



Nadere regels woonruimteverdeling 2025 gemeente Houten

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Houten besluit,

gelet op het bepaalde in de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2023 - gemeente Houten, d.d. 20 juni 2023 en 15 oktober 2024

overwegende dat het wenselijk is om middels gemeentelijk woonbeleid lokaal invulling te geven aan de Huisvestingsverordening;

vast te stellen de

NADERE REGELS WOONRUIMTEVERDELING GEMEENTE HOUTEN 2025

De genoemde artikelen hebben betrekking op de Huisvestingsverordening tenzij anders vermeld.

Deel A Sociale huurwoningen

Artikel 1 Urgentieaanvragen

- a. *Aantonen dat eerst zelf naar oplossing is gezocht bij een urgentieaanvraag [artikel 28 lid 1 e]*
B&W stellen de voorwaarde van voldoende zoekgedrag door de woningzoekende voorafgaand aan de urgentieaanvraag. Daarom wordt van de aanvrager een actieve houding verwacht wat betreft zoekgedrag. In acute omstandigheden kan de urgentiecommissie woonruimteverdeling gemeente Houten (hierna te noemen urgentiecommissie) adviseren om de woningzoekende van deze eis verschonen als deze hier gemotiveerd om verzoekt. Dit houdt in dat minimaal 20 keer gereageerd moet zijn op woningen in de afgelopen maanden via www.woningnetregioutrecht.nl (hierna te noemen DAK) geadverteerde woningaanbod. De woningzoekende toont hiermee aan voldoende eerst zelf naar een oplossing voor zijn woonproblematiek te hebben gezocht. Aanvragers van medische urgentie hoeven niet aan dit criterium te voldoen. Een woningzoekende komt niet in aanmerking voor urgentie als deze in de periode voorafgaand aan de aanvraag woningaanbiedingen heeft geweigerd (niet reageren op woningaanbiedingen wordt ook opgevat als een weigering).
In geval van relatiebeëindiging wordt de eis ten aanzien van de indiening (indienen binnen 3 maanden na de relatiebeëindiging) opgerekt van 3 tot maximaal 6 maanden na de feitelijke relatiebeëindiging, indien het opbouwen van actief zoekgedrag hiermee gediend is.
- b. *Zelfredzaamheid aspirant- urgenten bij een opgebouwde wachttijd langer dan 12 jaar [artikel 28 lid 1 g]*
B&W gaan er vanuit dat een woningzoekende met een opgebouwde wachttijd (via inschrijfduur) langer dan 12 jaar voldoende in staat is om zelf in de woningbehoefte te voorzien. In een dergelijke situatie wordt de aanvraag wel in behandeling genomen en via een beschikking niet ontvankelijk verklaard.
- c. *Relatiebeëindiging, in geval van beëindiging van de samenleving zonder contract [artikel 30].*
B&W stellen, in geval van relatiebeëindiging en einde samenwoning, als er geen huwelijk of samenlevingscontract is, de voorwaarde van schriftelijke beëindiging van de samenwoning, ondertekend door beide partners. Hierbij gelden de volgende regels:
 - Als de woning op naam staat van de ex-partner en deze niet geclaimd kan worden (bijv. volledig eigendom), dan is er geen urgentie mogelijk, tenzij kinderen uit een eerdere relatie afkomstig zijn.
 - Een schriftelijke beëindiging of e-mail van de samenwoning is noodzakelijk. Deze moet ondertekend worden door beide partners, waarbij de volgende voorwaarden gelden:
 - De verklaring van schriftelijke beëindiging moet binnen drie maanden na het verbreken van de relatie worden ondertekend door beide partijen.
 - In de schriftelijke verklaring moet de zorgplicht voor de minderjarige kind(eren) zijn vastgelegd;
 - Aangevoerd moet worden dat de samenwoning minimaal 24 maanden aaneengesloten geduurd heeft (aan te tonen via een uittreksel uit de Basisregistratie Personen (BRP);
 - De woning dient altijd te worden geclaimd, in ieder geval als het om een huurwoning met een huurprijs onder de huurprijsgrens gaat;
 - Het claimen van de woning is niet noodzakelijk, indien kan worden aangetoond dat het leggen van een dergelijke claim niet zinvol is; dit is het geval bij:



