

Nadere regels Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2023 gemeente Vijfheerenlanden

Burgemeester en wethouders van de gemeente Vijfheerenlanden,

Gelet op artikel 156, derde lid van de Gemeentewet en artikel 15, 18, 22, 23, 24, 25, 34 en 47, van de 'Eerste wijziging Huisvestingsverordening Vijfheerenlanden 2023';

Overwegende dat op 20 maart 2025 de 'Eerste wijziging Huisvestingsverordening Vijfheerenlanden 2023' (*verder: de verordening*) in werking is getreden die noodzaakt tot het vaststellen van nieuwe nadere regels;

Besluiten de volgende Nadere regels Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2023 gemeente Vijfheerenlanden vast te stellen:

ARTIKEL I Woonruimteverdelingssysteem

Artikel 15, lid 5. Loting

Lid 5. Inzet loting

Alle typen woonruimte kunnen in aanmerking komen voor loting.

Artikel 18. Verdeling van woonruimte voor woongroepen

Lid 4 Nadere eisen woongroepen

1. Burgemeester en wethouders onderscheiden twee typen woongroepen:
 - a. Woongroep waarvan de huishoudens in één zelfstandige woonruimte wonen;
 - b. Woongroep waarvan elk huishouden een zelfstandige woonruimte bewoont binnen een cluster woningen met gedeelde voorzieningen.
2. Elke woongroep voldoet aan de onderstaande voorwaarden:
 - a. De woongroep is georganiseerd in een formele rechtspersoon (opgericht bij notariële akte en met inschrijving bij de Kamer van koophandel) en beschikt over een gezamenlijke bankrekening;
 - b. De woongroep heeft een reglement waarin de werkwijze bij nieuwe verhuringen is vastgelegd. Hierin is minimaal vastgelegd: doel van de woongemeenschap, criteria voor toelating, werkwijze, procedure en de verantwoording. Het reglement is opgesteld in overleg met de verhuurder;
 - c. De woningen worden gepubliceerd via WoningNet, Woongaard of een ander herkenbaar eigen kanaal of via de website van de verhuurder. Verantwoording vindt op de gebruikelijke wijze plaats.
3. Een woongroep, die woonruimte van een toegelaten instelling bewoont of gaat bewonen, voldoet bovendien aan de volgende eisen:
 - a. Aspirant-huishoudens zijn ingeschreven als woningzoekende in het inschrijfsysteem als bedoeld in artikel 10 van de verordening of worden op basis van bemiddeling geplaatst conform de regels uit artikel 16 van de verordening;
 - b. De woningen worden gepubliceerd via WoningNet of via Woongaard;
 - c. De voorrangsregels van de artikelen 22, 23 en 24 van de verordening zijn van toepassing;
 - d. Uit de statuten van de woongroep blijken de onderstaande afspraken:
 - i. De eerste tien aspirant-huishoudens die op basis van dit artikellid onder a en c in aanmerking komen, worden aangeleverd aan de woongroep door de partij die de woning geadverteerd heeft;
 - ii. De woongroep selecteert het aspirant-huishouden om lid te worden dat het best past bij de doelstellingen van de woongroep.
 - e. Indien de woongroep behoort tot een gemengd-wonen-complex, kan de toegelaten instelling in samenspraak met de gemeente afwijken van de eisen onder d.
 - f. Bij nieuwbouw selecteert de toegelaten instelling, op basis van de doelstellingen van de woongroep, voor de eerste verhuur de huishoudens van de woongroep uit de aspirant-huishoudens. De toegelaten instelling maakt vooraf met de gemeente afspraken over de wijze van selectie, waarbij de uitgangspunten uit de verordening de basis vormen voor selectie.

4. Coöptatie

De woongroep heeft recht op coöptatie.

5. Lijst van woongroepen

De gemeente houdt een lijst bij met woongroepen die door burgemeester en wethouders als woongroep zijn erkend of een aanvraag tot erkenning hebben ingediend.

ARTIKEL II Voorrangsgronden voor sociale huurwoningen

Artikel 22 Voorrang in verband met de aard van de woonruimte

Lid 4. Doorschuifregeling

Wanneer een woonruimte zich bevindt in een doorschuifcomplex, krijgen doorstromers die binnen dat complex doorschuiven, voorrang op andere woningzoekenden.

