

Nadere regels Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2023, gemeente Montfoort

Burgemeester en wethouders van Montfoort;
gelet op de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2023, gemeente Montfoort;

Besluiten vast te stellen de volgende nadere regels Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2023, gemeente Montfoort.

Artikel I

Paragraaf 2.4 Woonruimteverdelingssysteem

In deze verordening en de daarop rustende bepalingen wordt verstaan onder:

Artikel 15. Lotingmodel

Burgemeester en wethouders staan toe dat maximaal 20% van het woningaanbod via loting wordt aangeboden.

Artikel 16 Bemiddeling

1. Burgemeester en wethouders staan naast de in artikel 16 van de Huisvestingsverordening genoemde gevallen rechtstreeks bemiddeling van specifieke doelgroepen toe.

a. in Montfoort wordt rechtstreekse bemiddeling in ieder geval toegestaan voor woonruimte met zorgvoorzieningen voor cliënten die uitstromen uit instellingen voor beschermd wonen en maatschappelijke opvang in Utrecht via Beter Wonen en voor vergunninghouders (statushouders).

b. bij toewijzing van woningen met gebruikmaking van de hardheidsclausule, conform artikel 72 van de verordening.

2. De woningcorporatie moet de woningtoewijzing op basis van bemiddeling binnen twee weken na ingangsdatum van het huurcontract mededelen in het advertentiemedium.

Artikel II

Paragraaf 2.5 Voorranggronden voor sociale huurwoningen

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

Artikel 22.1 Voorrang in verband met de aard van de woonruimte

1. 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 2023, gemeente Montfoort:

a. woonruimte met zorgvoorzieningen;¹

b. seniorenwoonruimte;²

c. toegankelijke woonruimte;³

d. aangepaste woonruimte⁴

e. woonruimte die wordt aangemerkt als doorschuifcomplex

f. jongerenwoonruimte⁵

2. Samen met de verhuurder en de Stichting welzijnsondersteuning Montfoort/Linschoten (SWOM) worden nadere afspraken gemaakt over inzet van woningtype en gebruik van indicatie. Voor wat betreft de aangepaste woonruimte houdt de SWOM een wachtlijst bij.

3. De woningcorporatie geeft in haar advertentie het woningtype weer.

4. Burgemeester en wethouders leggen de toewijzing van woningen in het complex Antoniushof vast in afzonderlijke nadere regels.

1) Definities volgens Huisvestingsverordening 2023: woonruimte met zorgvoorzieningen: zelfstandige woonruimte (aanleunwoning of beschutte woning) waarbij gebruik gemaakt wordt van faciliteiten van zorgverlenende instellingen

2) seniorenwoning: woonruimte die geschikt is voor personen van 65 jaar en ouder;

3) toegankelijke woonruimte: een gelijkvloerse, rollator-toegankelijke of rolstoel-toegankelijke woonruimte die, inclusief de wezenlijke voorzieningen, zonder trap bereikbaar is voor personen met een functiebeperking

4) aangepaste woonruimte: ingrijpend aangepaste woning, die naar zijn aard bestemd is voor bewoning door iemand met een fysieke beperking;

5) jongerenwoonruimte: woonruimte specifiek voor jongeren, in principe in de leeftijd van 18 tot en met 30 jaar.

Artikel 22.3 Voorrang voor doorschuivers

Burgemeester en wethouders bepalen dat in een doorschuifcomplex doorstromers die binnen dat complex doorschuiven, voorrang krijgen op andere woningzoekenden.

Artikel 23.4 Uitsluiting voorrang voor doorstromers

Burgemeester en wethouders sluiten eengezinswoningen met drie kamers en een gebruiksoppervlakte van tenminste 75 m², uit van de regeling.

Artikel 24.2 Voorrangregels Inkomen - huur

Burgemeester en wethouders maken gebruik van de mogelijkheid om tabel 1, artikel 24, lid 1, niet toe te passen. De woningbouwcorporatie en de gemeente stemmen de inzet van deze mogelijkheid af. Bij de jaarlijkse monitoring wordt dit aspect meegenomen.

Artikel 24, lid 5 Voorrang in verband met de prijs van de woonruimte

Burgemeester en wethouders maken gebruik van de mogelijkheid om voorrang te verlenen aan woningzoekenden met een laag middeninkomen (tot €56.513; prijspeil 2023) voor sociale huurwoningen vanaf de tweede aftoppingsgrens (€693,60; prijspeil 2023). Hierbij wordt rekening gehouden met een bandbreedte van 7,5. De woningbouwcorporatie en de gemeente stemmen de inzet van deze mogelijkheid af. Bij de jaarlijkse monitoring wordt dit aspect meegenomen.

Artikel 25 Voorrang in verband met economische of maatschappelijke binding

Burgemeester en wethouders passen de bindingsregel toe voor het beschikbare aanbod in de kern Linschoten en bij nieuwbouwprojecten.

Toelichting

* Kernbinding voor de kern Linschoten is noodzakelijk gezien het feit dat het een relatief kleine gemeenschap 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 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 Linschoten en dus voldoen aan de kernbinding.

* Nieuwbouwprojecten zorgen voor nieuw woningaanbod en leidt tot doorstroming op de woningmarkt. Om de doorstroming in Montfoort te versterken kan een gedeelte van de nieuwbouwwoningen lokaal toegewezen worden. Gemeente en corporatie stemmen het aantal woningen per nieuwbouwproject af. Het aantal zal beperkt zijn zodat Montfoort blijft bijdragen aan de regionale woningbouwopgave.

Artikel III

Hoofdstuk 4. Slotbepalingen

Artikel 71 Experimenten

Burgemeester en wethouders passen het volgende experiment toe: experiment Van Rooijenplein: voorrang aan lokale woningzoekenden

Beoogd effect van het experiment is voorkomen van mogelijke leegstand.

Burgemeester en wethouders bevorderen de doorstroming, onder de volgende voorwaarden

- Bij mutatie worden de woningen geadverteerd met voorrang voor lokale jongeren (oftewel: voorrang voor woningzoekenden uit de gemeente Montfoort en voorrang t/m 30 jaar).
- De (nieuwe) bewoners van het van Rooijenplein krijgen een 5-jarencontract.
- De (nieuwe) bewoners behouden 100% van hun inschrijftijd op WoningNet.
- De jongeren krijgen vooraf een intakegesprek.
- Monitoring vindt plaats via de jaaragenda bij de prestatieafspraken
- Het experiment loopt gedurende de periode 1 augustus 2023 tot 1 augustus 2028.

Artikel IV Intrekking beleidsregels 2019

De beleidsregels Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 – Gemeente Montfoort worden ingetrokken.

Artikel V Inwerkingtreding

De nadere regels Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2023, gemeente Montfoort, treden in werking met terugwerkende kracht op 1 juli 2023.

Artikel V Citeertitel

Deze beleidsregels worden aangehaald als de nadere regels Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2023, gemeente Montfoort.

Aldus besloten in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Montfoort, gehouden op 21.11.2023.

de secretaris, M.H. van der Veer

de burgemeester, mr. P.J. van Hartskamp-de Jong