Nadere regels Woningtoewijzing Gemeente Bunnik 2023

Burgemeester en wethouders van de gemeente Bunnik;

Gelet op artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht en artikelen 13, 16, 21, 23, 25, 27 en 42 van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2023, gemeente Bunnik

Besluiten de volgende nadere regels vast te stellen

Inleiding

Met het vaststellen van de huisvestingsverordening regio Utrecht 2023, gemeente Bunnik op 22 juni 2023 geeft de raad het college van burgemeester en wethouders mogelijkheden voor de invulling van het gemeentelijk woonbeleid. Burgemeester en wethouder achten het wenselijk om de lokale aspecten voor de woonruimteverdeling uit te werken in deze nadere regels.

Doel van de nadere regels

Lokaal invulling geven aan de Huisvestingsverordening regio Utrecht 2023, gemeente Bunnik

Wettelijk kader

Paragraaf 2.4, 2.5, 2.6 en 2.7 van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2023, gemeente Bunnik

Beleidsregels

Begripsbepalingen

Humanitas DMH:	landelijke zorgorganisatie die in Odijk mensen met een verstandelijke beperking en/of psychiatrische problemen ondersteunt.
Timon:	landelijke zorgorganisatie die in Bunnik jongvolwassenen ondersteunt met een kamertrainingsprogramma.
SSH:	woningcorporatie voor studenten en starters.
Centrum voor Elkaar:	gemeentelijk zorgloket in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning en Jeugdwet.
Quarijn:	zorgorganisatie die voor ouderen een breed pakket zorg, wonen en welzijn biedt.
Beter Wonen:	vereniging van een collectief van zorgaanbieders in regio Utrecht.
MIVA woningen:	Miva is de afkorting van mindervalide. Een MIVA woning is dus een woning die volledig is aangepast aan de noden en behoeften van mensen met een fysieke beperking, mensen in een rolstoel of andere zorgbehoevenden

Huisvestingsverordening 2023

Paragraaf 2.5 Voorrangsgronden voor sociale huurwoningen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels instellen voor de voorrangsgronden.

Artikel 22. Lid 2 Voorrang in verband met de aard van de woonruimte

Burgemeester en wethouders kunnen, in overleg met de verhuurder, bepaalde woonruimte aanwijzen als woonruimte voor bijzondere doelgroepen of voor woongroepen, waarbij de voorrang beperkt kan worden tot bijzondere doelgroepen en woongroepen uit de gemeente.

	Type woonruimte	Doelgroep
a.	Woonruimte met zorgvoorzieningen	Huishoudens waarvan een van de leden voldoet aan de door burgemeester en wethouders in een nadere regel vastgestelde eisen om in aanmerking te komen voor deze woonruimte.
b.	Seniorenwoonruimte	Huishoudens waarvan een van de leden 65 jaar of ouder is.
c.	Toegankelijke woonruimte	Huishoudens waarvan een van de leden geïndiceerd is op een door burgemeester en wethouders te bepalen wijze (keuze uit gelijkvloers, rollatorwoning, rolstoelwoning).
d.	Aangepaste woonruimte	Huishoudens waarvan een van de leden fysieke beperkingen ondervindt en voor dit type woonruimte geïndiceerd is op een door burgemeester en wethouders te bepalen wijze.
e.	Woonruimte die wordt aangemerkt als doorschuifcomplex	Doorschuivers.
f.	Jongerenwoonruimte	Woningzoekenden in de leeftijdscategorie van 18 tot en met 29 jaar, van 18 tot en met 22 jaar of van 18 tot en met 27 jaar.
g.	Woonruimte voor woongroepen	Woongroepen die door burgemeester en wethouders zijn aangewezen.
h.	Woonruimte voor bijzondere doelgroepen	Doelgroepen die door burgemeester en wethouders zijn aangewezen.

Artikel 23. Lid 1 Voorrang in verband met de grootte van de woonruimte
Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning wordt voorrang verleend aan huishoudens waarvan de grootte past bij de grootte van de woonruimte, volgens de in de Huisvestingsverordening onder dit artikel geplaatste tabel.

