

## Beleidsregels Woonruimteverdeling Gemeente Utrechtse Heuvelrug 2022

Het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug; gelet op de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Utrechtse Heuvelrug geldend vanaf 1 januari 2022;

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

### BESLUIT:

Vast te stellen de Beleidsregels Woonruimteverdeling Gemeente Utrechtse Heuvelrug 2022

### Artikel I

Ter uitvoering van de Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019, Gemeente Utrechtse Heuvelrug geldend vanaf 1 januari 2022 (hierna: de Verordening) kunnen bij een aantal artikelen aanvullende beleidsregels vastgesteld worden. Het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug maakt gebruik van deze mogelijkheid om aanvullende beleidsregels op te stellen en stelt de volgende beleidsregels vast:

#### Artikel 2.4.3 Voorrangregels woningtype

Lid 1. Burgemeester en wethouders maken gebruik van de mogelijkheid om de volgende woningtypen met voorrang toe te wijzen aan de omschreven doelgroepen:

- woningen met zorgvoorzieningen;
- nultredenwoningen (op voordracht van de corporaties);
- woningen voor minder validen;
- jongerenwoningen (op voordracht van de corporaties).

#### Artikel 2.4.4 Voorrangregels doorstromen en doorschuiven

Lid 2.a. Burgemeester en wethouders geven de mogelijkheid om door te schuiven binnen één portiek, flat, wooncomplex of galerij. Doorschuiven naar een 'nultreden-' of een begane grond woning is hierbij alleen mogelijk voor huurders met een medische indicatie 'slecht ter been' die is opgesteld door een door de gemeente Utrechtse Heuvelrug erkende persoon of organisatie. Verder geldt dat de woning passend moet zijn voor het huishouden. Doorschuiven naar een grotere woning is in geen geval mogelijk. Lid 2.b. Verhuurders rapporteren jaarlijks aan burgemeester en wethouders over de toepassing van lid 2.a.

#### Artikel 2.4.5 Bindingsregel

Lid 1. Burgemeester en wethouder wijzen alle dorpen en kernen in de gemeente Utrechtse Heuvelrug aan voor toepassing van de bindingsregel.

Aan het toepassen van de bindingsregel worden in aanvulling op de Verordening de volgende voorwaarden verbonden:

- De bindingsregel wordt toegepast bij bestaande bouw en bij nieuwbouwprojecten waarbij jaarlijks maximaal 25% van de sociale huurwoningen op basis van voorrang wordt toegewezen aan lokaal woningzoekenden.
- Terugkeerders bij sloop/nieuwbouw worden niet meegerekend.
- Gemeente en de betreffende woningcorporatie(s) stemmen per dorp en kern af welke woningen en vanuit welk gebied woningzoekenden in aanmerking komen voor deze bindingsregel.

#### Artikel 2.4.6 Bijzondere doelgroepen

Burgemeester en wethouders kunnen bij het verlenen van de huisvestingsvergunning voorrang verlenen aan één of meer bijzondere doelgroepen. Burgemeester en wethouders benoemen de volgende bijzondere groepen:

1. Grote gezinnen (minimaal 5 personen) en geven hen voorrang bij de toewijzing van grote woningen (vanaf 5 kamers);
2. Leden van de vrijwillige brandweer in de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Hiertoe biedt de gemeente aan leden van de vrijwillige brandweer de mogelijkheid om voorrang te verkrijgen. Er moet aan de navolgende criteria voldaan worden:
  - De aanvrager is maatschappelijk en economisch gebonden aan het dorp en dan wel ten minste 2 werkdagen per week beschikbaar voor de brandweer in het dorp waar hij/zij woonachtig is;

- De aanvrager is woonachtig in de gemeente Utrechtse Heuvelrug en/of de aanvrager is minimaal 16 uur per week werkzaam in de gemeente Utrechtse Heuvelrug;
- De aanvrager heeft een aanstelling bij de VRU (Veiligheidsregio Utrecht) als vrijwilliger bij één van de vrijwilligerskorpsen in de gemeente Utrechtse Heuvelrug;
- De aanvrager voldoet aan alle passendheid eisen van de Verordening;
- De aanvrager staat ingeschreven als woningzoekende bij Woningnet;
- De post commandanten 'toetsen' of de verzoeker(s) voldoen aan bovengenoemde criteria en daarmee in aanmerking komen voor een urgentie voor een sociale huurwoning.
- De bepalingen uit de Verordening blijven van toepassing. Burgemeester en wethouders stellen het volgende zoekprofiel vast:

#### Zoekprofiel huisvesting vrijwillige brandweer

Woningzoekenden met voorrang op grond van de voorrangregeling voor leden van de vrijwillige brandweer kunnen met voorrang uitsluitend reageren op het lokale aanbod van flatwoningen vanaf de 1e verdieping. Hiervan kan worden afgeweken indien de urgente woningzoekende minimaal 10 jaar staat ingeschreven bij Woningnet en/of indien het standaard zoekprofiel belet dat de urgent woningzoekende lokaal een passende woonruimte krijgt toegewezen, omdat in de lokale woningvoorraad bepaalde woningtypen ontbreken of naar verwachting niet binnen 6 maanden vrij voor verhuur komen. Voor brandweerlieden is het cruciaal dat ze dicht bij hun brandweerkazerne wonen (of werken) in verband met de vereiste maximale opkomsttijd (van 4 minuten). Dit is van belang bij het concreet aanbod van huurwoningen in de dorpen waar een brandweerpost is gevestigd.

