



Nadere regels Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2023 gemeente Nieuwegein

Burgemeester en wethouders van Nieuwegein;

Gelet op de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2023 Gemeente Nieuwegein;

Besluit

Vast te stellen:

Nadere regels Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2023 gemeente Nieuwegein

In deze nadere regels is de lokale uitwerking opgenomen van de Huisvestingsverordening regio Utrecht 2023 Gemeente Nieuwegein.

Artikel 18 Verdeling woonruimte voor woongroepen

De woongroepregeling is van kracht in de volgende complexen:

- De Bosruiter: Groepswonen Ouderen Nieuwegein, 24 woningen van Mitros
- Gemeenschappelijk Wonen Fokkesteeg, 68 zelfstandige woningen en 42 onzelfstandige woningen van Jutphaas
- De Meander: Een gemengd wonen complex met 255 woningen van Portaal. Gemengd wonen is een woonvorm waarbij zogeheten "dragende" en "vragende" huurders in een wooncomplex samenwonen met als doel een bijdrage te leveren aan de maatschappelijke deelname van kwetsbare doelgroepen. Centraal staat het delen van gemeenschappelijke voorzieningen en het stimuleren van onderlinge samenhang en betrokkenheid.

Toewijzing vrijkomende woonruimte:

De Bosruiter:

Belangstellenden kunnen zich als lid aanmelden bij de Bosruiter en komen op een wachtlijst. Wanneer een woning vrijkomt draagt het bestuur een kandidaat voor. De kandidaat levert dan zijn of haar gegevens aan en deze worden net als bij een reguliere aanbidding getoetst aan de wettelijke kaders. De kandidaat moet bij acceptatie 55-plus zijn.

Iedereen kan in de Bosruiter wonen is het beleid. De huur kan inkomensafhankelijk zijn. Daarmee wordt bedoeld: het zou een vrije sector-huur op kunnen leveren als het inkomen van de kandidaat te hoog is voor de sociale huur

Gemeenschappelijk Wonen Fokkesteeg:

Bij de werving van kandidaten voor GW wordt geen gebruik gemaakt van het selectiesysteem van Woningnet. De Bewonersvereniging GW maakt voor de werving van kandidaten gebruik van eigen kandidatenlijsten en wervingssysteem.

De Commissie Woonbeleid zorgt voor publiciteit van de Vereniging Gemeenschappelijk Wonen en werft kandidaten.

Zij selecteren kandidaten door het houden van persoonlijke intakegesprekken en houden voor elk type woonruimte een digitale kandidatenlijst met een standaard profielschets bij. Zij organiseren ook regelmatig introductieactiviteiten.

De Meander:

Voor woongroep De Meander is een woonvereniging opgericht.

Toewijzing van reguliere woningzoekenden vindt plaats door de toewijzingscommissie, waarin de woonvereniging, de verhuurder en de partner in de begeleiding van de maatschappelijke opvang zijn vertegenwoordigd. De reguliere woningzoekenden worden getoetst op motivatie en geschiktheid om de kwetsbare bewoners te ondersteunen. Voor de volgordebepaling geldt inschrijfduur en motivatie. Voor de overige criteria zoals huishoudensgrootte en inkomen is de verordening van toepassing.

De woningen voor statushouders of kwetsbare bewoners worden via directe bemiddeling toegewezen. Bij langdurige leegstand, van drie maanden of meer, vervalt het recht op toewijzing via de toewijzingscommissie. De verhuurder heeft het recht om buiten de woonvereniging en het reglement om de woning te verhuren.

De woningen worden gepubliceerd via Woningnet. Daarnaast kunnen de woningen worden gepubliceerd via een ander herkenbaar eigen kanaal of via de website van de verhuurder.



Artikel 22 Voorrang in verband met de aard van de woonruimte

Lid 3 Woonruimte die wordt aangemerkt als doorschuifcomplex

Huurders op de 2e verdieping van de Gerard ter Borchhage/Simon de Vliegerhage en de 3 huurders op de verdieping in de Atriumwoningen in Boerderij Bos mogen doorschuiven. Bij het opzeggen van een woning op de 1e verdieping of een begane grondwoning, zal Woonin 3-5 werkdagen de vrijkomende woningen bekendmaken via het ophangen van een mededeling. Bij meer dan 1 reactie zal de langstwonende voorrang krijgen op de woning. Bij geen reactie zal Woonin de woning via Woningnet aanbieden. Bij het doorschuiven mag geen wooncarrière worden gemaakt: woningtype en woninggrootte (aantal kamers) moeten gelijk blijven.

