



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

gelet op het bepaalde in Hoofdstuk 3 van de Huisvestingsverordening regio Utrecht 2015 - gemeente Houten;

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

vast te stellen de

BELEIDSREGELS WOONRUIMTEVERDELING GEMEENTE HOUTEN

Artikel 1

Afwijking bezettingsnorm [art. 2.4.2 lid 2.b, sub A.1 en 2.4.2 lid 2.b, sub A.2 Huisvestingsverordening]

B&W passen de tabel van Optie 1 toe.

Als uitzondering op deze tabel zal in bepaalde situaties in eengezinswoningen met 4 kamers de eis worden gesteld dat deze bewoond gaan worden door minimaal 3 personen. Dit is vooral het geval bij woningen die vrij zijn gekomen door het doorschuiven van ouderen. Met het labelen vanaf 3 personen wordt verzekerd dat een gezin in de woning komt en niet een 2-persoonshuishouden.

Artikel 2

Woningtype [art. 2.4.2 lid 2.b, sub B.1 Huisvestingsverordening]

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&W maken gebruik van de mogelijkheid om jongerenwoningen aan te bieden aan jongeren < 23 jaar en aan jongeren < 30 jaar.



Artikel 3

Regeling van groot naar kleiner [art. 2.4.2 lid 2.b, sub C.1 Huisvestingsverordening]

B&W reserveren per jaar maximaal 30 woningen voor het project “Verleiden van senioren”.

In dit project kunnen kleinere huishoudens (55+) die in een eengezinswoning wonen of niet passend wonen met voorrang verhuizen naar een nultredenwoning.

Artikel 4

Doorschuifregel [art. 2.4.2 lid 2.b, sub C.2 Huisvestingsverordening]

B&W passen de doorschuifregel toe binnen wooncomplexen. Het betreft een verhuizing naar een gelijkwaardige woning, er mag geen wooncarrière gemaakt worden. Omdat binnen wooncomplexen niet veel verschillende woonplattegronden voorkomen is dit gewaarborgd. Altijd moet een woning vrijkomen voor de reguliere verhuur. Het betreft alle gestapelde woningen van Viveste.

Artikel 5

Bindingsregel: kleine kernen [art. 2.4.2 lid 2.b, sub D.1 Huisvestingsverordening]

B&W passen de voorrangregel 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 bestaande en nieuwbouw van sociale huurwoningen. Per kern geldt de voorrang alleen voor de woningzoekenden die gebonden zijn aan deze betreffende kern en dus voldoen aan de kernbinding.

Artikel 6

Aantonen dat eerst zelf naar oplossing is gezocht bij een urgentieaanvraag [art. 2.5.1 lid 1 e en f Huisvestingsverordening]

B&W stellen de voorwaarde voorafgaand aan de urgentieaanvraag van voldoende zoekgedrag, nl. minimaal 6 maal per maand gedurende 6 aaneengesloten maanden op het via www.woningnet.nl geadverteerde woningaanbod, waardoor de woningzoekende kan aantonen voldoende eerst zelf naar een oplossing voor zijn woonproblematiek te hebben gezocht.



De aanvrager is en blijft zelf verantwoordelijk voor het oplossen van zijn huisvestingsproblemen. Van de aanvrager wordt een actieve houding verwacht. Duidelijk moet zijn dat het huisvestingsprobleem niet zelf binnen 6 maanden kan worden opgelost. Deze eis wordt geconcretiseerd in gemiddeld minimaal 6 reacties op WoningNet per maand, gedurende zes aaneengesloten maanden. Aan deze eis kan elke woningzoekende in principe voldoen, aangezien er twee reacties tegelijkertijd kunnen open staan. Er zijn omstandigheden waarin men van deze eis kan worden versoond:

- Een schrijnende en/of door de woningzoekende niet te voorziene situatie
- (plotseling) medische problematiek in geval van een medische urgentie; hierbij wordt ook advies gevraagd aan de keuringsarts

De aanvrager is en blijft zelf verantwoordelijk is voor zijn of haar zoekgedrag. De aanvrager is daarmee ook zelf verantwoordelijk voor het onderbouwen van een eventueel verzoek om verschoning van de eis van actief zoekgedrag,

In geval van relatiebeëindiging wordt de eis ten aanzien van de relatie (indienen binnen 3 maanden na de feitelijke relatiebeëindiging) opgerekt van 3 tot maximaal 9 maanden na de feitelijke relatiebeëindiging, indien het opbouwen van actief zoekgedrag hiermee gediend is.