#### Paragraaf 2.5 Urgentie

Voor het verlenen van een huisvestingsvergunning kunnen burgemeester en wethouders een woningzoekende urgent verklaring. Urgentie wordt op verschillende indicatiegronden afgegeven. Maatschappelijk indicatie is daar één van. Voor de maatschappelijke indicatie behorend bij artikel 2.5.1e lid 2 geldt:

#### Artikel 2.5.1e lid 2 Criteria indicatie maatschappelijke gronden

Indicatie op basis van maatschappelijke gronden behorend onder dit artikel worden enkel afgegeven op basis van regionaal of lokaal gemaakte afspraken die zijn vastgesteld in het regionale contingent U16 Beter Wonen en in de ambitieverklaring regio ZOU Beschermd Wonen.

#### Paragraaf 2.6 Systeem voor de verdeling van woonruimte

Burgemeester en wethouders kunnen op grond van artikel 2.6.3 lid 1 van de Verordening bijzondere regels instellen voor de verdeelsystematiek. De gemeente Utrechtse Heuvelrug past de volgende verdeelsystematiek toe:

#### Artikel 2.6.3a Lotingmodel

Burgemeester en wethouders vinden loting een goed instrument. Gelet op de gewijzigde regelgeving omtrent behoud inschrijfduur en het mogelijke nadeel daarvan voor starters wordt loting ingezet, om zo ook hen de kans te geven een woning te huren. Maximaal 10% van het woningaanbod mag via loting worden aangeboden.

#### Artikel 2.6.3c Beheerdersbelang

Burgemeester en wethouders staan de corporatie toe om het beheerdersbelang toe te passen voor huurders met ernstige betalingsproblemen of ernstige overlast. Daarbij gelden de volgende voorwaarden:

1. Huurders met ernstige betalingsproblemen:  
De woningcorporatie biedt eenmalig een goedkopere woning aan bij huurders met ernstige betalingsproblemen. Het moet hier gaan om onvoorziene financiële omstandigheden en waarmee huisuitzetting voorkomen kan worden. Het Sociale Dorpsteam, de Regionale Sociale Dienst Kromme Rijn Heuvelrug (RSDKRH), woningcorporatie en de gemeente stemmen met elkaar af of verhuizing tot een oplossing van de financiële problemen leidt.
2. Huurders waarbij sprake is van ernstige overlast:  
De woningcorporatie biedt bij ernstige overlast eenmalig aan de huurder een vergelijkbare woning aan. Dit zijn maatwerkoplossingen en worden tussen gemeente en corporatie afgestemd. Het aanbod van een andere woning kan worden gecombineerd met een laatste kans-traject. Hierbij wordt het huurcontract gecombineerd met een zorgcontract.

#### Artikel 2.6.3d Woongroepen

1. Burgemeester en wethouders erkennen Centraal Wonen als woongroep. Burgemeester en wethouders laten het toewijzen van woningen over aan het bestuur van Centraal Wonen. Centraal Wonen beoordeelt de kandidaten en selecteert de meeste geschikte kandidaat voor hun woongroep.

2. Burgemeester en wethouders erkennen Woonoord Kraaybeek als woongroep vanuit het oogpunt van de sterke antroposofische identiteit van het complex. Burgemeester en wethouders laten het toewijzen van de woningen over aan Stichting Kraaybeek in combinatie met Warande.

#### Artikel 2.6.3e Bemiddeling

Burgemeester en wethouders staan rechtstreekse bemiddeling van specifieke doelgroepen toe:

1. Urgenten met een maatschappelijke indicatie op grond van het regionale contingent U16 Beter Wonen of de ambitieverklaring regio ZOU Beschermd Wonen krijgen ook via bemiddeling een woning toegewezen;
2. Bemiddeling voor statushouders die jaarlijks volgens de wettelijk taakstelling van de Provincie Utrecht gehuisvest moeten worden in de gemeente;
3. Bemiddeling is ook inzetbaar bij toewijzing van woningen met gebruikmaking van de hardheidsclausule, conform artikel 4.3 uit de Verordening;
4. De woningcorporatie moet de toewijzing op basis van bemiddeling binnen twee weken na ingangsdatum van het huurcontract melden in het advertentiemedium.

#### Artikel 4.2 Experimenten

Om de doorstroming in de jongerenwoningen aan de Hoofdstraat 82 in Driebergen- Rijsenburg te stimuleren en deze woningen daarmee te behouden voor de doelgroep, namelijk de jonge woningzoekenden, zetten burgemeester en wethouders de experimentregel in voor het behoud van de volledige inschrijftijd.

Burgemeester en wethouders zetten het experiment 'Behoud inschrijftijd jongeren' voort onder de huidige Verordening. Hiervoor wordt, in afwijking van het gestelde in artikel 2.3.1 lid e van de Verordening, de te behouden inschrijftijd voor jongeren tot 28 jaar die een tweekamerwoning huren aan de Hoofdstraat 82 in Driebergen- Rijsenburg 100% i.p.v. van de reguliere 75%.

#### **Artikel II**

De Beleidsregels Huisvestingsverordening Regio Utrecht – Gemeente Utrechtse Heuvelrug 2019, gemeentelijke woonbeleid juli 2019, van 1 juli 2019 vervallen per datum van publicatie van de Beleidsregels Woonruimteverdeling Gemeente Utrechtse Heuvelrug 2022.

#### **Artikel III**

De Beleidsregels Woonruimteverdeling Gemeente Utrechtse Heuvelrug 2022 treden in werking op de dag na bekendmaking.

#### **Artikel IV**

Deze beleidsregels worden aangehaald als de Beleidsregels Woonruimteverdeling Gemeente Utrechtse Heuvelrug 2022.

*Aldus besloten in de vergadering van het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug, gehouden op 1-2-2022.*

*Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug*

*de secretaris,*

*Drs. M. J. T. H. Havekes*

*de burgemeester,*

*G. F. Naafs*