Artikel 25. lid 1 en 2 Voorrang in verband met economische of maatschappelijke binding
Burgemeester en wethouders kunnen een gebied aanwijzen waar de bindingsregel van toepassing is.

Nadere regel:
Burgemeester en wethouders passen de bindingsregels toe voor het beschikbare aanbod in de kern Werkhoven en voor nieuwbouwprojecten.

Motivering van deze nadere regel:
Kernbinding voor de kern Werkhoven. Voor woningzoekende inwoners van Werkhoven geldt voorrang voor het beschikbare aanbod in Werkhoven. Dit is noodzakelijk gezien het feit dat het een relatief kleine gemeenschap betreft met geen of slechts enkele vrijkomende woningen per jaar. Inwoners krijgen zonder de bindingsregel niet of nauwelijks de kans om in de eigen woonomgeving woonruimte te vinden. Gezien de druk op de regionale woningmarkt, is de kans groot dat zij worden weggedrukt door andere woningzoekenden als er geen voorrang wordt gegeven. De voorrang geldt alleen voor de woningzoekenden die gebonden zijn aan Werkhoven en dus voldoen aan de kernbinding.

Nieuwbouwprojecten. Nieuwbouw biedt de kans om woningzoekenden uit de gemeente Bunnik te huisvesten en doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. De eerste verhuur na oplevering van de nieuwbouwwoningen wordt zo veel mogelijk lokaal toegewezen (maximaal 25% conform Huisvestingswet 2014). Dat betekent dat woningzoekenden uit de gemeente Bunnik voorrang hebben. Gemeente en corporatie stemmen per project het aantal woningen, dat met lokale voorrang wordt toegewezen, af.

Paragraaf 2.6 Urgentie

Voor het verlenen van een huisvestingsvergunning kunnen burgemeester en wethouders een woningzoekende urgent verklaren. Urgentie wordt op verschillende indicatiegronden afgegeven. Maatschappelijke indicatie is daar één van. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels instellen voor de toepassing bij urgentie.

Artikel 35. Lid b. Urgentie op Maatschappelijke gronden

Een indicatie op maatschappelijke gronden wordt uitsluitend verleend als er sprake is van uitstroom uit een instelling die is aangesloten bij de Vereniging Beter Wonen, waar de woningzoekende verblijft na doorverwijzing door een gemeente uit de woningmarktregio, en de woningzoekende door de instelling is voorgedragen voor bemiddeling.

Op 7 februari 2017 hebben burgemeester en wethouders ingestemd met het Regioconvenant uitstroom maatschappelijk opvang en beschermd wonen. Het uitgangspunt van dit convenant is dat uitstroom (van cliënten uit de Utrechtse Maatschappelijke Opvang en voorzieningen beschermd wonen) gelijk is aan instroom (van cliënten die eerder vanuit de gemeente Bunnik zijn ingestroomd in de Utrechtse Maatschappelijke Opvang en beschermd wonen voorzieningen) van de gemeente Utrecht. Op basis van dit convenant worden via bemiddeling mensen met een maatschappelijke indicatie gehuisvest.
In 2021 is als vervolgstap de ambitieverklaring Uitstroom Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang regio ZOU getekend. Gemeenten, zorgaanbieders, woningcorporaties en de regionale sociale dienst uit de regio ZOU hebben vastgelegd welke afspraken er zijn in de regio ZOU ten aanzien van uitstroom en de ambities worden aangegeven om dit verder te verbeteren. Deze afspraken zijn in 2022 van start gegaan.

Artikel 42. Zoekprofiel

Lid 6

Het standaard zoekprofiel kan bij een urgentie wegens mantelzorg of op medische gronden op advies van de door burgemeester en wethouders aangewezen adviseur om medische redenen worden uitgebreid tot andere typen woonruimte. Dit zoekprofiel geldt binnen de hele woningmarktregio.

Lid 7

Burgemeester en wethouders kunnen daarnaast van het standaard zoekprofiel afwijken als zij van mening zijn dat:

a. de leefbaarheid daar aanleiding toe geeft, of
b. huisvesting in de woongemeente sociaal of maatschappelijk nodig is, maar de lokale woonruimtevoorraad geen in het zoekprofiel passende woonruimte biedt.

