

Beleidsregels Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2024, gemeente Lopik

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Lopik;

gelet op de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2024, gemeente Lopik;

overwegende dat het wenselijk is om door middel van gemeentelijk woonbeleid lokaal invulling te geven aan de verordening:

BESLUIT:

Vast te stellen de beleidsregels Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2024, gemeente Lopik.

Artikel I

Ter uitvoering van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2024, gemeente Lopik (hierna de Verordening) worden ter bevordering van het gemeentelijk woonbeleid de volgende beleidsregels vastgesteld bij de genoemde artikelen uit de Verordening.

Woonruimteverdeelsysteem

Artikel 1.15.5 Loting

Het college van burgemeester en wethouders en De Woningraat vinden loting een goed aanvullend instrument in de woonruimteverdeelsystematiek en houdt de mogelijkheid open om hier gebruik van te maken. Maximaal 20% van het vrijkomende woningaanbod in een kalenderjaar mag worden verloot ten behoeve van de doelgroep jongeren.

Artikel 1.16.3.c Bemiddeling bij convenanten

Burgemeester en wethouders kunnen door eenmalig aanbod bijzondere categorieën woningzoekenden en woningzoekenden met een indicatie urgent door bemiddeling medewerking verlenen bij het verkrijgen van woonruimte. Rechtstreekse bemiddeling op maatschappelijke gronden is aanvullend op de Verordening toegestaan voor:

- Urgenten met een maatschappelijke indicatie op grond van het “Regioconvenant uitstroom maatschappelijk opvang en beschermd wonen” krijgen ook via bemiddeling een woning toegewezen. Te denken valt aan WMO-kandidaten en statushouders. Bemiddeling op basis van de hardheidsclausule kan ook worden toegepast.

De woningcorporatie verantwoordt de woningtoewijzing op basis van bemiddeling in het advertentiemedium.

Regioconvenant uitstroom maatschappelijke opvang en beschermd wonen

Urgentie op basis van maatschappelijke indicatie kan alleen worden afgegeven wanneer hierover regionaal of lokaal afspraken zijn gemaakt. Burgemeester en wethouders hebben regionale afspraken gemaakt over de uitstroom van cliënten uit maatschappelijke opvang en beschermd wonen naar een zelfstandige woning in de gemeente van herkomst. Op 7 februari 2017 hebben burgemeester en wethouders ingestemd met het Regioconvenant uitstroom maatschappelijk opvang en beschermd wonen. Op basis van dit convenant worden mensen met een maatschappelijke via bemiddeling indicatie gehuisvest. Daarnaast wordt op basis van afspraken met Beter Wonen de uit- en doorstroom van zorginstellingen beoogd te vergroten en te bevorderen.

Voorrang in verband met de aard van de woonruimte

Artikel 1.22.3 Doorschuifcomplexen

De volgende complexen worden aangewezen als doorschuifcomplex:

- De kleine Schutse | Juliana van Stolberglaan 69 t/m 97, Lopik
- Mandenmaker 5 t/m 17, Lopik
- De Lentehof | Burgemeester Blankenhof 1 t/m 49, Lopik
- Groenenhof 1 t/m 20, Benschop
- Kapitein van Zijll-laan 28 t/m 34, Benschop
- Vrijheer de Graeffweg 4, 20 en 24, Polsbroek

Doorstromers binnen deze complexen krijgen voorrang op andere woningzoekenden.

Artikel 1.22.4.a Woonruimte met zorgvoorzieningen

Woningzoekenden met een indicatie krijgen voorrang op andere woningzoekenden. De indicatie is:

- Een WLZ-indicatie. Dit besluit wordt genomen door het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ); of
- Een indicatie op basis van de Zorgverzekeringswet (Zvw) van minimaal vijf uur per week voor persoonlijke verzorging en/ of verpleging. De wijkverpleegkundige bepaalt deze indicatie; of
- Een positief advies door het Sociaal Team van de gemeente Lopik. Op basis van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo), kan een positief advies worden afgegeven dat in dit kader een 'indicatie' wordt genoemd.

