

Beleidsregels Huisvestingsverordening Regio Utrecht - Gemeente IJsselstein 2015, gemeentelijk woonbeleid juli 2017

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente IJsselstein;

gelet op de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2015 – Gemeente IJsselstein;

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 2015 – Gemeente IJsselstein, 1 juli 2017.

Artikel 1

Ter uitvoering van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht-Gemeente IJsselstein 2015 (versie 1 juli 2017) worden ter bevordering van het gemeentelijk woonbeleid de volgende beleidsregels vastgesteld:

Huisvestingsverordening Regio Utrecht - Gemeente IJsselstein 2015, Artikel 1.1 Begrips-bepalingen

Voor het verlenen van een onttrekking, samenvoeging, omzetting en woonvorming vergunning kunnen burgemeester en wethouders een kooprijsgrens stellen.

Artikel 1.1. Lid 22 Koopprijsgrens

De maximale kooprijsgrens is door burgemeester en wethouders vastgesteld op het maximale aankoopbedrag om een Nationale Hypotheek Garantie te krijgen.

Huisvestingsverordening Regio Utrecht - Gemeente IJsselstein 2015, Artikel 2.4.2 Voorrang-regels gemeentelijk woonbeleid

Voor het verlenen van een huisvestingsvergunning kunnen burgemeester en wethouders voorrangregels instellen. De gemeente IJsselstein heeft gekozen voor de volgende voorrangregels:

Artikel 2.4.2. lid 2.b. sub A.1 Bezettingsnorm

B&W passen de tabel van Optie 1 toe uit de **Huisvestingsverordening Regio Utrecht - Gemeente IJsselstein 2015**.

Bij woonruimte met vier of meer kamers hebben meerpersoonshuishoudens voorrang op overige woningzoekenden, met inachtneming van de volgende tabel:

	<i>Kamers woonruimte</i>	
Huishouden naar personen	3 of minder	4 of meer
2 of meer	n.v.t.	Voorrang
1 persoon	n.v.t.	n.v.t.

Artikel 2.4.2. lid 2.b. sub B.1 Woningtype

B&W maken gebruik van de mogelijkheid om de volgende woningtypen met voorrang toe te wijzen aan de omschreven doelgroepen volgens de **Huisvestingsverordening Regio Utrecht - Gemeente IJsselstein 2015**: woningen met zorgvoorzieningen, nultredenwoningen, woningen voor minder validen, jongerenwoningen. Het sociaal team beoordeelt de woningzoekende op passendheid voor deze type woningen en stemt met de gemeente af. De woningcorporatie geeft in haar advertentie het woningtype weer.

Het lukt niet altijd om na de eerste advertentie deze specifieke woningtypen aan de doelgroep te verhuren. Aangezien het om woningen gaat met speciale voorzieningen stemt B&W in dat deze woningen maximaal tweemaal opnieuw aangeboden kunnen worden aan de doelgroep en daarna vervolgens andere woningzoekenden in aanmerking komen.

Artikel 2.4.2. lid 2.b. sub C Doorstroming

B&W passen voorrangregels toe om de doorstroming op de woningmarkt in IJsselstein te verbeteren. Op twee manieren wordt dit bewerkstelligd:

- C.1.Doorstroomproject
In IJsselstein kunnen senioren van 60 jaar of ouder voorrang krijgen op een toegankelijk (lift of begane grond) drie kamer appartement wanneer zij een eengezinswoning of een 5- of 6- kamerwoning met 150 punten of meer achterlaten.
- C.2.Doorschuifregeling
Daarnaast geldt in IJsselstein de mogelijkheid om door te schuiven binnen één portiek, flat of galerij. Er moet sprake zijn van één en dezelfde opgang en doorschuiven naar de begane grond is niet mogelijk. Op advies van het sociaal team wordt wooncarrière toegestaan als de woningzoekende een functiebeperking heeft en de beoogde woning hiervoor beter passend is.

Artikel 2.4.2. lid 2.b. sub D.1 Binding

B&W past de bindingsregel toe op de vrijgekomen woningen van het doorstroomproject en bij nieuwbouwprojecten.

1. Vrijgekomen woningen van het doorstroomproject
Om een verhuisketen in IJsselstein te kunnen bewerkstelligen worden de eengezinswoningen en 5- of 6-kamerwoningen die via het doorstroomproject vrij komen lokaal toe gegeven.
2. Nieuwbouwprojecten
Nieuwbouwprojecten zorgen voor nieuw woningaanbod en leidt tot doorstroming op de woningmarkt. Om de doorstroming in IJsselstein te versterken wordt een gedeelte van de nieuwbouwprojecten lokaal toegewezen. Gemeente en corporatie stemmen het aantal woningen per nieuwbouwproject af. Het aantal zal beperkt zijn zodat IJsselstein blijft bijdragen aan de regionale woningbouwopgave.

Artikel 2.4.2. lid 2.b. sub E. Bijzondere doelgroepen

B&W benoemen grote gezinnen (minimaal 5 personen) tot bijzonder doelgroep en geven hen voorrang bij de toewijzing van grote woningen (vanaf 5 kamers). De corporaties labelen hier een klein deel van de voorraad voor. Toewijzing geschiedt via WoningNet. Om de doorstroming te bevorderen kan directe toewijzing plaatsvinden, uitsluitend in overleg met de gemeente.

