

Beleidsregels Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, Gemeente Lopik – versie 1 januari 2022

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Lopik;

gelet op de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Lopik- versie 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 Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Lopik – versie 1 januari 2022.

Artikel I

Ter uitvoering van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Lopik – versie 1 januari 2022 (hierna de Verordening) worden ter bevordering van het gemeentelijk woonbeleid de volgende beleidsregels vastgesteld bij de genoemde artikelen uit de Verordening.

1. **Paragraaf 2.4.voorrangsregels gemeentelijk woonbeleid**

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

a. Artikel 2.4.2. lid 1 Bezettingsnorm

Burgemeester en wethouders kiezen voor de variant van de bezettingsnorm waarbij bij de bepaling van passendheid voorrang wordt gegeven aan een meerpersoonshuishouden bij woonruimte met vier of meer kamers.

b. Artikel 2.4.3. lid 1 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 Lopik – versie 1 januari 2022:

- woningen met zorgvoorzieningen;
- nultredenwoningen;
- woningen voor minder validen;
- jongerenwoningen

De woningcorporatie geeft in haar advertentie het woningtype aan.

Als de aanbieding van het woningtype bij de eerste woningadvertentie 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.

c. Artikel 2.4.4. lid 1 Regeling van Groot naar Beter

a. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor de huur van woonruimte met maximaal drie kamers wordt door burgemeester en wethouders voorrang verleend aan een doorstromer die een zelfstandige woonruimte, van een verhuurder die zijn woningen verhuurt via het toewijzingsstelsel zoals omschreven in artikel 2.6.1, met minimaal vier kamers achterlaat.

b. artikel 2.4.4 lid 1a is alleen van toepassing als de woningzoekende beschikt over een minimale woonduur van één jaar.

c. in afwijking van artikel 2.4.4 lid 1a kunnen burgemeester en wethouders eengezinswoningen met drie kamers en een gebruikersoppervlakte van ten minste 75 m², uitsluiten van deze regeling

d. Artikel 2.4.4. lid 2b Doorschuifregeling

a. Burgemeester en wethouders kunnen voorwaarden opstellen voor doorschuiven van een woningzoekende binnen een complex.

b. De doorschuifregeling wordt toegepast bij gestapelde bouw.

c. Verhuurders rapporteren jaarlijks aan burgemeester en wethouders over de toepassing van lid 2.

e. **Artikel 2.4.5. lid 1 Binding**

1. Burgemeester en wethouders passen de bindingsregel toe voor het beschikbare aanbod in alle kernen van de gemeente Lopik en bij nieuwbouwprojecten.
 - Kernbinding voor de genoemde kernen is noodzakelijk gezien het feit dat het relatief kleine gemeenschappen betreft met slechts enkele vrijkomende woningen per jaar. Men krijgt anders niet of nauwelijks de kans om in de eigen woonomgeving woonruimte te vinden. Gezien op de druk op de regionale woningmarkt, worden zij anders weggedrukt door andere woningzoekenden als er geen voorrang wordt gegeven. De voorrang geldt alleen voor de woningzoekenden die gebonden zijn aan de gemeente Lopik.
 - Nieuwbouwprojecten zorgen voor nieuw woningaanbod en leidt tot doorstroming op de woningmarkt. Om de doorstroming in de gemeente Lopik te versterken wordt een gedeelte van de nieuwbouwwoningen lokaal toegewezen. Gemeente en corporatie stemmen het aantal woningen per nieuwbouwproject af. Het aantal zal beperkt zijn zodat de gemeente Lopik blijft bijdragen aan de regionale woningbouwopgave.
2. 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 woningzoekenden als volgt:
 - 1e lokaal woningzoekenden 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.
3. In afwijking van lid 2b kunnen burgemeester en wethouders bij de volgorde in lid 2b na de 1e groep woningzoekenden in de rangordebepaling, voorrang verlenen aan de niet lokaal woningzoekenden met een indicatie als het een woningtype betreft met zorgvoorzieningen of voor minder validen.

2. **Artikel 2.4.6. lid 1 Bijzondere doelgroepen**

In principe moeten corporaties vanaf 1 januari 2022 92,5% van de woningen toewijzen aan de doelgroep. Dat zijn dus eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot 40.765 euro (prijspeil 2022) en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot 45.014 euro (prijspeil 2022). Corporaties mogen 7,5% vrij toewijzen. Dit percentage van 7,5% mag echter worden verhoogd naar maximaal 15%. Dit kan als hierover prestatieafspraken zijn gemaakt tussen gemeente, huurdersorganisatie en corporatie. In dat geval moet er dus minimaal 85% van de woningen naar de doelgroep.

