

RAADSBESLUIT

D/21/038889

Z/21/029281



Onderwerp: Tussentijdse wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Woerden

De raad van de gemeente Woerden;

gelezen het voorstel d.d. 9 november 2021 van:

- burgemeester en wethouders

gelet op artikel 4 van de Huisvestingswet 2014;

b e s l u i t:

1. De Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Woerden als volgt te wijzigen:

1. Toe te voegen aan artikel 1.1 van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Woerden lid 1a:

1a. Aanvangshuur:

De gevraagde huur op het moment van het aangaan van het huurcontract

2. Artikel 1.1, lid 7 van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Woerden zodanig te wijzigen dat dit komt te luiden als volgt:

Lid 7. Doorstromer:

Een woningzoekende die als hoofdhuurder daadwerkelijk en rechtmatig in de woningmarktregio een zelfstandige huurwoning bewoont en na verhuizing leeg achterlaat. De maandhuur mag bij inschrijving niet meer bedragen dan de maximale huurprijsgrens als bedoeld in lid 14. Bij de eerste zin wordt niet verstaan de woningzoekende die een huurwoning bewoont op basis van de Leegstandwet.

3. Toe te voegen aan artikel 1.1 van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Woerden lid 10a:

Lid 10a. Gebruiksoppervlakte:

De gebruiksoppervlakte wonen als bedoeld in NEN 2580.

4. Artikel 1.1, lid 11 van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Woerden zodanig te wijzigen dat dit komt te luiden als volgt:

Lid 11. Huishouden:

- a. Een of twee volwassen personen, met of zonder kinderen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren. Hierbij is er sprake is van bewuste wederzijdse zorg en taakverdeling, die het enkel gezamenlijk bewonen van een bepaalde woonruimte te boven gaat. Het huishouden heeft de intentie om voor onbepaalde periode samen te wonen.
- b. Kinderen ouder dan 18 jaar dienen volgens het bevolkingsregister niet langer dan 6 maanden uitgeschreven te zijn geweest of na een uitschrijving van langer dan 6 maanden weer 2 jaar te staan ingeschreven .
- c. In geval van co-ouderschap kunnen kinderen (ouder of jonger dan 18 jaar) worden meegeteld als zij minimaal 50% wonen bij de betreffende co-ouder. Het co-ouderschap moet worden aangetoond met een gerechtelijke uitspraak of een echtscheidingsconvenant of een ouderschapsplan.

5. Artikel 1.1, lid 25 van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Woerden zodanig te wijzigen dat dit komt te luiden als volgt:

Lid 25. Lokaal woningzoekende:

- Een woningzoekende met een maatschappelijke of economische binding aan het omschreven gebied in artikel 2.4.5 en
- Een woningzoekende die de afgelopen drie jaren in verband met studie tijdelijk elders ingeschreven is of ingeschreven is geweest, maar voorafgaand wel tenminste drie jaar ingeschreven heeft gestaan op een adres in het gebied zoals omschreven

6. Artikel 1.1, lid 27 van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Woerden zodanig te wijzigen dat dit komt te luiden als volgt:

Lid 27. Maatschappelijke binding:

De binding van een persoon aan de woningmarktregio, daarin gelegen dat die persoon een redelijk met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in dit gebied te vestigen, met dien verstande dat een maatschappelijke binding in elk geval wordt aangenomen ten aanzien van:

- personen die tenminste zes jaar onafgebroken ingezetenen zijn in de woningmarktregio, dan wel gedurende de voorgaande tien jaar tenminste zes jaar onafgebroken ingezetenen zijn geweest van de woningmarktregio en
- personen die een dagopleiding volgen gedurende ten minste negentien uur per week aan een, in de woningmarktregio gevestigde en erkende instelling voor dagonderwijs

7. Artikel 1.1, lid 37 van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Woerden zodanig te wijzigen dat dit komt te luiden als volgt:

Lid 37 Studentenwoning:

Woonruimte met een gebruiksoppervlakte tot 30 m², bestemd voor studenten en verhuurd met een campuscontract of verhuurd door een toegelaten instelling.

8. Lid 39 van artikel 1.1 van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Woerden te laten vervallen.

9. Artikel 2.1.1 van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Woerden zodanig te wijzigen dat dit komt te luiden als volgt:

Artikel 2.1.1 Huurprijsgrens

1. Dit hoofdstuk is uitsluitend van toepassing op zelfstandige woonruimte met een aanvangshuurprijs tot en met de op dat moment geldende liberalisatiegrens.
2. Dit hoofdstuk geldt niet voor:
 - a. woonruimte als bedoeld in artikel 15, eerste lid, a tot en met d, van de Leegstandswet, waarvoor een vergunning is afgegeven;
 - b. woonschepen;
 - c. ligplaatsen voor woonschepen en
 - d. zelfstandige studentenwoningen.

