Gemeente De Ronde Venen

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente De Ronde Venen

Nr. 537000

20 november 2026

Gemeentelijke regeling ter uitvoering van de Huisvestingverordening Regio Utrecht 2024, gemeente De Ronde Venen

Burgemeester en wethouders van de gemeente De Ronde Venen;

Gelet op artikel 14 van de Huisvestingswet en de artikelen 4, 16, 21, 22, 23, 24, 25, 35, 47, 71 en 72 van de Huisvestingsverordening regio Utrecht 2024, Gemeente De Ronde Venen;

Overwegende dat in de gemeente De Ronde Venen sprake is van schaarste van goedkope huurwoningen;

Overwegende dat het voor een rechtvaardige verdeling van de schaarse goedkope huurwoningen wenselijk is nadere regels en voorwaarden te stellen;

Overwegende dat het college in nadere regels de voorwaarden voor de voorrang aan woningzoekende met economische binding aan de gemeente, die werkzaam zijn bij de vrijwillige brandweer, onderwijs, zorg of politie uit kan werken.

Overwegende dat het college zich maximaal inspant om nieuwbouw betaalbare koopwoningen beschikbaar te stellen voor inwoners van de gemeente en dit doet door de maximale ruimte om betaalbare nieuwbouw koopwoningen toe te wijzen aan inwoners met een maatschappelijke binding aan De Ronde Venen.

besluiten:

vast te stellen de volgende beleidsregels:

Gemeentelijke regeling ter uitvoering van de Huisvestingverordening Regio Utrecht 2024, gemeente De Ronde Venen.

Artikel 1 Voorrang in verband met de aard van de woonruimte

Doorschuifcomplex [art. 22 lid 3 Huisvestingsverordening]
Burgemeester en wethouders geven de mogelijkheid om door te schuiven binnen één portiek, flat, wooncomplex of galerij.

Artikel 2 Voorrang in verband met de grootte van de woonruimte

Toewijzing op grond van de regeling Van Groot naar Beter [art. 23 lid 4 Huisvestingsverordening]
Burgemeester en wethouders bepalen dat de voorrang voor doorstromers niet geldt voor eengezinswoningen met drie kamers en een gebruiksoppervlakte van tenminste 75m2.

Artikel 3 Voorrang in verband met de prijs van de woonruimte

Toewijzing aan de primaire doelgroep [art. 24 lid 2 Huisvestingsverordening]
Burgemeester en wethouders maken gebruik van de mogelijkheid om tabel 1, artikel 24 van de verordening, incidenteel niet toe te passen. Het niet toepassen van tabel 1 kan alleen wanneer de toewijzing aan de primaire doelgroep boven de te verwachten trend van zeventig procent ligt.

Artikel 4 Voorrang in verband met economische en maatschappelijke binding

Maatschappelijke binding [art. 25 lid 1, lid 2 en lid 4 Huisvestingsverordening]

1. De voorrangsregel als bedoeld in artikel 25 lid 1 van de verordening is van toepassing op woningen in de gebieden in tabel 1, voor zover deze woningen behoren tot de categorieën in deze tabel.

Tabel 1

Deelgebied	Categorieën woningen waarbij de voorrang geldt	Voorrang voor woningzoekenden met een maatschappelijke binding aan
a. Abcoude	Alle woningen	Abcoude
b. Amstelhoek	Alle woningen	Amstelhoek
c. Baambrugge	Alle woningen	Baambrugge
d. De Hoef	Alle woningen	De Hoef
e. Vinkeveen	Alle woningen	Vinkeveen

f. Waverveen	Alle woningen	Waverveen
g. Wilnis	Alle woningen	Wilnis

2. Aan woningzoekenden met een maatschappelijke binding aan De Ronde Venen wordt op grond van artikel 25 lid 4 voorrang verleend bij de volgende nieuwbouwprojecten van Cazas Wonen, voor zover deze voor de eerste keer na oplevering worden verhuurd; Kreekpad (Maricken II), Oosterland, De Meijert en Argon. Voor de eerste verhuring na oplevering geldt voor deze projecten de voorrangsregel uit artikel 25 lid 1 artikel niet.
3. Voor de eerste verhuring na oplevering van de in lid 2 genoemde projecten wordt de voorrang op basis van kernbinding zoals genoemd in lid 1 gelijkgesteld met de voorrang op basis van maatschappelijke binding aan De Ronde Venen zoals genoemd in lid 2.
4. Het aantal huisvestingsvergunningen waarbij in een kalenderjaar voorrang op basis van maatschappelijke of economische binding zoals omschreven in artikel 5 van deze regeling geldt, is ten hoogste 50% van het aantal huisvestingsvergunningen dat in het voorafgaande kalenderjaar is verleend voor huurwoningen met een huur tot aan de liberalisatiegrens. Wanneer dit maximum is bereikt, wordt tot het einde van het jaar geen voorrang verleend aan lokale woningzoekenden.