Lid 8

In het in het vorige lid bedoelde geval stellen burgemeester en wethouders een tweede zoekprofiel vast. Dit tweede zoekprofiel geldt uitsluitend voor woonruimten in de gemeente waar de urgentverklaring wordt afgegeven.

Nadere regel:
Het tweede zoekprofiel kan luiden: een eengezinswoning.

Paragraaf 2.4 Woonruimteverdelingsysteem

Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels instellen voor de verdeelsystematiek.

Artikel 15. Lotingmodel

Burgemeester en wethouders vinden loting samen met de corporatie een goed instrument en zullen hierop in zetten wanneer hier gelegenheid voor is. Gelet op de regelgeving omtrent behoud inschrijfduur en het mogelijke nadeel daarvan voor starters wordt loting ingezet, om starters een kans te geven een woning te huren. Over de inzet van loting worden in de prestatieafspraken met de corporaties afspraken gemaakt.

Artikel 16. Lid 3 Bemiddeling

Burgemeester en wethouders staan rechtstreeks bemiddeling van bijzondere categorieën woningzoekenden toe. Rechtstreekse bemiddeling wordt toegestaan in de volgende gevallen:

- voor minder validen en voor cliënten die uitstromen uit instellingen voor beschermd wonen en maatschappelijke opvang in Utrecht via Beter Wonen en statushouders. In de prestatieafspraken met woningcorporaties worden jaarlijks afspraken gemaakt over aantallen.
- voor cliënten die uitstromen uit zorginstellingen (o.a. Humanitas (Peekhof en Wegedoorn) en Timon) via Vereniging Beter Wonen. In de prestatieafspraken met woningcorporaties worden jaarlijks afspraken gemaakt over aantallen.
- bij toewijzing van woningen met gebruikmaking van de hardheidsclausule, conform artikel 72 Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2023, gemeente Bunnik.
- bij huurders met ernstige betalingsproblemen vanwege onvoorziene financiële omstandigheden. Door een maatwerkoplossing kan de huurder eenmalig een goedkopere woning aangeboden krijgen van de woningcorporatie. Het doel is hierbij om huisuitzetting te voorkomen.
- woningen voor mensen met een functiebeperking óf met of nabij zorgvoorzieningen kunnen (deels) via bemiddeling worden toegewezen. Het gaat om:
    1. *Zelfstandige woningen van woningcorporatie LekstedeWonen in het complex de Weijer aan de Laan van Broekhuizen te Bunnik.*
    2. *Zelfstandige woningen op de begane grond van woningcorporatie LekstedeWonen in het complex de Rozelaar in Odijk.*
    3. *Zelfstandige woningen van woningcorporatie LekstedeWonen in het complex Salamander in Odijk.*
    4. *Woonzorgcomplex Bunnichem in Bunnik*
    5. *Hof van Rhijnwijck in Odijk*
    6. *Toekomstig woonzorgcomplex Stationsweg 61 Bunnik*
    7. *Toekomstige MIVA woningen en woningen* met of nabij zorgvoorzieningen *Kersenweide*

    Deze sociale, midden- en vrije sector huurwoningen worden toegewezen aan personen van 65 jaar of ouder en/of medisch beperkt, volgens de onderstaande prioritering. Het Centrum voor Elkaar toetst op de zorgvraag. Kandidaten worden vervolgens door het Centrum voor Elkaar van de gemeente Bunnik voorgedragen aan de woningcorporaties. De corporaties stellen de gemeente in kennis zodra er een woning in de hiervoor genoemde complexen beschikbaar komt voor bemiddeling. Voor de definitieve verhuur aan een zorgcliënt is schriftelijke toestemming van Centrum voor Elkaar nodig. Geïnteresseerden kunnen zich aanmelden bij het Centrum voor Elkaar van de gemeente Bunnik, mits zij beschikken over één van de onderstaande zorgindicatie (Wlz, Zvw of Wmo).