Artikel 7

Zelfredzaamheid aspirant-urgenten bij een opgebouwde wachttijd langer dan 10 jaar [art. 2.5.1 lid 1g Huisvestingsverordening en de Toelichting op art. 2.5.1 lid 3a sub Ab]

B&W gaan er van uit dat een woningzoekende met een opgebouwde wachttijd (via inschrijfduur) langer dan 10 jaar voldoende in staat is om zelf in de woningbehoefte te voorzien. In een dergelijke situatie wordt een urgentieaanvraag niet in behandeling genomen.

Artikel 8

Relatiebeëindiging, procesvoorstel in geval van beëindiging van de samenleving zonder contract [art. 2.5.1 lid 1g en 2.5.1 lid 3 sub Ab Huisvestingsverordening]

B&W stellen, in geval van relatiebeëindiging en einde samenwoning, als er geen huwelijk of samenlevingscontract is, de voorwaarde van een akte van opheffing van de samenwoning van de notaris. 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 akte van opheffing van de samenwoning is noodzakelijk. Deze moet passeren bij de notaris, waarbij de volgende voorwaarden gelden:



-
- De akte moet binnen drie maanden na het verbreken van de relatie worden ondertekend door beide partijen en moet ook binnen die periode door de notaris bekrachtigd (gelegaliseerd) worden.
 - In de akte wordt 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:
 - 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.
 - Een akte van opheffing van de samenwoning bij de notaris is niet noodzakelijk indien er een samenlevingscontract is én duidelijk is bij welke partij de dagelijkse zorg voor minderjarige kinderen komt te liggen. Indien de kinderen bijvoorbeeld uit een eerdere relatie afkomstig zijn, dan is een schriftelijke beëindiging van de relatie voldoende.
 - 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 gelegaliseerd te worden door een notaris.

Artikel 9

Urgentie op basis van een maatschappelijke voordracht

B&W kunnen via urgentie woningen toewijzen voor doorstroming van lokale bijzondere doelgroepen die verblijven in woonvoorzieningen van Timon (12 urgenties), Reinaerde, Philadelphia, Fokus (gezamenlijk 3 urgenties), Lister (3 urgenties) en Profila Zorg (2 urgenties). Het aantal voorrangindicaties geldt voor één kalenderjaar. Indien het totale aantal niet benut wordt, kunnen deze in principe niet worden meegenomen naar een volgend jaar.

In het kader van het Regionaal Convenant huisvesting uitstromers maatschappelijke opvang wijzen B&W woningen toe in Houten vanuit het uitgangspunt dat uitstroom (van cliënten uit de Utrechtse Maatschappelijke Opvang (MO) voorzieningen) gelijk is aan instroom (van cliënten die eerder vanuit Houten zijn ingestroomd in de Utrechtse MO voorzieningen).

Met de instellingen is afgesproken dat:

- geen woningzoekenden worden voorgedragen waarbij de aard van de problemen uitsluitend ligt bij het niet hebben van (passende) woonruimte;



- in principe uitsluitend voorrang verleend wordt voor mensen die hun behandeling (periode) ook daadwerkelijk hebben afgemaakt;
- bij cliënten die in dagbehandeling zijn en niet zelfstandig wonen uitsluitend voorrang wordt geadviseerd als dit vanuit behandelingsoogpunt door de instelling geadviseerd wordt.
- de instelling de aanvraag voor urgentie indient. De cliënt betaalt de verschuldigde leges die geldt voor een sociale urgentie.
- De cliënt voldoet aan de eisen ten aanzien van actief zoekgedrag.

