



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

gelet op het bepaalde in de Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019 - gemeente Houten, d.d. 1 juli 2019;

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

vast te stellen de

BELEIDSREGELS WOONRUIMTEVERDELING GEMEENTE HOUTEN 2019

Artikel 1

Afwijking bezettingsnorm [art. 2.4.2 lid 2 en lid 3 Huisvestingsverordening]

Als uitzondering zal in bepaalde situaties voor eengezinswoningen met 3 kamers de eis worden gesteld dat deze bewoond gaan worden door minimaal 3 personen en bij 4 kamers de eis dat deze bewoond gaan worden door minimaal 4 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. 5-kamer eengezinswoningen worden gelabeld vanaf 4 personen.

Artikel 2

Woningtype [art. 2.4.3 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.

B&W maken gebruik van de mogelijkheid om woningen voor minder validen met voorrang aan te bieden aan minder validen. Dit gebeurt buiten het advertentiesysteem van WoningNet.

Artikel 3

Regeling van Groot naar Beter [art. 2.4.4 Huisvestingsverordening]

De regeling Van Groot naar Beter wordt in navolging van Huisvestingsverordening ook in Houten uitgevoerd. Huishoudens die in een sociale huurwoning van minimaal 4 kamers wonen, krijgen voorrang op een sociale huurwoning met maximaal 3 kamers.

Artikel 4

Doorschuifregel [art. 2.4.4 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 woonplaattegronden 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. 2.4.5 Huisvestingsverordening]

B&W passen de voorrangsregel 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 50% van de in enig kalenderjaar vrijkomende bestaande en nieuwgebouwde sociale huurwoningen. Per kern geldt de voorrang alleen voor de woningzoekenden die een maatschappelijke of economische binding hebben met de betreffende kern.

Artikel 6

Aantonen dat eerst zelf naar oplossing is gezocht bij een urgentieaanvraag [art. 2.5.1 lid 2 e en f Huisvestingsverordening]

B&W stellen de voorwaarde voorafgaand aan de urgentieaanvraag van voldoende zoekgedrag. Dit houdt in dat minimaal 6 maal per maand gedurende 6 aaneengesloten maanden op het via www.woningnet.nl geadverteerde woningaanbod wordt gereageerd, waardoor de woningzoekende kan aantonen voldoende eerst zelf naar een oplossing voor zijn woonproblematiek te hebben gezocht. Een woningzoekende komt niet in aanmerking voor urgentie als deze in de periode voorafgaand aan de aanvraag woningaanbiedingen heeft geweigerd (niet reageren op woningaanbiedingen wordt ook opgevat als een weigering).

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. In acute omstandigheden kan de urgentiecommissie de woningzoekende van deze eis verschonen. 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 indiening (indienen binnen 3 maanden na de 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 2g Huisvestingsverordening]

B&W gaan er vanuit 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, in geval van beëindiging van de samenleving zonder contract [art. 2.5.1a 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 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:
 - Beide ex-partners hebben 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

Toekenning van zoekprofielen aan urgent woningzoekenden [art. 2.5.3 Huisvestingsverordening].

In de huurwoningenvoorraad van Houten ontbreken grote appartementen (vanaf vier kamers). Vandaar dat aan urgenten twee zoekprofielen kunnen worden afgegeven: een lokaal zoekprofiel voor huurwoningen in Houten en een regionaal zoekprofiel voor huurwoningen in de overige gemeenten van het woningmarktgebied. Als alleen het regionale profiel zou worden afgegeven zou dat betekenen (in geval van een huishouden met twee ouders) dat urgenten met twee of meer minderjarige kinderen niet in Houten gehuisvest zouden kunnen worden. Daarom wordt in dergelijke situaties het lokale zoekprofiel voor eengezinswoningen afgegeven.