- Beide ex-partners hebben onvoldoende inkomen om de huurprijs te betalen (uitsluitend bij huurwoningen boven de huurprijsgrens); de woning moet dan door allebei de partijen verlaten worden
 - Beide ex-partners hebben onvoldoende inkomen om de hypotheek te kunnen dragen; de woning wordt verkocht. Dit kan aangetoond worden door een afwijzing van een hypotheek aanvraag bij een hypotheekverstrekker of van een bank.
- Indien de kinderen afkomstig zijn uit de relatie die beëindigd wordt, dan dienen beide partijen in ieder geval een overeenkomst te maken waarin de dagelijkse zorg voor de minderjarige kinderen beschreven staat. Deze overeenkomst dient ondertekend te worden. De ouder die de meeste zorg draagt voor het minderjarige kind of kinderen mag de urgentie aanvragen behalve als de ouders anders besluiten. In geval van co ouderschap mag de ouder die het minst verdient de urgentie aanvragen. Behalve als de ouders anders besluiten.
- d. *Toekenning van zoekprofielen aan urgent woningzoekenden [artikel 23, 41 lid c en 42]*
De tabel 'voorrangsregels bezettingsnorm' in artikel 23 bepaalt het zoekprofiel van de urgent woningzoekende in Houten en de regio. Als blijkt dat door het ontbreken in de sociale huurwoningenvoorraad van Houten van grote appartementen (vanaf vier kamers) er problemen ontstaan om binnen zes maanden als urgent woningzoekende een sociale huurwoning te verkrijgen, dan kan de urgentiecommissie een ruimer zoekprofiel voor het type woning adviseren.

Zoekprofielen voor urgent woningzoekenden naar woningtypen		
Omvang huishouden	Lokaal zoekprofiel (standaard) woningtypen	Regionaal zoekprofiel (standaard) woningtypen
1-3 personen	Bovenwoning of benedenwoning of appartement of benedenmaisonette of bovenmaisonette	Appartement vanaf 1 ^e verdieping
4+ personen	Bovenwoning of benedenwoning of appartement of benedenmaisonette of bovenmaisonette of eengezinswoning	Appartement vanaf 1 ^e verdieping

NB 1: Aantal kamers voor de huishoudens wordt bepaald door de bezettingsnorm beschreven in artikel 23 Huisvestingsverordening.

- De urgentiecommissie kan in haar advies afwijken van deze standaard profielen. Dit zal worden toegelicht in de beschikking.
- e. *Mogelijkheid medische urgentie bij inwoning [artikel 32 en 72]*
B&W kunnen door toepassing van de hardheidsclausule urgentie toekennen in de situatie van een inwonende woningzoekende die om medische redenen in een onhoudbare woonsituatie verkeert. De medische problematiek mag echter niet het gevolg zijn van de inwoning zelf, noch mag deze op het moment van de start van inwoning voorzienbaar worden geacht.
- f. *Urgentie op maatschappelijke gronden [artikel 35]*
In het kader van het Regionaal Convenant huisvesting uitstromers maatschappelijke opvang 2017 wijzen B&W woningen toe in Houten vanuit het uitgangspunt dat uitstroom (van cliënten uit de Utrechtse Maatschappelijke Opvang/Beschermde Wonen (MO/BW) voorzieningen gelijk is aan instroom (van cliënten die eerder vanuit Houten zijn ingestroomd in de Utrechtse MO/BW voorzieningen).
- g. *Mantelzorgurgentie [artikel 28 lid 4 en artikel 33]*
Het doel is om te voorkomen dat mantelzorgers overbelast worden en/of betaalde zorg wordt aangevraagd. De secretaris van de urgentiecommissie is door B&W aangewezen om advies te geven over aanvragen voor een mantelzorgurgentie. Het betreft hier met name de vragen of de zorgvraag kan worden beantwoord met mantelzorg en of de mantelzorgindicatie urgent is voor de aanvrager. Het advies van de secretaris bevat een verslag van het gesprek, welke voor akkoord is gemaild naar de aanvrager van de urgentie.

In het verslag worden 8 leefgebieden genoemd. In minimaal 3 van de leefgebieden kan de mantelzorgontvanger zich niet voldoende redden:

1. Huishouden doen en het regelen van het dagelijks leven
2. Verplaatsen, vervoer en parkeren
3. Persoonlijke verzorging (eten, wassen, aankleden, naar toilet gaan)
4. Lichamelijke gezondheid
5. Geestelijke gezondheid
6. Een verslaving
7. Het (ontbreken van) contact met familie, vrienden en kennissen



8. Vrije tijd en dagbesteding

- Er bestaat alleen recht op urgentie vanwege mantelzorg indien deze geheel onbezoldigd wordt verleend. Personen die (deels) pgb ontvangen voor de zorgactiviteiten komen niet in aanmerking voor deze urgentie. Dit volgt uit de definitie voor mantelzorg (artikel 1 HVV en artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning). Ook als een aantal uren wel onbezoldigd zorg wordt verleend, wordt niet voldaan aan dit vereiste. De mantelzorg moet geheel onbezoldigd worden verleend.
- De mantelzorgsituatie zal naar verwachting nog minstens één jaar voortduren;
- De mantelzorgontvanger woont zelfstandig;
- De relatie tussen mantelzorggever en mantelzorgontvanger is gebaseerd op familiebanden of langdurige sociale omgang en komt niet voort uit vrijwilligerswerk ter vervulling van de mantelzorgtaken of daarmee vergelijkbare activiteiten.

h. *Urgentie op volkshuisvestelijke gronden [artikel 34]*

Een urgentieverklaring op volkshuisvestelijke gronden kent vier vormen:

- Om te verhuizen met gebruik van woonduur, waarbij de woonduur wordt omgezet in inschrijftijd;
- Om te verhuizen naar een regiogemeente (regionale urgentie);
- Om te verhuizen binnen de gemeente (gemeentelijke urgentie)
- Om te verhuizen met behulp van terugkeer voorrang (voor woningzoekenden die na hun gedwongen verhuizing willen terugkeren naar het nieuwbouw- of gerenoveerde complex: terugkeergarantie).

