Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Houten besluit,

gelet op het bepaalde in de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2023 - gemeente Houten, d.d. 20 juni 2023

overwegende dat het wenselijk is om middels gemeentelijk woonbeleid lokaal invulling te geven aan de Huisvestingsverordening;

vast te stellen de

BELEIDSREGELS WOONRUIMTEVERDELING GEMEENTE HOUTEN 2023

Artikel 1
Urgentieaanvragen

a. Aantonen dat eerst zelf naar oplossing is gezocht bij een urgentieaanvraag [artikel 28 lid 1 e Huisvestingsverordening].
B&W stellen de voorwaarde van voldoende zoekgedrag door de woningzoekende voorafgaand aan de urgentieaanvraag. Dit houdt in dat minimaal 6 maal per maand gedurende 6 aaneengesloten maanden op het via www.woningnet.nl geadverteerde woningaanbod wordt gereageerd, waardoor de woningzoekende kan aantonen voldoende eerst zelf naar een oplossing voor zijn woonproblematiek te hebben gezocht. Een woningzoekende komt niet in aanmerking voor urgentie als deze in de periode voorafgaand aan de aanvraag woningaanbiedingen heeft geweigerd (niet reageren op woningaanbiedingen wordt ook opgevat als een weigering).
Duidelijk moet zijn dat het huisvestingsprobleem niet zelf binnen 6 maanden kan worden opgelost. Daarom wordt van de aanvrager een actieve houding verwacht wat betreft zoekgedrag. In acute omstandigheden kan de urgentiecommissie de woningzoekende van deze eis verschonen als deze hier gemotiveerd om verzoekt.
In geval van relatiebeëindiging wordt de eis ten aanzien van de indiening (indienen binnen 3 maanden na de relatiebeëindiging) opgerekt van 3 tot maximaal 9 maanden na de feitelijke relatiebeëindiging, indien het opbouwen van actief zoekgedrag hiermee gediend is.

b. Zelfredzaamheid aspirant-urgenten bij een opgebouwde wachttijd langer dan 12 jaar [artikel 28 lid 1 g Huisvestingsverordening].
B&W gaan er vanuit dat een woningzoekende met een opgebouwde wachttijd (via inschrijfduur) langer dan 12 jaar voldoende in staat is om zelf in de woningbehoefte te voorzien. In een dergelijke situatie wordt de aanvraag wel in behandeling genomen en via een beschikking niet ontvankelijk verklaard.
c. Relatiebeëindiging, in geval van beëindiging van de samenleving zonder contract [artikel 30 Huisvestingsverordening].
B&W stellen, in geval van relatiebeëindiging en einde samenwoning, als er geen huwelijk of samenlevingscontract is, de voorwaarde van schriftelijke beëindiging van de samenwoning, ondertekend door beide partners. Hierbij gelden de volgende regels:

- Als de woning op naam staat van de ex-partner en deze niet geclaimd kan worden (bijv. volledig eigendom), dan is er geen urgentie mogelijk, tenzij kinderen uit een eerdere relatie afkomstig zijn.
    - *Een schriftelijke beëindiging* van de samenwoning is noodzakelijk. Deze moet ondertekend worden door beide partners, waarbij de volgende voorwaarden gelden:
    - De verklaring van schriftelijke beëindiging moet binnen drie maanden na het verbreken van de relatie worden ondertekend door beide partijen.
    - In de schriftelijke verklaring moet de zorgplicht voor de minderjarige kind(eren) zijn vastgelegd;
    - Aangetoond moet worden dat de samenwoning minimaal 24 maanden aaneengesloten geduurd heeft (aan te tonen via een uittreksel uit de Basisregistratie Personen (BRP);
- De woning dient altijd te worden geclaimd, in ieder geval als het om een huurwoning met een huurprijs onder de huurprijsgrens gaat;

- Het claimen van de woning is niet noodzakelijk, indien kan worden aangetoond dat het leggen van een dergelijke claim niet zinvol is; dit is het geval bij:
    - Beide ex-partners hebben onvoldoende inkomen om de huurprijs te betalen (uitsluitend bij huurwoningen boven de huurprijsgrens); de woning moet dan door allebei de partijen verlaten worden
    - Beide ex-partners hebben onvoldoende inkomen om de hypotheek te kunnen dragen; de woning wordt verkocht.

