

Beleidsregels woonruimteverdeling gemeente Utrechtse Heuvelrug 2023, ingaande per 1 juli 2023

Het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug; gelet op de uitvoering van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2023, gemeente Utrechtse Heuvelrug geldend vanaf 1 juli 2023;

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 2023, ingaande per 1 juli 2023.

Artikel I

Woonruimteverdelingssysteem [artikel 15, 16, 17, 18 Huisvestingsverordening]

- a. Lotingmodel
Burgemeester en wethouders stellen dat in de gemeente Utrechtse Heuvelrug maximaal 10% van het vrijkomende woningaanbod per woningcorporatie per jaar via loting mag worden aangeboden.
- b. Bemiddeling
Burgemeester en wethouders staat naast de in artikel 16 genoemde gevallen van directe bemiddeling ook rechtstreekse bemiddeling toe bij toewijzing van woningen aan woningzoekenden die via artikel 72 een hardheidsclausule hebben verkregen in de gemeente Utrechtse Heuvelrug.
- c. 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:
 - 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.
 - 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.
- d. Verdeling van woonruimte voor woongroepen
Burgemeester en wethouders erkennen de volgende woongroepen:
 - Centraal Wonen
 - Woonoord Kraaybeek, vanwege antroposofische identiteit

Burgemeester en wethouders laten het toewijzen van woningen van de woongroep Centraal Wonen over aan het bestuur van Centraal Wonen.

Burgemeester en wethouders laten het toewijzen van de woningen van Woonoord Kraaybeek over aan Stichting Kraaybeek in combinatie met Warande.

Artikel II

Voorrangsgronden voor sociale huurwoningen [artikel 22, 23 en 25 Huisvestingsverordening]

- a. Woonruimte met zorgvoorzieningen
Burgemeester en wethouders maken gebruik van de mogelijkheid om woningen met zorgvoorzieningen met voorrang aan te bieden aan woningzoekenden die daarvoor geïndiceerd zijn. Dit gebeurt buiten het advertentiemedium van WoningNet.
- b. Aangepaste woonruimte
Burgemeester en wethouders maken gebruik van de mogelijkheid om aangepaste woningen met voorrang aan te bieden aan huishoudens waarvan een van de leden fysieke beperkingen ondervindt en voor dit type woning geïndiceerd is op een door burgemeester en wethouders te bepalen wijze. Dit gebeurt buiten het advertentiesysteem van WoningNet.