Als verhuizing van huurders noodzakelijk is vanwege ingrijpende verbetering of sloop van hun woning is het gebruikelijk dat er een Algemeen Sociaal Plan wordt afgesloten tussen de betrokkenen (huurders, huurdersorganisatie, bewonerscommissie en woningcorporatie). Voor huurders die vallen onder dit Algemeen Sociaal Plan gelden aanvullend de volgende voorwaarden:

- Als geen passend aanbod als bedoeld in artikel 34 lid 2 d kan worden geboden in het ingrijpend verbeterde dan wel nieuwgebouwde complex, kan eenmalig een passend aanbod tot terugkeer elders in de woonbuurt worden gedaan.
- De huurder behoudt bij verhuizing met een urgentie op volkshuisvestelijke gronden zijn opgebouwde inschrijftijd, behalve na effectuering van de terugkeergarantie.
- Indien de huurder er niet in slaagt binnen 12 maanden na afgifte van de urgentie op volkshuisvestelijke gronden zelf passende woonruimte te vinden zullen corporatie en gemeente bemiddeling (passend aanbod op basis van huishoudenssamenstelling, huurprijs en lokale binding) verlenen. Deze bemiddeling vindt plaats binnen 18 maanden nadat de urgentie is verleend.

Artikel 2 Bijzondere woningtoewijzingen [artikel 10, 15, 18, 19, 22, 23, 45 en 73]

a. *Toewijzen aan zorggeïndiceerden*

B&W maken gebruik van de mogelijkheid om woningen met zorgvoorzieningen (Artikel 22, lid 4, sub a) met voorrang aan te bieden aan woningzoekenden die daarvoor geïndiceerd zijn. Het betreft een indicatie WLZ, dan wel een indicatie Zvw voor minimaal 5 uur per week, voor tenminste één van de leden van een huishouden. Toewijzen gebeurt buiten het advertentiemedium van DAK.

b. *Toewijzen aan mindervaliden*

B&W maken gebruik van de mogelijkheid om woningen voor mindervaliden, als onderdeel van woonruimte voor bijzondere doelgroepen, met voorrang aan te bieden aan mindervaliden. Het betreft toegankelijke woonruimtes ((Artikel 22, lid 4, sub c) of aangepaste woonruimtes (Artikel 22, lid 4, sub d). Toewijzen gebeurt buiten het advertentiesysteem van DAK.

c. *Toewijzen binnen wooncomplexen via doorschuiving*

B&W passen de doorschuifregel toe binnen wooncomplexen. Altijd moet een woning vrijkomen voor de reguliere verhuur. Woonin kan wooncomplexen uitsluiten voor deze regeling vanwege leefbaarheidsproblematiek, schaarste of grote populariteit van bepaalde typen woningen. De jaarlijkse verantwoording vindt plaats via het jaarverslag over de woonruimteverdeling en de urgentiecommissie.

d. *Gevolgen voor inschrijving in de woningzoekendenregistratie bij tijdelijke woningen*

Als woningzoekenden een tijdelijke woning toegewezen krijgen behouden zij de inschrijving in de woningzoekendenregistratie van DAK. Dit heeft betrekking op de woningen aan de Hoge Schaft en toekomstige tijdelijke woningen.

e. *Toewijzing bij woongroepen*

B&W geven de mogelijkheid dat een woongroep of bewonersvereniging zelf kandidaten aandraagt voor vrijgekomen sociale huurwoningen in hun woongroep. Kandidaten worden aangedragen bij Woonin voor de toewijzing. Dit betreft de senioren woongroepen: Dassenburg, Dorpserv en Leestaete.



Daarnaast is er de woongroep De Molen 20, waar vragers en dragers wonen. B&W geven hierbij de woongroep en Woonin de mogelijkheid om een voordracht voor kandidaten te doen die behoren tot de 'dragere'. Vragende bewoners worden aangedragen in afstemming met de woongroep, zorgpartijen, gemeente en Woonin. Daarnaast kunnen B&W het aantal 'vragere' op de Molen 20 uitbreiden.

In overleg met de betreffende woongroepen kan toewijzing plaatsvinden via het aanbodsysteem van DAK.

- f. *Toewijzing van woonwagenstandplaatsen*
B&W wijzen de woonwagenstandplaatsen toe op basis van een gemeentelijke wachtlijst. Hierbij is sprake van participatie door de overige op het woonwagenkamp wonende standplaatshuurders. Het eindoordeel is aan B&W.
- g. *Toewijzing na loting*
B&W kunnen wijzen maximaal 20% van de vrijkomende woningen toe via loting. Zorgwoningen en woningen voor ouderen mogen niet worden verloot evenals eengezinswoningen. Bij loting is passend toewijzen wat betreft inkomen en huishoudenssamenstelling van toepassing.
- h. *Toewijzing op grond van de regeling Van Groot naar Beter*
De regeling Van Groot naar Beter wordt ook in Houten uitgevoerd. Huishoudens die in een sociale huurwoning van minimaal 4 kamers wonen, krijgen voorrang op een sociale huurwoning met maximaal 3 kamers.
B&W bepalen dat de voorrang voor doorstromers niet geldt voor eengezinswoningen met drie kamers en een gebruiksoppervlakte van tenminste 75 m².

