

Nadere regels woningtoewijzing gemeente Bunnik 2025

Burgemeester en wethouders van de gemeente Bunnik;

Gelet op:

- artikel 4:81 van de Wet de Algemene wet bestuursrecht;
- artikelen 16,18, 19, 22, 23, 24, 25, en Huisvestingsverordening regio Utrecht 2023, gemeente Bunnik 2025.

besluiten de volgende regels vast te stellen:

- Nadere regels woningtoewijzing gemeente Bunnik 2025.

Inleiding

Met vaststelling van de Visie op Wonen 2024-2027 en de Huisvestingsverordening regio Utrecht 2023, gemeente Bunnik 2025 geeft de gemeenteraad het college van B&W mogelijkheden om lokaal woonbeleid via nadere regels in te vullen. De voorliggende 'Nadere regels woningtoewijzing gemeente Bunnik 2025' geven uitvoering aan het vigerend lokale woonbeleid, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Bunnik. Het woonbeleid is tot stand gekomen na een participatietraject met brede groep stakeholders en vastgesteld in 2024.

In het lokale woonbeleid is bepaald dat specifieke groepen woningzoekenden voorrang kunnen krijgen bij

de woningtoewijzing van schaarse woningen. Het gaat om groepen met een binding aan de gemeente Bunnik en die weinig keuze hebben op de woningmarkt (Woningbehoefteonderzoek Gemeente Bunnik 2023): starters, (lage) middeninkomens en ouderen (met een zorgbehoefte). Daarnaast is de vigerende toewijzing voor woongroepen en woonwagengroepen overgenomen uit de regels van 2023.

De woningen, die vallen onder lokaal toewijzingsbeleid, zijn opgenomen in de prestatieafspraken met de woningcorporaties en in de anterieure overeenkomsten met projectontwikkelaars.

Doel van de Nadere regels

Deze Nadere regels biedt het college van B&W de mogelijkheid om lokale woningverdelingsregels toe te passen.

Wettelijk kader

Artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht bepaalt dat het college van B&W Nadere regels mag vaststellen.

Met voorliggende Nadere regels geeft het college van B&W uitvoering aan de artikelen 16,18, 19, 22, 23, 24, 25, en 42 van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2023, gemeente Bunnik 2025.

Nadere regels

1. Begripsbepalingen

Niet van toepassing

2. De regels

Onderstaand worden de artikelen benoemd uit de Huisvestingsverordening regio Utrecht 2023, gemeente Bunnik 2025 (hierna: Huisvestingsverordening) en opvolgende verordeningen, waarop deze Nadere regels betrekking hebben.

Paragraaf 2.4 Woonruimteverdelingsysteem

Artikel 16. Bemiddeling

op grond van artikel 16 wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid om aangewezen woonruimte (zie artikel 22) via bemiddeling toe te wijzen.

Artikel 18. Verdeling van woonruimte voor woongroepen

Er is een woongroep aan de Kampweg 50 in Bunnik. Met betrekking tot deze woongroep zijn bij deze nadere regels geen voorwaarden gesteld over de wijze waarop vrijkomende woonruimte wordt verdeeld.

Artikel 19. Verdeling van woonwagenstandplaatsen

Er zijn standplaatsen aan de Schoudermantel 53 in Bunnik en aan de Rozelaar 27 en 29 in Odijk. Toewijzing vindt plaats op de wijze die is beschreven in artikel 19, tweede en derde lid Huisvestingsverordening.

Paragraaf 2.5 Voorrangsgronden voor sociale huurwoningen

Artikel 22. tweede lid, Voorrang in verband met de aard van de woonruimte

Op grond van artikel 22, tweede lid 2 zijn (senioren)woonruimten met zorgvoorzieningen, toegankelijke woonruimte en aangepaste woonruimte aangewezen als woonruimte voor bijzondere doelgroepen.

De adressen van deze woonruimten zijn benoemd in de prestatieafspraken met de woningcorporaties.

Bemiddeling vindt plaats via het Centrum voor Elkaar (CvE). Hierbij wordt de volgende prioritering gehanteerd:

1. Wooninhoudelijke indicatie in combinatie met zorgindicatie
Bij een wooninhoudelijke indicatie gaat het er om dat de persoon niet meer in de huidige woning kan blijven wonen. Om voorrang te kunnen krijgen voor een woning in de bovengenoemde complexen moet sprake zijn van een wooninhoudelijke indicatie in combinatie met een zorgindicatie.

