% van het aantal toewijzingen aan lokaal woningzoekenden worden de terugkeerders bij sloop/nieuwbouw niet meegerekend.
4. Bij de bindingsregel zijn de volgende voorwaarden van toepassing:
  - a. Voorrang voor lokaal woningzoekenden.
  - b. Met toepassing van de overige voorrangsregels is de volgorde van woningzoekende als volgt:
    - 1e. lokaal woningzoekende met urgentie
    - 2e. lokaal woningzoekende
    - 3e. niet – lokaal woningzoekende met urgentie
    - 4e. niet – lokaal woningzoekende
  - c. De criteria eerste afgifte datum bij urgenten en langste inschrijfduur bij de overige woningzoekenden, zijn bepalend voor de onderlinge volgorde.
5. In afwijking van lid 2 onder b van de verordening kunnen burgemeester en wethouder bij de volgorde in lid 2 onder b van de verordening na de 1e groep woningzoekenden in de rangordebepaling, voorrang verlenen aan de niet lokaal woningzoekende met een indicatie als het een woningtype betreft met zorgvoorzieningen of voor minder validen.

#### **2. Paragraaf 2.5 Urgentie**

Voor het verlenen van een huisvestingsvergunning kunnen Burgemeester en wethouders een woningzoekende urgent verklaren. Urgentie wordt op verschillende indicatiegronden afgegeven. Maatschappelijke indicatie is daar één van.

a. Artikel 2.5.1e **Maatschappelijke indicatie**

Urgentie op basis van maatschappelijke indicatie kan alleen worden afgegeven wanneer hier regionaal of lokaal afspraken over zijn gemaakt.

1. Een indicatie op maatschappelijke gronden wordt uitsluitend verleend indien sprake is van:
  - a. huiselijk geweld, waarbij geldt dat een woningzoekende die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten en verblijft in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen;
  - b. uitstroom hulp- en dienstverleningsinstelling, waarbij geldt dat een woningzoekende dringend woonruimte nodig heeft omdat de woningzoekende verblijft in een door burgemeester en wethouders erkend opvangtehuis of hulp- en dienstverleningsinstelling, na doorverwijzing door een gemeente uit de woningmarktregio.
2. Burgemeester en wethouders kunnen afspraken maken met instellingen over een jaarlijks contingent voordrachten voor doorstroming.

Toelichting:

Burgemeester en wethouders hebben regionale afspraken gemaakt over de uitstroom uit de Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen in de regio Utrecht, samen met de 15 andere Utrechtse gemeenten. Op 7 februari 2017 hebben burgemeester en wethouders ingestemd met het Regionale Convenant huisvesting uitstromers maatschappelijk opvang en beschermd wonen. Het uitgangspunt van dit convenant is dat uitstroom (van cliënten uit de Utrechtse Maatschappelijke Opvang en voorzieningen Beschermd Wonen) gelijk is aan instroom (van cliënten die eerder vanuit de voormalige gemeente Vianen zijn ingestroomd in de Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen voorzieningen van de regio Utrecht). Op basis van dit convenant worden via bemiddeling mensen met een maatschappelijke indicatie gehuisvest.

**3. Artikel 2.6.3 Toewijzingssysteem en gemeentelijke woonbeleid**

Burgemeester en wethouders kunnen bijzondere regels instellen voor de verdeelsystematiek. De gemeente Vijfheerenlanden past voor het grondgebied van de voormalige gemeente Vianen de volgende verdeelsystematiek toe:

a. Artikel 2.6.3 2a **Lotingmodel**

1.
  - a. Maximaal 20% van het vrijkomende aanbod van de sociale woonruimte in de gemeente Vijfheerenlanden mag via het lotingmodel worden verhuurd. Alleen jongerenwoningen worden verloot.
  - b. Burgemeester en wethouders kunnen aanvullende voorwaarden stellen.
2. Bij het lotingssysteem zijn de voorrangsbepalingen uit paragraaf 2.4 van de verordening niet van toepassing, met uitzondering van paragraaf 2.4, de voorrangsregel inkomen-huur en paragraaf 2.4, voorrangsregel bezettingsnorm en artikel 2.4.3, woningtype.
3. De volgorde van de reacties bij het lotingmodel wordt aselekt bepaald (door het computersysteem). Een woningzoekende kan per woning één reactie uitbrengen.
4. Indien een loting tot een toewijzing leidt, wordt daarvan in het advertentiemedium binnen veertien dagen na ingangsdatum van het huurcontract mededeling gedaan.