Artikel 3 Mogelijkheden voor voorrang [artikel 24 - 25]

- a. *Toewijzing van het aantal jaarlijks vrijkomende sociale huurwoningen tot het wettelijk maximum voor woningzoekenden met een maatschappelijke of economische binding*
Volgens de Huisvestingswet mag tot maximaal 50% van het jaarlijks aantal vrijkomende sociale huurwoningen (door middel van het bij voorrang verlenen van huisvestingsvergunningen) bij voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden met een maatschappelijke of economische binding aan de regio. Deze voorrang (tot maximaal 50% van het jaarlijks aantal vrijkomende sociale huurwoningen) wordt met name ingezet bij vrijkomende sociale huurwoningen in de kleine kernen en bij nieuwbouw van sociale huurwoningen in gemeente Houten. Als in enig jaar er weinig nieuwbouw is van sociale huurwoningen dan zullen leegkomende bestaande sociale huurwoningen worden ingezet.
De voorrang is alleen voor de woningzoekenden die wonen in de betreffende specifieke buurt, wijk of kern en/of die een maatschappelijke of economische binding hebben met de betreffende specifieke buurt, wijk of kern. In de bijlage De buurt is gedefinieerd via de CBS-indeling (zie bijlage 1), de wijk komt in de kern Houten overeen met één van de vier kwadranten. De kernen zijn Houten, Schalkwijk, Tull en 't Waal en 't Goy. De voorrang wordt ingezet bij nieuwbouwprojecten in de kern Houten. Voor overige kernen geldt lid 3b
- b. *Woonruimteverdeling in de kleine kernen*
B&W passen de lokale voorrangsregel toe voor woningzoekenden uit de kleine kernen Schalkwijk, Tull en 't Waal en 't Goy. De reden hiervoor is gelegen in de beperkte omvang van de sociale huurvoorraad en de zeer geringe uitbreidingsmogelijkheden in deze kernen in combinatie met de sociale cohesie in deze kernen. Door het beperkt aanwezig zijn van voorzieningen zijn bewoners van de kernen meer dan elders op elkaar aangewezen. Sociale netwerken zijn daarom belangrijk. Gerichte woonruimteverdeling kan dit ondersteunen en kwetsbaarheid van burgers verminderen. De voorrang is van toepassing op maximaal 100% van de in enig kalenderjaar vrijkomende bestaande en nieuwgebouwde sociale huurwoningen. Deze woningen vallen onder de maximaal 50% huisvestingsvergunningen met voorrang aan woningzoekenden met een maatschappelijke binding aan de kleine kernen van de gemeente Houten. Hiervan kan voor sociale huurwoningen door woningstichting Woonin worden afgeweken in uitzonderingssituaties, zoals om woningruil mogelijk te maken of bij directe bemiddeling.
- c. *Voorrang voor vitale specifieke beroepsgroepen met economische of maatschappelijke binding*
B&W heeft de mogelijkheid om voorrang te verlenen aan specifieke economisch gebonden woningzoekenden. Voor de onderstaande specifieke groepen economisch gebonden woningzoekenden wordt onder voorwaarden voorrang verleend om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. De aanvrager moet voldoen aan de volgende voorwaarden:
 - De aanvrager staat ingeschreven bij DAK.
 - De aanvrager voldoet aan de passendheidseisen (inkomen en bezettingsnorm). in artikel
 - Het zoekprofiel van de woningzoekende met beroepsvoorrang wordt bepaald aan de hand van artikel 1.d van de Nadere regels woonruimteverdeling gemeente Houten 2025. De beroepsvoorrang is uitsluitend geldig voor vrijkomende sociale huurwoningen in de gemeente Houten en wordt voor twee jaar afgegeven.

Er worden vijf vitale beroepen onderscheiden binnen maatschappelijk een economisch gebonden, Dat zijn brandweer, onderwijs, zorg, kinderopvang en politie.



1. Brandweer

- De aanvrager woont onzelfstandig in de gemeente Houten en/of de aanvrager is minimaal 16 uur per week werkzaam in de gemeente Houten.
- De aanvrager heeft een vaste aanstelling bij de VRU (Veiligheidsregio Utrecht) als vrijwilliger bij één van de vrijwilligerskorpsen in de gemeente Houten.
- De aanvraag moet worden ondersteund door de korpsleiding. De korpsleiding zal de noodzaak moeten aantonen met een goede onderbouwing. Deze moet ingaan op de noodzaak en een onderbouwing waarom onaanvaardbare risico's kunnen ontstaan (zoals van onderbezetting en slechte scores van de toezichthouder ten aanzien van de uitruktijd e.d.).
- De voorrang wordt per kern of een gedeelte daarvan gegeven, samenhangend met de uitruktijden.

