

Beleidsregels Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2024 Gemeente Stichtse Vecht

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Stichtse Vecht; gelet op de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2024 Gemeente Stichtse Vecht overwegende dat in de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2024 Gemeente Stichtse Vecht mogelijkheden zijn opgenomen om lokale beleidsregels toe te passen bij de toewijzing van huurwoningen;

besluit;

Vast te stellen de nadere regel 'Beleidsregels Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2024 Gemeente Stichtse Vecht

Artikel 1 Lotingmodel

(Op basis van 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.

Artikel 2 Woongroepen

(Op basis van art. 18 Huisvestingsverordening)

1. Burgemeester en wethouders dragen de verantwoordelijkheid voor de toewijzing van vrijkomende woonruimte binnen een woongroep over aan het bestuur van deze woongroepen. Het bestuur beoordeelt de kandidaten en selecteert de meest geschikte kandidaat voor de betreffende woongroep.
2. De woongroep regeling is van toepassing op het woon-zorgcomplex 't Kampje te Loenen aan de Vecht. In dit kader is er een toewijzingscommissie die beoordeelt of een kandidaat in aanmerking komt voor een huurwoning binnen het complex.
3. De woongroep regeling is tevens van kracht voor de Molukse wijk te Breukelen. Het gaat om 20 woningen in de G. van Nijenrodestraat 57 tot en met 77 (oneven huisnummers) en de Niftarlakestraat 18 tot en met 36 (even huisnummers). De toewijzingscommissie is verantwoordelijk voor de beoordeling of een kandidaat in aanmerking komt voor een huurwoning binnen deze specifieke locaties.

Artikel 3 Verdeling van woonwagenstandplaatsen

(Op basis van art 19.1 Huisvestingsverordening)

1. Burgemeester en wethouders hanteren bij inschrijving voor een standplaats op een woonwagenlocatie een wachtlijst, gebaseerd op het woongroepmodel met voordrachtsregeling. Toewijzing vindt plaats op basis van de in dit artikel beschreven volgordecriteria.
2. Standplaatsen worden in onderstaande volgorde toegewezen, waarbij binnen elke categorie de inschrijfduur op de gemeentelijke belangstellendenlijst bepalend is:
 - a. Inwonend (klein)kind van de laatste huurder van de vrijgekomen standplaats (mits ten minste twee jaar ingeschreven op de locatie);
 - b. Bewoner van een andere standplaats op dezelfde locatie, mits de eigen standplaats wordt vrijgegeven;
 - c. Familielid in de eerste graad van een woonwagenbewoner op de betreffende locatie;
 - d. Familielid in de tweede graad van een woonwagenbewoner op de betreffende locatie;
 - e. Familielid in de eerste graad van een woonwagenbewoner op een andere woonwagenlocatie binnen de gemeente Stichtse Vecht;
 - f. Familielid in de tweede graad van een woonwagenbewoner op een andere woonwagenlocatie binnen de gemeente Stichtse Vecht;
 - g. Standplaatszoekende die zelf of van wie (groot)ouders eerder op de betreffende locatie hebben gewoond;
 - h. Standplaatszoekende die zelf of van wie (groot)ouders eerder op een andere locatie binnen Stichtse Vecht hebben gewoond;
 - i. Standplaatszoekende die zelf of van wie (groot)ouders eerder op een woonwagenlocatie in de regio Utrecht hebben gewoond;
 - j. Overige standplaatszoekenden, op basis van inschrijfduur op de gemeentelijke belangstellendenlijst.

3. Voorwaarde voor toewijzing is dat de aanvrager aantoonbaar tot de doelgroep woonwagenebwooners behoort. De gemeente hanteert hierbij het afstammingsbeginsel, waarbij afstamming wordt vastgesteld op basis van het woonadres van de inschrijver, diens ouders of grootouders.
4. Burgemeester en wethouders behouden zich het recht voor om in te grijpen in het toewijzingsproces of hiervan af te wijken. In dat geval wordt advies ingewonnen bij de woningcorporatie of bij de partij die op dat moment het beheer voert over de gemeentelijke belangstellendenlijst (de gemeente of, indien van toepassing, de woningcorporatie).

Artikel 4 Voorrangsregels woningtype

(Op basis van art 22.1 Huisvestingsverordening)

1. 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) Woonruimte die wordt aangemerkt als doorschuifcomplex
 - c) Woonruimte voor woongroepen
 - d) Woonruimte voor bijzondere doelgroepen
2. Bij de toewijzing van deze woningtypes geldt een voorrangsregeling; overige woningzoekenden blijven toegang houden tot het aanbod.
3. De woningcorporatie geeft in haar advertentie het woningtype weer.

