

Lokale keuzes Huisvestingsverordening

Auteur Conny Hofstede,

De lokale keuzes voor de uitvoering van de huisvestingsverordening 2015 regio Utrecht – gemeente Nieuwegein

Gemeentelijk woonbeleid op grond van artikel 2.4.2. lid 2.a.:

Vorrangsregels

A Bezettingsnorm

In de verordening worden verschillende mogelijkheden geboden voor het toepassen van een bezettingsnorm. Burgemeester en wethouders stellen onderstaande voorrangsregel in, deze sluit het meest aan bij de huidige situatie.

Vorrang meerpersoonshuishoudens bij woonruimte met vier of meer kamers, met inachtneming van de volgende tabel:

	Kamers woonruimte	
Huishouden naar personen	3 of minder	4 of meer
2 of meer	n.v.t.	Vorrang
1 persoon	n.v.t.	n.v.t.

B Woningtype

De in de verordening genoemde woningtypen kunnen met voorrang worden toegewezen aan de beschreven doelgroepen. Hiervan wordt nu gebruik gemaakt en hiervan zal gebruik gemaakt blijven worden. Dit gebeurt in overleg tussen de corporaties en de gemeente.

C Doorstroming

Lid 1: De huidige doorstroomregeling voor ouderen blijft van kracht. 65 Plussers die een eengezinswoning of grote meergezinswoning (5 of meer kamers) achterlaten krijgen voorrang bij de toewijzing van 1 tot en met 4 kamer gelijkvloerse woningen en specifiek voor ouderen gelabelde woningen.

Lid 2: Doorschuifregel

Huurders op de 2^e verdieping van de Gerard ter Borchhage/Simon de Vliegerhage en de 3 huurders op de verdieping in de Atriumwoningen in Boerderij Bosch mogen doorschuiven. Bij het opzeggen van een woning op de 1^e verdieping of een begane grondwoning, zal Mitros 3-5 werkdagen de vrijkomende woningen ophangen. Bij meer dan 1 reactie zal de langstwonende voorrang krijgen op de woning. Bij geen reactie zal Mitros de woning via Woningnet aanbieden. Bij het doorschuiven mag geen wooncarrière worden gemaakt; woningtype en woninggrootte (aantal kamers) moeten gelijk blijven.

D Binding

Burgemeester en wethouder kunnen een gebied omschrijven waar de bindingsregel van toepassing is. Hiervan wordt nu geen gebruik gemaakt.

E. Bijzondere doelgroepen

Burgemeester en wethouders kunnen bijzondere doelgroepen aanwijzen die voorrang krijgen bij de woningtoewijzing. Hiervan wordt nu geen gebruik gemaakt.

**Gemeentelijk woonbeleid op grond van artikel 2.5.1 lid 3 onder D:
Volkshuisvestelijke indicatie**

In het Algemeen Sociaal Plan dat met de corporaties is afgesloten zijn bij de afgifte van een stadsvernieuwingsurgentie de volgende aanvullende bepalingen van kracht:

1. Als geen passend aanbod als bedoeld in D lid 2 kan worden geboden in het ingrijpend verbeterde dan wel nieuwgebouwde complex, kan eenmalig een passend aanbod tot terugkeer elders in de woonbuurt worden gedaan.
2. De huurder behoudt bij verhuizing met stadsvernieuwingsurgentie zijn opgebouwde inschrijftijd.
3. Indien de huurder er niet in slaagt binnen 6 maanden na afgifte van de stadsvernieuwingsurgentie op eigen initiatief passende woonruimte te vinden zullen corporatie en gemeente bemiddeling (passend aanbod) verlenen. Deze bemiddeling vindt plaats binnen 12 maanden nadat de urgentieverlening is afgegeven.

**Gemeentelijk woonbeleid op grond van artikel 2.6.1. lid 3:
Adverteren van vrijkomende woonruimte**

Vrijkomende woonruimte van woningcorporaties wordt geplaatst in het advertentiemedium.

Burgemeester en wethouders maken een uitzondering voor:

- a. woonruimte verdeeld via bemiddeling;
- b. wisselwoningen en plankwoningen ten behoeve van tijdelijke huisvesting;
- c. standplaatsen voor woonwagens;
- d. beheerdersbelang;
- e. woonruimte die als geheel met instemming van de eigenaar bestemd wordt of is voor bewoning door een woongroep;
- f. zelfstandige woonruimte die onderdeel uitmaakt van een groepswooncomplex, wat blijkt uit het gemeenschappelijk beheer van verblijfsruimte(n) en/of gemeenschappelijk gebruik van voorzieningen in het betreffende complex.

Gemeentelijk woonbeleid op grond van artikel 2.6.3. lid 2a:**Toewijzing****A Lotingsmodel**

Maximaal 20% van het vrijkomende aanbod in een jaar mag worden verloot. De 20% geldt per woningcorporatie. Eengezinswoningen, woningen met zorgvoorzieningen, nultredenwoningen (conform artikel 2.4.2. lid 2), woningen voor minder validen en jongerenwoningen worden niet verloot. Bij loting is de huurinkomentabel en de bezettingsnorm van toepassing.

B. Standplaatsen

Burgemeester en wethouders maken gebruik van de mogelijkheid om de woonwagenstandplaatsen toe te wijzen via het woongroepmodel met voordrachtsrecht. De woonwagenstandplaats kan gezien worden als een woongroep waarbij een vorm van invloed van de zittende bewoners op zijn plaats is. Op dit moment wordt al gewerkt met coöptatie en de woningcorporatie wil dit graag voortzetten.

De woningcorporatie, de BV Woonwagenexploitatie, hanteert een wachtlijst en beheert deze zoals opgenomen in artikel 2.6.3. 2b onder B lid 1.

C. Beheerdersbelang

Beheerdersbelang is het belang van de woningcorporatie, de beheerder. Of er sprake is van een beheerdersbelang is primair ter beoordeling aan de woningcorporatie, maar ook andere instanties, waaronder burgemeester en wethouders, kunnen een beheerdersbelang herkennen en aankaarten bij de woningcorporatie.

D. Woongroepen

De woongroepregeling is van kracht in de volgende complexen:

- De Bosruiter: Groepswonen Ouderen Nieuwegein, 24 woningen van Mitros
- Gemeenschappelijk Wonen Fokkesteege, 68 zelfstandige en 42 onzelfstandige wooneenheden van Jutphaas

E. Bemiddeling

Burgemeester en wethouders kunnen door een eenmalig aanbod bijzondere categorieën woningzoekenden en woningzoekenden met een indicatie urgent door bemiddeling medewerking verlenen bij het verkrijgen van woonruimte. Op dit moment gebeurt dat bij de huisvesting van statushouders, woningzoekenden die via Laatste Kansbeleid worden geherhuisvest en cliënten die uitstromen uit instellingen voor maatschappelijke opvang in Utrecht via Beter Wonen. Voor die laatste categorie is een regionaal convenant afgesloten.

Jaarlijks stellen de corporaties een overzicht beschikbaar van de bijzondere toewijzingen onder de hierboven genoemde regels.

Gemeentelijk woonbeleid op grond van artikel 3 lid 3:**Experimenteerregeling**

Op dit moment vinden er geen experimenten in Nieuwegein plaats en er zijn voornamelijk ook geen experimenten voorzien.