- Indien de kinderen afkomstig zijn uit de relatie die beëindigd wordt, dan dienen beide partijen in ieder geval een overeenkomst te maken waarin de dagelijkse zorg voor de minderjarige kinderen toebedeeld wordt aan één partij. Deze overeenkomst dient ondertekend te worden. De ouders bepalen in onderling overleg wie van beide de urgentie aanvraagt.

d. Toekenning van zoekprofielen aan urgent woningzoekenden [artikel 23, 41 lid c en 42 Huisvestingsverordening].
De tabel 'voorrangsregels bezettingsnorm' in artikel 23 bepaalt het zoekprofiel van de urgent woningzoekende in Houten en de regio. Als blijkt dat door het ontbreken in de sociale huurwoningenvoorraad van Houten van grote appartementen (vanaf vier kamers) er problemen ontstaan om binnen zes maanden als urgent woningzoekende een sociale huurwoning te verkrijgen, dan kan de urgentiecommissie woonruimteverdeling Houten een ruimer zoekprofiel wat betreft type woning adviseren.

Zoekprofielen voor urgent woningzoekenden naar woningtypen:

Omvang huishouden	**Lokaal zoekprofiel (standaard) woningtypen**	**Regionaal zoekprofiel (standaard) woningtypen**
1-3 personen	Bovenwoning of benedenwoning of appartement of benedenmaisonette of bovenmaisonette met een kale huur tot € xx	Appartement vanaf 1e verdieping met een kale huur tot € xx
4+ personen	Bovenwoning of benedenwoning of appartement of benedenmaisonette of bovenmaisonette of eengezinswoning met een kale huur tot € xx	Appartement vanaf 1e verdieping met een kale huur tot € xx

NB 1: Aantal kamers voor de huishoudens wordt bepaald door de bezettingsnorm beschreven in artikel in artikel 2.4.2 lid 2a in de tabel 'voorrangsregels bezettingsnorm'.
NB 2: de bedragen zijn niet ingevuld, omdat deze jaarlijks door het Rijk worden aangepast; deze betreffen de aftoppingsgrenzen in de huurtoeslag
De urgentiecommissie Houten kan in haar advies afwijken van deze standaard profielen. Dit zal worden toegelicht in de beschikking.

e. Mogelijkheid medische urgentie bij inwoning [artikel 32 en 72 Huisvestingsverordening].
B&W kunnen door toepassing van de hardheidsclausule urgentie toekennen in de situatie van een inwonende woningzoekende die om medische redenen in een onhoudbare woonsituatie verkeert. De medische problematiek mag echter niet het gevolg zijn van de inwoning zelf, noch mag deze op het moment van de start van inwoning voorzienbaar worden geacht.

f. Overige door de woningzoekende niet te voorziene situaties en waarbij sprake kan zijn van een optelsom van problematiek [artikel 72 Huisvestingsverordening].
Er kunnen zich situaties voordoen waarbij toepassing van de hardheidsclausule op haar plaats is. Naast problemen die door de woningzoekende niet hadden kunnen worden voorzien kan een voorbeeld zijn dat bij relatie-beëindiging sprake is van een combinatie met problematiek waarbij instanties zoals Jeugdzorg / Veilig

Thuis betrokken zijn. De problemen mogen dus niet verwijtbaar zijn aan de woningzoekende zelf. Of sprake is van een optelsom aan problematiek wordt beoordeeld door B&W, op advies van de urgentiecommissie.

g. Urgentie op maatschappelijke gronden [artikel 35 Huisvestingsverordening].
In het kader van het Regionaal Convenant huisvesting uitstromers maatschappelijke opvang 2017 wijzen B&W woningen toe in Houten vanuit het uitgangspunt dat uitstroom (van cliënten uit de Utrechtse Maatschappelijke Opvang/Beschermd Wonen (MO/BW) voorzieningen gelijk is aan instroom (van cliënten die eerder vanuit Houten zijn ingestroomd in de Utrechtse MO/BW voorzieningen.

h. Mantelzorgindicatie (artikel 28 lid 4 en artikel 33).
De secretaris van de urgentiecommissie woonruimteverdeling Houten is door B&W aangewezen om advies te geven over aanvragen voor een mantelzorgurgentie. Het betreft hier met name de vragen of de zorgvraag kan worden beantwoord met mantelzorg en of de mantelzorgindicatie urgent is voor de aanvrager.

i. Urgentie op volkshuisvestelijke gronden [artikel 34 Huisvestingsverordening].
Een urgentverklaring op volkshuisvestelijke gronden kent vier vormen:
- Om te verhuizen met gebruik van woonduur, waarbij de woonduur wordt omgezet in inschrijftijd;
- Om te verhuizen naar een regiogemeente (regionale urgentie);
- Om te verhuizen binnen de gemeente (gemeentelijke urgentie)
- Om te verhuizen met behulp van terugkeer voorrang (voor woningzoekenden die na hun gedwongen verhuizing willen terugkeren naar het nieuwbouw- of gerenoveerde complex: terugkeergarantie).