Gemeente en corporatie zijn overeengekomen om ten minste 90% van de sociale huurwoningen te verhuren aan huishoudens met een inkomen onder € 36.165 (prijsspeil 2017). De 10% ruimte die daarna overblijft wordt indien mogelijk ingezet voor huishoudens met een inkomen tussen € 36.165 en € 40.349 (peildatum 1 januari 2017). Het gaat hier dan om urgenten en eventueel gezinnen bestaande uit tenminste drie personen.

Artikel 2.4.2. lid 2.b. sub F. Experimenten

B&W stellen de experimentregeling in voor behoud inschrijftijd van jongeren. Jongeren tot 23 jaar behouden hun inschrijftijd voor één kamer woningen in de binnenstad. Het beoogd effect van dit experiment is dat de verhuurbaarheid van 1-kamerwoningen zal verbeteren en meer doorstroming wordt gecreëerd op de woningmarkt in IJsselstein. In 2014 is het experiment gestart en zal tot en met 2018 doorlopen.

Huisvestingsverordening Regio Utrecht - Gemeente IJsselstein 2015, Artikel 2.5.1 Urgent Woningzoekenden

Voor het verlenen van een huisvestingsvergunning kunnen burgemeester en wethouder een woningzoekende urgent verklaren. Urgentie wordt op verschillende indicatiegronden afgegeven. Maatschappelijke indicatie is daar één van.

Artikel 2.5.1. lid 3.b. sub E. Maatschappelijke indicatie

Urgentie op basis van maatschappelijke indicatie kan alleen worden afgegeven wanneer hier regionaal of lokaal afspraken zijn gemaakt. B&W heeft regionale afspraken gemaakt over de doorstroming in de Utrechtse Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen. Op 7 februari 2017 heeft B&W ingestemd met het Regionale Convenant huisvesting uitstromers 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 IJsselstein 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. B&W heeft vooralsnog lokaal geen contingent afspraken gemaakt met opvangthuizen of hulp- en dienstverleningsinstellingen in de woningmarktregio.

Huisvestingsverordening Regio Utrecht - Gemeente IJsselstein 2015, Artikel 2.6.3 Toewijzingssysteem en gemeentelijke woonbeleid

Burgemeester en wethouders kunnen bijzondere regels instellen voor de verdeelsystematiek. De gemeente IJsselstein past de volgende verdeelsystematiek toe:

Artikel 2.6.3. lid 2.b. sub A. Lotingmodel

B&W vindt loting samen met de corporatie een goed instrument en zal hierop in te zetten wanneer hier gelegenheid voor is. Maximaal mag 20% van het woningaanbod via loting worden aangeboden.

Artikel 2.6.3. lid 2.b. sub C. Beheerdersbelang

B&W staat de corporatie toe om het beheerdersbelang toe te passen voor huurders met ernstige betalingsproblemen of ernstige overlast.

- Huurders met ernstige betalingsproblemen
De woningcorporatie biedt eenmalig een goedkopere woning aan bij huurders met ernstige betalingsproblemen. Het moet hier gaan om onvoorziene financiële omstandigheden en waarmee huisuitzetting voorkomen kan worden. Het sociaal team, WIL, Provides en de gemeente stemmen met elkaar af of verhuizing tot een oplossing van de financiële problemen leidt.
- Huurders waarbij sprake is van ernstige overlast
De woningcorporatie biedt bij ernstige overlast eenmalig aan de huurder een vergelijkbare woning aan. Dit zijn maatwerkoplossingen en worden tussen gemeente en corporatie afgestemd. Het aanbod van een andere woning kan worden gecombineerd met een laatste kanstraject. Hierbij worden het huurcontract gecombineerd met een zorgcontract.

Artikel 2.6.3. lid 2.b. sub D. Woongroepen

B&W erkent Zenderstein als woongroep. De woningen in Zenderstein worden via Woningnet aangeboden. B&W laten het toewijzen van de woningen over aan het bestuur van Zenderstein. Zij beoordeelt de kandidaten en selecteert de meest geschikte kandidaat voor hun woongroep. Dit gebeurt op basis van de eerste 5 kandidaten van Woningnet die aan het bestuur van Zenderstein worden doorgegeven.

Artikel 2.6.3. lid 2.b. sub E. Bemiddeling

B&W staat rechtstreeks bemiddeling van specifieke doelgroepen toe. Te denken valt aan Fokuswoningen, WMO-woningen, woningen voor statushouders. Bemiddeling op basis van de hardheidsclausule kunnen ook worden toegepast. De woningcorporatie moet de woning toewijzing op basis van bemiddeling binnen twee weken na ingangsdatum van het huurcontract mededeling gedaan hebben in het advertentiemedium.

Artikel II

De vastgestelde beleidsregels Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2015 – Gemeente IJsselstein van 28 april 2015 worden ingetrokken per 1 juli 2017.

Artikel III

De beleidsregels Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2015 – Gemeente IJsselstein, 1 juli 2017, treden in werking op 1 juli 2017.

Artikel IV

Deze beleidsregels worden aangehaald als de beleidsregels Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2015 – Gemeente IJsselstein, 1 juli 2017.

Aldus besloten in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente IJsselstein, gehouden op 23 mei 2017.

De secretaris,

J.Pol

De burgemeester,

mr. P.J.M. van Domburg