Werkwijze

- a) De gemeente verwacht dat de instellingen bij de aanmelding van de cliënt, deze attenderen op inschrijving in de woningzoekendenregistratie in de regio Utrecht (het is van belang dat deze woningzoekenden wachttijd opbouwen). Deze registratie vindt plaats bij WoningNet (www.woningnet.nl).
 - b) Na afloop van het verblijf in de instelling, kan er een verzoek ingediend worden voor een urgentie op basis van een maatschappelijke indicatie (conform de huisvestingsverordening). Dit moet gebeuren bij het secretariaat van de urgentiecommissie van de gemeente Houten.
 - c) Dit verzoek moet worden ondersteund met een ingevuld voordrachtformulier. Het Sociaal Team Houten vult de voordracht aan met een advies over een eventuele begeleidingsbehoefte.
 - d) In geval van een eenpersoons huishouden komt men in aanmerking voor een urgentie met een zoekprofiel (voor Houten) voor een 2-kamer bovenwoning of flatwoning vanaf de eerste verdieping. Het zoekprofiel voor de regio is een 2-kamerflatwoning vanaf de eerste verdieping. In geval van een tweepersoons huishouden komt men in aanmerking voor een urgentie met een zoekprofiel (voor Houten) voor een 2-/3-kamer bovenwoning of een flat vanaf de eerste verdieping. Het zoekprofiel voor de regio is een 2-/3-kamer flatwoning vanaf de eerste verdieping.
- Urgentiemogelijkheid bij gezinsuitbreiding zonder zelfstandige woonruimte [art. 2.5.1 en 5.1 Huisvestingsverordening]
B&W kunnen door toepassing van de hardheidsclausule urgentie toekennen in geval van gezinsuitbreiding zonder zelfstandige woonruimte. De volgende voorwaarden worden gesteld:
 - de urgentieaanvrager moet de bedoeling hebben te gaan samenwonen vanaf het moment van de gezinsuitbreiding (geboorte van een kind);



- er moet een kopie van huwelijksakte, geregistreerd partnerschap of notarieel vastgelegd samenlevingscontract worden overgelegd;
- het kind moet op het moment van de aanvraag tenminste één jaar oud zijn;
- de aanvrager moet samen met de partner geregistreerd zijn als woningzoekende;
- het huurcontract van de toekomstige woning moet op beider naam komen (in geval van minderjarige op naam van de ouder, met aantekening dat op moment van meerderjarigheid deze weer in de plaats komt van de ouder);
- beide partners moeten minimaal twee jaar inwonend zijn op het moment van de urgentieaanvraag.
- in elk geval de moeder moet op het moment van gezinsuitbreiding (d.i. geboorte van het kind) ingeschreven staan in de BRP van Houten en op dat moment ook minimaal twee jaar inwonend zijn; ook het kind moet vanaf de geboorte in Houten ingeschreven staan.

Vanaf het moment van samenwonen (dat wil zeggen op het moment van acceptatie van de woning) vervalt de registratie als woningzoekende. Vanzelfsprekend kan men zich dan opnieuw als woningzoekende registreren, maar de wachttijd moet dan opnieuw worden opgebouwd.

Het zoekprofiel voor dergelijke situaties is een 3-kamerbovenwoning of een 3-kamerflat vanaf de eerste verdieping of een 3-kamerbovenmaisonnette. Dit betekent feitelijk dat men niet in aanmerking komt voor een eengezinswoning. Uitsluitend op medische gronden komen andere woningtypen in aanmerking; in dat geval is een aanvraag op basis van medische omstandigheden dan noodzakelijk.

Het bovenstaande geldt voor een situatie met twee ouders. Voor een situatie met één ouder wordt de eis gesteld dat deze sinds minimaal twee jaar voorafgaand aan de geboorte van het kind inwonend moet zijn in Houten, blijkend uit de BRP. Een urgentie wordt dan afgegeven als het kind tenminste de leeftijd van één jaar heeft bereikt. Het zoekprofiel blijft ongewijzigd een 3-kamerbovenwoning of een 3-kamerflat vanaf de eerste verdieping of een 3-kamerbovenmaisonnette.

Artikel 10

Speciale uitvoeringspraktijk t.a.v. urgentieaanvragen in Houten

a) *Urgentietoekenning bij overlastsituaties (na advies lokale Werkgroep Sociale Problemen of op voordracht woningstichting Viveste) [op basis van 'beheerdersbelang', artikel 2.6.3, lid 2.b sub C Huisvestingsverordening].* B&W kan vanwege het beheerdersbelang urgentie toekennen bij overlastsituaties. Hiervoor wordt advies gevraagd van de lokale Werkgroep Sociale Problemen.



b) *Toekenning van een van de regio afwijkend zoekprofiel bij 3- en meerpersoonshuishoudens [art. 2.5.3 lid 3 Huisvestingsverordening].*

B&W kent als lokaal zoekprofiel 'eengezinswoning' toe in plaats van het standaard zoekprofiel 'flat vanaf de eerste woonlaag' vanwege het ontbreken van grote flatwoningen in de woningvoorraad in Houten.

In de huurwoningenvoorraad van Houten ontbreken grote flatwoningen (vanaf vier kamers). Vandaar dat twee zoekprofielen worden afgegeven. Als alleen het regionale profiel zou worden afgegeven zou dat betekenen dat urgenten met twee of meer minderjarige kinderen niet in Houten gehuisvest zouden kunnen worden. Daarom wordt bij deze urgenten het lokale zoekprofiel voor eengezinswoningen afgegeven.

