Overzicht en toelichting op gemaakte wijzigingen Nadere regels Huisvestingsverordening Gemeente Montfoort

Inleiding

Door de nieuwe Huisvestingswet 2014 is de Huisvestingsverordening aangepast. Hierdoor zijn er nieuwe 'kan bepalingen' toegevoegd die in nadere regels moeten worden uitgewerkt. Ook ontwikkelingen in de woningbouw zorgen ervoor dat er nieuwe regels noodzakelijk zijn om te zorgen dat de woningen op een goede wijze kunnen worden toegewezen.

Overzicht van wijzingen

Oude tekst	Nieuwe tekst
Artikel II <u>Artikel 22.1 Voorrang in verband met de aard van de woonruimte</u> 1.b. seniorenwoonruimte Voetnoot: seniorenwoning: woonruimte die geschikt is voor personen van 65 jaar en ouder; <u>Artikel 24, lid 5 Voorrang in verband met de prijs van de woonruimte</u> Burgemeester en wethouders maken gebruik van de mogelijkheid om voorrang te verlenen aan woningzoekenden met een laag middeninkomen (tot €56.513; prijspeil 2023) voor sociale huurwoningen vanaf de tweede aftoppingsgrens (€693,60; prijspeil 2023). Hierbij wordt rekening gehouden met een bandbreedte van 7,5. De woningbouwcorporatie en de gemeente stemmen de inzet van deze mogelijkheid af. Bij de jaarlijkse monitoring wordt dit aspect meegenomen. <u>Artikel 25 Voorrang in verband met economische of maatschappelijke binding</u> Burgemeester en wethouders passen de bindingsregel toe voor het beschikbare aanbod in de kern Linschoten en bij nieuwbouwprojecten. Toelichting • Kernbinding voor de kern Linschoten is noodzakelijk gezien het feit dat het een relatief kleine gemeenschap betreft met slechts enkele vrijkomende woningen per jaar. Men krijgt anders niet of nauwelijks de kans om in de eigen woonomgeving woonruimte te vinden.	Artikel II <u>Artikel 22.1 Voorrang in verband met de aard van de woonruimte</u> 1.b. seniorenwoonruimte Voetnoot: seniorenwoning: woonruimte die geschikt is voor personen van 65 jaar en ouder, **of voor personen van 55 jaar en ouder maar jonger dan 65 jaar**; <u>Artikel 24, lid 5 Voorrang in verband met de prijs van de woonruimte</u> Burgemeester en wethouders maken gebruik van de mogelijkheid om voorrang te verlenen aan woningzoekenden met een laag middeninkomen (tot **€ 61.046; prijspeil 2024**) voor sociale huurwoningen vanaf de tweede aftoppingsgrens **(€ 697,07; prijspeil 2024**). Hierbij wordt rekening gehouden met een bandbreedte van 7,5. De woningbouwcorporatie en de gemeente stemmen de inzet van deze mogelijkheid af. Bij de jaarlijkse monitoring wordt dit aspect meegenomen. <u>Artikel 25 Voorrang in verband met economische of maatschappelijke binding</u> Burgemeester en wethouders passen de bindingsregel toe voor het beschikbare aanbod in de kern Linschoten, **bij nieuwbouwprojecten en voor de flexwoningen in het project De Bleek fase 1.** Toelichting 1. Kernbinding voor de kern Linschoten is noodzakelijk gezien het feit dat het een relatief kleine gemeenschap 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 de druk op de regionale

Gezien de druk op de regionale woningmarkt, worden zij anders weggedrukt door andere woningzoekenden als er geen voorrang wordt gegeven. De voorrang geldt alleen voor de woningzoekenden die gebonden zijn aan Linschoten en dus voldoen aan de kernbinding. • ……. • Nieuwbouwprojecten zorgen voor nieuw woningaanbod en leidt tot doorstroming op de woningmarkt. Om de doorstroming in Montfoort te versterken kan een gedeelte van de nieuwbouwwoningen lokaal toegewezen worden. Gemeente en corporatie stemmen het aantal woningen per nieuwbouwproject af. Het aantal zal beperkt zijn zodat Montfoort blijft bijdragen aan de regionale woningbouwopgave. ……..	woningmarkt, worden zij anders weggedrukt door andere woningzoekenden als er geen voorrang wordt gegeven. De voorrang geldt alleen voor de woningzoekenden die gebonden zijn aan Linschoten en dus voldoen aan de kernbinding. 2. In het project De Bleek fase 1 worden 40 flexwoningen gebouwd. Deze zullen voor 50% beschikbaar worden gesteld aan jongeren uit Montfoort. Jongeren in Montfoort kunnen moeilijk aan een woning komen. Om hen te ondersteunen om toegang te krijgen tot de woningmarkt in Montfoort zullen jongeren uit Montfoort voorrang krijgen op de helft van de flexwoningen zowel bij de oplevering als bij mutatie. 3. Nieuwbouwprojecten zorgen voor nieuw woningaanbod en leidt tot doorstroming op de woningmarkt. Om de doorstroming in Montfoort te versterken zal een gedeelte van de nieuwbouwwoningen in de sociale huur lokaal toegewezen worden. **Woningzoekenden met een economisch en maatschappelijke binding krijgen voorrang in deze nieuwbouwprojecten.** Artikel III **<u>Artikel 34 Urgentie op volkshuisvestelijke gronden</u>** **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:** **a. 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 Montfoort 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 Montfoort 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.** **iii. 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 buurt (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 IV** **Paragraaf 2.8 Voorrangsgronden en rangorde bij middenhuurwoningen** **<u>Artikel 47. Voorrangsgronden</u>**

