

Beleidsregels Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 – gemeente Stichtse Vecht (aangepast)

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Stichtse Vecht ; gelet op de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 – gemeente Stichtse Vecht overwegende dat 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. Bezettingnorm
2. Woningtype
3. Doorstroming en doorschuiven
4. Binding
5. Bijzondere doelgroepen
6. Lotingmodule
7. Woonwagenstandplaatsen
8. Beheerdersbelang
9. Woongroepen
10. Bemiddeling
11. Experimenten

BESLUIT

Vast te stellen de onderstaande beleidsregels als lokale uitwerking van de kan-bepalingen in de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 – gemeente Stichtse Vecht.

Artikel I: lokale beleidsregels bij de genoemde artikelen uit de regionale huisvestingsverordening

- Artikel 2.3.2 Inschrijvingssysteem voor woningzoekenden voor middenhuur woningen

Burgemeester en wethouders stellen vast dat aanbieders van een middenhuurwoning van een project dat na 1 januari 2020 is opgeleverd, hun huurwoningen moeten aanbieden volgens het 'Stappenplan toepassing voorrangregels voor middenhuurwoningen 2022'. De volgorde is:

o Voorrang voor woningzoekenden met een middeninkomen tot € 60.000 (peildatum 1 januari 2019) die tevens een sociale huurwoning achterlaten in de woningmarktregio Utrecht.

o Voorrang voor woningzoekenden met een middeninkomen tot € 60.000 (peildatum 1 januari 2019)

- Artikel 2.4.1 Voorrangregels inkomen – huur

Burgemeester en wethouders geven toestemming om huishoudens met een inkomen van € 40.024 tot € 51.199 (prijspeil 2022) voorrang te verlenen bij toewijzing van sociale huurwoningen met een huurprijs van € 678,66 tot € 752,33 (prijspeil 2022). De wettelijke ruimte hiervoor is 15% van de vrijkomende sociale huurwoningen.

Burgemeester en wethouders geven toestemming om tabel 1 van artikel 2.4.1. lid 1 in voorkomende gevallen incidenteel niet toe te passen. Dat betekent dat in incidentele gevallen de primaire doelgroep (lage inkomens) geen voorrang geniet bij verhuringen van sociale huurwoningen. Dit mag alleen toegepast worden als méér dan 70% van de vrijkomende woningen naar de primaire doelgroep gaat.

- Artikel 2.4.2 Bezettingnorm Burgemeester en wethouders kiezen voor toewijzing op basis van de uitgebreide woonruimte- huishouden tabel.

Ten aanzien van de Molukse wijk te Breukelen (G. van Nijenrodestraat 57 tot en met 77 (oneven huisnummers) en Nifarlakestraat 18 tot en met 36 (even huisnummers), wordt de bezettingnorm uitgeschakeld.

- 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 volgens de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 – gemeente Stichtse Vecht:

o Woningen met zorgvoorzieningen

o Nultredewoningen

o Woningen voor minder validen

o Jongerenwoningen Het gaat bij de woningtypes om voorrang, andere woningzoekenden worden niet uitgesloten van het aanbod.

- Artikel 2.4.4 doorstromen en doorschuiven

Burgemeester en wethouders maken gebruik van de doorstroomregeling van groot naar beter. Burgemeester en wethouders geven bij doorschuiven de mogelijkheid om binnen een portiek, galerij of flat door te schuiven mits er geen sprake is van een wooncarrière. In overleg met de corporaties zal een lijst met wooncomplexen worden opgesteld waarbij deze regeling van toepassing is.

- Artikel 2.4.5 Bindingsregel

Wettelijk mag maximaal 50% van de woningvoorraad regionaal worden toegewezen en daarvan mag maximaal 25% lokaal worden toegewezen. Binnen deze 25% maken Burgemeester en wethouders gebruik van de bindingsregel voor:

- o De kleine kernen: Loenen aan de Vecht, Loenersloot, Nieuwersluis, Nigtevecht, Vreeland, Nieuwer Ter Aa, Kockengen, Tienhoven en Oud-Zuilen.
- o De Molukse wijk in de kern Breukelen. G. van Nijenrodestraat 57 tot en met 77 (oneven huisnummers) en Niftarlakestraat 18 tot en met 36 (even huisnummers).
- o Het beheerdersbelang.
- o De doorstroomregeling van groot naar beter.
- o Nieuwbouwprojecten: een bepaald percentage woningen zal lokaal toegewezen worden. Het percentage wordt per project en in overleg met de desbetreffende corporatie bepaald. Dit bevordert de doorstroming.

In de kleine kernen komen maar enkele 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. Met de woningbouwvereniging Vecht en Omstreken is afgesproken dat deze bindingsregel ook geldt voor de Molukse wijk in Breukelen.

- Artikel 2.4.6 Bijzondere doelgroepen

Burgemeester en wethouders hebben voor statushouders die in afwachting zijn van gezinshereniging een aantal zogenaamde pilotwoningen gelabeld waarin meerdere statushouders samenwonen in een voormalige eengezinswoning.

- Artikel 2.6.3 a Lotingmodule

Burgemeester en wethouders willen in samenwerking met de corporaties gebruik maken van de mogelijkheid om maximaal 20% van de woningvoorraad via loting aan te bieden. De 20% geldt per woningcorporatie. Woningtypen zoals benoemd in artikel 2.4.3 worden niet verloot. Bij loting is de huur-inkomen tabel en de bezettingsnorm van toepassing.

- Artikel 2.6.3 b Woonwagenstandplaatsen

Burgemeester en wethouders maken gebruik van de mogelijkheid om een woonwagenstandplaats toe te wijzen via het woongroepmodel met voordrachtsrecht. Met andere woorden, het cluster van woonwagenstandplaatsen kan gezien worden als een woongroep waarbij een vorm van invloed van de zittende bewoners op zijn plaats is.

