

Gewijzigde Beleidsregels woonruimteverdeling gemeente De Bilt 2022

Het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente De Bilt;

gelet op de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2022 – Gemeente De Bilt (hierna HVV);

Overwegende dat:

1. het wenselijk is de bepalingen van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2022 – Gemeente De Bilt, nader uit te werken en zo uitvoering te geven aan het gemeentelijke woonbeleid.
2. in de regionale huisvestingsverordening mogelijkheden zijn opgenomen om lokale beleidsregels toe te passen bij de toewijzing van huurwoningen. Het gaat daarbij om de volgende mogelijkheden:
 1. Voorrangregel inkomen – huur
 2. Voorrangregels bezettingsnorm
 3. Voorrangregels woningtype
 4. Voorrangregels doorstroming en doorschuiven
 5. Binding
 6. Bijzondere doelgroepen
 7. Lotingmodel
 8. Standplaatsen
 9. Beheerdersbelang
 10. Woongroepen
 11. Bemiddeling
 12. Experimenten

besluit vast te stellen de:

GEWIJZIGDE BELEIDSREGELS WOONRUIMTEVERDELING GEMEENTE DE BILT 2022

Artikel 1 Voorrangregel inkomen – huur [HVV art. 2.4.1]

1. Lid 5b - Het college maakt geen gebruik van de mogelijkheid om lage middeninkomens een huisvestingsvergunning te geven voor woningen vanaf de tweede aftoppingsgrens.
2. Lid 6 - Het college geeft de woningbouwcorporaties de ruimte om tabel 1, artikel 2.4.1 lid 1 incidenteel niet toe te passen. De woningbouwcorporaties moeten over het inzetten van deze bevoegdheid rapporteren in periodieke voortgangsinformatie.

Artikel 2 Voorrangregels bezettingsnorm [HVV art. 2.4.2]

<Gereserveerd>

Artikel 3 Voorrangregels woningtype [HVV art. 2.4.3]

1. Het college wijst de volgende woningtypen met voorrang toe aan de in HVV artikel 2.4.3 eerste lid omschreven doelgroepen:
 - a. Woningen met zorgvoorzieningen
 - b. Nultredenwoningen
 - c. Woningen voor minder validen
 - d. Jongerenwoningen.

Artikel 4 Voorrangregels doorstromen en doorschuiven [HVV art. 2.4.4]

1. Lid 1 sub c Het college maakt bij de toepassing van de doorschuifregeling uit art. 2.4.4. van de HVV gebruik van de mogelijkheid om eengezinswoningen met drie kamers en een oppervlakte van ten minste 75 m² uit te sluiten van de regeling.
2. Lid 2 sub a Het college stelt bij de toepassing van de doorschuifregeling uit art. 2.4.4. van de HVV als voorwaarde dat er altijd een woning moet vrijkomen voor reguliere verhuur.

Artikel 5 Bindingsregel [HVV art. 2.4.5]

1. Lid 1 Het college verklaart de bindingsregel van toepassing voor:
 - a. De kernen Groenekan, Hollandsche Rading, Westbroek en Maartensdijk.
 - b. Nieuwbouwprojecten.

- Gemeente en de betreffende woningcorporatie(s) stemmen per nieuwbouwproject af hoeveel woningen en vanuit welk gebied woningzoekenden in aanmerking komen voor deze bindingsregel.
2. Lid 3 Het college maakt geen gebruik van de mogelijkheid om niet-lokaal woningzoekenden met een indicatie voorrang te verlenen als het een woningtype betreft met zorgvoorzieningen voor minder validen.

Artikel 6 Bijzondere doelgroepen [HVV art. 2.4.6]

<Gereserveerd>

Artikel 7 Lotingmodel [HVV art. 2.6.3a]

<Gereserveerd>

Artikel 8 Standplaatsen via woongroepmodel met voordrachtsregeling [HVV art. 2.6.3b]

1. Bij inschrijving voor een standplaats en voor overige woonruimte op een woonwagenlocatie, stelt het college de volgende voorwaarden:
 - a. Voor de inschrijving voor een standplaats wordt een wachtlijst gehanteerd.
 - b. De wachtlijst wordt beheerd door een door het college aangewezen beheerder.

Artikel 9 Beheerdersbelang [HVV art. 2.6.3c]

<Gereserveerd>

Artikel 10 Woongroepen [HVV art. 2.6.3d]

1. De woongroepregeling is van toepassing op de woongroep Lugtensteyn te Bilthoven. Het college kan woningen laten toewijzen aan ouderen 65+ op voordracht van de betreffende vereniging.

Artikel 11 Bemiddeling [HVV art. 2.6.3e]

1. Het college staat rechtstreekse bemiddeling van de volgende categorieën woningzoekenden toe:
 - a. Urgenten met een maatschappelijke indicatie op grond van het Regionale Convenant huisvesting uitstromers maatschappelijk opvang en beschermd wonen (MOBW).
 - b. Statushouders die volgens de wettelijke taakstelling in de gemeente gehuisvest moeten worden.
 - c. Urgenten conform de hardheidsclausule, HVV art. 4.3.

Artikel 12 Experimenten [HVV art. 4.2]

Het college is bevoegd om voor maximaal 10% van de verhuringen in een jaar een experiment toe te passen.