b. Artikel 2.6.3c. **Beheerdersbelang**

1. Het beheerdersbelang wordt in de gemeente Vijfheerenlanden alleen toegepast voor huurders met ernstige betalingsproblemen of ernstige overlast, waarbij de volgende voorwaarden gelden:
  - Huurders met ernstige betalingsproblemen: LEKSTEDEWonen biedt eenmalig een goedkopere woning aan. Het moet hier gaan om onvoorziene financiële omstandigheden waarmee huisuitzetting kan worden voorkomen.
  - Huurders waarbij sprake is van ernstige overlast: LEKSTEDEWonen biedt eenmalig aan de huurder een vergelijkbare woning aan. Dit zijn maatwerkoplossingen die tussen gemeente en corporatie worden afgestemd. Het aanbod van een andere woning kan worden gecombineerd met een Laatste Kanstraject. Hierbij wordt de huurovereenkomst gecombineerd met een zorgcontract.

2. Door toepassing te geven aan het beheerdersbelang kan een huurder met voorrang worden verhuisd.
3. Voorwaarden bij de toepassing van het beheerdersbelang zijn:
  - a. er mag geen nadeel zijn voor het welzijn van de persoon in kwestie;
  - b. het is niet mogelijk gebleken om de aanleiding, zoals de overlast, op een ander wijze adequaat te bestrijden;
  - c. LEKSTEDEWonen lost het probleem eerst binnen het eigen bezit op en vervolgens pas in andermans bezit.
4. LEKSTEDEWonen rapporteert jaarlijks achteraf aan burgemeester en wethouders over de wijze waarop zij invulling heeft gegeven aan dit artikel. Daarbij wordt in elk geval aangegeven om welke aantallen het in het betreffende jaar gaat met een korte aanduiding van de aard van de problematiek. Burgemeester en wethouders kunnen desgewenst nadere informatie vragen.

c. Artikel 2.6.3e Bemiddeling

1. Burgemeester en wethouders kunnen door een eenmalig aanbod bijzondere categorieën woningzoekenden en woningzoekenden met een indicatie urgent door bemiddeling medewerking verlenen bij het verkrijgen van woonruimte.
2. In de gemeente Vijfheerenlanden wordt rechtstreekse bemiddeling in ieder geval toegestaan bij de huisvesting van Statushouders, woningzoekenden die via Laatste Kansbeleid worden gehuisvest en cliënten die uitstromen uit instellingen voor Beschermd Wonen en maatschappelijke opvang in Utrecht via Beter Wonen.
3. Onder directe bemiddeling worden ook personen opgenomen die vallen onder beheerdersbelang (artikel 2.6.3c verordening).
4. Bemiddeling is ook inzetbaar bij toewijzing van woningen met gebruikmaking van de hardheidsclausule, conform artikel 4.3.
5. De toewijzing van een woning door bemiddeling wordt binnen twee weken na ingangsdatum huurcontract gemeld in het advertentiemedium.

**Artikel II**

De Nadere regels Huisvestingsverordening Gemeente Vijfheerenlanden 2019 deel A (voormalig grondgebied van de gemeente Vianen) treden in werking op 1 januari 2022

**Artikel III**

Deze Nadere regels worden aangehaald als de Nadere regels Huisvestingsverordening Gemeente Vijfheerenlanden 2019 deel A (voormalig grondgebied van de gemeente Vianen) .

*Aldus besloten in de vergadering van het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Vijfheerenlanden, gehouden op 21 december 2021*

*de secretaris,*

*N. (Nanette) van Ameijde-Poortman*

*de burgemeester,*

*S. (Sjors) Froehlich*