Als verhuizing van huurders noodzakelijk is vanwege ingrijpende verbetering of sloop van hun woning is het gebruikelijk dat er een Algemeen Sociaal Plan wordt afgesloten tussen de betrokkenen (huurders, huurdersorganisatie en woningcorporatie). Voor huurders die vallen onder dit Algemeen Sociaal Plan gelden aanvullend de volgende voorwaarden:
- Als geen passend aanbod als bedoeld in artikel 34 lid 2 d kan worden geboden in het ingrijpend verbeterde dan wel nieuwgebouwde complex, kan eenmalig een passend aanbod tot terugkeer elders in de woonbuurt worden gedaan.
- De huurder behoudt bij verhuizing met een urgentie op volkshuisvestelijke gronden zijn opgebouwde inschrijftijd, behalve na effectuering van de terugkeergarantie.
- Indien de huurder er niet in slaagt binnen 6 maanden na afgifte van de urgentie op volkshuisvestelijke gronden zelf passende woonruimte te vinden zullen corporatie en gemeente bemiddeling (passend aanbod op basis van huishoudenssamenstelling, huurprijs en lokale binding) verlenen. Deze bemiddeling vindt plaats binnen 12 maanden nadat de urgentie is verleend.

Artikel 2
Bijzondere woningtoewijzingen [artikel 10, 15, 18, 19, 22, 23, 45 en 73 Huisvestingsverordening]

a. Toewijzen aan zorg geïndiceerden.
B&W maken gebruik van de mogelijkheid om woningen met zorgvoorzieningen met voorrang aan te bieden aan woningzoekenden die daarvoor geïndiceerd zijn. Dit gebeurt buiten het advertentiemedium van WoningNet.

b. Toewijzen aan minder validen.

B&W maken gebruik van de mogelijkheid om woningen voor minder validen, als onderdeel van woonruimte voor bijzondere doelgroepen, met voorrang aan te bieden aan minder validen. Dit gebeurt buiten het advertentiesysteem van WoningNet.

c. Toewijzen binnen wooncomplexen via doorschuiving.
B&W passen de doorschuifregel toe binnen wooncomplexen. Altijd moet een woning vrijkomen voor de reguliere verhuur. Woonin kan wooncomplexen uitsluiten voor deze regeling vanwege leefbaarheidsproblematiek, schaarste of grote populariteit van bepaalde typen woningen. De jaarlijkse verantwoording vindt plaats via het jaarverslag over de woonruimteverdeling en de urgentiecommissie.

d. Gevolgen voor inschrijving in de woningzoekendenregistratie bij tijdelijke woningen.
Als woningzoekenden een tijdelijke woning toegewezen krijgen behouden zij de inschrijving in de woningzoekendenregistratie van Woningnet. Dit heeft betrekking op de woningen aan de Hoge Schaft en toekomstige tijdelijke woningen.

e. Toewijzing bij woongroepen.
B&W geven de mogelijkheid dat een woongroep of bewonersvereniging zelf kandidaten aandraagt voor vrijgekomen sociale huurwoningen in hun woongroep. Kandidaten worden aangedragen bij Woonin voor de toewijzing. Dit betreft de senioren woongroepen: Dassenburg, Dorpserf en Leestaete.
Daarnaast is er de woongroep De Molen 20, waar vragers en dragers wonen. B&W geven hierbij de woongroep en Woonin de mogelijkheid om een voordracht voor kandidaten te doen die behoren tot de ‘dragers’. Vragende bewoners worden aangedragen in afstemming met de woongroep, zorgpartijen, gemeente en Woonin. Daarnaast kunnen B&W het aantal ‘vragers’ op de Molen 20 uitbreiden.
In overleg met de betreffende woongroepen kan toewijzing plaatsvinden via het aanbodsysteem van WoningNet.