Bij toewijzing worden de volgende volgordecriteria gehanteerd (op 1 staat de persoon die als eerste in aanmerking komt):

1. Inwonend (klein-)kind van degene die de standplaats huurde voordat deze leeg kwam*);
2. Bewoner van een andere standplaats op de woonwagenlocatie waar een standplaats vrijkomt, onder voorwaarde dat de eigen standplaats vrij komt;
3. Familielid in de eerste graad van een woonwagenbewoner die woont op de woonwagenlocatie waar een standplaats vrij komt;
4. Familielid in de tweede graad van een woonwagenbewoner die woont op de woonwagenlocatie waar een standplaats vrij komt;
5. Familielid in de eerste graad van een woonwagenbewoner die woont op een andere woonwagenlocatie in de gemeente Stichtse Vecht;
6. Familielid in de tweede graad van een woonwagenbewoner die woont op een andere woonwagenlocatie in de gemeente Stichtse Vecht;
7. Standplaatszoekende die zelf in het verleden op de woonwagenlocatie heeft gewoond waar een standplaats vrij komt, of wiens (groot-)ouders op deze woonwagenlocatie hebben gewoond;
8. Standplaatszoekende die zelf in het verleden op een andere woonwagenlocatie in Stichtse Vecht heeft gewoond, of wiens (groot-)ouders op een woonwagenlocatie in Stichtse Vecht hebben gewoond;
9. Standplaatszoekende die zelf in het verleden op een woonwagenlocatie in regio Utrecht heeft gewoond, of wiens (groot-)ouders op een woonwagenlocatie in regio Utrecht wonen of hebben gewoond;
10. Overige standplaatszoekenden, op basis van inschrijfduur op de gemeentelijke belangstellendenlijst.

*) Voorwaarde is dat men ten minste twee jaar staat ingeschreven op de woonwagenlocatie.

Voor elk van de categorieën geldt dat de standplaatszoekende met de oudste inschrijfdatum op de gemeentelijke belangstellendenlijst voorgaat op andere standplaatszoekenden uit dezelfde categorie.

De lijst van gegadigden wordt voorgelegd aan een adviescommissie, bestaande uit bewoners van de betreffende woonwagenlocatie. Deze commissie adviseert de woningcorporatie/beheerder over de toewijzing. Bij dit advies wordt de bovengenoemde rangvolgorde aangehouden. Burgemeester en wethouders behouden het recht om in te grijpen in het toewijzingsproces of af te wijken van deze regeling. In dat geval dient het college de woningcorporatie/beheerder om advies te vragen.

Voorwaarde voor toewijzing is dat iemand aantoonbaar onderdeel is van de doelgroep. De gemeente hanteert hierbij het afstammingsbeginsel: iemand behoort tot de doelgroep woonwagenbewoners als hij/zij zelf in een woonwagen woont of eerder in een woonwagen heeft gewoond, of afstamt van iemand die in een woonwagen heeft gewoond. Afstamming kan worden aangetoond middels het woonadres van de inschrijver/aanvrager, ouders of grootouders.

In de actualisatie van de woonvisie is opgenomen dat Burgemeester en wethouders een wachtlijst instellen voor woningzoekenden die specifiek een woonwagenstandplaats zoeken. Deze wachtlijst is per 17 mei 2022 geformaliseerd als 'gemeentelijke belangstellendenlijst'. Het beheer van de lijst zal in eerste instantie door de gemeente zelf worden gedaan maar kan mogelijk worden overgedragen aan de corporaties.

- Artikel 2.6.3 c Beheerdersbelang

Burgemeester en wethouders staan de corporaties toe om het beheerdersbelang toe te passen voor huurders die ernstige overlast veroorzaken of ernstige betalingsproblemen hebben. Daarbij gelden de volgende voorwaarden:

o 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 sociaal wijkteam, de corporatie en de gemeente stemmen met elkaar af of verhuizing tot een oplossing van de financiële problemen leidt.

o 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.

o Het aanbod van een andere woning kan worden gecombineerd met een laatste kans traject. Hierbij wordt het huurcontract gecombineerd met een zorgcontract.

• Artikel 2.6.3 d Woongroepen

De woongroep regeling is van kracht voor woon-zorgcomplex 't Kampje te Loenen aan de Vecht. De toewijzingscommissie beoordeelt of een kandidaat bewoner in aanmerking komt voor een huurwoning. De woongroep regeling is van kracht voor de Molukse wijk te Breukelen. Het gaat om 20 woningen in de G. van Nijenrodestraat 57 tot en met 77 (oneven huisnummers) en de Niftarlakestraat 18 tot en met 36 (even huisnummers). De toewijzingscommissie (in oprichting) beoordeelt of een kandidaat bewoner in aanmerking komt voor de huurwoning.

• Artikel 2.6.3 e bemiddeling

Burgemeester en wethouders staan rechtstreekse bemiddeling van woonruimte toe in de volgende gevallen:

o Huisvesting statushouders

o Herhuisvesting woningzoekenden via Laatste Kans beleid o Urgenten met een maatschappelijke indicatie op grond van het Regionale Convenant huisvesting uitstromers maatschappelijk opvang en beschermd wonen (MOBW).

o Bij toewijzing van woningen met gebruikmaking van de hardheidsclausule, conform artikel 4.3 uit de Verordening.

o Huisvesting van herstructureringsurgenten

Artikel II: inwerkingtreding

Deze beleidsregels treden in werking op 1 december 2022.

Artikel III: citeertitel

Deze regeling kan worden aangehaald als: beleidsregels Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 – gemeente Stichtse Vecht.

Aldus besloten op 29 november 2022.

de gemeentesecretaris, de burgemeester,