

Beleidsregels woonruimteverdeling gemeente Oudewater 2025

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oudewater;

Gelet op de Huisvestingsverordening gemeente Oudewater 2025;

Overwegende dat:

Het wenselijk is de bepalingen van de Huisvestingsverordening gemeente Oudewater 2024, nader uit te werken en zo uitvoering te geven aan het gemeentelijk woonbeleid.

In de Huisvestingsverordening gemeente Oudewater 2024 (verder Huisvestingsverordening) zijn mogelijkheden opgenomen (onder paragraaf 2.2, 2.4, 2.5, 2.6 en hoofdstuk 4) om lokale beleidsregels toe te passen bij de toewijzing van sociale huurwoningen. Het gaat daarbij om de volgende mogelijkheden:

1. Lotingmodel
2. Woongroepen
3. Voorrang in verband met aard van de woonruimte
4. Voorrangsregels doorstroming en doorschuiven
5. Voorrangsregels doorstromen en doorschuiven
6. Afwijken toewijzing primaire doelgroep
7. Eisen voor verlening huisvestingsvergunning
8. Bindingsregel economische en maatschappelijke binding
9. Urgentie op volkshuisvestelijke gronden
10. Experimenten

Besluit vast te stellen de:

BELEIDSREGELS WOONRUIMTEVERDELING GEMEENTE OUDEWATER 2025

Artikel 1 Lotingmodel [art. 15.5 Huisvestingsverordening]

1. Burgemeester en wethouders maken gebruik van de mogelijkheid om maximaal 20% van het vrijkomende aanbod van sociale woonruimte in de gemeente via het lotingmodel toe te wijzen.
2. Woonruimtes met zorgvoorzieningen en toegankelijke woonruimtes die onder andere voor mindervaliden zijn bedoeld, worden niet verloot.

Artikel 2 Woongroepen [art. 18 Huisvestingsverordening]

1. Burgemeester en wethouders wijzen de volgende woongroep aan:
 - a) Schuylenburcht (1, 2, 10, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 32, 33) en de Hendrik Pieter van Praagstraat (26, 27, 29, 32, 33, 35)
 - o Vanwege verhuizingen kunnen de adressen binnen de woongroep onderhevig zijn aan wijzigingen
2. Burgemeester en wethouders laten het toewijzen van de woningen binnen de in lid 1 aangewezen woongroep over aan de toegelaten instelling.

Artikel 3 Voorrang in verband met aard van de woonruimte [art. 22 Huisvestingsverordening]

Burgemeester en wethouders maken gebruik van de mogelijkheid om de volgende woningtypen met voorrang toe te wijzen aan de omschreven doelgroepen:

- a. Woningen met zorgvoorzieningen
- b. Seniorenwoonruimte
- c. Toegankelijke woonruimte
- d. Aangepaste woonruimte
- e. Woonruimte die wordt aangemerkt als doorschuifcomplex
- f. Jongerenwoonruimte
- g. Woonruimte voor woongroepen

De definities van de woningtypen volgen de definities uit de Huisvestingsverordening. De woningcorporatie geeft in haar advertentie het woningtype weer.

Artikel 4 Voorrangsregels voor doorstromen en doorschuiven [art. 22.3]

Burgemeester en wethouders wijzen de volgende doorschuifcomplexen aan:

- a) Schoutdreef, Schoutdreef 1 tot en met 32 te Oudewater
- b) P Margrietstraat, Prinses Margrietstraat 1 tot en met 143 oneven te Oudewater
- c) P Margrietstraat, Prinses Margrietstraat 145 tot en met 183 oneven te Oudewater
- d) V Swietenstraat, Jhr. A. van Swietenstraat 29 tot en met 41 oneven en 21a tot en met 41a oneven te Oudewater
- e) V Swietenstraat, Jhr. A. van Swietenstraat 26 tot en met 34 even en 26A tot en met 34A even te Oudewater
- f) T. Brandsmastraat, Titus Brandsmastraat 2 tot en met 12 even te Oudewater
- g) Ambachtsdreef, Ambachtsdreef 2 tot en met 32 even te Oudewater
- h) Dijkgraafaan, Dijkgraafaan 105 tot en met 135 te Oudewater
- i) Rosendaal, Rosendaal 1 tot en met 20 oneven te Oudewater
- j) St Janstraat, Sint Janstraat 1 tot en met 39 oneven te Oudewater
- k) Wijngaardstr, Wijngaardstraat 1 tot en met 1E, 3 tot en met 3E, 5 tot en met 5E, 7 tot en met 7B te Oudewater
- l) Nieuwstr/kloosterstr, Nieuwstraat 13 tot en met 29 oneven, Kloosterstraat 2 tot en met 8 even te Oudewater
- m) Splitsen, Splitsen 9 tot en met 35 oneven te Oudewater
- n) Lefebureplein, Lefebureplein 4 tot en met 64 even te Oudewater
- o) Garen, Garen 1 tot en met 41 oneven te Oudewater
- p) Klein Hekendorp, Papenhoeflaan 49-1 tot en met 49-17 oneven te Oudewater
- q) Schuylenburcht 69 app, Schuylenburcht 1 tot en met 33 oneven en Hendrik Pieter van Praagstraat 1 tot en met 36 te Oudewater

Artikel 5 Voorrangsregels doorstromen en doorschuiven [art. 23.4 Huisvestingsverordening]

1. Burgemeester en wethouders maken bij de toepassing van de doorschuifregeling gebruik van de mogelijkheid om eengezinswoningen met drie kamers en een oppervlakte van ten minste 75 m² uit te sluiten van de regeling.