f. Toewijzing van woonwagenstandplaatsen.
B&W wijzen de woonwagenstandplaatsen toe op basis van een gemeentelijke wachtlijst. Hierbij is sprake van participatie door de overige op het woonwagenkamp wonende standplaatshuurders. Het eindoordeel is aan B&W.

g. Toewijzing na loting.
B&W wijzen maximaal 20% van de vrijkomende woningen toe via loting.
~~Z~~orgwoningen en woningen voor ouderen mogen niet worden verloot evenals eengezinswoningen. Bij loting is passend toewijzen wat betreft inkomen en huishoudenssamenstelling van toepassing.

h. Toewijzing op grond van de regeling Van Groot naar Beter.
De regeling Van Groot naar Beter wordt ook in Houten uitgevoerd. Huishoudens die in een sociale huurwoning van minimaal 4 kamers wonen, krijgen voorrang op een sociale huurwoning met maximaal 3 kamers.
B&W bepalen dat de voorrang voor doorstromers niet geldt voor eengezinswoningen met drie kamers en een gebruiksoppervlakte van tenminste 75 m2.

Artikel 3
<u>Mogelijkheden voor voorrang [artikel 24 en 25 Huisvestingsverordening]</u>

a. Voorrang in verband met economische of maatschappelijke binding.
B&W vinden het bevorderen van doorstroming van eigen inwoners binnen gemeente Houten belangrijk. Om die reden zijn er de volgende toewijzingsregels:

1. Toewijzing van het aantal jaarlijks vrijkomende sociale huurwoningen tot het wettelijk maximum aan lokaal gebonden woningzoekenden
Volgens de Huisvestingswet mag tot maximaal 25% van het jaarlijks aantal vrijkomende sociale huurwoningen bij voorrang worden toegewezen aan eigen inwoners en woningzoekenden met een maatschappelijke of economische binding aan de gemeente Houten. De lokale voorrang (tot maximaal 25% van het jaarlijks aantal vrijkomende sociale huurwoningen) wordt met name ingezet bij vrijkomende sociale huurwoningen in de kleine kernen en bij nieuwbouw van sociale huurwoningen (in gemeente Houten). Als in enig jaar er weinig nieuwbouw is van sociale huurwoningen dan zullen leegkomende bestaande sociale huurwoningen worden ingezet. Woonin en de gemeente maken hier werkafspraken over. B&W streven er naar dat tot dit percentage aldus woningen worden toegewezen.
De lokale voorrang is alleen voor de woningzoekenden die wonen in de betreffende specifieke buurt, wijk of kern en/of die een maatschappelijke of economische binding hebben met de betreffende specifieke buurt, wijk of kern.

2. toewijzing van sociale huurwoningen in de kleine kernen
B&W passen de lokale voorrangsregel toe voor woningzoekenden uit de kleine kernen Schalkwijk, Tull en ’t Waal en ’t Goy. De reden hiervoor is gelegen in de zeer geringe uitbreidingsmogelijkheden in deze kernen in combinatie met de sociale cohesie in deze kernen. Door het beperkt aanwezig zijn van voorzieningen zijn bewoners van de kernen meer dan elders op elkaar aangewezen. Sociale netwerken zijn daarom belangrijk. Gerichte woningtoewijzing kan dit ondersteunen en kwetsbaarheid van burgers verminderen. De voorrang is van toepassing op 100% van de in enig kalenderjaar vrijkomende bestaande en nieuwgebouwde sociale huurwoningen. Deze woningen vallen onder de maximaal 25% toewijzing met kernbinding van de gemeente Houten. Hiervan kan door woningstichting Woonin worden afgeweken in uitzonderingssituaties, zoals om woningruil mogelijk te maken of bij directe bemiddeling.

3. voorrang voor specifieke beroepsgroepen met economische of maatschappelijke binding
B&W heeft de mogelijkheid om voorrang te verlenen aan specifieke economische gebonden woningzoekenden. Voor de onderstaande specifieke groepen economisch gebonden woningzoekenden wordt onder voorwaarden voorrang verleend om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning.