Artikel 5 Voorrang in verband met economische binding

Economische binding [art. 25 lid 3 Huisvestingsverordening]

1. De volgende groep woningzoekenden komt in aanmerking voor voorrang voor bijzondere doelgroepen zoals bedoeld in artikel 25 van de verordening en voor directe bemiddeling door middel van eenmalig aanbod voor bijzondere categorieën woningzoekenden:
   Vrijwillige brandweer.
2. Om tot één van de bijzondere doelgroepen gerekend te worden, moet een woningzoekende voldoen aan de volgende voorwaarden:
   Voorwaarden bijzondere doelgroep vrijwillige brandweer:
   i. woningzoekende heeft de opleiding tot brandweermanschap met goed gevolg afgerond;
   ii. woningzoekende is ten minste twee werkdagen per week beschikbaar voor de brandweer in het dorp waar hij/zij woont;
   iii. woningzoekende heeft een aanstelling bij de VRU (Veiligheidsregio Utrecht) als vrijwilliger bij één van de vrijwilligerskorpsen in de gemeente De Ronde Venen en had deze aanstelling gedurende één jaar voorafgaand aan de aanvraag;
   iv. de postcommandant van het korps bevestigt schriftelijk dat aanvrager voldoet aan voorwaarden i, ii en iii;
   v. woningzoekende is woonachtig in de gemeente De Ronde Venen;
   vi. woningzoekende staat ingeschreven als woningzoekende bij Woningnet.
   vii. woningzoekende voldoet aan de eisen voor verlening huisvestingsvergunning in artikel 4 van de verordening;
   viii. woningzoekende is geen eigenaar of huurder van een zelfstandige woning.

3. De aanvraag voorrang voor de bijzondere doelgroep vrijwillige brandweer kan uitsluitend worden ingediend door de woningzoekende bij het college van burgemeester en wethouders.
4. De volgende groepen woningzoekenden komen in aanmerking voor voorrang zoals bedoeld in artikel 25 en artikel 45, lid 3 l van de verordening met als doel het tegengaan van de personeelstekorten in de sectoren onderwijs, zorg en politie in De Ronde Venen. Per jaar worden maximaal 10 sociale huurwoningen beschikbaar gesteld. Directe bemiddeling is hier niet van toepassing.
   Woningzoekenden met een vitaal beroep die werkzaam zijn binnen de sectoren -onderwijs, zorg of politie
5. Een woningzoekende met een vitaal beroep, die werkzaam is binnen de sectoren onderwijs, zorg of politie, kan voorrang krijgen voor een sociale huurwoning in de gemeente, als de woningzoekende:
   a. een vaste aanstelling heeft of een contract voor minimaal 1 jaar bij een onderwijs-, zorg- of politieorganisatie in de gemeente De Ronde Venen;
   b. daar minimaal 24 uur per week werkzaam is;
   c. staat ingeschreven bij WoningNet;
   d. woont binnen of buiten de woningmarktregio U16 Utrecht;
   e. als de woningzoekende buiten de woningmarktregio woont: op moment van de aanvraag al minstens 1 jaar buiten de woningmarktregio woont;
   f. voldoet aan de inkomenseisen genoemd in de Huisvestingsverordening regio Utrecht 2024, Gemeente De Ronde Venen.

6. De voorrang voor vitale beroepen wordt 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.

7. De voorrang voor beroepsgroepen geldt enkel voor sociale huurwoningen in eigendom van toegelaten instellingen waarvoor een inschrijfsysteem verplicht is.
8. Werkzaam binnen de sectoren onderwijs, zorg of politie houdt het volgende in:
   a. Beroepsgroep "onderwijs": onderwijspersoneel in het primair onderwijs, voortgezet onderwijs en onderwijsondersteunend personeel. Hieronder wordt begrepen onderwijsondersteunend personeel (OOP) met lesgebonden taken, zoals klassenassistent, (technisch) onderwijsassistent of leraar ondersteuner
   b. Beroepsgroep "zorg": personen, werkzaam in de directe patiëntenzorg. Onder directe patiëntenzorg wordt verstaan verplegend personeel en/of verzorgend personeel dat fysiek contact heeft met de patiënt. Hieronder wordt begrepen medewerkers die werkzaam zijn onder de CAO Verpleeg-, Verzorgingshuizen, Thuiszorg en Jeugdgezondheidszorg.
   c. Beroepsgroep "politie": politiepersoneel in executieve dienst. Hieronder wordt begrepen politiepersoneel die "op straat surveilleren" onder de CAO Politie.