Artikel 23 Voorrang in verband met de grootte van de woonruimte

Lid 3. Van groot naar beter – regeling in de regio U16

De voorrang voor doorstromers geldt niet voor eengezinswoningen met drie kamers en een gebruiksoppervlakte van ten minste 75m².

Artikel 24 Voorrang in verband met de prijs van de woonruimte

Lid 5. Toewijzing aan woningzoekenden met een middeninkomen

De corporaties kunnen 15% van de vrij te komen sociale huurwoningen vanaf de 2^e aftoppingsgrens toewijzen aan woningzoekenden met een middeninkomen.

Artikel 25 Voorrang in verband met economische of maatschappelijke binding

Lid 4. Voorrang woningzoekenden uit vitale beroepsgroepen

1. Een woningzoekende met een economische binding aan de gemeente, die werkzaam is binnen de sectoren onderwijs, zorg, kinderopvang, politie of brandweer kan voorrang krijgen voor appartementen vanaf de eerste verdieping in de gemeente, als de woningzoekende:
 - a. een vaste aanstelling heeft of een contract voor minimaal 1 jaar, met uitzicht op een vaste aanstelling, bij een onderwijs-, zorg- politieorganisatie, kinderopvang of brandweerkazerne in de gemeente Vijfheerenlanden
 - b. daar minimaal 24 uur per week werkzaam is, uitgezonderd een woningzoekende die werkzaam is in de sector van de brandweer;
 - c. staat ingeschreven bij WoningNet of Woongaard, maar niet langer dan de gemiddelde wachttijd in de desbetreffende regio;
 - d. op moment van de aanvraag al minstens 1 jaar buiten de woningmarktregio woont;
 - e. een werkgeversverklaring kan aanleveren waaruit blijkt het noodzakelijk is voor de woningzoekende om voor de aard van het werk met voorrang een woning binnen Vijfheerenlanden te verkrijgen;
2. De voorrang voor beroepsgroepen wordt door de woningzoekende aangevraagd bij de gemeente 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.
3. Binnen de aangewezen sectoren komen woningzoekenden alleen in aanmerking voor de beroepenvoorrang wanneer zij werkzaam zijn in de gemeente Vijfheerenlanden en vallen onder de volgende beroepen:
 - a. Sector "onderwijs": leerkrachten in het primair onderwijs, voortgezet onderwijs, middelbaar beroepsonderwijs of speciaal onderwijs, klassenassistenten, onderwijsassistenten of leraar-ondersteuners.
 - b. Sector "zorg":
 - i. geregistreerd verpleegkundigen en verzorgenden IG van alle niveaus;
 - ii. GGZ-zorgverleners;
 - iii. doktersassistenten;
 - iv. praktijkondersteuning/praktijkverpleegkundigen bij de huisartspraktijk
 - v. operatieassistenten
 - vi. anesthesiemedewerkers;
 - vii. personen, werkzaam in de Maatschappelijke Opvang, die directe zorg verlenen aan de GGZ-cliënt. Onder directe zorg wordt verstaan personeel die de cliënt daadwerkelijk begeleiden.
 - c. Sector "politie": politiepersoneel werkzaam in operationele sterkte bij politie-eenheid in Vijfheerenlanden en een functie heeft welke volgens het Landelijk Functiegebouw Nederlandse Politie tot de Uitvoering wordt gerekend.
 - d. Sector "kinderopvang": pedagogisch medewerkers en groepshulpen;

- e. Sector “brandweer”: vrijwillige brandweerkrachten die beschikken over het diploma manschap A.
4. De woningen waarvoor de voorrang voor beroepen in de sector brandweer geldt bevinden zich op vier minuten rijafstand van de brandweerkazerne waar de aanvrager in dienst is. Toewijzing verloopt via directe bemiddeling.
5. Burgemeester en wethouders stellen een maximum van 5% van de jaarlijks vrij te komen sociale huurwoning in als het maximale aantal aanvragen in het kader van de voorrang beroepsgroepen. Aanvragen die het plafond te boven gaan worden buiten behandeling gesteld en in het volgende kalenderjaar in behandeling genomen.