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. Het gaat om inwoners van gemeente Bunnik.

Bij een wooninhoudelijke indicatie gaat het om:

- De woning is echt niet geschikt en niet geschikt te maken voor ADL in eigen huis, bijvoorbeeld niet meer naar badkamer kunnen, 's nachts niet meer naar toilet kunnen, niet meer naar slaapkamer (moeten slapen in woonkamer)

en/of

- Er is een te hoog gezondheidsrisico (vallen, broze botten, visueel beperkt) in combinatie met bijv een trap die niet aan te passen is (geen traplift mogelijk).

en/of

- De persoon is afhankelijk van rolstoel/rollator/tillift en kan daarom niet meer gebruik maken van woonkamer, slaapkamer, toilet, badkamer.

en/of

- Aanpassingen aan de woning zijn echt nodig maar waarvoor de kosten te hoog zijn of de mogelijke aanpassingen onvoldoende zijn 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 in de bovengenoemde complexen te gaan wonen aangezien het uitsluitend gaat om een andere, meer geschikte, woning.

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 Wmo
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 Zorgverzekeringswet 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 en/of huishoudelijke ondersteuning
Mensen met een Wmo-indicatie voor begeleiding en/of huishoudelijke ondersteuning kunnen ook in aanmerking komen voor een appartement maar hebben wel 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 kunnen via het Centrum voor Elkaar van de gemeente Bunnik worden voorgedragen aan woningcorporatie Habion als de woning voor de cliënt zijn beperkingen de meeste geschikte beschikbare woning is. Hierbij gelden de volgende regels:

- de cliënt is 55 jaar of ouder en heeft een zorgbehoefte en de huidige woning kan niet voldoende adequaat en goedkoopst worden aangepast.
- Of
- De cliënt is 55 jaar of ouder en heeft een zorgbehoefte en de woningaanpassing in de huidige woning is duurder dan een bijdrage in de verhuiskosten conform de WMO verordening.
- Het inkomen van de cliënt moet voldoen aan artikel 3 lid 1 sub c van de Huisvestingsverordening regio Utrecht 2023, gemeente Bunnik.

Geen zorg
Geïnteresseerden die zich melden en geen zorgindicatie hebben, worden niet op de wachtlijst geplaatst.

Artikel 17. Beheerdersbelang
Burgemeester en wethouders kunnen de corporatie vragen gebruik te maken van het beheerdersbelang.
In nauw overleg met de gemeente biedt de corporatie bij ernstige overlast eenmalig aan de huurder een vergelijkbare woning aan. Dit is een maatwerkoplossing en wordt gecombineerd met een laatste kanstraject. Hierbij wordt de huurovereenkomst gecombineerd met een zorgcontract of een vorm van maatschappelijke begeleiding.

Burgemeester en wethouders kunnen met de corporatie overeenkomen dat in een complex met aantoonbaar veel overlast, maatwerktoewijzing (voorafgegaan door een intakegesprek), wordt toegepast, waarbij sommige woningzoekenden gemotiveerd kunnen worden geweigerd vanwege de aanwezige overlast in het complex.

Artikel 18. Verdeling van woonruimte voor woongroepen
Burgemeester en wethouders merken de groep huurders van het complex aan de Kampweg in Bunnik van SSH aan als woongroep.

Artikel 19. Verdeling van woonwagenstandplaatsen
Burgemeester en wethouders wijzen de drie standplaatsen toe via het woongroepmodel. Deze zijn gelegen aan de Schoudermantel 53 te Bunnik en de Rozelaar 27 en 29 te Odijk.

Slotbepalingen
Deze nadere regels zijn vastgesteld bij besluit van 16 mei 2023.
Dit besluit treedt in werking op 1 juli 2023.
De beleidsregels Woningtoewijzing gemeente Bunnik 2020 worden ingetrokken.
De citeertitel van deze nadere regel is Nadere regels Woningtoewijzing Gemeente Bunnik 2023

Aldus besloten op 16 mei 2023,

Ondertekening,

De secretaris	De burgemeester
G. Veenhof	R. van Bennekom