Lid 4 Woonruimte met zorgvoorzieningen:

Dit betreft de woningen die via het concept Verzorgd Wonen worden aangeboden.

Het gaat om woningen in de complexen Wenckebach – en Van Herwijnenplantsoen, Van Baarenhove (Jutphaas Wonen) de Dichter, de Muzieknoot, Abraham Kuyperpark, Het Dijkhuis, de Ratelaar en Irene-/Margrietstraat (nog te realiseren) (Woonin) en Colijnpark (Portaal).

Woningzoekenden met een indicatie krijgen voorrang.

De indicatie is:

- Een WLZ indicatie. Dit besluit wordt genomen door het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ)
- of Een indicatie op basis van de Zorgverzekeringswet (Zvw) van minimaal vijf uur per week voor persoonlijke verzorging en/of verpleging. De wijkverpleegkundige bepaalt deze indicatie.
- of Een positief advies voor Verzorgd Wonen door Geynwijs. Naar aanleiding van een gesprek met een sociaal professional op basis van de Wmo, kan een positief advies worden afgegeven.

Artikel 24 Voorrang in verband met de prijs van woonruimte

De woningcorporaties kunnen binnen de 15% vrije toewijzingsruimte voorrang geven aan middeninkomens. Deze wordt ingezet om de leefbaarheid in de volgende complexen te vergroten: Merwestein (Portaal), de Gebouwendrift en Wenckebach- en Van Herwijnenplantsoen (Jutphaas Wonen).

Artikel 25 Voorrang in verband met economische of maatschappelijke binding

Verzorgd Wonen

Op woningen die binnen het concept Verzorgd Wonen worden aangeboden is lokale voorrang van toepassing.

Er wordt voorrang gegeven aan lokaal woningzoekenden, maar met inachtneming van de volgende rangordebepaling:

- 1e. lokaal woningzoekende met indicatie
- 2e. niet – lokaal woningzoekende met indicatie
- 3e. lokaal woningzoekende
- 4e. niet – lokaal woningzoekende

Irene/Margrietstraat

In het complex Irene/Margrietstraat komen woningen verzorgd wonen en reguliere seniorenwoningen. Bij de reguliere seniorenwoningen wordt bij de eerste toewijzing voorrang gegeven aan achtereenvolgens: bewoners van de wijk Vreeswijk en bewoners van Nieuwegein.

Aan de Zijdewende (Rembrandthage)

In het complex Aan de Zijdewende komen seniorenwoningen. Bij de eerste toewijzing van deze woningen wordt voorrang gegeven aan achtereenvolgens: bewoners van de wijk Galecop en bewoners van Nieuwegein.

Artikel 34 Urgentie op volkshuisvestelijke gronden

De indicatie op volkshuisvestelijke gronden geldt voor de volgende huurders:

1. Huurders van een sloopwoning, waarvan het huurcontract door de woningcorporatie wordt opgezegd of ontbonden.
2. Huurders van een woning die wordt gerenoveerd, waarvan het huurcontract wordt opgezegd of ontbonden door de woningcorporatie of op verzoek van de huurder. De renovatie dient zodanig ingrijpend te zijn dat naar oordeel van de woningcorporatie uitplaatsing voor meerdere maanden nodig is.
Onder peildatum wordt verstaan: moment van verlening urgenties op volkshuisvestelijke indicatie. Huurders aan wie de indicatie op volkshuisvestelijke gronden wordt verleend worden de volgende mogelijkheden geboden:
 - a. Verhuizen met gebruik van 100% woonduur;



- b. Verlening van een regiourgentie;
- c. Verlening van een stadsurgentie; en
- d. Verlening van een terugkeervoorrang.