2. Onderwijs - Zorg - Kinderopvang

- Er moet sprake zijn van een vast dienstverband (geen freelancer) van minimaal één jaar.
- Er is sprake van een dienstverband van minimaal 16 uur.
- De primaire standplaats ligt binnen het grondgebied van de gemeente Houten.
- De aanvrager woont buiten de gemeente Houten. Het **onderwijzend personeel** is leerkracht in het primair onderwijs, voortgezet onderwijs, middelbaar beroepsonderwijs of speciaal onderwijs, klassenassistent, onderwijsassistent of leraar ondersteuner. Ondersteunend personeel, zoals kantoorpersoneel, is uitgesloten.
- Het **zorgpersoneel** verleent directe patiëntenzorg. Onder directe zorg wordt het daadwerkelijk begeleiden van de cliënt verstaan. Daaronder wordt verstaan verplegend personeel en/of verzorgend personeel dat fysiek contact heeft met de patiënt. Daaronder worden ook verstaan personen die werkzaam zijn in de Maatschappelijke opvang die directe zorg verlenen aan de oGGz-cliënt (oGGz: openbare Geestelijke Gezondheidszorg). Ondersteunend personeel, zoals kantoorpersoneel, is uitgesloten.
- Voor de **kinderopvang** geldt dat er sprake moet zijn van directe zorg voor kinderen. Een verzorgend persoon begeleidt en verzorgt fysiek de kinderen in de opvang. Ondersteunend personeel zoals kantoorpersoneel is uitgesloten.
- De aanvraag moet worden ondersteund door de werkgever. Deze moet ingaan op de noodzaak en een onderbouwing waarom onaanvaardbare risico's kunnen ontstaan (zoals van onderbezetting).

3. Politie

- Er moet sprake zijn van een vast dienstverband (geen freelancer) van minimaal één jaar.
- Er is sprake van een dienstverband van minimaal 16 uur
- De primaire standplaats ligt binnen het grondgebied van de gemeente Houten.
- De aanvrager woont buiten de gemeente Houten.
- De aanvrager is werkzaam in operationele sterkte bij politie-eenheid Lekpoort (gemeenten Houten, Nieuwegein en Vijfheerenlanden) en heeft een functie welke volgens het Landelijk Functiegebouw Nederlandse Politie tot de Uitvoering wordt gerekend.
- De aanvraag moet worden ondersteund door de werkgever. Deze moet ingaan op de noodzaak en een onderbouwing waarom onaanvaardbare risico's kunnen ontstaan (zoals van onderbezetting).

d. *Mogelijkheid van geen voorrang voor huishoudens uit de primaire doelgroep onder de aftoppingsgrenzen*

Als blijkt dat in enig jaar het aantal toewijzingen aan huishoudens uit de primaire doelgroep uitgaat boven 70% en als blijkt dat daardoor de mogelijkheden voor huishoudens uit de secundaire doelgroep te zeer beperkt worden, dan kan Woonin de voorrang voor huishoudens uit de primaire doelgroep tijdelijk uitzetten.

e. *Voorrang voor WonenPlus*

WonenPlus is bedoeld voor oudere inwoners uit Houten met een lichte tot matige ondersteunings- of zorgvraag.

Een WonenPlus voorrang wordt allen in behandeling genomen als wordt voldaan aan:

1. De aanvrager staat ingeschreven bij DAK.
2. De aanvrager laat een zelfstandige woning achter.
3. De aanvrager is 55+. In bijzondere gevallen kan van het leeftijdscriterium worden afgeweken

Wanneer aanvrager voldoet aan één van de volgende criteria wordt de voorrang afgegeven.

1. Er is een indicatie voor Wet langdurige zorg (Wlz-indicatie)



2. Er is een indicatie vanuit de Zorgverzekeringswet (Zvw-indicatie) voor minimaal 5 uur persoonlijke verzorging of verpleging per week;
3. Er zijn mobiliteitsproblemen en daardoor belemmeringen in toe- en doorgankelijkheid van de huidige woning en/of het wooncomplex;
4. Er is sprake van eenzaamheid door een steeds kleiner of weggefallen netwerk;
5. Er is behoefte aan een zinvolle daginvulling;
6. De voorzieningen en/of ontmoetingsmogelijkheden liggen niet <600 meter loopafstand van de huidige woning en zijn niet makkelijk bereik-/bereikbaar;
7. De behoefte aan ondersteuning neemt op (korte) termijn blijvend toe.

Het zoekprofiel en geldigheid van WonenPlus

- Een nultredenwoning met het label WonenPlus.
- De voorrang WonenPlus wordt voor drie jaar afgegeven.