Wat betreft het in het zoekprofiel op te nemen woningtype wordt de volgende tabel gehanteerd:

Omvang van het huishouden	Woningtype in Houten
1-persoons huishouden	Bovenwoning of benedenwoning of flat of beneden- of bovenmaisonnette (géén eengezinswoning)
2-persoons huishouden (zonder minderjarig kind)	Bovenwoning of benedenwoning of flat of beneden- of bovenmaisonnette (géén eengezinswoning)
2-persoons huishouden (waarvan 1 minderjarig kind)	Bovenwoning of benedenwoning of flat of beneden- of bovenmaisonnette (géén eengezinswoning).
3- of meerpersoons huishouden (met minderjarige kinderen)	Eengezinswoning.

Uitzonderingen hierop zijn:

1. bij urgentieverklaring vanuit een inwonende situatie, komt men niet in aanmerking voor een eengezinswoning, maar uitsluitend voor (een Houtens zoekprofiel voor) een tweekamerbovenwoning, tweekamerflat of tweekamermaisonnette. De achterliggende overweging hierbij is schaarste en dat urgentie niet bedoeld is om wooncarrière te maken.
2. Bij urgenties op basis van een maatschappelijke indicatie en bij de hardheidsclausule kunnen afwijkende zoekprofielen worden gehanteerd. In ieder geval geldt de bovenstaande tabel niet bij urgentieverklaring op basis van de bezettingsnorm.



3. Urgentietoekenning waarbij als voorwaarde wordt gesteld dat begeleiding plaatsvindt [2.5.1 lid 3 sub B Medische indicatie en sub E Maatschappelijke indicatie]

B&W kunnen bij urgentietoekenning als aanvullende voorwaarde stellen dat begeleiding door een zorgverlener plaatsvindt gedurende maximaal twee jaar. Hiervoor wordt advies gevraagd van het Sociaal Team.

Indien op psychische of financiële gronden, ook bij een opeenstapeling van problemen, urgentie wordt verleend, kan op advies van de urgentiecommissie aan de urgentietoekenning de verplichting tot begeleiding door een hulpverlenende instelling worden gekoppeld. Zo kan worden voorkomen dat in de toekomst wederom problematische situaties ontstaan, zoals overlast of financiële problematiek.

c) Noodsituatie buiten eigen schuld [art. 2.5.1 lid 1d Huisvestingsverordening]

Een situatie waarin eigen schuld wordt aangenomen, is die waarin de huur vrijwillig of onvrijwillig is opgezegd, dan wel de huurovereenkomst door de kantonrechter is ontbonden vanwege het in gebreke blijven van de huurder. Het kan dan onder meer gaan om hennepsteelt, overlast, huurschuld, opslag van brandgevaarlijke materialen of strafbare feiten die vanuit het gehuurde worden gepleegd.

In een dergelijke situatie wordt geen urgentie verleend.

Een andere situatie waarin sprake is van eigen schuld, is die waarbij een woningzoekende op basis van het laatste-kans-beleid op basis van artikel 2.3.1 lid 3 van de verordening een woning toegewezen heeft gekregen en wederom de woning moeten verlaten vanwege overlast of een huurschuld. Deze woningzoekende komt niet voor urgentie in aanmerking.

d) Mogelijkheid medische urgentie bij inwoning [art. 2.5.1 en 5.1_ 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.

e) Bezettingnorm: urgentiemogelijkheid bij langdurig gebrek aan passende woonruimte [art. 2.5.1 en 5.1 Huisvestingsverordening].

B&W kunnen door toepassing van de hardheidsclausule een urgentie toekennen in het geval van kamertekort na gezinsuitbreiding als gevolg waarvan langdurig sprake is van



gebrek aan passende woonruimte. De achtergrond hiervan is de populariteit van Houten: zonder deze urgentiemogelijkheid zouden sommige woningzoekenden zeer lang erg krap behuist zijn omdat ze erg lang op een meer passende eengezinswoning moeten wachten. Dit kan onder de volgende voorwaarden:

- er moet sprake zijn van niet passend wonen als gevolg van gezinsuitbreiding door kinderen en
- de woning moet minimaal vijf jaar door de hoofdbewoner worden bewoond en
- het voltallige gezin moet minimaal één jaar in de woning wonen, hetgeen betekent dat het minderjarige kind, of de kinderen, tenminste de leeftijd van één jaar moeten hebben bereikt.