10. Toe te voegen aan artikel 2.4.1 van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Woerden lid 5:

5. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning kan voorrang worden gegeven aan huishoudens met inachtneming van tabel 2:

Tabel 2

Inkomen vanaf	Inkomen tot	Huurprijs van	Huurprijs tot
€ 40.024	€ 51.199	€ 678,66	€ 752,33

11. Toe te voegen aan artikel 2.4.1 van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Woerden lid 6:

6. Voor het gebruik van lid 5 is toestemming vereist van burgemeester en wethouders.

12. Toe te voegen aan artikel 2.4.1 van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Woerden lid 7:

7. Burgemeester en wethouders kunnen toestemming geven om tabel 1 in het eerste lid niet toe te passen.

13. Artikel 2.4.2 van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Woerden zodanig te wijzigen dat dit komt te luiden als volgt:

Artikel 2.4.2 Voorrangregels en bezettingsnorm

1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning wordt voorrang gegeven aan het huishouden passend bij de grootte van de woonruimte.

- 2a. Bij de bepaling van de passendheid wordt voorrang gegeven aan de grootte van het huishouden, woningcategorie, kamers en gebruiksoppervlakte, met inachtneming van de volgende tabel:

Woonruimte naar kamers	Oppervlakte	Huishouden naar personen in	
		Eengezinswoningen	Meergezinswoningen
1 kamer	n.v.t.	1-2	1-2
2 kamers	< 60 m ²	1 of 2	1 of 2
	> 60 m ²	2	1 of 2
3 kamers	< 60 m ²	1 of meer	1 of 2
	> 60 m ²	2 of meer	2 of meer
4 kamers	< 60 m ²	2 of meer	2 of meer
	> 60 m ²	3 of meer	2 of meer
5 kamers	< 80 m ²	3 of meer	3 of meer
	> 80 m ²	5 of meer	5 of meer
6 kamers	< 80 m ²	5 of meer	5 of meer
	> 80 m ²	6 of meer	6 of meer
7 kamers	< 80 m ²	6 of meer	6 of meer
	> 80 m ²	7 of meer	7 of meer
8 kamers	< 80 m ²	7 of meer	7 of meer
	> 80 m ²	8 of meer	8 of meer

- 2b Bij de toepassing van de voorrangsregel in lid 2a wordt woonruimte met vijf of meer kamers, na de eerste voorrang aflopend in huishoudensgrootte voorrang verleend.
3. Woningcorporaties kunnen afwijkende toelatingseisen stellen ten aanzien van de bezettingsnorm.

14. Artikel 2.4.3, lid 1 van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Woerden zodanig te wijzigen dat dit komt te luiden als volgt:

1. De volgende woningtypen kunnen door burgemeester en wethouders met voorrang worden toegewezen aan de omschreven doelgroep:

Woningtype	Doelgroep
– Woningen met zorgvoorzieningen	Voorrang voor woningzoekenden die geïndiceerd zijn door een door burgemeester en wethouders te bepalen wijze.
– Nultredenwoningen	Voorrang voor woningzoekenden van 65 jaar en ouder, of die geïndiceerd zijn op een burgemeester en wethouders te bepalen wijze.
– Woningen voor minder validen	Voorrang voor minder validen.
– Jongerenwoningen	Voorrang voor jongeren in de leeftijdscategorie: – 18 tot en met 22 jaar; – 18 tot en met 27 jaar of – 18 tot en met 29 jaar.

15. Artikel 2.4.4 van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Woerden zodanig te wijzigen dat dit komt te luiden als volgt:

Artikel 2.4.4 Voorrangsregels doorstromen en doorschuiven

1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor de huur van woonruimte met maximaal drie kamers wordt door burgemeester en wethouders voorrang gegeven aan een doorstromer die zelfstandige woonruimte, van een verhuurder die zijn woningen verhuurt via het toewijzingssysteem zoals omschreven in artikel 2.6.1., met minimaal vier kamers achterlaat.