	Burgemeester en wethouders passen voor maximaal 50% de voorrangsregel toe bij woningzoekenden met een economische of maatschappelijke binding.
Artikel III <u>Artikel 71 Experimenten</u> Burgemeester en wethouders passen het volgende experiment toe: Burgemeester en wethouders passen het volgende experiment toe: experiment Van Rooijenplein: voorrang aan lokale woningzoekenden Beoogd effect van het experiment is voorkomen van mogelijke leegstand. Burgemeester en wethouders bevorderen de doorstroming, onder de volgende voorwaarden • Bij mutatie worden de woningen geadverteerd met voorrang voor lokale jongeren (oftewel: voorrang voor woningenzoekenden uit de gemeente Montfoort en voorrang t/m 27 jaar). • De (nieuwe) bewoners van het van Rooijenplein krijgen een 5-jarencontract. • De (nieuwe) bewoners behouden 100% van hun inschrijftijd op WoningNet. • De jongeren krijgen vooraf een intakegesprek. • Monitoring vindt plaats via de jaaragenda bij de prestatieafspraken • Het experiment loopt gedurende de periode 1 augustus 2023 tot 1 augustus 2028. ……..	**Artikel V** <u>Artikel 71 Experimenten</u> Burgemeester en wethouders passen het volgende experiment toe: **A)** Experiment Van Rooijenplein: voorrang aan lokale woningzoekenden Beoogd effect van het experiment is voorkomen van mogelijke leegstand. Burgemeester en wethouders bevorderen de doorstroming, onder de volgende voorwaarden • Bij mutatie worden de woningen geadverteerd met voorrang voor lokale jongeren (oftewel: voorrang voor woningenzoekenden uit de gemeente Montfoort en voorrang t/m 30 jaar). • De (nieuwe) bewoners van het van Rooijenplein krijgen een 5-jarencontract. • De (nieuwe) bewoners behouden 100% van hun inschrijftijd op WoningNet. • De jongeren krijgen vooraf een intakegesprek. • Monitoring vindt plaats via de jaaragenda bij de prestatieafspraken • Het experiment loopt gedurende de periode 1 augustus 2023 tot 1 augustus 2028. **B) Experiment betaalbare nieuwbouw koop Beoogd effect van het experiment is te zorgen voor doorstroming in de lokale woningmarkt van Montfoort Burgemeester en wethouders bevorderen de doorstroming, onder de volgende voorwaarden:** • **Er wordt voorrang verleend aan woningzoekenden die een sociale huurwoning achterlaten in de gemeente Montfoort.** • **Maximaal 50% van de woningen worden met voorrang toegewezen aan woningzoekenden met een economisch en maatschappelijke binding.** • **Het experiment loopt gedurende 7 oktober 2024 tot 7 oktober 2028** **C) Experiment meewegen van motivatie**

