

Nadere regels Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2024, gemeente Montfoort

Burgemeester en wethouders van Montfoort;
gelet op de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2024, gemeente Montfoort;

Besluiten vast te stellen de volgende nadere regels Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2024, 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.

- 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).
- 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 2024, gemeente Montfoort:

- woonruimte met zorgvoorzieningen; ^[1]
- seniorenwoonruimte; ^[2]
- toegankelijke woonruimte; ^[3]

Definities volgens Huisvestingsverordening 2023:

[1] 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, of voor personen van 55 jaar en ouder maar jonger dan 65 jaar;

[3] toegankelijke woonruimte: een gelijkvloerse, rollatortoegankelijke of rolstoeltoegankelijke woonruimte die, inclusief de wezenlijke voorzieningen, zonder trap bereikbaar is voor personen met een functiebeperking

d. aangepaste woonruimte^[4]

e. woonruimte die wordt aangemerkt als doorschuifcomplex

f. jongerenwoonruimte^[5]

2. Samen met de verhuurder en de Stichting welzijnssteuning 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 hebben de toewijzing van woningen in het complex Antoniushof vast gelegd in afzonderlijke nadere regels.

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 € 61.046; prijspeil 2024) voor sociale huurwoningen vanaf de tweede aftoppingsgrens (€ 697,07; prijspeil 2024). 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.

[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 25 Voorrang in verband met economische of maatschappelijke binding

Burgemeester en wethouders passen de bindingsregel toe voor het beschikbare aanbod in de kern Linschoten, bij nieuwbouwprojecten en voor de flexwoningen in het project De Bleek fase 2.

Toelichting

1. 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.
2. In het project De Bleek fase 2 worden 40 flexwoningen gebouwd. Deze zullen voor 50% beschikbaar worden gesteld aan jongeren uit Montfoort. Jongeren in Montfoort kunnen moeilijk aan een woning komen. Om hen te ondersteunen om toegang te krijgen tot de woningmarkt in Montfoort zullen jongeren uit Montfoort voorrang krijgen op de helft van de flexwoningen zowel bij de oplevering als bij mutatie.
3. Nieuwbouwprojecten zorgen voor nieuw woningaanbod en leidt tot doorstroming op de woningmarkt. Om de doorstroming in Montfoort te versterken zal een gedeelte van de nieuwbouwwoningen in de sociale huur lokaal toegewezen worden. Woningzoekenden met een economisch en maatschappelijke binding krijgen voorrang in deze nieuwbouwprojecten.

Artikel III

Paragraaf 2.6. Urgentverklaring

Artikel 34 Urgentie op volkshuisvestelijke gronden

1. De urgentie op volkshuisvestelijke gronden geldt voor de volgende huurders:
 - a. Huurders van een sloopwoning, waarvan het huurcontract door de eigenaar wordt opgezegd of ontbonden;
 - b. Huurders van een woonruimte waar renovatiewerkzaamheden worden uitgevoerd en waarvan het huurcontract wordt opgezegd of ontbonden door de woningcorporatie.
 - c. Huurders van een woning waar een combinatie van groot onderhoudswerkzaamheden en renovatiewerkzaamheden wordt uitgevoerd en die is opgenomen in de prestatieafspraken met de corporaties.