Een en ander moet blijken uit registratie in de Basisregistratie personen (BRP). In deze situatie past een zoekprofiel voor een eengezinswoning. Bij gezinshereniging wordt de situatie individueel beoordeeld.

In onderstaande tabel is aangegeven wat onder passend wonen wordt verstaan (bezettingsnorm):

Kamers	Personen
1	1
2	1 of 2
3	1, 2, 3 of 4
4	2 of meer
5	3 of meer
6 of meer	4 of meer

Hierbij geldt verder:

- Van deze normen kan, op advies van de woningstichting, zowel naar beneden (minder personen) als naar boven (meer personen) worden afgeweken, afhankelijk van de grootte van de kamers van de betreffende woning en omvang van het huishouden. Een kamer wordt als volwaardig beschouwd vanaf 6 m².
- In de situatie dat een ouder met een minderjarige kind samenwoont, geldt dat een tweekamerwoning als passend wordt beschouwd zolang het kind nog geen twaalf jaar oud is. Als het kind twaalf jaar of ouder is, wordt een tweekamerwoning niet meer passend geacht. Het zoekprofiel is dan een 3-kamerflatwoning of 3-kamer boven- of benedenwoning.



- Voor een situatie waarbij twee ouders met één of twee kinderen wonen in een 2-kamerappartement, wordt er een zoekprofiel voor een 3-kamerflatwoning of 3-kamer boven- of benedenwoning toegekend. In situaties waarbij zorg is voor 3 of meer minderjarige kinderen, wordt een zoekprofiel voor een eengezinswoning toegekend.

f) *Overige door de woningzoekende niet te voorziene situaties*

Behalve de voornoemde situaties kunnen zich ook andere situaties voordoen waarin toepassing van de hardheidsclausule op haar plaats is. Het moet gaan om een acute onhoudbare en/of levensbedreigende noodsituatie, die door de woningzoekende zelf niet had kunnen worden voorzien; de problemen mogen dus niet verwijtbaar zijn aan de woningzoekende zelf.

Artikel 11

Bemiddeling [art. 2.5.1 lid 3b sub F, 2.6.1 lid 3a en 2.6.3 lid 2b sub C en sub E Huisvestingsverordening]

B&W kunnen via bemiddeling woningen toewijzen. Dit kan op advies van de begeleidende zorginstelling. Daarnaast gebeurt dit bij de huisvesting van statushouders, in het geval van huisvesting op grond van het beheerdersbelang en bij doorstroming van niet passend wonende ouderen.

B&W kunnen vanwege het beheerdersbelang stimuleren dat wordt overgegaan tot het verplaatsen van een overlastgevend huishouden naar andere passende woonruimte. Omgekeerd is het ook mogelijk dat B&W vanuit preventief oogpunt overgaat tot het plaatsen van een stabiel huishouden met overwicht in een kwetsbare onrustige buurt.

Bij structurele betalingsproblemen kunnen B&W vanuit preventief oogpunt eenmalig een goedkope woning aanbieden aan de huurder om hiermee huisuitzetting te voorkomen.

Artikel 12

Loting [art. 2.6.3 lid 2 sub A Huisvestingsverordening]

B&W wijzen maximaal 20% van de vrijkomende woningen toe via loting.

Eengezinswoningen, zorgwoningen en woningen voor ouderen mogen niet worden verloot. Bij loting is de huurinkomentabel en de bezettingsnorm van toepassing.



Artikel 13Woonwagenstandplaatsen [art. 2.6.3 lid 2b sub B Huisvestingsverordening]

B&W wijzen de woonwagenstandplaatsen toe via het systeem van Woningnet.

Artikel 14Woongroepen [art. 2.6.3 lid 2b sub D Huisvestingsverordening]

B&W kunnen woningen in de woongroepen van ouderen Dassenburg, Dorpserv en Leestaete laten toewijzen aan ouderen 55+ door de betreffende vereniging. In overleg met de betreffende vereniging kan toewijzing plaatsvinden via het aanbodsysteem.

Artikel 15Experimenten [hoofdstuk 3 lid 1 Huisvestingsverordening]

B&W is bevoegd om voor maximaal 10% van de verhuringen in een jaar een experiment toe te passen.

Artikel 16Woningruil

B&W maken woningruil, indien van toepassing, mogelijk.

Houten, 25 augustus 2015

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Houten

de secretaris, de burgemeester,

H.S. den Bieman W.M. de Jong