Bij een wooninhoudelijke indicatie gaat het om:

- de huidige woning is echt niet geschikt en niet geschikt te maken voor Algemene Dagelijkse Levensverrichtingen (ADL) in eigen huis, bijvoorbeeld niet meer naar badkamer kunnen, 's nachts niet meer naar toilet kunnen, niet meer naar slaapkamer kunnen (moeten slapen in woonkamer), of
er is een te hoog gezondheidsrisico (vallen, broze botten, visueel beperkt) in combinatie met bijvoorbeeld een trap die niet aan te passen is (geen traplift mogelijk), of
de persoon is afhankelijk van rolstoel/rollator/tillift en kan daarom niet meer gebruik maken van woonkamer, slaapkamer, toilet, badkamer, of
aanpassingen aan de woning zijn echt nodig maar de kosten zijn te hoog of de mogelijke aanpassingen onvoldoende om de woning voor de komende tien jaar weer geschikt te maken. Mensen met een wooninhoudelijke indicatie zonder zorgindicatie kunnen conform de huisvestingsverordening een (medische) urgentie aanvragen. Bij deze mensen is het niet noodzakelijk om via het CvE te bemiddelen aangezien het uitsluitend gaat om een andere, meer geschikte, woning en niet om een woning met zorg.
2. Indicatie vanuit de Wet langdurige zorg (Wlz): leveringsvorm extramuraal (VPT, MPT)
Het gaat dan om een indicatie vanuit de Wlz voor verpleging en verzorging (VV) waarbij VV6 voorrang krijgt boven VV4. De indicatie wordt afgegeven door het Zorgkantoor. Een afschrift hiervan moet worden overlegd bij de aanvraag voor de woning.
3. Zorgverzekeringswet (Zvw) in combinatie met Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 (Wmo 2015)
Mensen met Zvw-zorg én een Wmo-indicatie voor zorg krijgen voorrang boven mensen met uitsluitend

- Zvw-zorg. De beschrijving van Zvw-zorg en van Wmo-indicatie voor zorg is hierna beschreven.
4. Kandidaten met Zvw -zorg of een Wmo -indicatie voor zorg
Bij zorg vanuit de Zorgverzekeringswet (Zvw-zorg), gaat het om een indicatie wijkverpleging met minimaal 10 uur planbare zorg per week en/of een dagelijkse zorgbehoefte/persoonlijke verzorging en/of verpleging (gerelateerd aan geneeskundige zorg), periodiek intensieve zorgvraag en behoefte aan ongeplande zorg.
Een cliënt kan op grond van de Zvw aanspraak maken op persoonlijke verzorging wanneer er behoefte is aan geneeskundige zorg of een hoog risico daarop (artikel 2.10 Besluit zorgverzekering). Om voorrang op grond van Zvw-zorg te kunnen krijgen voor een appartement in de bovenstaande complexen, dient in hoofdzaak sprake te zijn van lichamelijke zorg ((in)continentie, pijn, risicosignalering (ondervoeding, huidletsel, incontinentie, medicatiefouten, vallen, delier, mond-, oog- en oorproblemen), vallen, voeding en vocht (ondervoeding bij een cliënt tijdig herkennen) en wondzorg) en/of functioneren (ADL, kwetsbaarheid, medicatie, zelfredzaamheid, ziekte-inzicht en ziekteperceptie). Het gaat dan niet, of niet uitsluitend, om zaken als 'mentaal welbevinden', 'zingeving', 'kwaliteit van leven' en 'meedoen'.
- Persoonlijke verzorging valt onder de Wmo 2015 wanneer de behoefte aan persoonlijke verzorging samenhangt met de behoefte aan begeleiding. Persoonlijke verzorging op grond van de Wmo 2015 kan bestaan uit hulp bij de algemene dagelijkse levensverrichtingen (ADL), waaronder in en uit bed komen, aan- en uitkleden, bewegen, lopen, gaan zitten en weer opstaan, lichamelijke hygiëne, toiletbezoek, eten/drinken, medicijnen innemen, ontspanning en sociaal contact.
5. Kandidaten met een Wmo -zorg voor begeleiding of huishoudelijke ondersteuning
Mensen met een Wmo-indicatie voor begeleiding of huishoudelijke ondersteuning kunnen in aanmerking komen voor een appartement maar hebben een lagere prioriteit.
6. Zelfstandige woningen van woningcorporatie Habion in de gemeente Bunnik
De sociale huurwoningen in Hof van Rhijnwijck in Odijk kunnen via directe bemiddeling van het Centrum voor Elkaar van de gemeente Bunnik worden toegewezen. Kandidaten worden voorgedragen aan woningcorporatie Habion als de beschikbare woning gezien de beperkingen van de cliënt de meeste geschikte is. Hierbij gelden de volgende regels:
- de cliënt is 55 jaar of ouder en heeft een zorgbehoefte;
 - de huidige woning kan niet voldoende adequaat en goedkoopst worden aangepast, of de woning-aanpassing in de huidige woning is duurder dan een bijdrage in de verhuiskosten op grond van de Wmo-verordening;
 - het huishoudinkomen van de cliënt mag niet hoger zijn dan het bedrag genoemd in artikel 3 eerste lid, sub c, Huisvestingsverordening.