De volgende tabel wordt gehanteerd:

Omvang huishouden	Lokaal zoekprofiel (standaard)	Regionaal zoekprofiel (standaard)
1	1- of 2-kamer bovenwoning of benedenwoning of appartement of benedenmaisonette of bovenmaisonette met een kale huur tot € xx	1- of 2-kamer appartement vanaf 1 ^e verdieping met een kale huur tot € xx
2	2- of 3-kamer bovenwoning of benedenwoning of appartement of benedenmaisonette of bovenmaisonette met een kale huur tot € xx	2- of 3-kamer appartement vanaf 1 ^e verdieping met een kale huur tot € xx
3	3-kamer bovenwoning of benedenwoning of appartement of benedenmaisonette of bovenmaisonette met een kale huur tot € xx	3-kamer appartement vanaf 1 ^e verdieping met een kale huur tot € xx
3 –waarvan 2 minderjarige kinderen	3-kamer bovenwoning of benedenwoning of appartement of benedenmaisonette of bovenmaisonette of eengezinswoning met een kale huur tot € xx	3-kamer appartement vanaf 1 ^e verdieping met een kale huur tot € xx
4	3- of meer kamer bovenwoning of benedenwoning of appartement of benedenmaisonette of bovenmaisonette of eengezinswoning met een kale huur tot € xx	3- of meer kamer appartement vanaf 1 ^e verdieping met een kale huur tot € xx
5 of meer personen	4- of meer kamer bovenwoning of benedenwoning of appartement of benedenmaisonette of bovenmaisonette of eengezinswoning met een kale huur tot € xx	4- of meer kamer appartement vanaf 1 ^e verdieping met een kale huur tot € xx

NB 1: kleinste kamer minimaal 5,0 m²

NB 2: in geval van kinderen tellen alleen minderjarige kinderen mee voor het zoekprofiel

NB 3: de bedragen zijn niet ingevuld, omdat deze jaarlijks door het Rijk worden aangepast; deze betreffen de aftoppingsgrenzen in de huurtoeslag

De urgentiecommissie Houten kan in haar advies afwijken van deze standaard profielen. Dit zal worden toegelicht in de beschikking.

Ook voor urgenten uit de regio geldt bovenstaande tabel bij een woningaanbieding in Houten.

Artikel 10

Urgentie op basis van een maatschappelijke voordracht [art. 2.5.1e Maatschappelijke indicatie Huisvestingsverordening]

Preventie

Indien op psychische of financiële gronden, ook bij een opeenstapeling van problemen, urgentie wordt gevraagd, kan de urgentiecommissie een indicatie vragen bij het Sociaal Team, ter completering van de aanvraag. Zo kan worden voorkomen dat in de toekomst wederom problematische situaties ontstaan, zoals overlast of financiële problematiek.

Voordrachten

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). De maximaal 12 voordrachten van Timon worden uitgevoerd via Beter Wonen Utrecht. 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 cliënten voorafgaand aan de aanvraag minimaal 6 maal per maand gedurende 6 aaneengesloten maanden op het via www.woningnet.nl geadverteerde woningaanbod heeft gereageerd.

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) Het is aan de begeleidende instelling om van de uitstromende woningzoekende duidelijk te krijgen naar welke gemeente deze wil uitstromen. Als dat niet in Houten is moet duidelijk worden op het voordrachtformulier naar welke gemeente de woningzoekende wil uitstromen. Van de woningzoekende die naar een gemeente in de regio wil wordt verwacht dat deze contact opneemt met het Sociaal (Wijk)Team in de betreffende gemeente voor een indicatiestelling over de eventueel noodzakelijk geachte begeleiding:

- over de duur van de begeleiding;
- over de organisatie die de begeleiding gaat doen;
- over de omvang van de begeleiding.

Deze informatie moet worden gevoegd bij de urgentieaanvraag die wordt behandeld door de urgentiecommissie Houten.

d) Het verzoek voor een urgentie moet worden ondersteund met een door de instelling ingevuld voordrachtformulier. Het Sociaal Team Houten vult de voordracht aan met een advies over een eventuele begeleidingsbehoefte, indien de woningzoekende wil uitstromen in Houten. In dit advies staat:

- de duur van de begeleiding;
- de naam van de organisatie die de begeleiding gaat doen;
- de omvang van de begeleiding.

e) In geval van een eenpersoons huishouden komt men in aanmerking voor een urgentie met een zoekprofiel (voor Houten) voor een 2-kamer bovenwoning of appartement vanaf de eerste verdieping. Het zoekprofiel voor de regio is een 2-kamer appartement 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 appartement vanaf de eerste verdieping. Het zoekprofiel voor de regio is een 2-/3-kamer appartement vanaf de eerste verdieping.

Woningzoekenden die, via urgentie, uitstromen uit maatschappelijke opvang naar Houten ontvangen een eenmalige woningaanbieding.