- c. Toegankelijke woonruimte
Burgemeester en wethouders maken gebruik van de mogelijkheid om toegankelijke woonruimte van het type rolstoelwoning met voorrang aan te bieden aan huishoudens waarvan een van de leden een rolstoelbeperking heeft en is geïndiceerd voor een rolstoelgeschikte woning.
- d. Doorschuifcomplex
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. De jaarlijkse verantwoording vindt plaats via het jaarverslag over de woonruimteverdeling en de urgentiecommissie.
- e. Voorrang in verband met de grootte van de woning
Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning verlenen burgemeester en wethouders voorrang aan een bij de toewijzing van grote woningen (vanaf 5 kamers) voorrang aan grote gezinnen (minimaal 5 personen).
- f. Toewijzing op grond van de regeling Van Groot naar Beter
De regeling van Groot naar Beter wordt ook in Utrechtse Heuvelrug uitgevoerd. De voorrang voor doorstromers geldt niet voor eengezinswoningen met drie kamers en een gebruiksoppervlakte van tenminste 75m².
- g. Voorrang in verband met economische of maatschappelijke binding
Burgemeester en wethouders vinden het bevorderen van de doorstroming van eigen inwoners in de gemeente Utrechtse Heuvelrug belangrijk. Om die reden wijzen zij in ieder geval de dorpen: Maarn, Maarsbergen, Overberg en Amerongen aan voor toepassing van de bindingsregel. Aan het toepassen van de bindingsregel worden in aanvulling op de Verordening de volgende voorwaarden verbonden:
- Toewijzing van het aantal jaarlijks vrijkomende sociale huurwoningen tot het wettelijk maximum aan lokaal gebonden woningzoekenden.
 - De lokale voorrang 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 af welke woningen en vanuit welk gebied woningzoekenden in aanmerking komen voor deze bindingsregel.
 - Als voorzien wordt dat minder dan 25% van de vrijkomende of nieuwe sociale huurwoningen in de hele gemeente via lokale binding in de dorpen Maarn, Maarsbergen, Overberg en Amerongen wordt toegewezen geldt dat de lokale binding ook mag worden toegepast in de andere dorpen van Utrechtse Heuvelrug. Hierbij wordt in acht genomen dat het maximale percentage voorrang (tot maximaal 25% van het jaarlijks vrijkomende aantal sociale huurwoningen) niet wordt overschreden.
- h. Voorrang bijzondere beroepsgroep
Burgemeester en wethouders heeft de leden van de vrijwillige brandweer in de gemeente Utrechtse Heuvelrug aangewezen als een groep met maatschappelijk belang voor de gemeente. Burgemeester en wethouders bieden aan leden van de vrijwillige brandweer de mogelijkheid om voorrang te verkrijgen. Er moet hiertoe aan de navolgende criteria voldaan worden:
- o 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;
 - o 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;
 - o De aanvrager heeft een aanstelling bij de VRU (Veiligheidsregio Utrecht) als vrijwilliger bij één van de vrijwilligerskorpsen in de gemeente Utrechtse Heuvelrug;
 - o De aanvrager voldoet aan alle passendheid eisen van de Verordening;
 - o De aanvrager staat ingeschreven als woningzoekende bij Woningnet;
 - o De post commandanten 'toetsen' of de verzoeker(s) voldoen aan bovengenoemde criteria en daarmee in aanmerking komen voor een urgentie voor een sociale huurwoning.
 - o 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 voorrangsregeling 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.

Artikel III

Urgentverklaring [artikel 35, Huisvestingsverordening]

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 35 geldt dat voor uitstroom uit een instelling die is aangesloten bij de Vereniging Beter Wonen de indicatie op deze grond enkel wordt 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.

Artikel IV

Hospes- of hospitasituatie (artikel 49 lid 3, Huisvestingsverordening)

In een hospes- of hospitasituatie is er sprake van een hoofdhuurder of eigenaar-bewoner (> 50% eigenaar), die zelf meer dan 50 procent van het bruto gebruiksoppervlak van de woning in gebruik heeft en maximaal twee kamers aan maximaal een huishouden van één persoon per kamer worden verhuurt. In zo'n situatie is er strikt genomen geen sprake van omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte. Er is eerder sprake van inwoning: huurders bewonen woonruimte die door de eigenaar van de woning in gebruik is voor zijn of haar huishouden. Deze situatie kan zonder een omzettingsvergunning worden gerealiseerd.

Artikel V

Experimenten [artikel 71, Huisvestingsverordening]

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, wordt de lopende experimentregel 'Behoud inschrijftijd jongeren' onder de huidige Verordening voortgezet. Hiervoor wordt, in afwijking van het gestelde in artikel 10 lid 5 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 VI

De Beleidsregels Woonruimteverdeling Gemeente Utrechtse Heuvelrug 2022, geldend vanaf 3 februari 2022 vervallen per datum van publicatie van de Beleidsregels Woonruimteverdeling Gemeente Utrechtse Heuvelrug 2023.

Artikel VII

De Beleidsregels Woonruimteverdeling Gemeente Utrechtse Heuvelrug 2023 treden in werking op de dag na bekendmaking.

Artikel VIII

Deze beleidsregels worden aangehaald als de Beleidsregels Woonruimteverdeling Gemeente Utrechtse Heuvelrug 2023.

Aldus besloten in de vergadering van het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug, gehouden op 11 juli 2023.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug

*de secretaris,
Drs. M. J. T. H. Havekes*

*de burgemeester,
G. F. Naafs*