Beleidsregels Huisvestingsverordening Regio Utrecht-Gemeente Montfoort 2019

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Montfoort;

gelet op de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 – Gemeente Montfoort;

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 2019 – Gemeente Montfoort.

Artikel I
Ter uitvoering van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht-Gemeente Montfoort 2019 worden ter bevordering van het gemeentelijk woonbeleid de volgende beleidsregels vastgesteld:

1. **Paragraaf 2.4 Voorrang toewijzing huurwoningen**
   Voor het verlenen van een huisvestingsvergunning kunnen burgemeester en wethouders voorrangregels instellen. De gemeente Montfoort heeft gekozen voor de volgende voorrangsregels:

   Artikel 2.4.1 lid 5 Voorrangregels Inkomen - huur
   - Burgemeester en wethouders maken gebruik van de mogelijkheid om voorrang te verlenen aan woningzoekenden met een laag middeninkomen (tot €51.199; prijspeil 2021) voor sociale huurwoningen vanaf de tweede aftoppingsgrens (€678,66; prijspeil 2021). Hierbij wordt rekening gehouden met een bandbreedte van 7,5 tot 15%. De woningbouwcorporatie en de gemeente stemmen de inzet van deze mogelijkheid af. Bij de jaarlijkse monitoring wordt dit aspect meegenomen.

   Artikel 2.4.1 lid 6 Voorrangregels Inkomen - huur
   - Burgemeester en wethouders maken gebruik van de mogelijkheid om tabel 1, artikel 2.4.1 lid 1, niet toe te passen. De woningbouwcorporatie en de gemeente stemmen de inzet van deze mogelijkheid af. Bij de jaarlijkse monitoring wordt dit aspect meegenomen.

   Artikel 2.4.3. lid 1 Woningtype
   - Burgemeester en wethouders maken gebruik van de mogelijkheid om de volgende woningtypen met voorrang toe te wijzen aan de omschreven doelgroepen volgens de Huisvestingsverordening Regio Utrecht - Gemeente Montfoort 2019:
     - woningen met zorgvoorzieningen;
     - nultredenwoningen;
     - woningen voor minder validen;
     - jongerenwoningen
   - Samen met verhuurder en SWOM worden nadere afspraken gemaakt over inzet van woningtype en gebruik van indicatie. Voor wat betreft de woningen voor minder validen houdt de SWOM een wachtlijst bij.
   - De woningcorporatie geeft in haar advertentie het woningtype weer.
   - Voor het complex Antoniushof zijn aparte afspraken gemaakt en opgenomen in beleidsregels woonruimteverdeling Antoniushof.

Artikel 2.4.5. lid 1 Binding
Burgemeester en wethouders past de bindingsregel toe voor het beschikbare aanbod in de kern Linschoten en bij nieuwbouwprojecten.

- 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 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.

Artikel 2.4.6. lid 1 Bijzondere doelgroepen
Woningcorporaties moeten op basis van de Herzieningswet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting ten minste 80% van haar sociale huurwoningen verhuren aan huishoudens met een inkomen onder € 38.035 (peildatum 1 januari 2019). Daarnaast mag een woningcorporatie dan 10% van haar sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 38.035 en € 42.436 (prijspeil 2019). Een woningcorporatie mag de resterende 10% toewijzen aan huishoudens met een hoger inkomen. De corporatie en de gemeente stemmen het gebruik van 80-10-10% regeling met elkaar af.

2. **Artikel 2.5.1 Urgent Woningzoekenden**
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.

Artikel 2.5.1.e. Maatschappelijke indicatie
Urgentie op basis van maatschappelijke indicatie kan alleen worden afgegeven wanneer hier regionaal of lokaal afspraken zijn gemaakt. Burgemeester en wethouders heeft regionale afspraken gemaakt over de doorstroming in de Utrechtse Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen. Op 7 februari 2017 heeft 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 Montfoort 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.

3. **Artikel 2.6.3 Toewijzingssysteem en gemeentelijke woonbeleid**
Burgemeester en wethouders kunnen bijzondere regels instellen voor de verdeelsystematiek. De gemeente Montfoort past de volgende verdeelsystematiek toe:

Artikel 2.6.3.a. lid 1.a. Lotingmodel
Burgemeester en wethouders vindt loting samen met de corporatie een goed instrument en zal hierop in zetten wanneer hier gelegenheid voor is. Gelet op de gewijzigde regelgeving omtrent behoud inschrijfduur en het mogelijke nadeel daarvan voor starters wordt loting ingezet, om zo ook hen de kans te geven een woning te huren. Maximaal mag 20% van het woningaanbod via loting worden aangeboden.

Artikel 2.6.3.b. Standplaatsen via woongroepmodel

Burgemeester en wethouders wijzen de vier standplaatsen met woonwagenwoning in Linschoten, gelegen aan de Jacob Barneveldstraat 48, 50, 52 en 54 toe via het woongroepmodel. Bij een nieuwe locatie kan niet worden voorgedragen door zittende bewoners. Dan heeft de langste wachtduur op de belangstellendenregistratie voorrang. Er kunnen redenen zijn om af te wijken van het toewijzingsproces en te kiezen voor maatwerk. Burgemeester en wethouders behouden het recht om in te grijpen in het toewijzingsproces.

Artikel 2.6.3.e. Bemiddeling

Burgemeester en wethouders staat rechtstreeks bemiddeling van specifieke doelgroepen toe.

- In Montfoort wordt rechtstreekse bemiddeling in ieder geval toegestaan voor woningen voor minder validen en woningen, cliënten die uitstromen uit instellingen voor beschermd wonen en maatschappelijke opvang in Utrecht via Beter Wonen en statushouders.
- Bemiddeling is ook inzetbaar bij toewijzing van woningen met gebruikmaking van de hardheidsclausule, conform artikel 4.3 uit de verordening.
- De woningcorporatie moet de woning toewijzing op basis van bemiddeling binnen twee weken na ingangsdatum van het huurcontract mededelen in het advertentiemedium.

4. **Artikel 4.2 Experimenten**

Burgemeester en wethouders zetten het experiment “behoud inschrijftijd bij woningen met één kamer” voorlopig voort onder voorbehoud van de ontwikkelingen met betrekking tot wonen en zorg.

- Woningzoekenden behouden hun inschrijfduur wanneer zij een woning met één kamer aan het Van Rooijenplein 16 tot en met 38 (even nummers) accepteren.
- Hiermee wordt, in afwijking van artikel 2.3.1 lid e, de te behouden inschrijftijd 100% i.p.v. de reguliere 75%.
- Beoogd effect van het experiment is voorkomen van mogelijke leegstand.

Artikel II

De vastgestelde beleidsregels Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2015 – Gemeente Montfoort van 16 april 2019 worden ingetrokken per 1 januari 2022.

Artikel III

De beleidsregels Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 – Gemeente Montfoort, treden in werking op 1 januari 2022.

Artikel IV

Deze beleidsregels worden aangehaald als de beleidsregels Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019– Gemeente Montfoort.

Aldus besloten in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders de gemeente Montfoort, gehouden op 26 oktober 2021.

de secretaris	de burgemeester,
M.H. van der Veer	mr. P.J. van Hartskamp-de Jong