Artikel 11

Mantelzorgindicatie (art. 2.5.1c)

Het Sociaal Team Houten is door B&W aangewezen om advies te geven over aanvragen voor een mantelzorgurgentie. Het betreft hier met name de vragen of de zorgvraag kan worden beantwoord met mantelzorg en of de mantelzorgindicatie urgent is voor de aanvrager.

Artikel 12

Speciale uitvoeringspraktijk t.a.v. urgentieaanvragen in Houten

a)

Urgentiemogelijkheid bij gezinsuitbreiding zonder zelfstandige woonruimte [art. 2.5.1 en 4.3 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 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 hebben nooit zelfstandig gewoond en 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 Basis Registratie Personen van Houten en op dat moment ook minimaal twee jaar inwonend zijn; ook het kind moet vanaf de geboorte in Houten ingeschreven staan.

Het bovenstaande geldt voor een situatie met twee ouders. Voor een situatie met één ouder wordt de eis gesteld dat deze nooit zelfstandig heeft gewoond en sinds minimaal twee jaar voorafgaand aan de geboorte van het kind inwonend moet zijn in Houten, blijkend uit de Basis Registratie Personen. Een urgentie wordt dan afgegeven als het kind tenminste de leeftijd van één jaar heeft bereikt.

b)

Urgentietoekenning bij overlastsituaties (na advies lokale Werkgroep Sociale Problemen of een rechtmatige opvolger of op voordracht woningstichting Viveste) [op basis van 'beheerdersbelang', artikel 2.6.3c Huisvestingsverordening].

B&W kunnen vanwege het beheerdersbelang urgentie toekennen bij overlastsituaties. Hiervoor wordt advies gevraagd van de lokale Werkgroep Sociale Problemen of een rechtmatige opvolger.

c)

Noodsituatie buiten eigen schuld [art. 2.5.1 lid 2d 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 maar niet uitsluitend 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 4.3 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)

Overige door de woningzoekende niet te voorziene situaties [art. 4.3 Huisvestingsverordening]

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. Of sprake is van een dergelijke situatie beoordelen B&W, op advies van de urgentiecommissie.

f)

urgentie voor tijdelijke woningen aan Hoge Schaft

Woningzoekenden die met een urgentie een tijdelijke woning aan de Hoge Schaft krijgen toegewezen behouden de inschrijving in de woningzoekendenregistratie van Woningnet.

g) voorrang voor specifieke economisch gebonden woningzoekenden (art. 4.3)

Volgens de Regionale huisvestingsverordening is het college van B&W bevoegd om in de gevallen waarin de toepassing van deze verordening tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening. Hierbij moet de noodzaak aangetoond en achteraf verantwoord kunnen worden. Dit om te voorkomen dat de hardheidsclausule een achterdeur wordt om oneigenlijk, versneld aan een sociale huurwoning te komen. Voor de onderstaande specifieke groepen economisch gebonden woningzoekenden wordt onder voorwaarden voorrang verleend om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning.

Wat betreft het toepassen van deze hardheidsclausule voor de huisvesting van brandweervrijwilligers:

De korpsleiding zal de noodzaak moeten aantonen met een goede onderbouwing.

Gelet op de schaarste aan sociale huurwoonruimte is het nodig om een aantal regels te stellen:

- De aanvrager is woonachtig in de gemeente Houten (woont onzelfstandig) en/of de aanvrager is minimaal 16 uur per week werkzaam in de gemeente Houten.
- De aanvrager heeft een vaste aanstelling bij de VRU (Veiligheidsregio Utrecht) als vrijwilliger bij één van de vrijwilligerskorpsen in de gemeente Houten.
- De aanvrager voldoet aan alle passendheidseisen van de Regionale huisvestingsverordening (waaronder inkomen).
- De aanvrager staat ingeschreven in de regionale woningzoekendenregistratie bij WoningNet.
- De aanvrager heeft voorafgaand aan de aanvraag voldoende zoekgedrag getoond (gedurende aaneengesloten 6 maanden gemiddeld minimaal 6 reacties per maand op het woningaanbod op www.woningnet.nl).
- De aanvraag moet worden ondersteund door de korpsleiding. Deze moet ingaan op de noodzaak en een onderbouwing waarom onaanvaardbare risico's kunnen ontstaan (zoals van onderbezetting en slechte scores van de toezichthouder ten aanzien van de uitruktijd e.d.).