2. Het eerste lid is alleen van toepassing als de woningzoekende beschikt over een minimale woonduur van één jaar.
 3. In afwijking van het eerste lid kunnen burgemeester en wethouders eengezinswoningen met drie kamers en een gebruiksoppervlakte van tenminste 75 m², uitsluiten van de regeling.
 4. Burgemeester en wethouders kunnen voorwaarden opstellen voor doorschuiven van een woningzoekende binnen een complex.
 5. Verhuurders rapporteren jaarlijks aan burgemeester en wethouders over de toepassing van het vierde lid.
16. Artikel 2.5.1, lid 3, sub c van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Woerden zodanig te wijzigen dat dit komt te luiden als volgt:
- c. bij een indicatie op mantelzorg gronden zijn de voorwaarden bedoeld in lid 2a tot en met 2 b niet van toepassing, de aanvrager dient wel te beschikken over zelfstandige woonruimte.
17. Artikel 2.5.1c, sub e van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Woerden zodanig te wijzigen dat dit komt te luiden als volgt:
- e. een advies van een door burgemeester en wethouders aan te wijzen instantie uit de huidige woongemeente van de mantelzorgontvanger is afgegeven over de noodzaak van mantelzorg.
18. Artikel 2.6.3, lid 1 van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Woerden zodanig te wijzigen dat dit komt te luiden als volgt:
1. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels instellen voor de verdeelsystematiek.
19. Toe te voegen aan de toelichting bij artikel 1.1 in bijlage 1 (Artikelsgewijze toelichting) van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Woerden, de toelichting bij lid 11:
- Lid 11, sub a.
- ‘Een of twee volwassen personen, met of zonder kinderen’: Hiermee voorkom je dat een groep van drie of meer woningzoekenden zich als ‘huishouden’ voordoet.
 - ‘van bewuste wederzijdse ... samen te wonen’: Hiermee wordt de ‘duurzaamheid’ van een huishouden nader omschreven. Hierdoor is er meer sprake is van meer dan bijvoorbeeld alleen een zorgafhankelijkheid.
- Lid 11, sub c.
- Het begrip co-ouderschap is niet vastgelegd in een wet. De te hanteren definitie is overgenomen van de belastingdienst en luidt:
- Co-ouderschap geldt in de volgende twee gevallen:
- Het kind woont ten minste 3 hele dagen per week bij de woningzoekende en ten minste 3 hele dagen per week bij de ex-partner van de woningzoekende. De dagen van een week hoeven niet vanaf maandag worden geteld. Of
 - Het kind woont om en om 1 week bij de woningzoekende en 1 week bij de ex-partner van de woningzoekende.
20. Toe te voegen aan de toelichting op artikel 2.4.1 in bijlage 1 (Artikelsgewijze toelichting) van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Woerden, de toelichting op lid 5 en lid 6:
- Lid 5 en lid 6
- De Woningwet, artikel 48 lid 1, stelt voorwaarden over het percentage dat een woningcorporatie kan gebruiken, met de mogelijkheid om te differentiëren als hier afspraken over gemaakt zijn met de gemeente.

21. Toe te voegen aan de toelichting op artikel 2.4.1 in bijlage 1 (Artikelsgewijze toelichting) van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Woerden, de toelichting op lid 7:

Lid 7

Het niet toepassen van tabel 1 kan alleen wanneer de toewijzing aan de primaire doelgroep boven de te verwachte trend van 70% ligt. In de regio wordt het percentage van 70% verhuringen aan de primaire doelgroep gehanteerd als norm.

22. Toe te voegen aan bijlage 1 (Artikelsgewijze toelichting) van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Woerden, de toelichting op artikel 2.4.2, lid 2b:

Artikel 2.4.2 Voorrangsregels Bezettingsnorm

Lid 2b

Voorbeeld aflopend voorrang verlenen, bij een 5 kamerwoning > 80 m².

Bij de eerste selectie wordt voorrang verleend aan een huishouden van 5 personen of meer. Indien dit niet leidt tot een resultaat heeft het huishouden voorrang dat bestaat uit 4 personen. Indien dit ook geen resultaat oplevert, krijgt vervolgens een huishouden bestaande uit 3 personen voorrang. En zo verder, als deze methodiek niet in tegenspraak is met lid 3.

23. Toe te voegen aan bijlage 1 (Artikelsgewijze toelichting) van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Woerden, de toelichting op artikel 2.4.2, lid 3:

Lid 3

Woningcorporaties hebben meer maatwerk nodig om zelf een bezettingsnorm te hanteren. Het maatwerk is verbonden aan de kwetsbaarheid van de woonruimte en/of wooncomplex en daarmee inbreuk op het woongenot. Voor de verantwoording kunnen burgemeester en wethouders afspraken maken met de woningcorporaties.