Lid 6. Doorstroming nieuwbouw

Bij nieuwbouwprojecten is de mogelijkheid om woningzoekenden met maatschappelijke binding aan de gemeente bij de eerste verhuring voorrang te geven. Hierbij houden de woningcorporaties er rekening mee dat maximaal 50% van de vrijkomende sociale huurwoningen in de gemeente met voorrang mag worden toegewezen aan woningzoekenden met binding.

ARTIKEL III Urgentverklaring

Artikel 34, lid 3 Voorrang volkshuisvestelijke urgentie

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. De renovatie dient zodanig ingrijpend te zijn dat naar het oordeel van de toegelaten instelling uitplaatsing voor meerdere maanden nodig is;
2. De urgentie op volkshuisvestelijke gronden geldt in de woningmarktregio waar de huurder woonachtig is.
3. De urgentieverklaring kan op deze wijze worden ingezet:
 - a. Regionale urgentie binnen de gemeente Vijfheerenlanden.
Verhuizen met gebruik van 100% woonduur naar een woning binnen de woningmarktregio waar de huurder woonachtig is. 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.
 - iii. De 100% woonduur vervalt op het moment dat de huurder uit de te slopen/renoveren woning verhuist.
 - b. Stadsurgentie
Huurders die binnen de gemeente Vijfheerenlanden 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 door hem gewenste woning in de gemeente Vijfheerenlanden, binnen de woningmarktregio waar de huurder woonachtig is;
 - ii. De huurder behoudt na verhuizing met behulp van de stadsurgentie zijn inschrijftijd;
 - iii. De huurder met een stadsurgentie die op de peildatum een eengezinswoning huurt, houdt het recht op een eengezinswoning;
 - iv. Voor eenpersoonshuishoudens die op de peildatum in een eengezinswoning wonen, geldt de uitzondering dat hun nieuwe eengezinswoning maximaal drie kamers mag omvatten
 - v. De urgentie voor de huurder is minimaal twaalf maanden geldig voorafgaand aan het moment dat de woning ontruimd moet zijn.
 - c. Terugkeervoorrang kan per project worden ingezet: huurders die 1) verhuizen na peildatum, wanneer het vermeld staat in het sociaal projectplan en daarbij 100% van hun woonduur gebruiken als inschrijftijd of die 2) verhuizen na gebruik van een stadsurgentie of regio-urgentie en terug willen keren naar het nieuwbouw- of gerenoveerde complex, kunnen daarna recht hebben op een terugkeervoorrang. Daarbij geldt de volgende voorwaarde:
 - i. Het recht om met terugkeervoorrang te verhuizen vervalt als de laatste woning van het nieuwbouw- of renovatiecomplex is opgeleverd en verhuurd.
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 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 IV Voorrangsgronden

Artikel 47, lid 3 Voorrangsgronden bij middenhuurwoningen

Burgemeester en wethouders wijzen de volgende voorrangscategorieën aan;

1. Op basis van de aard van de woonruimte, seniorenwoning;
2. Op basis van de bezettingsnorm;
3. Voorrang op basis van maatschappelijke binding;
4. Doorstromers.

ARTIKEL V SLOTBEPALING

De Beleidsregels Huisvestingsverordening Gemeente Vijfheerenlanden 2019 deel A (voormalig grondgebied van de gemeente Vianen) komen te vervallen.

Deze Nadere regels Eerste wijziging Huisvestingsverordening gemeente Vijfheerenlanden 2023 treden in werking op 4 februari 2026.

Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Vijfheerenlanden op 27 januari 2026.

Burgemeester en wethouders,

*Judith de Jonge
secretaris*

*Sjors Fröhlich
burgemeester*

Toelichting nadere regels Eerste wijziging Huisvestingsverordening Vijfheerenlanden 2023, januari 2026

Artikel 18 Verdeling van woonruimte voor woongroepen

Inrichting woongroep: verdere uitwerking

Het artikel is nodig om aan te sluiten bij de woningmarktregio U16. De regels zijn uitsluitend opgesteld voor het goed functioneren van woongroepen. De nadere regels zien erop toe dat er een goede eerste schifting komt in de toewijzing. Bestaande complexen moeten hier ook aan voldoen. Daar waar nodig wordt in overleg met de betrokkenen een plan van aanpak voor aanpassing opgesteld.