Artikel 13 Hardheidsclausule

Het college is bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze beleidsregels naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze beleidsregels.

Artikel 14 INWERKINGTREDING

Deze beleidsregels treden in werking op de dag na bekendmaking.

Artikel 15 INTREKKING

De beleidsregels woonruimteverdeling De Bilt 2022 worden ingetrokken.

Aldus vastgesteld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders d.d. 8 maart 2022

*de secretaris,
R. van Netten*

*de burgemeester,
mr. S.C.C.M. Potters*

Toelichting

Artikel 1

Ten aanzien van lid 5b - Het college wil dat de sociale huur voorraad zoveel mogelijk wordt ingezet voor huisvesting van de primaire en secundaire doelgroep.

Ten aanzien van lid 6 - kleine huishoudens in de secundaire doelgroep hebben te beperkte slagingskansen door een combinatie van voorrang voor lage inkomens en de bezettingsnorm. Door corporaties de ruimte te geven om voor deze groep incidenteel af te wijken van de inkomensgrenzen worden de slagingskansen verbeterd.

Artikel 2

Het college stelt geen afwijkende toelatingseisen ten aanzien van de bezettingsnorm uit de HVV. Dit artikel wordt daarom gereserveerd.

Artikel 3

Het gaat bij de woningtypes om voorrang voor de genoemde doelgroepen; andere woningzoekenden worden niet uitgesloten van het aanbod. Bij de woningtypes gaat het om voorrang van een doelgroep, uiteindelijk is het ook mogelijk dat een andere woningzoekende in aanmerking komt.

Artikel 4

Lid 1c gaat om het dichten van een sluiproute bij toepassing van de van groot naar beter regeling.

Ten aanzien van lid 2a bij toepassing van de doorschuifregeling moet altijd een woning vrijkomen voor de reguliere verhuur.

Artikel 5

In de kernen Groenekan, Hollandsche Rading, Westbroek en Maartensdijk komt een beperkt aantal woningen per jaar vrij. Met name om jongeren die in deze kernen zijn opgegroeid of senioren die in deze kernen oud willen worden een kans te geven om daar te blijven wonen, helpt de kernbinding.

Bij nieuwbouwprojecten kan een bepaald percentage woningen lokaal toegewezen worden. Het percentage wordt per project en in overleg met de desbetreffende corporatie bepaald. Dit bevordert de doorstroming, bijvoorbeeld van oudere huurders in eengezinswoningen naar meer passende meergezinswoningen.

Het gebruik van de bindingsregel wordt beperkt doordat de Wet stelt dat maximaal 25% van de verhuuringen met voorrang mag resulteren in een huisvestingsvergunning voor lokaal woningzoekenden. Naast kernbinding kan een gemeente deze ruimte ook gebruiken voor andere regelingen.

Voor woningen bedoeld voor specifieke doelgroepen en woningen toegewezen vanuit beheerdersbelang kunnen bindingsregels worden toegepast omdat het gaat om schaarse woningtypen en dit de doorstroming bevordert.

Artikel 6

Het college verleent geen voorrang aan bijzondere doelgroepen, anders dan elders in deze beleidsregels of de HVV benoemd. Dit artikel wordt daarom gereserveerd.

Artikel 7

Er worden geen woningen via het lotingmodel verhuurd. Dit artikel wordt daarom gereserveerd.

Artikel 8

De gemeente hanteert een wachtlijst voor standplaatsen op woonwagenlocaties. Deze wachtlijst wordt beheerd door een door de gemeente aangewezen beheerder. Omdat er geen woonwagen(plaatsen) in eigendom van een woningcorporatie zijn, is een geldig inschrijfnummer van WoningNet geen voorwaarde.

Artikel 9

Het college stelt geen nadere eisen aan toepassing van beheerdersbelang. Dit artikel wordt daarom gereserveerd.

Artikel 10

De woongroep Lugtensteyn richt zich op de huisvesting van ouderen waarbij zelfstandigheid en betrokkenheid centraal staan. Toewijzing van vrijkomende woningen gebeurt op voordracht van de vereniging.

Artikel 11

Bij bemiddeling krijgt een woningzoekende, buiten het aanbodmodel om, een eenmalig aanbod voor een passende woning. Bemiddeling wordt toegepast voor woningzoekenden die redelijkerwijs zelf niet of niet voldoende inschrijfduur kunnen opbouwen via het aanbodmodel of wanneer de woning en/of

woonomgeving aan specifieke kenmerken moet voldoen, bijvoorbeeld met het oog op veiligheid en leefbaarheid.

Artikel 12

Het college maakt gebruik van de mogelijkheid om een experimentenregeling in te stellen. Experimenten dienen te voldoen aan de criteria die in de huisvestingsverordening gesteld worden:

- een experiment heeft een duidelijk omschreven en meetbaar beoogd effect;
- een experiment is tijdelijk en heeft een vooraf gesteld begin en eindpunt;
- de uitvoering van het experiment is duidelijk en transparant voor de woningzoekenden;
- de communicatie en verantwoording over het experiment vindt plaats in het regionale advertentiemedium;
- het experiment is van toepassing op maximaal 10% van het aanbod;
- het experiment wordt voor de start afgestemd met de gemeenten in de woningmarktregio.