24. Toe te voegen aan bijlage 1 (Artikelsgewijze toelichting) van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Woerden, de toelichting op artikel 2.6.3e:

Artikel 2.6.3e Bemiddeling

Bij bemiddeling wordt in principe eenmalig een passende woonruimte aangeboden. De bemiddeling kan vervallen als de woningzoekende zonder gegronde reden de woonruimte weigert.

25. De toelichting op artikel 2.6.2, lid 2c in bijlage 1 (Artikelsgewijze toelichting) van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Woerden, zodanig te wijzigen dat die komt te luiden als volgt:

Lid 2c

Om in het advertentiemedium woonruimte aan te mogen wijzen waarop de status "urgent" niet geldig is, is de volgende procedureafspraken overeengekomen: Woningcorporaties bepalen in welke woningcomplexen in potentie ter beschikking komende woningen uitgesloten kunnen worden voor urgent woningzoekenden. Met dien verstande dat de voorrangsregel "urgent", dan niet geldig is. Het is dus niet de bedoeling dat deze complexen in hun geheel worden uitgesloten voor urgent woningzoekenden. Wanneer in een geoormerkt complex een woning ter beschikking komt, krijgt de woningcorporatie mandaat om te beoordelen of de betreffende woning daadwerkelijk wordt aangewezen als woning waarop de voorrangsregel "urgent" niet geldig is. Het kan hierbij bijvoorbeeld gaan om (niet limitatief):

- een woning die naar verwachting een veel hoger dan gemiddeld aantal reacties zal opleveren (het betreft dus een door woningzoekenden zeer gewilde woning).
- een nultredenwoning;
- een woning die vanuit het perspectief van leefbaarheid niet geschikt is voor een urgent woningzoekende.

Het is overigens niet de bedoeling te veel woningen uit te sluiten voor urgent woningzoekenden. Terughoudendheid dient te worden betracht. Daarom mag per jaar niet meer dan 5% van het totaal aantal woningen per gemeente dat in het voorgaande jaar met het aanbodmodel is aangeboden, worden aangemerkt als woning waarop de voorrangsregel "urgent" niet van toepassing was. Corporaties rapporteren achteraf jaarlijks op welke wijze hierop invulling is gegeven.

Het aanbod via het lotingmodel valt buiten de 5%-regeling, aangezien urgentie in geen enkel geval voorrang geeft bij het lotingmodel.

26. De toelichting op artikel 2.6.3c in bijlage 1 (Artikelsgewijze toelichting) van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Woerden, zodanig te wijzigen dat die komt te luiden als volgt:

Artikel 2.6.3c Beheerdersbelang

Voorbeelden van wat onder beheerdersbelang wordt verstaan zijn (niet limitatief):

- Overlast ervaren door huurder. Hierbij wordt gekozen voor verplaatsing van het slachtoffer van de overlast. Reden hiervoor kan zijn dat een groep overlastgevend lastig aan te pakken is, bijvoorbeeld hangjongeren. Een andere reden kan zijn dat er onduidelijkheid is over de overlastsituatie. De corporatie stelt hierbij vast dat het oplossen van de overlast langer duurt dan draaglijk is voor het slachtoffer. Wanneer de overlast door één persoon of één huishoudens wordt veroorzaakt, is het traject Woonoverlast, eventueel gevolgd door Laatste Kansbeleid in beeld.
- Gerichte toewijzing van woning aan woningzoekende om overlast te voorkómen. Hierbij kan er gedacht worden aan een woning die door overlast slecht te verhuren is, maar waar een buurtgenoot die goed kan omgaan met deze overlast graag zou willen wonen.
- Uit het aanbodsysteem houden van een modelwoning of een woning als ontmoetingsruimte gebruiken met als doel de verhuurbaarheid van woningen te verhogen.
- Milieu- en bouwtechnische omstandigheden waardoor bewoning niet (meer) mogelijk is. Reden kan zijn dat het technisch niet mogelijk is om de woning op korte termijn te slopen, te renoveren of om adequate milieumaatregelen te treffen.
- Gerichte toewijzing aan woningzoekenden (dragende huurders) in complexen waar het concept van vragende en dragende bewoners centraal staat.

2. De wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Woerden in werking te laten treden per 1 januari 2022.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Woerden in zijn
openbare vergadering, gehouden op 2021

De griffier,

De voorzitter,

drs. M.J.W. Tobeas

V.J.H. Molkenboer