Lid 3: een gemengd-wonen-complex is een wooncomplex waarin meerdere (bijzondere) doelgroepen samen gehuisvest worden.

Lid 4: het recht van coöptatie is in een apart lid 4 opgenomen.

Artikel 23, lid 3

De regeling 'van groot naar beter' binnen U16 gaat uit van de situatie dat de doorstromer een kleinere woning betreft (kleiner dan 75 m²) en een grote woning achterlaat.

Artikel 24

Artikel 24, lid 5. Toewijzen middeninkomens. Nieuw: uitwerking 'kan' bepaling: voorrang in verband met de prijs van de woonruimte.

De woningbouwcorporaties kunnen maximaal 15% van de vrij te komen sociale huurwoningen vanaf de 2^e aftoppingsgrens toewijzen aan woningzoekenden met een laag middeninkomen. Het gaat hierbij om vrijkomende duurdere sociale huurwoningen.

Artikel 25

Art. 25, lid 1, sub f:

De inkomensgrenzen en de indexering daarvan zijn geregeld in de artikelen 3 en 4 van de verordening gemeente Vijfheerenlanden 2023.

Art. 25, lid 4, onder 1, sub d. Woonplaats van de woningzoekende

Nieuw: Voorrang op basis van maatschappelijke of economische binding

Het gaat erom dat de woningzoekende met een binding buiten de gemeente of de woningmarktregio Woongaard woont.

Deze regeling wordt ingevoerd op verzoek van de gemeente. Dit betekent dat de afhandeling van eventuele aanvragen om voorrang in dit verband door de gemeente worden afgehandeld.

Artikel 25, lid 4, onder 1, sub f: inkomensgrenzen

De onderbouwing voor de voorrang is maatwerk en moet per individuele aanvraag getoetst worden.

Daarom toevoeging van lid 1 sub f; het kunnen aanleveren van een werkgeversverklaring waaruit blijkt dat de aanvrager zijn werk alleen maar goed kan uitoefenen wanneer deze in VHL een woning toegevoegd krijgt.

Het betreft hier de zogenoemde DAEB – inkomensgrenzen. Hoewel dit al geregeld is in de Eerste wijziging Huisvestingsverordening Vijfheerenlanden 2023 lijkt deze verwijzing toch nuttig.

Artikel 25, lid 4, onder 2 en 3: aanvraag van en voorwaarden voor de voorrang op basis van binding

De woningzoekende dient de aanvraag in bij de gemeente.

De gemeente

- Behandelt de aanvraag
- Toetst die op basis van de voorwaarden zoals die in deze nadere regels staan opgesomd.
- Neemt contact op met de woningcorporatie uit het betreffende werkgebied en geeft door wanneer een aanvraag is ingediend.

Kortom de gemeente neemt de zaak in behandeling en voert de toetsing uit.

Artikel 25, lid 4, onder 4: rijafstand tot de kazerne

Het gaat hier om 4 minuten rijafstand tot de kazerne. De gemeente beoordeelt dit in overleg met de betreffende corporatie. Aangezien het om een nieuwe procedure betreft vindt uiterlijk eind 2026 een evaluatie plaats. De resultaten van deze evaluatie worden meegenomen bij het opstellen van de nieuwe huisvestingsverordening in 2027.

Artikel 25, lid 4, onder 5: maximum percentage toewijzingen

De voorrang vanwege binding aan de gemeente wordt beperkt tot maximaal 5% van de mutaties. Reden is dat er voldoende woningen beschikbaar moeten blijven voor de reguliere woningzoekenden.

Artikel 34

Artikel 34, lid 3, onder a en b

De inzet van de regionale urgentie en de stadsurgentie geldt uitsluitend voor de woningmarktregio waar de huurder woonachtig is. De twee woningmarktregio's zijn 1) de regio Alblasserwaard Vijfheerenlanden en 2) regio U16.