De volgende groepen worden in elk geval als 'bijzondere doelgroep' beschouwd:

- Kandidaten op de wachtlijst Groenenhof. De wachtlijst Groenenhof geldt tot 1 juli 2023.
- WMO-kandidaten die niet voldoen aan urgentiegronden. Indicering vindt plaats door het Breed Sociaal Loket.

3. **Artikel 2.5.1 Urgent Woningzoekenden**

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

Artikel 2.5.1.e. Maatschappelijke indicatie

Urgentie op basis van maatschappelijke indicatie kan alleen worden afgegeven wanneer hier regionaal of lokaal afspraken zijn gemaakt. Burgemeester en wethouders hebben regionale afspraken gemaakt over de doorstroming in de Utrechtse Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen. Op 7 februari 2017 hebben burgemeester en wethouders ingestemd met het Regioconvenant uitstroom 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 Lopik zijn ingestroomd in de Utrechtse Maatschappelijke Opvang en beschermd wonen voorzieningen) van de gemeente Utrecht. Op basis van dit convenant worden via bemiddeling mensen met een maatschappelijke indicatie gehuisvest. Daarnaast wordt op basis van afspraken met Beter Wonen de uit- en doorstroom van zorginstellingen beoogd te vergroten en te bevorderen.

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

Burgemeester en wethouders kunnen bijzondere regels instellen voor de verdeelsystematiek. De gemeente Lopik past de volgende verdeelsystematiek toe:

- a. **Artikel 2.6.3.a. lid 1.a. Lotingmodel**
Het college van burgemeester en wethouders vinden samen met de corporatie loting een goed instrument en houdt de mogelijkheid open om hier gebruik van te maken. Maximaal 20% van het vrijkomende woningaanbod in een kalenderjaar mag worden verloot.
- b. **Artikel 2.6.3.b. Standplaatsen via woongroepmodel**
In Lopik is de toewijzing van woonwagendstandplaatsen niet van toepassing.
- c. **Artikel 2.6.3.c. Beheerdersbelang**
Beheerdersbelang is het belang van een woningcorporatie. In principe geldt het beheerdersbelang primair voor de woningcorporatie. Ook andere instanties, inclusief burgemeester en wethouders, kunnen in het belang van de wijk/openbare orde en veiligheid/leefbaarheid, de woningcorporatie vragen om gebruik te maken van het beheerdersbelang. Burgemeester en wethouders staan de corporatie toe om het beheerdersbelang toe te passen voor huurders met ernstige overlast door middel van een maatwerkoplossing eenmalig een vergelijkbare woning aan te bieden.
- d. **Artikel 2.6.3.e. Bemiddeling**
Burgemeester en wethouders kunnen door eenmalig aanbod bijzondere categorieën woningzoekenden en woningzoekenden met een indicatie urgent door bemiddeling medewerking verlenen bij het verkrijgen van woonruimte. Rechtstreekse bemiddeling is in elk geval toegestaan in navolgende situaties:
 - In Lopik wordt rechtstreekse bemiddeling in elk geval toegestaan voor WMO-woningen, woningen voor statushouders en bij de inzet van het laatste kansbeleid.
 - Kandidaten op de wachtlijst voor Groenenhof.
 - De wachtlijst Groenenhof geldt tot 1 juli 2023
 - Urgenten met een maatschappelijke indicatie op grond van het Regionale Convenant huisvesting uitstromers maatschappelijke opvang en beschermd wonen krijgen ook via bemiddeling een woning toegewezen. Bemiddeling op basis van de hardheidsclausule kan ook worden toegepast.
 - De woningcorporatie verantwoordt de woningtoewijzing op basis van bemiddeling in het advertentiemedium.

Artikel II

De vastgestelde beleidsregels Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, Gemeente Lopik worden ingetrokken per 1 januari 2022.

Artikel III

De beleidsregels Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, Gemeente Lopik – versie 1 januari 2022, treden in werking op 1 januari 2022.

Artikel IV

Deze beleidsregels worden aangehaald als de beleidsregels Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Lopik – versie 1 januari 2022.

Aldus besloten in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Lopik, gehouden op 21 december 2021.

de secretaris
mr. E.T. Halman, MB

de burgemeester,
dr. L.J. de Graaf