Over het woningtype waarvoor de aanvrager in aanmerking komt, als deze urgent wordt verklaard, via het zoekprofiel, zijn bepalingen opgenomen in artikel 9 van de Beleidsregels woonruimteverdeling gemeente Houten (vastgesteld 19-9-17). Een 1-persoonshuishouden krijgt in een dergelijke situatie een zoekprofiel voor een 1- of 2-kamer bovenwoning of benedenwoning of appartement of benedenmaisonette of bovenmaisonette met een kale huur tot aan de betreffende aftoppingsgrens van de huurtoeslag. Dit zoekprofiel is uitsluitend geldig voor dergelijke vrijkomende sociale huurwoningen in de gemeente Houten.

Wat betreft het toepassen van deze hardheidsclausule voor de huisvesting van onderwijzers in het basisonderwijs en het middelbaar onderwijs en voor de huisvesting van verplegend en verzorgend personeel:

- Er moet sprake zijn van een vast dienstverband (geen freelancer) van minimaal één jaar en de proeftijd moet zijn doorlopen (of een uitzicht op een vaste baan);
- Op het moment van het aangaan van het dienstverband en op het moment van het aanvragen van de urgentie moet de woon-werkafstand gelijk zijn aan of verder dan 50 kilometer (enkele reis);
- Er moet sprake zijn van volcontinue diensten van minimaal 16 uur per week;
- De standplaats moet op het grondgebied van de gemeente Houten zijn;
- De aanvrager heeft voorafgaand aan de aanvraag voldoende zoekgedrag getoond (gedurende aaneengesloten 6 maanden gemiddeld minimaal 6 reacties per maand op het woningaanbod op www.woningnet.nl).
- De aanvrager voldoet aan alle passendheidseisen van de Regionale huisvestingsverordening (waaronder inkomen).
- De aanvraag moet worden ondersteund door de werkgever. Deze moet ingaan op de noodzaak en een onderbouwing waarom onaanvaardbare risico's ontstaan (zoals van onderbezetting).

Voor wat betreft de categorie onderwijzend personeel gelden bovenstaande voorwaarden met uitzondering van de eis van volcontinue uitoefening van de werkzaamheden. Het moet gaan om personeel in dienst van een basisschool of middelbare school in Houten.

De voorrang voor deze hierboven genoemde beroepsgroepen geldt tot een aantal van maximaal 3 huishoudens per jaar. Dit wordt periodiek geëvalueerd.

Artikel 13

Bemiddeling [art. 2.6.3c en 2.6.3e Huisvestingsverordening]

B&W kunnen via bemiddeling woningen toewijzen. Dit gebeurt bij uitstroom uit maatschappelijke opvang/zorginstelling, de huisvesting van statushouders, 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 14

Loting [art. 2.6.3a Huisvestingsverordening]

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

Zorgwoningen en woningen voor ouderen mogen niet worden verloot. Bij loting is passend toewijzen wat betreft inkomen en huishoudenssamenstelling van toepassing.

Artikel 15

Woonwagenstandplaatsen [art. 2.6.3b Huisvestingsverordening]

B&W wijzen de woonwagenstandplaatsen toe via het systeem van Woningnet. Hierbij is sprake van participatie van de overige op het woonwagenkamp wonende standplaatshuurders.

Artikel 16

Woongroepen [art. 2.6.3d Huisvestingsverordening]

B&W kunnen woningen in de woongroepen van ouderen Dassenburg, Dorpserf en Leestaete laten toewijzen aan ouderen 55+ door de betreffende vereniging. Daarnaast is er een woongroep De Molen 20, voor vragers en dragers. In overleg met de betreffende vereniging kan toewijzing plaatsvinden via het aanbodsysteem.

Artikel 17

Experimenten [art. 4.2 Huisvestingsverordening]

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

Artikel 18

Woningruil [art. 2.2.3 Huisvestingsverordening]

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

Artikel 19

De Beleidsregels woonruimteverdeling gemeente Houten, vastgesteld op 11 september 2018, in te trekken.

Houten, 17 september 2019

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Houten
de secretaris, de burgemeester,

A.J. Barink

G.P. Isabella