Deel B Betaalbare nieuwboukoopwoningen [art. 3 lid 1 sub d, art. 46-48 van de Huisvestingsverordening]

Artikel 4 Huisvesting met voorrang voor woningzoekenden met een economische of maatschappelijk binding

- a. Volgens de Huisvestingswet mag voor maximaal 50% van het jaarlijks aantal opgeleverde betaalbare nieuwboukoopwoningen met voorrang een huisvestingsvergunning worden verleend aan woningzoekenden met een maatschappelijke of economische binding aan de gemeente Houten. Voor betaalbare koop kan geen gebruik worden gemaakt van een bestaand woonruimteverdeelstelsel. Daarom zijn nadere regels nodig.

Voor alle woningzoekenden geldt een inkomenseis op basis van art. 3.1d van de verordening.

Binnen de voorrang van maximaal 50% stelt B&W een rangorde op. De rangorde is:

1. Vitale beroepen met een economische binding aan de gemeente Houten;
2. Maatschappelijke binding aan de gemeente Houten;
3. Economische binding aan de gemeente Houten;
4. Vitale beroepen met economische binding aan de regio minus de gemeente Houten;
5. Maatschappelijke binding aan de U10-regio minus de gemeente Houten;
6. Economische binding aan de 10-regio minus de gemeente Houten.

Binnen de categorieën (1 tot en met 6) wordt een nadere uitwerking gemaakt in artikel 4 lid b tot en met f. Indien een koper afhaakt wordt de woning aangeboden aan de eerstvolgende woningzoekende op de ranglijst, dan wel aan de eerstvolgende woningzoekende van een volgende categorie. Voor de overige 50% gelden geen voorrangsregels. Per project wordt met de ontwikkelende partij afgesproken voor welke woningen voorrang geldt. Dit wordt vastgelegd in een (anterieure) overeenkomst.

- b. *Vitale beroepen met economische binding aan gemeente*

Er worden vijf vitale beroepen onderscheiden binnen maatschappelijk een economisch gebonden, Dat zijn brandweer, onderwijs, zorg, politie en kinderopvang. De brandweer gaat voor op de overige vitale beroepen. De rangorde van de overige vitale beroepen wordt bepaald aan de hand van de afstand van het huidige woonadres tot het nieuwbouwcomplex in de gemeente, gemeten over de openbare weg. Hoe groter de afstand hoe hoger de plek op de rangorde. De uitzonderingspositie van de brandweer is ingegeven, omdat zij anders onevenredig benadeeld worden doorat ze vaak al in of in de buurt van Houten wonen. De vitale beroepen onderwijs, zorg en kinderopvang zijn samengevoegd, omdat de criteria hetzelfde zijn.

1. Brandweer

- De aanvrager is woonachtig in de gemeente Houten (woont onzelfstandig) en/of de aanvrager is minimaal 16 uur per week werkzaam in de gemeente Houten.
- De aanvrager heeft een vaste aanstelling bij de VRU (Veiligheidsregio Utrecht) als vrijwilliger bij één van de vrijwilligerskorpsen in de gemeente Houten.
- De aanvraag moet worden ondersteund door de korpsleiding. De korpsleiding zal de noodzaak moeten aantonen met een goede onderbouwing. Deze moet ingaan op de noodzaak en een onderbouwing waarom onaanvaardbare risico's kunnen ontstaan (zoals van onderbezetting en slechte scores van de toezichthouder ten aanzien van de uitruktijd e.d.).
- De voorrang geldt alleen per kern of een gedeelte daarvan, samenhangend met de uitruktijden.

2. Onderwijs - Zorg - Kinderopvang



Wat betreft het toepassen van deze beroepsvoorrang voor de huisvesting van onderwijzers in het basisonderwijs en het middelbaar onderwijs en voor de huisvesting van verplegend en verzorgend personeel:

- Er moet sprake zijn van een vast dienstverband (geen freelancer) van minimaal één jaar.
- Er is sprake van een dienstverband van minimaal 16 uur.
- De primaire standplaats is Houten.
- De aanvrager woont buiten de gemeente Houten.
- Het **onderwijzend personeel** is leerkracht in het primair onderwijs, voortgezet onderwijs, middelbaar beroepsonderwijs of speciaal onderwijs, klassenassistent, onderwijsassistent of leraar ondersteuner. Ondersteunend personeel, zoals kantoorpersoneel, is uitgesloten.
- Het **zorgpersoneel** verleent directe patiëntenzorg. Daaronder wordt verstaan verplegend personeel en/of verzorgend personeel dat fysiek contact heeft met de patiënt. Daaronder worden ook verstaan personen die werkzaam zijn in de Maatschappelijke opvang die directe zorg verlenen aan de oGGz-cliënt (oGGz: openbare Geestelijke Gezondheidszorg). Onder directe zorg wordt het daadwerkelijk begeleiden van de cliënt verstaan. Ondersteunend personeel, zoals kantoorpersoneel, is uitgesloten.
- Voor de **kinderopvang** geldt dat er sprake moet zijn van directe zorg voor kinderen. Hieronder wordt verstaan verzorgend persoon dat fysiek de begeleiding van verzorgt van de kinderen in de opvang. Ondersteunend personeel zoals kantoorpersoneel is uitgesloten.
- De aanvraag moet worden ondersteund door de werkgever. Deze moet ingaan op de noodzaak en een onderbouwing waarom onaanvaardbare risico's ontstaan (zoals van onderbezetting).

