

Gemeentelijk woonbeleid gemeente Utrecht

Burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht geven uitvoering aan het gemeentelijke woonbeleid. Gelet op de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2015 hoofdstuk 3 lid 1,

Met de volgende beleidsregels:

Artikel 2.4.2 Voorrangregels gemeentelijk woonbeleid

A. Bezettingsnorm

- In de gemeente Utrecht geldt met betrekking tot de bezettingsnorm de volgende tabel (optie 2):

Woonruimte naar kamers	Oppervlakte	Huishouden naar personen in	
		Eengezinswoningen	Meergezinswoningen
1 kamer	n.v.t.	1	n.v.t.
2	< 60 m2	1 of 2	n.v.t.
	> 60 m2	2	n.v.t.
3	< 60 m2	1 of meer	n.v.t.
	> 60 m2	2 of meer	n.v.t.
4	< 60 m2	1 of meer	n.v.t.
	> 60 m2	3 of meer	n.v.t.
5	< 80 m2	3 of meer	n.v.t.
	> 80 m2	5 of meer	5 of meer
6	< 80 m2	5 of meer	5 of meer
	> 80 m2	6 of meer	6 of meer
7	< 80 m2	6 of meer	6 of meer
	> 80 m2	7 of meer	7 of meer
8	< 80 m2	7 of meer	7 of meer
	> 80 m2	8 of meer	8 of meer

B. Woningtype

1. De volgende woningtypen worden 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, bij woonruimte die zonder trap bereikbaar is evenals de wezenlijke voorzieningen.
- Woningen voor minder validen	Voorrang voor minder validen bij ingrijpend aangepaste woonruimte die naar hun aard bestemd is voor bewoning door een minder valide persoon.
- Jongerenwoningen	Voorrang voor jongeren bij woonruimte die passend is voor alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens in de leeftijdscategorie van 18 tot 23 jaar of 18 tot 30 jaar.

2. Als de aanbieding van het woningtype bij de eerste advertentie niet leidt tot reacties van de doelgroep kan de betreffende woonruimte, na instemming van burgemeester en wethouders, maximaal tweemaal, opnieuw worden aangeboden voordat andere woningzoekenden in aanmerking komen.

C. Doorstroming

1. Regeling van groot naar kleiner

Huishoudens met een hoofdbewoner van 55 jaar of ouder woonachtig in een eengezinswoning of in een meergezinswoning met 5 kamers of meer of een oppervlakte van 80m² of groter krijgen voorrang op de toewijzing van gelijkvloerse woningen met 3 kamers of minder.

2. Doorschuifregel

Wanneer binnen een bouwblok meergezinswoningen een woning vrijkomt mag aan de overige bewoners van hetzelfde bouwblok (dus niet alleen in hun eigen trappenhuis) voorrang worden gegeven.

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- a) De doorschuifkandidaat moet aan alle passendheidseisen voldoen
- b) Een bouwblok is een fysiek gebouw tussen twee buiten spouwmuren.
- c) Ook bouwblokken met galerijwoningen komen voor doorschuif in aanmerking.
- d) Er zijn bij deze voorrangsregeling wel beperkingen, omdat er meerdere voorrangsgroepen zijn. Vandaar de volgende volgorde van toewijzing:
 - 1. Stadsvernieuwingsurgente met terugkeervoorrang;
 - 2. Doorschuifkandidaten;
 - 3. Urgente;
 - 4. Overige woningzoekenden.

D. Bindingsregel

- 1. In de gemeente Utrecht is de bindingsregel van toepassing voor het beschikbare aanbod in de kern Haarzuilens.

E. Bijzondere doelgroepen

Noodzakelijke Beroepsgroepen

De gemeente biedt aan gepreciseerde werknemers binnen de sectoren onderwijs, zorg en politie de mogelijkheid om een urgentie te verkrijgen waardoor de kans op een sociale huurwoning wordt vergroot. De verzoekers om een urgentie dienen aan de navolgende criteria te voldoen.

