

Beleidsregels woonruimteverdeling gemeente Utrechtse Heuvelrug 2025

Het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug; gelet op de uitvoering van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2024, gemeente Utrechtse Heuvelrug geldend vanaf 3 oktober 2024;

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 2025

Artikel I

Woonruimteverdelingssysteem [art. 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 huissuitzetting 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 Kraaijbeek over aan Zorgorganisatie Warande in samenwerking met bewonersvereniging Kraaijbeek.

Artikel II

Voorranggronden voor sociale huurwoningen [art 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 specifieke aangepaste woningen met voorrang aan te bieden aan huishoudens waarvan een van de leden fysieke beperkingen ondervindt waarvoor een specifieke aangepaste woning nodig is (geïndiceerd is). Dit gebeurt buiten het aanbodsysteem van WoningNet om.
- 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 (inkomen en huishoudgrootte) 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 toewijzen van grote woningen vanaf vijf kamers verlenen burgemeester en wethouders voorrang aan grote gezinnen van 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 lokale binding**
Burgemeester en wethouders vinden het bevorderen van de doorstroming van eigen inwoners binnen de gemeente en binnen de kernen van de gemeente Utrechtse Heuvelrug belangrijk.
- De lokale voorrang wordt toegepast bij bestaande bouw en bij nieuwbouwprojecten waarbij jaarlijks maximaal 50% (wettelijk maximum) van de sociale huurwoningen op basis van voorrang wordt toegewezen aan lokaal woningzoekenden. Terugkeerders bij sloop/nieuwbouw worden niet meegerekend.
 - De lokale voorrang wordt in ieder geval toegepast in de kernen: Maarn, Maarsbergen, Overberg en Amerongen voor mensen die in die kernen wonen en binnen de kern willen doorschuiven. Dit wordt kernbinding genoemd en dat is een onderdeel van de lokale binding.
 - Als voorzien wordt dat minder dan 50% van de vrijkomende of nieuwe sociale huurwoningen in de hele gemeente via lokale kernbinding in de kernen Maarn, Maarsbergen, Overberg en Amerongen met voorrang wordt toegewezen, geldt dat de lokale voorrang ook mag worden toegepast in de andere kernen van Utrechtse Heuvelrug. Hierbij wordt dus in acht genomen dat het maximale toegestane percentage toewijzing van sociale huurwoningen met voorrang (tot maximaal 50%) niet wordt overschreden.
 - Urgenten vallen onder de toepassing van de lokale bindingsregel.
 - Gemeente en de betreffende woningcorporatie(s) stemmen af bij welke woningen en vanuit welk gebied voorrang i.v.m. kernbinding en lokale binding wordt toegepast.
- h. **Voorrang bijzondere beroepsgroep**
Burgemeester en wethouders hebben 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 alle navolgende criteria voldaan worden:
- 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 is ten minste 2 werkdagen per week beschikbaar voor de vrijwillige brandweer in de kern waarin hij of zij een woning gaat betrekken.
 - 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 brandweerblijven 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 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 verhuurd. 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

De Beleidsregels Woonruimteverdeling Gemeente Utrechtse Heuvelrug 2023, geldend vanaf 1 juli 2023 vervallen per datum van publicatie van de Beleidsregels Woonruimteverdeling Gemeente Utrechtse Heuvelrug 2025.

Artikel VI

De Beleidsregels Woonruimteverdeling Gemeente Utrechtse Heuvelrug 2024 treden in werking op de dag na bekendmaking.

Artikel VII

Deze beleidsregels worden aangehaald als de Beleidsregels Woonruimteverdeling Gemeente Utrechtse Heuvelrug 2025.

Aldus besloten in de vergadering van het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug, gehouden op 10 december 2024.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug

de secretaris,

Drs. M. J. T. H. Havekes

de burgemeester,

G. F. Naafs