Artikel 5 Doorschuifcomplex

(Op basis van art 22.3 Huisvestingsverordening)

1. Burgemeester en wethouders bieden de mogelijkheid tot interne doorstroming binnen een portiek, galerij, flat of wooncomplex.
2. In wooncomplexen die als doorschuifcomplex zijn aangemerkt, krijgen doorstromers binnen het complex voorrang op overige woningzoekenden.

Artikel 6 Voorrangsregels inkomen – huur

(Op basis van art 24 Huisvestingsverordening)

1. Burgemeester en wethouders kunnen tabel 1 van artikel 24 van de Huisvestingsverordening incidenteel buiten toepassing laten. Het niet toepassen van tabel 1 kan alleen wanneer de toewijzing aan de primaire doelgroep boven de te verwachten trend van zeventig procent ligt.
2. Middeninkomens kunnen voorrang krijgen op woonruimte conform artikel 24, lid 5 van de verordening.

Artikel 7 Voorrang beroepsgroepen

(Op basis van art 25 Huisvestingsverordening)

1. Burgemeester en wethouders kunnen bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voor appartementen vanaf de eerste verdieping binnen de gemeente Stichtse Vecht voorrang verlenen aan woningzoekenden die werkzaam zijn in vitale beroepen. Deze voorrang wordt uitsluitend toegekend indien het betreffende beroep een aantoonbaar tekort kent en van essentieel belang is voor de maatschappelijke sector binnen de gemeente.
2. De voorrang voor beroepsgroepen geldt zowel voor sociale huurwoningen in eigendom van toegelaten instellingen als voor middenhuurwoningen waarvoor een inschrijfsysteem verplicht is.
3. Onder vitale beroepen zoals bedoeld in lid 1 worden in ieder geval begrepen:
 - a) Onderwijspersoneel werkzaam in het primair en voortgezet onderwijs;
 - b) Medewerkers in de kinderopvangsector;
 - c) Politiefunctionarissen;
 - d) Brandweerpersoneel.
4. Een woningzoekende met een vitaal beroep aan de gemeente, kan voorrang krijgen in de gemeente, als de woningzoekende:
 - a) Een vaste aanstelling heeft of een contract voor minimaal 1 jaar;
 - b) Daar minimaal 24 uur per week werkzaam is, uitgezonderd een woningzoekende die werkzaam is in de sector brandweer;
 - c) Staat ingeschreven bij WoningNet, maar niet langer dan de gemiddelde wachttijd; (Niet voor middenhuur)
 - d) Woont buiten de woningmarktregio of woont in de gemeente Stichtse Vecht;