2. Huurders als bedoeld in het eerste lid onder c wordt de mogelijkheid geboden te verhuizen met gebruik van 100% woonduur binnen de eigen gemeente. Voor deze huurders is de terugkeervoorrang niet van toepassing.
3. De urgentverklaring kan op deze wijze worden ingezet:
 - a. Verhuizen met gebruik van 100% woonduur; Daarbij gelden de volgende voorwaarden:
 - i. De verhuizing vindt plaats na de vaststelling van het Sociaal Projectplan en voor de einddatum van de verleende urgentie;
 - ii. De huurder kan zijn inschrijftijd vervangen door 100% van zijn woonduur.
 - b. Regio-urgentie; Huurders die willen verhuizen naar een regiogemeente gebruiken de regio-urgentie. Daarbij gelden de volgende voorwaarden:
 - i. De huurder behoudt na verhuizing met behulp van de regio-urgentie zijn inschrijftijd;
 - ii. De huurder met een regio-urgentie die op de peildatum een eengezinswoning huurt, houdt het recht op een eengezinswoning;
 - iii. In alle situaties geldt dat de huishoudomvang passend moet zijn bij de grootte van de woning conform de tabel uit artikel 23, lid 1 van de huisvestingsverordening.
 - iv. De urgentverklaring is minimaal twaalf maanden geldig voorafgaand aan het moment dat de woning ontruimd moet zijn.
 - c. Stadsurgentie; Huurders die binnen de gemeente Montfoort willen verhuizen gebruiken de stadsurgentie. Daarbij gelden de volgende voorwaarden:
 - i. De huurder die gebruik maakt van de stadsurgentie mag met voorrang verhuizen naar een woning in de gemeente Montfoort die qua type woonruimte vergelijkbaar is met de huidige woonruimte.
 - ii. In alle situaties geldt dat de huishoudomvang passend moet zijn bij de grootte van de woning conform de tabel uit artikel 23 van de Huisvestingsverordening
 - iii. De huurder behoudt na verhuizing met behulp van de stadsurgentie zijn inschrijftijd;
 - iv. De huurder met een stadsurgentie die op de peildatum een eengezinswoning huurt, houdt het recht op een eengezinswoning; In alle situaties geldt dat de huishoudomvang passend moet zijn bij de grootte van de woning conform de tabel uit artikel 23, lid 1 van de huisvestingsverordening. 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 regio-urgentie en terug willen keren naar het nieuwbouw- of gerenoveerde complex hebben daarna recht op een terugkeervoorrang. Daarbij gelden de volgende voorwaarden:
 - i. Bij gebruikmaking van de terugkeervoorrang vervalt de woonduur en geldt artikel 10 van de Huisvestingsverordening;
 - ii. Het recht om met terugkeervoorrang te verhuizen en het behoud van woonduur vervallen als de laatste woning van het nieuwbouw- of renovatiecomplex is opgeleverd.
4. 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 buurt (volgens de CBS wijk- en buurtindeling) 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.

Artikel IV

Paragraaf 2.8 Voorranggronden en rangorde bij middenhuurwoningen

Artikel 47. Voorranggronden

Burgemeester en wethouders passen voor maximaal 50% de voorrangsregel toe bij woningzoekenden met een economische of maatschappelijke binding.

Artikel V

Hoofdstuk 4. Slotbepalingen

Artikel 71 Experimenten

Burgemeester en wethouders passen het volgende experiment toe:

a. 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.

b. Experiment betaalbare nieuwbouw koop

Beoogd effect van het experiment is te zorgen voor doorstroming in de lokale woningmarkt van Montfoort

Burgemeester en wethouders bevorderen de doorstroming, onder de volgende voorwaarden:

- Er wordt voorrang verleend aan woningzoekenden die een sociale huurwoning achterlaten in de gemeente Montfoort.
- Maximaal 50% van de woningen worden met voorrang toegewezen aan woningzoekenden met een economisch en maatschappelijke binding.
- Het experiment loopt gedurende 7 oktober 2024 tot 7 oktober 2028.

c. Experiment meewegen van motivatie bij voorrang jongeren op flexwoningen van het project De Bleek fase 2

Beoogd effect van het experiment is te zorgen voor een woongemeenschap waarbij vragers en dragers elkaar ondersteunen.

Burgemeester en wethouders stellen hierbij de volgende voorwaarden:

- 50% van de flexwoningen zijn bestemd voor jongeren.
- In eerste instantie wordt gekeken naar de reactie van de jongeren met een economisch en maatschappelijke binding
- Vervolgens vindt een beoordeling plaats op motivatie
- Wanneer de motivatie van de jongeren met een economisch en maatschappelijke binding onvoldoende blijkt te zijn mag er gekeken worden naar jongeren buiten de gemeente.
- De motivatie wordt beoordeeld op basis van vooraf gestelde criteria deze worden tussen gemeente en de woningcorporatie afgestemd
- Het experiment loopt gedurende de looptijd van de Omgevingsvergunning van de flexwoningen van het project De Bleek fase 2

Artikel VI Intrekking beleidsregels 2023

De beleidsregels Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2023 – Gemeente Montfoort worden ingetrokken.

Artikel VII Inwerkingtreding

De nadere regels Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2024, gemeente Montfoort, treden in werking gelijktijdig met de inwerkingtreding van de Huisvestingsverordening 2024. Dit gaat in vanaf de datum van publicatie.

Artikel VIII Citeertitel

Deze nadere regels worden aangehaald als de nadere regels Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2024, gemeente Montfoort.

Aldus besloten in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Montfoort, gehouden op 1 oktober 2024.