3. Politie

- Er moet sprake zijn van een vast dienstverband (geen freelancer) van minimaal één jaar.
- Er is sprake van een dienstverband van minimaal 16 uur
- De primaire standplaats ligt binnen het grondgebied van de gemeente Houten.
- De aanvrager woont buiten de gemeente Houten.
- De aanvrager is werkzaam in operationele sterkte bij politie-eenheid Lekpoort en heeft een functie welke volgens het Landelijk Functiegebouw Nederlandse Politie tot de Uitvoering wordt gerekend.
- De aanvraag moet worden ondersteund door de werkgever. Deze moet ingaan op de noodzaak en een onderbouwing waarom onaanvaardbare risico's kunnen ontstaan (zoals van onderbezetting).

c. *Maatschappelijke binding aan de gemeente Houten*

Van een maatschappelijke binding is sprake als de woningzoekende a. ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is b. 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 en c. een woningzoekende een belang heeft om zich in de gemeente te vestigen.

1. Als meerdere woningzoekenden met maatschappelijke binding gelijk scoren stelt B&W een rangorde op, op basis van de inschrijfduur in de BRP in de gemeente Houten. Naarmate de inschrijfduur langer is, staat de woningzoekende meer vooraan op de ranglijst.
2. Voor woningzoekenden, die in de afgelopen tien jaar niet continu, maar wel minstens zes jaar onafgebroken in de gemeente hebben gewoond, geldt de inschrijftijd in de BRP voor die periode van 10 jaar (dus een inschrijftijd tussen zes en tien jaar). Naarmate de inschrijfduur langer is, staat de woningzoekende meer vooraan op de ranglijst.
3. Daarna komen aanvragers in aanmerking die een redelijk met de plaatselijke samenleving verband houdend belang hebben zich in die woningmarktregio, die gemeente of dat deel van de gemeente te vestigen. Dit zijn aanvragers, die familieleden hebben in eerste lijn in Houten, die langer dan één jaar ingeschreven staan in de BRP van de gemeente Houten. De volgorde wordt bepaald aan de hand van een afstandscriterium: De rangorde wordt bepaald aan de hand van de afstand van het huidige woonadres tot het nieuwbouwcomplex in de gemeente, gemeten over de openbare weg. Hoe groter de afstand, hoe hoger de plek op de rangorde.

d. *Economische binding aan de gemeente Houten*

1. De aanvrager is minimaal 16 uur per week werkzaam in de gemeente Houten.
2. De primaire standplaats is Houten.
3. Er moet sprake zijn van een vast dienstverband (geen freelancer) van minimaal één jaar en de proeftijd moet zijn doorlopen.



4. De rangorde wordt bepaald aan de hand van de afstand van het huidige woonadres tot het nieuwbouwcomplex in de gemeente, gemeten over de openbare weg. Hoe groter de afstand, hoe hoger de plek op de rangorde.
- d. *Vitale beroepen met economische binding aan de regio U10 minus de gemeente Houten*
 Er worden vijf vitale beroepen onderscheiden binnen maatschappelijk een economisch gebonden, Dat zijn brandweer, onderwijs, zorg, politie en kinderopvang. De brandweer gaat voor op de overige vitale beroepen. De rangorde van de overige vitale beroepen wordt bepaald aan de hand van de afstand van het huidige woonadres tot het nieuwbouwcomplex in de gemeente, gemeten over de openbare weg. Hoe groter de afstand hoe hoger de plek op de rangorde. De uitzonderingspositie van de brandweer is ingegeven, omdat zij anders onevenredig benadeeld worden doorat ze vaak al in of in de buurt van Houten wonen.
1. Brandweer
 - De aanvrager is minimaal 16 uur per week werkzaam in de gemeente Houten.
 - De aanvrager heeft een vaste aanstelling bij de VRU (Veiligheidsregio Utrecht) als vrijwilliger bij één van de vrijwilligerskorpsen in de gemeente Houten.
 - De aanvraag moet worden ondersteund door de korpsleiding. De korpsleiding zal de noodzaak moeten aantonen met een goede onderbouwing. Deze moet ingaan op de noodzaak en een onderbouwing waarom onaanvaardbare risico's kunnen ontstaan (zoals van onderbezetting en slechte scores van de toezichthouder ten aanzien van de uitruktijd e.d.).
 - De voorrang geldt alleen per kern of een gedeelte daarvan, samenhangend met de uitruktijden.
 2. Onderwijs - Zorg - Kinderopvang
 Wat betreft het toepassen van deze beroepsvoorrang voor de huisvesting van onderwijzers in het basisonderwijs en het middelbaar onderwijs en voor de huisvesting van verplegend en verzorgend personeel:
 - Er moet sprake zijn van een vast dienstverband (geen freelancer) van minimaal één jaar en de proeftijd moet zijn doorlopen.
 - Er is sprake van een dienstverband van minimaal 16 uur.
 - De primaire standplaats is Houten.
 - De aanvrager woont buiten de gemeente Houten.
 - Het **onderwijzend personeel** is leerkracht in het primair onderwijs, voortgezet onderwijs, middelbaar beroepsonderwijs of speciaal onderwijs, klassenassistent, onderwijsassistent of leraar ondersteuner. Ondersteunend personeel, zoals kantoorpersoneel, is uitgesloten.
 - Het **zorgpersoneel** verleent directe patiëntenzorg. Daaronder wordt verstaan verplegend personeel en/of verzorgend personeel dat fysiek contact heeft met de patiënt. Daaronder worden ook verstaan personen die werkzaam zijn in de Maatschappelijke opvang die directe zorg verlenen aan de oGGz-cliënt (oGGz: openbare Geestelijke Gezondheidszorg). Onder directe zorg wordt het daadwerkelijk begeleiden van de cliënt verstaan. Ondersteunend personeel, zoals kantoorpersoneel, is uitgesloten.
 - Voor de **kinderopvang** geldt dat er sprake moet zijn van directe zorg voor kinderen. Hieronder wordt verstaan verzorgend persoon dat fysiek de begeleiding van verzorgt van de kinderen in de opvang. Ondersteunend personeel zoals kantoorpersoneel is uitgesloten.
 - De standplaats moet op het grondgebied van de gemeente Houten zijn;
 - 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).
 3. Politie
 - Er moet sprake zijn van een vast dienstverband (geen freelancer) van minimaal één jaar en de proeftijd moet zijn doorlopen.
 - Er is sprake van een dienstverband van minimaal 16 uur
 - De primaire standplaats ligt binnen het grondgebied van de gemeente Houten.
 - De aanvrager woont buiten de gemeente Houten.
 - De aanvrager is werkzaam in operationele sterkte bij politie-eenheid Lekpoort en heeft een functie welke volgens het Landelijk Functiegebouw Nederlandse Politie tot de Uitvoering wordt gerekend.