Deze mogelijkheden krijgen de volgende uitwerking:

a. **100% woonduur**

Bij een verhuizing met 100% woonduur gelden de volgende voorwaarden:

1. De verhuizing vindt plaats vanaf de vaststelling van het begindocument tot verlening van de urgenties; (*dit begindocument is een document dat de instemming heeft van alle klankbordgroepen of de bewonerscommissie*)
2. De huurder kan zijn inschrijftijd vervangen met 100% van zijn woonduur;
3. De huurder kan ook na het toekennen van de urgenties (peildatum) gebruik maken van de mogelijkheid te verhuizen en daarbij zijn woonduur gebruiken als inschrijftijd.
4. Verhuizen op basis van 100% woonduur kan alleen binnen de gemeente Nieuwegein.

b. **Regiourgentie**

Huurders die willen verhuizen naar een regiogemeente gebruiken de regiourgentie. Bij verlening van een regiourgentie gelden de volgende voorwaarden:

1. Voor het zoekprofiel geldt artikel 42 van de Huisvestingsverordening regio Utrecht 2023 gemeente Nieuwegein. Urgent woningzoekenden op volkshuisvestelijke gronden, kunnen met hun status "urgent" reageren op het regionale woningaanbod van woonruimte die qua woningtype vergelijkbaar is met de huidige woonruimte die gesloopt of ingrijpend verbeterd moet worden;
2. De huurder behoudt na verhuizing met behulp van de regiourgentie zijn inschrijftijd;
3. De huurder met een regiourgentie die op de peildatum een eengezinswoning huurt, houdt het recht op een eengezinswoning;
4. De urgentie voor de huurder is minimaal twaalf maanden geldig voorafgaand aan het moment dat de woning ontruimd moet zijn.

c. **Stadsurgentie**

Huurders die binnen de gemeente Nieuwegein willen verhuizen gebruiken de stadsurgentie. Bij verlening van een stadsurgentie gelden de volgende voorwaarden:

1. De huurder die gebruik maakt van de stadsurgentie mag met voorrang verhuizen naar een door hem gewenste woning in de gemeente Nieuwegein;
2. Bij deze eerste verhuizing mag de stadsurgent wooncarrière maken met inachtneming van de bezettingsnorm van artikel 23 van de Huisvestingsverordening regio Utrecht 2023 gemeente Nieuwegein;
3. De huurder met een stadsurgentie die op de peildatum een eengezinswoning huurt, houdt het recht op een eengezinswoning;
4. Voor eenpersoonshuishoudens geldt dat de nieuwe woning maximaal 3 kamers mag omvatten;
5. De huurder behoudt na verhuizing met behulp van de stadsurgentie zijn inschrijftijd;
6. De urgentie voor de huurder is minimaal twaalf maanden geldig voorafgaand aan het moment dat de woning ontruimd moet zijn.

d. **Terugkeervoorrang**

Huurders die verhuizen na peildatum en daarbij 100% van hun woonduur gebruiken als inschrijftijd of die verhuizen na gebruik van een stadsurgentie of regiourgentie en terug willen keren naar het nieuwbouw- of gerenoveerde complex hebben daarna recht op een terugkeervoorrang.

1. Wooncarrière is binnen de gestelde grenzen mogelijk. Bij deze tweede verhuizing mag de huurder wooncarrière maken met inachtneming van de bezettingsnorm van artikel 23 van de Huisvestingsverordening regio Utrecht 2023 gemeente Nieuwegein;
2. Voor een eenpersoonshuishouden geldt een maximum van 3 kamers.
3. Bij gebruikmaking van de terugkeervoorrang vervalt de woonduur en geldt artikel 3 van de Huisvestingsverordening regio Utrecht 2023 gemeente Nieuwegein;
4. Het recht om met terugkeervoorrang te verhuizen en de woonduur vervallen als de laatste woning van het nieuwbouw- of renovatiecomplex is opgeleverd.

e. **Rangorde**

Wanneer meer urgenten op dezelfde woning reageren, wordt de voorrang onderling als volgt geregeld:

- a. bewoners die gebruik maken van hun terugkeervoorrang;



-
- b. bewoners uit de wijk (volgens de officiële Nieuwegeinse wijkindeling) die hun stadsurgentie gebruiken, hebben voorrang op woningen in de wijk waar ze op de peildatum woonden ten opzichte van bewoners uit andere wijken;
 - c. bewoners met de oudste peildatum hebben voorrang op bewoners met een jongere peildatum;
 - d. bewoners met de langste woonduur hebben voorrang op bewoners met een kortere woonduur.

De beleidsregels Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 gemeente Nieuwegein komen te vervallen.

Deze nadere regels Huisvestingsverordening regio Utrecht 2023 gemeente Nieuwegein treden in werking op 1 juli 2023.

Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Nieuwegein op 2 mei 2023.

Burgemeester en wethouders,

*Ellie Liebregts
secretaris*

*Frans Backhuijs
burgemeester*