- e) Als de woningzoekende buiten de woningmarktregio woont: op moment van de aanvraag al minstens 1 jaar buiten de woningmarktregio woont;
 - f) Als de woningzoekende in de gemeente Stichtse Vecht woont: de aanvrager aantoonbaar minimaal 1 jaar aaneengesloten in een onzelfstandige woonruimte gewoond heeft, gerekend vanaf het moment van diens vaste aanstelling of ingangsdatum contract bij de desbetreffende organisatie in de gemeente Stichtse Vecht.
5. De voorrang voor beroepsgroepen wordt aangevraagd bij Woningnet en geldt tot één jaar na toekenning. Verlenging van de voorrang is niet mogelijk. Hiervoor dient een nieuwe aanvraag te worden gedaan. Dit kan vanaf vier weken voorafgaand aan het verlopen van de toekenning.
6. Binnen de aangewezen sectoren komen woningzoekenden alleen in aanmerking voor de beroepenvoorrang wanneer zij voldoen aan de volgende criteria:
- a) Sector "onderwijs": leerkrachten, onderwijsassistenten en leraarondersteuners werkzaam in het primair onderwijs, voortgezet onderwijs, middelbaar beroepsonderwijs of speciaal onderwijs. Ondersteunend personeel, zoals kantoorpersoneel, is uitgesloten.
 - Er moet sprake zijn van een vast dienstverband (geen freelancer) van minimaal één jaar.
 - De voorrang geldt uitsluitend voor woningzoekenden van wie de primaire standplaats van werkzaamheden is gelegen in dezelfde kern van de gemeente Stichtse Vecht als waarin de woning waarvoor voorrang wordt gevraagd zich bevindt.
 - De aanvraag moet worden ondersteund door de werkgever. Deze moet ingaan op de noodzaak en een onderbouwing waarom onaanvaardbare kunnen risico's ontstaan (zoals van onderbezetting).
 - b) Sector "politie": politiepersoneel werkzaam in operationele sterkte bij politie-eenheid Stichtse Vecht, en een functie heeft welke volgens het Landelijk Functiegebouw Nederlandse Politie tot de Uitvoering wordt gerekend.
 - Er moet sprake zijn van een vast dienstverband (geen freelancer) van minimaal één jaar.
 - De primaire standplaats ligt binnen het grondgebied van de gemeente Stichtse Vecht.
 - De aanvraag moet worden ondersteund door de werkgever. Deze moet ingaan op de noodzaak en een onderbouwing waarom onaanvaardbare kunnen risico's ontstaan (zoals van onderbezetting).
 - c) Sector "kinderopvang": pedagogisch medewerkers en groepshulpen die directe zorg en begeleiding bieden aan kinderen binnen de opvanglocatie. Onder directe zorg wordt verstaan het fysiek verzorgen en begeleiden van kinderen. Ondersteunend personeel, zoals administratief of kantoorpersoneel is uitgesloten.
 - Er moet sprake zijn van een vast dienstverband (geen freelancer) van minimaal één jaar.
 - De voorrang geldt uitsluitend voor woningzoekenden van wie de primaire standplaats van werkzaamheden is gelegen in dezelfde kern van de gemeente Stichtse Vecht als waarin de woning waarvoor voorrang wordt gevraagd zich bevindt.
 - De aanvraag moet worden ondersteund door de werkgever. Deze moet ingaan op de noodzaak en een onderbouwing waarom onaanvaardbare kunnen risico's ontstaan (zoals van onderbezetting).
 - d) Sector "brandweer": de aanvrager heeft een vaste aanstelling bij de Veiligheidsregio Utrecht (VRU) als vrijwilliger bij één van de brandweerkorpsen in de gemeente Stichtse Vecht, beschikt ten minste over het diploma Manschap en wordt structureel ingezet voor repressieve werkzaamheden."
 - Er moet sprake zijn van een vast dienstverband (geen freelancer) van minimaal één jaar.
 - De aanvrager is woonachtig in de gemeente Stichtse Vecht (woont onzelfstandig) en/of de aanvrager is minimaal 16 uur per week werkzaam in de gemeente Stichtse Vecht.
 - De voorrang geldt uitsluitend voor woningzoekenden van wie de primaire standplaats van werkzaamheden is gelegen in dezelfde kern van de gemeente Stichtse Vecht als waarin de woning waarvoor voorrang wordt gevraagd zich bevindt.
 - De aanvraag moet worden ondersteund door de werkgever. Deze moet ingaan op de noodzaak en een onderbouwing waarom onaanvaardbare kunnen risico's ontstaan (zoals van onderbezetting).
 - De woningen waarvoor de voorrang voor beroepen in de sector brandweer geldt bevinden zich op vijf minuten afstand van de brandweerkazerne waar de aanvrager in dienst is.

7. De gemeente kan differentiëren in de toepassing van deze voorrangsregeling door per kern of instelling specifieke eisen te stellen met betrekking tot het maximale aantal aanvragen. Aanvragen die het plafond te boven gaan worden buiten behandeling gesteld en in het volgende kalenderjaar in behandeling genomen.

Artikel 8 Urgentie op volkshuisvestelijke gronden

(Op basis van 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 behoudt zijn inschrijfduur. Woonduur kan uitsluitend als aanvullend criterium worden gehanteerd wanneer meerdere urgente woningzoekenden met gelijke urgentieduur op dezelfde woning reageren;
 - 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 vergelijkbare woning mits dit passend is bij de huishoudgrootte conform artikel 23, lid 1 van de huisvestingsverordening.;
 - 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 Stichtse Vecht 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 Stichtse Vecht die qua type woonruimte vergelijkbaar is met de huidige woonruimte mits dit passend is bij de huishoudgrootte conform artikel 23, lid 1 van de huisvestingsverordening..
 - 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. Terugkeervoorrang en behoud van woonduur vervallen één jaar na verhuizing, of eerder bij oplevering van de laatste woning

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 9 Experimenten

(Op basis van 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 10 Inwerkingtreding

Deze beleidsregels treden in werking op de dag na de dag van bekendmaking, vanaf 16-07-2025.

Artikel 11 Intrekking

De 'Beleidsregels woonruimteverdeling gemeente Stichtse Vecht 2019' worden ingetrokken met ingang van de in artikel 10 genoemde datum.

Artikel 12 Citeertitel

Deze beleidsregels worden aangehaald als: Beleidsregels Huisvestingsverordening gemeente Stichtse Vecht.

Aldus vastgesteld in de vergadering van burgemeester en wethouders van de gemeente Stichtse Vecht, gehouden op 15-07-2025.

De gemeentesecretaris

De burgemeester