- De aanvraag moet worden ondersteund door de werkgever. Deze moet ingaan op de noodzaak en een onderbouwing waarom onaanvaardbare risico's kunnen ontstaan (zoals van onderbezetting).

e. *Maatschappelijke binding aan de regio U10 minus de gemeente Houten*

Als meerdere woningzoekenden met maatschappelijke binding gelijk scoren stelt B&W een rangorde op.

1. op basis van de inschrijfduur in de BRP in de regiogemeenten van de U 10. Naarmate de inschrijfduur langer is, staat de woningzoekende meer vooraan op de ranglijst.
2. Voor woningzoekenden, die in de afgelopen tien jaar niet continu, maar wel minstens zes jaar onafgebroken in de regiogemeenten hebben gewoond, geldt de inschrijftijd in de BRP voor die periode van 10 jaar (dus een inschrijftijd tussen zes en tien jaar). Naarmate de inschrijfduur langer is, staat de woningzoekende meer vooraan op de ranglijst.
3. Daarna komen aanvragers in aanmerking die een redelijk met de plaatselijke samenleving verband houdend belang hebben zich in die woningmarktregio, die gemeente of dat deel van de gemeente te vestigen. Dit zijn aanvragers, die familieleden hebben in eerste lijn in regiogemeenten van de U10 die langer dan een jaar ingeschreven staan in de BRP van de regiogemeente. De volgorde wordt bepaald aan de hand van een afstandscriterium: De rangorde wordt bepaald aan de hand van de afstand van het huidige woonadres tot het nieuwbouwcomplex in de gemeente, gemeten over de openbare weg. Hoe groter de afstand hoe hoger de plek op de rangorde.

f. *Economische binding aan de regio U10 minus de gemeente Houten*

1. De aanvrager is minimaal 16 uur per week werkzaam in de regio U10 minus gemeente Houten.
2. De primaire standplaats is Houten.
3. Er moet sprake zijn van een vast dienstverband (geen freelancer) van minimaal één jaar en de proeftijd moet zijn doorlopen.
4. De rangorde wordt bepaald aan de hand van de afstand van het huidige woonadres tot het nieuwbouwcomplex in de gemeente, gemeten over de openbare weg. Hoe groter de afstand hoe hoger de plek op de rangorde.

Artikel 5 Hardheidsclausule

In gevallen waarin de toepassing van deze beleidsregels woonruimteverdeling 2025 naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt, kan het college van burgemeester en wethouders ten gunste van de aanvrager afwijken van deze beleidsregels.

Artikel 6 Intrekking

Deze Beleidsregels woonruimteverdeling 2024 gemeente Houten in te trekken op 1 december 2025.

Artikel 7 Inwerkingtreding

Deze Nadere woonruimteverdeling 2025 gemeente Houten treden in werking op 1 december 2025.

Houten, 11 november 2025

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Houten,

*de secretaris,
R. van Netten*

*de burgemeester,
H.C. Heerschop*



BIJLAGE 1 Gebiedsindeling gemeente Houten

Bijlage 7 Kaart met gebiedsindeling Houten