…… Artikel IV Intrekking beleidsregels 2019 De beleidsregels Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 – Gemeente Montfoort worden ingetrokken. Artikel V Inwerkingtreding De nadere regels Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2023, gemeente Montfoort, treden in werking met terugwerkende kracht op 1 juli 2023. Artikel VI Citeertitel Deze beleidsregels worden aangehaald als de nadere regels Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2023, gemeente Montfoort. Aldus besloten in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Montfoort, gehouden op 31.10 2023.	**bij voorrang jongeren op flexwoningen van het project De Bleek fase 1** **Beoogd effect van het experiment is te zorgen voor een woongemeenschap waarbij vragers en dragers elkaar ondersteunen.** **Burgemeester en wethouders stellen hierbij de volgende voorwaarden:** • **50% van de flexwoningen zijn bestemd voor jongeren.** • **In eerste instantie wordt gekeken naar de reactie van de jongeren met een economisch en maatschappelijke binding** • **Vervolgens vindt een beoordeling plaats op motivatie** • **Wanneer de motivatie van de jongeren met een economisch en maatschappelijke binding onvoldoende blijkt te zijn mag er gekeken worden naar jongeren buiten de gemeente.** • **De motivatie wordt beoordeeld op basis van vooraf gestelde criteria deze worden tussen gemeente en de woningcorporatie afgestemd** • **Het experiment loopt gedurende de looptijd van de Omgevingsvergunning van de flexwoningen van het project De Bleek fase 1** Artikel **VI** Intrekking beleidsregels **2023** De beleidsregels Huisvestingsverordening Regio Utrecht **2023** – Gemeente Montfoort worden ingetrokken. Artikel **VII I**nwerkingtreding De nadere regels Huisvestingsverordening Regio Utrecht **2024**, gemeente Montfoort, treden in werking **gelijktijdig met de inwerkingtreding van de Huisvestingsverordening 2024. Dit gaat in vanaf de datum van publicatie.** Artikel **VIII** Citeertitel Deze nadere regels worden aangehaald als de nadere regels Huisvestingsverordening Regio Utrecht **2024**, gemeente Montfoort. Aldus besloten in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Montfoort, gehouden **op 1 oktober 2024.**

Toelichting op de wijzigingen

Flexwoningen
De raad heeft voor de flexwoningen in De Bleek fase 1 een uitdrukkelijke wens uitgesproken om 50% van de woningen ter beschikking te stellen aan jongeren uit de gemeente Montfoort. Om dit te kunnen bewerkstelligen moet dit worden uitgewerkt in de nadere regels. Dit is een uitwerking van artikel 25 voorrang in verband met economische of maatschappelijke binding.

Naast de 50% jongeren zullen ook 30% statushouders en 20% nader in te vullen doelgroep worden gehuisvest in deze flexwoningen. Het is een bijzonder project waarbij er een mix van doelgroepen zullen samen leven waarbij ingezet wordt op community building. Ook wel vragers en dragers genoemd. Voor deze woongemeenschap willen we een doelgroep aantrekken die bewust hiervoor kiest. Er wordt immers ook een bijdrage verwacht van bewoners door een ‘goede buur’ te zijn. De motivatie van potentiële bewoners is dan ook onderdeel van de toewijzing.

Dit is een nieuwe werkwijze die we de experiment-regeling opnemen. Artikel 71 biedt deze mogelijkheid.

Artikel 34 Urgentie Volkshuisvestelijke grond
Een urgentie op volkshuisvestelijke gronden wordt verleend als een woningzoekende zijn woonruimte moet verlaten omdat die in het belang van de volkshuisvesting of ter uitvoering van openbare werken in het algemeen belang, gesloopt of ingrijpend verbeterd moet worden. De mogelijkheden van deze urgentie waren nog niet uitgewerkt in nadere regels. De uitwerking van deze regeling is toegevoegd op verzoek van de woningbouwcorporatie Cazas. Zij hebben deze regeling afgestemd met al de gemeenten waar zij werkzaam zijn. Op dit moment speelt dit in Montfoort nog niet. Er zijn geen grote plannen van renovatie of sloop. De keuze is gemaakt om het wel alvast toe te voegen zodat wanneer het zich voordoet hier al duidelijkheid over is.

Artikel 47 Voorrangsgronden middenhuur
De nieuwe Huisvestingswet biedt de mogelijkheid om voorrang te verlenen aan woningzoekenden met een economische en maatschappelijke binding. Dit geldt voor de diverse woonruimte categorieën (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop). Om ook lokale voorrang te kunnen verlenen bij middenhuurwoningen is artikel 47 uitgewerkt in de nadere regels dat hier voor maximaal 50% voorrang wordt verleend aan woningzoekenden met een economische en maatschappelijke binding.

Artikel 71 Experimenten Betaalbare nieuwbouw koop
Aangezien dit een nieuwe categorie woonruimte is, is regionaal afgestemd dat alle voorrangsregels die worden toegepast bij betaalbare nieuwbouw koop worden opgenomen in een experimentenregeling. Artikel 71 biedt deze mogelijkheid. Er is hier opgenomen dat er voor maximaal 50% voorrang wordt verleend aan woningzoekenden met een economische en maatschappelijke binding. Om de doorstroming op de woningmarkt in Montfoort te bevorderen is er tevens gekozen om woningzoekenden die een sociale huurwoning in Montfoort achter laten voorrang te verlenen.