Artikel 6 Afwijken toewijzing primaire doelgroep [art. 24.2 Huisvestingsverordening]

1. Burgemeester en wethouders wijzen alle nieuwbouw sociale huurwoningen in de gemeente Oudewater aan waar tabel 1 uit artikel 24.2 van de verordening niet geldt, met inachtneming dat het niet toepassen van tabel 1 uit artikel 24.2 uit de verordening alleen kan wanneer de toewijzing aan de primaire doelgroep boven de te verwachten trend van 70% ligt.

Artikel 7 Eisen voor verlening huisvestingsvergunning [art. 24.5 Huisvestingsverordening]

Burgemeester en wethouders maken gebruik van de mogelijkheid om huishoudens met een laag middeninkomen een huisvestingsvergunning te geven voor woningen vanaf de hoge aftoppingsgrens (artikel 20 lid 2 sub b van de Wet op de huurtoeslag).

Artikel 8 Bindingsregel economische en maatschappelijke binding [artikel 25 Huisvestingsverordening]

1. Burgemeester en wethouders wijzen als gebied waar de bindingsregel van toepassing is voor maximaal 50% van de vrijkomende woonruimte:
 - Sociale huurwoningen in de kernen Oudewater, Hekendorp, Papekop en Snelrewaard voor inwoners van deze kernen en/of woningzoekende met een maatschappelijke binding met deze kernen.
 - Bij nieuwbouwprojecten is de mogelijkheid om woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding aan de gemeente voorrang te geven. Hierbij houden we er wel rekening mee dat maximaal 50% van de vrijkomende sociale huurwoningen in de gemeente met voorrang met worden toegewezen aan woningzoekenden met binding.
 - Voor maatschappelijke binding is de definitie uit artikel 14 van de huisvestingswet van toepassing: *Een woningzoekende is maatschappelijk gebonden aan de woningmarktregio, de gemeente of een deel van de gemeente indien hij ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest van die woningmarktregio, die gemeente of dat deel van de gemeente.*
2. Vrijwillige brandweer
Om tot de bijzondere doelgroep vrijwillige brandweer gerekend te worden, moet een woningzoekende voldoen aan de volgende voorwaarden. De voorrangsregels van de vrijwillige brandweer valt onder economische binding.

Voorwaarden bijzondere doelgroep vrijwillige brandweer:

- i. woningzoekende heeft de opleiding tot brandweermanschap met een goed gevolg afgerond;
- ii. woningzoekende is ten minste twee dagdelen per week beschikbaar voor de brandweer in de kern van de gemeente Oudewater waar hij/zij woont;
- iii. woningzoekende heeft een aanstelling bij de VRU (Veiligheidsregio Utrecht) als vrijwilliger bij een van de vrijwilligerskorpsen in de gemeente Oudewater en had deze aanstelling gedurende twee jaar voorafgaand aan de aanvraag;
- iv. de postcommandant van het korps bevestigt schriftelijk dat aanvrager voldoet aan voorwaarden i, ii, iii.
- v. woningzoekende is woonachtig in gemeente Oudewater;
- vi. woningzoekende staat ingeschreven als woningzoekende bij Woningnet;
- vii. woningzoekende voldoet aan de eisen voor verlening van een huisvestingsvergunning in Artikel 3 van de verordening.
- viii. De woningen waarvoor de voorrang voor beroepen in de sector brandweer geldt bevinden zich op vijf minuten reisafstand van de brandweerkazerne waar de aanvrager in dienst is.

Artikel 9 Urgentie op volkshuisvestelijke gronden [art. 34 Huisvestingsverordening]

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 urgentieverklaring 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 urgentieverklaring is minimaal twaalf maanden geldig voorafgaand aan het moment dat de woning ontruimd moet zijn.
 - c. Stadsurgentie; Huurders die binnen de gemeente Oudewater 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 Oudewater 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.
 - v. 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 wijk (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 10 Experimenten [art. 71 Huisvestingsverordening]

Burgemeester en wethouders spreken af met woningcorporaties om conform gestelde voorwaarden een schriftelijke terugkoppeling beschikbaar te stellen over de uitvoering van het experiment.

Artikel 11 INWERKINGTREDING EN INTREKKING

Deze beleidsregels treden in werking op dag na de dag van bekendmaking.

"Beleidsregels woonruimteverdeling gemeente Oudewater 2023" worden gelijktijdig ingetrokken.

Aldus door het college van burgemeester en wethouders besloten in zijn vergadering, gehouden op 13 mei 2025.

*De secretaris,
Drs. S.G.M. van Eck*

*De burgemeester,
Drs. D.C. de Vries*