Wat betreft het toepassen van deze beroepsvoorrang voor de huisvesting van brandweervrijwilligers:
De korpsleiding zal de noodzaak moeten aantonen met een goede onderbouwing.
Gelet op de schaarste aan sociale huurwoonruimte is het nodig om een aantal regels te stellen:
- De aanvrager is woonachtig in de gemeente Houten (woont onzelfstandig) en/of de aanvrager is minimaal 16 uur per week werkzaam in de gemeente Houten.
- De aanvrager heeft een vaste aanstelling bij de VRU (Veiligheidsregio Utrecht) als vrijwilliger bij één van de vrijwilligerskorpsen in de gemeente Houten.
- De aanvrager voldoet aan alle passendheidseisen van de Regionale huisvestingsverordening (waaronder inkomen).
- De aanvrager staat ingeschreven in de regionale woningzoekendenregistratie bij WoningNet.
- De aanvrager heeft voorafgaand aan de aanvraag voldoende zoekgedrag getoond (gedurende aaneengesloten 6 maanden gemiddeld minimaal 6 reacties per maand op het woningaanbod op www.woningnet.nl).
- De aanvraag moet worden ondersteund door de korpsleiding. Deze moet ingaan op de noodzaak en een onderbouwing waarom onaanvaardbare risico’s kunnen ontstaan (zoals van onderbezetting en slechte scores van de toezichthouder ten aanzien van de uitruktijd e.d.).

Het zoekprofiel van de woningzoekende met beroepsvoorrang wordt bepaald aan de hand van artikel 1.d van de Beleidsregels woonruimteverdeling gemeente Houten 2023. De beroepsvoorrang is uitsluitend geldig voor vrijkomende sociale huurwoningen in de gemeente Houten.

Wat betreft het toepassen van deze beroepsvoorrang voor de huisvesting van onderwijzers in het basisonderwijs en het middelbaar onderwijs en voor de huisvesting van verplegend en verzorgend personeel:
- Er moet sprake zijn van een vast dienstverband (geen freelancer) van minimaal één jaar en de proeftijd moet zijn doorlopen (of een uitzicht op een vaste baan);

- Op het moment van het aangaan van het dienstverband en op het moment van het aanvragen van de urgentie moet de woon-werkafstand gelijk zijn aan of verder dan 50 kilometer (enkele reis);
- Er moet sprake zijn van volcontinue diensten van minimaal 16 uur per week;
- De standplaats moet op het grondgebied van de gemeente Houten zijn;
- De aanvrager heeft voorafgaand aan de aanvraag voldoende zoekgedrag getoond (gedurende aaneengesloten 6 maanden gemiddeld minimaal 6 reacties per maand op het woningaanbod op www.woningnet.nl).
- De aanvrager voldoet aan alle passendheidseisen van de Regionale huisvestingsverordening (waaronder inkomen).
- De aanvraag moet worden ondersteund door de werkgever. Deze moet ingaan op de noodzaak en een onderbouwing waarom onaanvaardbare risico's ontstaan (zoals van onderbezetting).

Voor wat betreft de categorie onderwijzend personeel gelden bovenstaande voorwaarden met uitzondering van de eis van volcontinue uitoefening van de werkzaamheden. Het moet gaan om personeel in dienst van een basisschool of middelbare school in Houten.
De voorrang voor deze hierboven genoemde beroepsgroepen geldt tot een aantal van maximaal 3 huishoudens per jaar. Dit wordt periodiek geëvalueerd.

b. Voorrang voor middeninkomens voor sociale huurwoningen.
Over toewijzingen van huurwoningen aan huishoudens met lagere middeninkomens kunnen burgemeester en wethouders en Woonin afspraken vastleggen in de jaarlijkse prestatieafspraken. Daarmee is de vereiste toestemming van burgemeester en wethouders geregeld.

c. Mogelijkheid van geen voorrang voor huishoudens uit de primaire doelgroep onder de aftoppingsgrenzen.
Als blijkt dat in enig jaar het aantal toewijzingen aan huishoudens uit de primaire doelgroep uitgaat boven 70% en als blijkt dat daardoor de mogelijkheden voor huishoudens uit de secundaire doelgroep te zeer beperkt worden, dan kan Woonin de voorrang voor huishoudens uit de primaire doelgroep tijdelijk uitzetten.

Artikel 4
Intrekking
De Beleidsregels woonruimteverdeling gemeente Houten, vastgesteld 1 februari 2022, in te trekken.

Artikel 5
Inwerkingtreding
Deze Beleidsregels treden in werking op 1 juli 2023.

Houten, 20 juni 2023

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Houten
de secretaris, de burgemeester,

A.J. Barink G.P. Isabella