Geen zorg

Geïnteresseerden zonder zorgindicatie worden niet op de wachtlijst geplaatst.

Motivering van deze regel:

Terwijl volgens landelijk beleid er geen verpleegzorgplekken bij komen, bestaat in de gemeente Bunnik een tekort aan levensloopbestendige woningen met een zorgcomponent. Inwoners die vanwege hun zorgbehoefte niet langer in hun huidige woning kunnen blijven wonen, kunnen éénmalig een passende woning aangeboden krijgen. Zo kunnen zij langer veilig en zelfstandig thuis blijven wonen, bij voorkeur binnen hun sociaal netwerk.

Artikel 23 vierde lid. Voorrang in verband met de grootte van de woonruimte

Op grond van artikel 23, vierde lid, geldt voorrang voor doorstromers niet voor eengezinswoningen met drie kamers en een gebruiksoppervlakte van tenminste 75m².

Artikel 24 vijfde lid. Voorrang in verband met de prijs van de woning

Op grond van artikel 24, vijfde lid, kunnen sociale huurwoningen met voorrang worden toegewezen aan huishoudens met een middeninkomen (zie artikel 3, eerste lid onder d van de Huisvestingsverordening)

Artikel 25 vierde en vijfde lid. Voorrang in verband met economische of maatschappelijke binding

Artikel 25 eerste lid geldt voor alle woonruimten in de kern Werkhoven.

B&W kunnen bij nieuwbouwprojecten woningen met voorrang toewijzen.

Het gaat om alle nieuwbouwprojecten en in ieder geval:

- Entrée Zuid in Odijk;
- Kersenweide in Odijk;
- Stationsomgeving in Bunnik.

Op grond van artikel 25 vijfde lid wordt de voorrang als bedoeld in het vierde lid als volgt uitgewerkt.

Bij de eerste verhuur van sociale huurwoningen wordt voorrang verleend aan woningzoekenden met een maatschappelijke binding aan de gemeente Bunnik.

Per project wordt maximaal 25% van de woningen met voorrang toegewezen. Voor Werkhoven geldt dit percentage niet, zie eerste lid artikel 25.

Motivering van deze regel:

In de Visie op Wonen 2024-2027 is bepaald dat maximaal 25% van de nieuwbouwwoningen met voorrang wordt toegewezen. Nieuwbouw biedt de kans om woningzoekenden uit de gemeente Bunnik te huisvesten en doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. In het woningbehoefteonderzoek 2023, is schaarste aangetoond voor sociale huurwoningen. Binnen deze categorieën is met name een tekort aan woningen voor alleenstaanden en twee personen. Het gaat om sociale huurwoningen voor kleine huishoudens en levensloopbestendige woningen.

Artikel 42 zevende en achtste lid. Afwijkend standaard zoekprofiel en tweede zoekprofiel

Bij afwijking van het standaard zoekprofiel luidt het tweede zoekprofiel: een eengezinswoning of een appartement op de begane grond.

Artikel 47 derde lid. Voorrangsgronden

Op grond van lid 3 krijgen woningzoekenden met een maatschappelijke binding aan de gemeente Bunnik voorrang.

Artikel 47 vierde lid. Voorrangsgronden

Omdat maatschappelijke binding als extra voorrangregel is toegevoegd, is het nodig een nieuwe rangordebepaling op te stellen. Die luidt als volgt:

1. De woonruimte wordt aangeboden aan de gegadigde die voldoet aan de eisen voor een huisvestingsvergunning en die op grond van het volgende lid als eerste voor de woonruimte in aanmerking komt.
2. Als er meerdere voorrangregels van toepassing zijn, geldt binnen de voorrangregels de volgende onderlinge rangorde:
 - a. Woningzoekenden die voldoen aan de voorrang op basis van maatschappelijke binding;
 - b. Woningzoekenden die voldoen aan de voorrang voor doorstromers.
3. Indien er meer gegadigden zijn, dan wordt er geloot.

3. Evaluatie

Deze Nadere regels worden geëvalueerd bij het vaststellen van nieuw woonbeleid.

4. Slotbepalingen

Deze Nadere regels zijn vastgesteld bij besluit van 4 november 2025.

Dit besluit treedt in werking op de eerste dag na bekendmaking.

De Nadere regels Woningtoewijzing gemeente Bunnik 2023 worden ingetrokken.

Aldus besloten op 4 november 2025.

*Burgemeester en wethouders van de gemeente Bunnik,
de secretaris de burgemeester,
dhr. M.R. van der Jagt dhr. R. van Bennekom,*