Deze voorrang geldt voor 'adequate woningen in relatie tot de doelgroep' en 'woningen met een specifieke woningaanpassing voor de doelgroep Wmo', waaronder in ieder geval de volgende woonruimte:

- Hooiland 18, Lopik

Voorrang in verband met de grootte van de woonruimte

Artikel 1.23.4 Van-groot-naar-beter-regel (VGnB)

De voorrangsregel voor doorstromers in het kader van de VGnB-regel geldt niet voor eengezinswoningen met drie kamers en een gebruiksoppervlakte van meer dan 75m².

De VGnB-regel geldt enkel voor huurders die een woning achterlaten waarvan de verhuurder die via WoningNet heeft aangeboden, of aan gaat bieden.

Voorrang in verband met de prijs van de woonruimte

Artikel 1.24.2 Afwijking tabel 1

In overleg met De Woningraat is bepaald dat zij kunnen afwijken van tabel 1 uit de Verordening bij de volgende woonruimte:

- Nieuwbouwontwikkeling De Akker, Lopik;
- Nieuwbouwontwikkelingen Lopik Oost 1 en 2, Lopik;
- Nieuwbouwontwikkeling Tuurlijk Cabauw, Cabauw;
- Nieuwbouwontwikkeling Kapelse Gaard, Lopikerkapel;
- Nieuwbouwontwikkeling Zeldenrust, Benschop.

Doel hiervan is dat ten tijde van nieuwbouw de mogelijkheid bestaat om voorrang voor lage inkomens uit te zetten voor een deel van de nieuwbouwwoningen, zodat ook andere inkomensgroepen tot de maximale inkomensgrens in aanmerking komen voor woningen met een huur tot de 2^e aftoppingsgrens.

Artikel 1.24.5 Voorrang middeninkomens

De Woninggraat kan met 15% vrije toewijzingsruimte voorrang geven aan middeninkomens. Deze voorrang geldt voor woonruimte met een huurprijs boven de 2^e aftoppingsgrens en onder de liberalisatiegrens (sociale huurgrens).

Voorrang in verband met economische of maatschappelijke binding

Artikel 1.25.5 Voorwaarden en toetsing

- Voorrang op basis van maatschappelijke binding (kernbinding) wordt in eerste instantie toegepast op de nieuwbouwwoningen in die kern. Nieuwbouwprojecten zorgen voor nieuw woningaanbod en leidt tot doorstroming op de woningmarkt. Om de doorstroming in de gemeente Lopik te versterken wordt een gedeelte van de nieuwbouwwoningen lokaal toegewezen. Gemeente en verhuurder stemmen het aantal woningen per nieuwbouwproject af. Het aantal zal beperkt zijn zodat de gemeente Lopik blijft bijdragen aan de regionale woningbouwopgave. Pas als blijkt dat er op jaarbasis toewijzingsruimte over blijft, geldt deze toewijzingsregel ook voor bestaande woningen. Ook als er in een bepaalde kern binnen één jaar geen opleveringen van nieuwbouwwoningen gepland staan kan maatschappelijke binding in die kern voor bestaande woningen gelden.

Kernbinding voor de genoemde kernen is noodzakelijk gezien het feit dat het relatief kleine gemeenschappen betreft met slechts enkele vrijkomende woningen per jaar. Men krijgt anders niet of nauwelijks de kans om in de eigen woonomgeving woonruimte te vinden. Gezien op de druk op de regionale woningmarkt, worden zij anders weggedrukt door andere woningzoekenden als er geen voorrang wordt gegeven.

Maatschappelijke binding kan worden aangetoond door inzichtelijk te maken dat deze persoon ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is, dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest.

- Voorrang op basis van economische binding geldt voor zowel de nieuwbouw- als de bestaande woningen. Economische binding geldt voor medewerkers bij een organisatie in de gemeente Lopik in de zorgsector (onder de Wlz, Zvw en Wmo). Zij werken minimaal 19 uur per week voor deze organisatie. Dit kan ook een lokaal filiaal of lokale afdeling zijn van een organisatie in de zorgsector die het hoofdkantoor buiten de gemeente Lopik heeft gevestigd, op voorwaarde dat de werklocatie van de betreffende medewerker minimaal voor 80% van de arbeidsuren binnen de gemeentegrenzen ligt. Dit kan worden aangetoond door een arbeidsovereenkomst te overleggen. Indien de standplaats/ werklocatie van de medewerker daarin niet genoemd wordt, kan dit worden aangevuld door een verklaring van de werkgever.