Artikel 6 Urgentie op volkshuisvestelijke gronden

Voorrang in verband met volkshuisvestelijke urgentie [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 urgentverklaring 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 urgentverklaring is minimaal twaalf maanden geldig voorafgaand aan het moment dat de woning ontruimd moet zijn.

   c. Stadsurgentie; Huurders die binnen de gemeente De Ronde Venen 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 De Ronde Venen 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 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 7 Voorrang bij middenhuurwoningen [art 47, lid 1,2 en 3 Huisvestingsverordening]

1. Aan woningzoekenden met een maatschappelijke binding aan De Ronde Venen wordt voorrang verleend bij het verlenen van een huisvestingsvestingvergunning voor de middenhuurwoningen van de in tabel 2 genoemde categorieën.

Tabel 2

Deelgebied	**Categorieën woningen waarbij de voorrang geldt**	**Voorrang voor woningzoekenden met maatschappelijke binding aan**
a. Geheel De Ronde Venen	Middenhuurwoningen in de volgende nieuwbouwprojecten, voor zover de woningen voor de eerste keer na oplevering worden verhuurd: • Kreekpad (Maricken II) • Oosterland • De Meijert • Argon	Geheel De Ronde Venen

2. Het aantal huisvestingsvergunningen waarbij in een kalenderjaar voorrang op basis van maatschappelijke binding geldt zoals bedoeld in lid 1 is ten hoogste 50% van het totaal aantal huisvestingsvergunningen dat in het kalenderjaar is verleend voor middenhuurwoningen.
3. De rangorde bij het verlenen van de huisvestingsvergunning voor de in tabel 2 genoemde projecten, voor zover de woning voor de eerste keer na oplevering wordt verhuurd.
   a. Doorstromers met een maatschappelijke binding aan De Ronde Venen
   b. Overige woningzoekenden met een maatschappelijke en economische binding aan De Ronde Venen
   c. Doorstromers uit de regio
4. Bij het bepalen van de volgorde binnen de in lid 3 genoemde categorie woningzoekenden wordt de volgorde bepaalt door loting.

Artikel 8 Voorrang bij betaalbare nieuwbouw koopwoningen

1. Bij de verlening van huisvestingsvergunningen voor betaalbare nieuwbouw koopwoningen in gemeente De Ronde Venen, die na 1 november 2026 worden verkocht wordt ten hoogste 50 procent voorrang gegeven aan woningzoekenden die maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente De Ronde Venen.
2. De verkoper meldt aan burgemeester en wethouders het beschikbaar komen van betaalbare nieuwbouw koopwoningen.
3. De in het tweede lid bedoelde melding geschiedt tenminste 13 weken voor de in artikel 2 bedoelde bekendmaking van het aanbod.
4. Door woningzoekenden die maatschappelijk gebonden zijn aan gemeente De Ronde Venen voorrang te geven bij de verlening van huisvestingsvergunningen voor betaalbare nieuwbouw koopwoningen, kan dit ertoe leiden dat als er meer dan één gegadigde is voor in lid 1 bepaalde woonruimte, degene die maatschappelijk gebonden is aan de gemeente als eerste in aanmerking komt voor de aangeboden woonruimte.

Artikel 9 Hardheidsclausule
Burgemeester en wethouders kunnen van het bepaalde in deze regeling afwijken voor zover de toepassing daarvan gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de bepalingen te dienen doelen.

Artikel 10 Overgangs- en slotbepalingen
1. De gemeentelijke regeling ter uitvoering van de Huisvestingsverordening regio Utrecht 2024 gemeente De Ronde Venen, vastgesteld op 6 mei 2025, wordt ingetrokken.
2. Deze regeling treedt in werking op de dag na bekendmaking.
3. Deze nadere regels worden aangehaald als gemeentelijke regeling ter uitvoering van de Huisvestingverordening Regio Utrecht 2024, gemeente De Ronde Venen.

Mijdrecht, 10 november 2026

Burgemeester en wethouders van De Ronde Venen,

de secretaris,

de burgemeester,