Urgentverklaringen in relatie tot particuliere sociale huurwoningen

Artikel 1.26 Bijdrage van particuliere verhuurders van sociale huurwoningen

Andere verhuurders van sociale huurwoningen dan toegelaten instellingen dienen structureel bij te dragen aan de volkshuisvestelijke opgave van gemeente Lopik. Dat doen zij:

- door naast het bepaalde in de Verordening, bij te dragen aan de huisvesting van woningzoekenden met een urgentieverklaring (hierna: urgenten).
- Dit gebeurt in een relatieve verdeling van het totaal aan jaarlijks te huisvesten urgenten tot het jaarlijkse totale sociale huuraanbod, naar boven afgerond. Dit percentage zal gelden voor de sociale huur portefeuille van deze verhuurder.
- In de anterieure overeenkomst wordt, in aanvulling op bovenstaande relatieve bijdrage, een minimaal aantal te huisvesten urgenten benoemd.

- In jaarlijkse prestatieafspraken tussen gemeente, zorg- en welzijnsaanbieders, huurdersvertegenwoordiging en verhuurders van sociale huurwoningen wordt hier nader invulling aan gegeven, bijvoorbeeld in de sturing van specifieke doelgroepen. Burgemeester en wethouders kunnen hierbij bepalen dat van bovenstaande algemene bepalingen wordt afgeweken als de volkshuisvestelijke opgave daarom vraagt.
- Burgemeester en wethouders dienen afwijking van bovenstaande te onderbouwen.

Urgentie op volkshuisvestelijke gronden

Artikel 34.3 Mogelijkheden

De indicatie op volkshuisvestelijke gronden geldt voor de volgende woningzoekenden/ huurders:

- Huurders van een sloopwoning, waarvan het huurcontract door de verhuurder wordt opgezegd of ontbonden.
- Huurders van een woning die wordt gerenoveerd, waarvan het huurcontract wordt opgezegd of ontbonden door de woningcorporatie of op verzoek van de huurder. De renovatie dient zodanig ingrijpend te zijn dat naar oordeel van de woningcorporatie uitplaatsing voor meerdere maanden nodig is.

Onder peildatum wordt verstaan: moment van verlening urgenties op volkshuisvestelijke indicatie.

Huurders aan wie de indicatie op volkshuisvestelijke gronden wordt verleend worden de volgend mogelijkheden geboden:

- a) Verhuizen met gebruik van 100% woonduur;
- b) Verlening van een regio-urgentie;
- c) Verlening van een gemeente-urgentie; en
- d) Verlening van een terugkeervoorrang.

a) Bij een verhuizing met 100% woonduur gelden de volgende voorwaarden:

- De verhuizing vindt plaats vanaf de vaststelling van het begindocument tot verlening van de urgenties. Dit begindocument is een document dat de instemming heeft van alle (eventuele) klankbordgroepleden, bewonerscommissie en De Huurdersraat.
- De huurder kan zijn inschrijftijd vervangen met 100% van zijn woonduur;
- De huurder kan ook na het toekennen van de urgenties (peildatum) gebruik maken van de mogelijkheid te verhuizen en daarbij zijn woonduur gebruiken als inschrijftijd.

b) Huurders die willen verhuizen naar een regiogemeente gebruiken de regio-urgentie. Bij verlening van een regio-urgentie gelden de volgende voorwaarden:

- Voor het zoekprofiel geldt artikel 42 van de Verordening. Urgent woningzoekenden op volkshuisvestelijke gronden, kunnen met hun status 'urgent' reageren op het regionale woningaanbod van woonruimte die qua woningtype vergelijkbaar is met de huidige woonruimte die gesloopt of ingrijpend verbeterd moet worden;
- De huurder behoudt na verhuizing met behulp van de regio-urgentie 75% van zijn inschrijftijd;
- De huurder met een regio-urgentie die op de peildatum een eengezinswoning huurt, houdt het recht o een eengezinswoning;
- De urgentie voor de huurder is minimaal twaalf maanden geldig voorafgaand aan het moment dat de woning ontruimd moet zijn.

c) Huurders die binnen de gemeente Lopik willen verhuizen gebruiken de gemeente-urgentie. Bij verlening van een gemeente-urgentie gelden de volgende voorwaarden:

- de huurder die gebruik maakt van de gemeente-urgentie mag met voorrang verhuizen naar een door hem gewenste woning in de gemeente Lopik;
- Bij deze eerste verhuizing mag de gemeente-urgent woontcarrière maken met inachtneming van de bezettingsnorm van artikel 23 van de Verordening.
- De huurder met een gemeente-urgentie die op de peildatum een eengezinswoning huurt, houdt het recht op een eengezinswoning;
- Voor eenpersoonshuishoudens geldt dat de nieuwe woning maximaal 3 kamers mag omvatten;
- De huurder behoudt na verhuizing met behulp van de gemeente-urgentie 75% van zijn inschrijftijd;
- De urgentie voor de huurder is minimaal twaalf maanden geldig voorafgaand aan het moment dat de woning ontruimd moet zijn.

d) Huurders die na verhuizen na peildatum en daarbij 100% van hun woonduur gebruiken als inschrijftijd of die verhuizen na gebruiken van een regio-urgentie of gemeente-urgentie en terug willen keren naar het nieuwbouw- of gerenoveerde complex hebben daarna recht op een terugkeervoorrang.

- Wooncarrière is binnen de gestelde grenzen mogelijk. Bij deze tweede verhuizing mag de huurder wooncarrière maken met inachtneming van de bezettingsnorm van artikel 23 van de Verordening;
- Voor een eenpersoonshuishouden geldt een maximum van 3 kamers;
- Bij gebruikmaking van de terugkeervoorrang vervalt de woonduur en geldt artikel 3 van de Verordening;
- Het recht om met terugkeervoorrang te verhuizen en de woonduur vervallen als de laatste woning van het nieuwbouw- of renovatiecomplex is opgeleverd.

e) Wanneer meerdere urgenten op volkshuisvestelijke gronden op dezelfde woning reageren, wordt de voorrang onderling als volgt geregeld:

- bewoners die gebruik maken van hun terugkeervoorrang;
- bewoners uit de kern die hun gemeente-urgentie gebruiken, hebben voorrang op woningen in de kern waar ze op de peildatum woonden ten opzichte van bewoners uit andere kernen.
- Bewoners met de oudste peildatum hebben voorrang op bewoners met een jongere peildatum;
- Bewoners met de langste woonduur hebben voorrang op bewoners met een kortere woonduur.

Rapportageverplichting

Artikel 1.73.2 Nadere informatie particuliere verhuurders

Jaarlijks rapporteren particuliere/ private verhuurders van sociale huurwoningen op eigen initiatief aan burgemeester en wethouders over hun voortgang op de prestatieafspraken. Indien er zicht lijkt op het niet kunnen nakomen van de prestatieafspraken brengen deze verhuurders de burgemeester en wethouders hier zo snel mogelijk van op de hoogte. Hiertoe houden zij zelf met regelmaat (met een minimale kwartaalperiodiek) vinger aan de pols voor wat betreft hun bijdrage. Indien daar aanleiding toe is, kunnen burgemeester en wethouders tussentijds nadere informatie vragen.

Artikel II

Deze beleidsregels worden aangehaald als nadere regels Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2024, gemeente Lopik.

Artikel III

De vastgestelde beleidsregels Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Lopik worden ingetrokken per 8 januari 2025.

Artikel IV

Deze nadere regels Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2024, gemeente Lopik treden in werking op 8 januari 2025.

Aldus besloten in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Lopik, gehouden op 7 januari 2025.

de secretaris

de burgemeester,

L. DE GRAAFF

L.J. DE GRAAF