- 1. De aanvrager is woonachtig buiten de gemeenten Bunnik, De Bilt, Houten, Maarssen, Nieuwegein, Utrecht, Vianen, IJsselstein en Zeist.
 - a. de aanvrager voldoet aan alle passendheidseisen
 - b. de aanvrager woont minstens 1 jaar buiten de bovengenoemde gemeenten.
 - c. de aanvrager heeft een vaste aanstelling of een contract voor minimaal 1 jaar.
 - d. de aanvrager heeft een aanstelling bij een instelling gelegen binnen de grenzen van de gemeente Utrecht en is ook in de gemeente Utrecht werkzaam.
 - e. de aanvrager is minimaal 24 uur per week werkzaam bij de betreffende instelling.
 - f. de aanvrager staat ingeschreven bij WoningNet, maar niet langer dan de gemiddelde inschrijftijd.
 - g. de aanvrager zoekt een sociale huurwoning.
- 2. De aanvrager is woonachtig in de gemeente Utrecht.
 - a. de aanvrager voldoet aan alle passendheidseisen
 - b. de aanvrager is niet bij zijn of haar ouders inwonend.
 - c. de aanvrager heeft een vaste aanstelling of een contract voor minimaal één jaar bij een instelling gelegen binnen de grenzen van de gemeente Utrecht.
 - d. de aanvrager heeft gerekend vanaf het moment van zijn vaste aanstelling of ingangsdatum contract bij de betreffende instelling in de gemeente Utrecht aantoonbaar minimaal 2 aanéengesloten jaren in een onzelfstandige woonruimte gewoond, of heeft aantoonbaar minimaal 2 aanéengesloten jaren via woonshoppen onderdak in de gemeente Utrecht gevonden en verkeert nog steeds in diezelfde woonsituatie.
 - e. de aanvrager voert een 1-persoonshuishouden én zoekt woonruimte voor één persoon.
 - f. de aanvrager is minimaal 24 uur per week werkzaam bij de betreffende instelling in de gemeente Utrecht en ook in de gemeente Utrecht werkzaam.
 - g. de aanvrager staat ingeschreven Bij Woningnet, maar niet langer dan de gemiddelde inschrijftijd.
 - h. de aanvrager zoekt een sociale huurwoning.

3. De aanvrager die woonachtig is in één van de genoemde gemeenten komt niet in aanmerking voor deze beleidsregel.
4. De bepalingen uit de regionale huisvestingsverordening zijn/blijven van toepassing.
5. Onder 'gepreciseerde werknemers' worden de volgende personen verstaan:
 Beroepsgroep "zorg": personen, werkzaam in de directe patiëntenzorg zowel in een zorginstelling als in een thuiszorg-instelling. Het gaat om directe patiëntenzorg t.w. verplegend personeel en/of verzorgend personeel. En personen, werkzaam in de Maatschappelijke Opvang, die directe zorg verlenen aan de oGGz-cliënt (als trajectmanager oGGz in de Maatschappelijke Opvang bij instellingen die zijn aangesloten bij de vereniging "Beter Wonen" of bij instellingen die zich bezig houden met vrouwenopvang en waarmee afspraken over urgentiecontingenten zijn gemaakt).
 Beroepsgroep "politie": politiepersoneel in executieve dienst. Dit is een CAO-term waaronder politiepersoneel die "op straat surveilleren" worden begrepen.
 Beroepsgroep "onderwijs": onderwijspersoneel in het primair onderwijs en in het voortgezet onderwijs. CAO-term waaronder leerkrachten en docenten worden begrepen.
 Onderwijsondersteunend personeel is uitgesloten.

Artikel 2.5.1

D. Volkshuisvestelijke indicatie

Nadere regels omtrent het afgeven van een urgentie op grond van een volkshuisvestelijke indicatie

Inleiding

De regeling voor herhuisvesting is erop gericht huurders die vanwege sloop of ingrijpende renovatie hun woning moeten verlaten, in één keer te verhuizen naar een passende en gewenste woning. De huurders kunnen daarbij gebruik maken van een stadsurgentie of een regiourgentie. Huurders die na gebruik van een stadsurgentie of regio-urgentie terug willen keren naar het nieuwbouw- of gerenoveerde complex gebruiken daarna ook nog de zogenaamde terugkeervoorrang. Huurders die willen verhuizen naar een regiogemeente gebruiken de regio-urgentie. Hiervoor gelden de bepalingen uit de regionale huisvestingsverordening. Deze bepalingen gaan uit van een zoekprofiel gebaseerd op de huidige woning. Huurders die binnen de gemeente Utrecht willen verhuizen, gebruiken de stadsurgentie. Wooncarrière is hierbij - binnen de grenzen van het vastgestelde zoekprofiel - mogelijk. Ook bij de terugkeervoorrang is wooncarrière binnen de gestelde grenzen mogelijk.

100% woonduur:

Huurders van te slopen of te renoveren (te definiëren door de woningcorporatie) woningen wordt de mogelijkheid geboden met gebruik van 100% woonduur te verhuizen voordat de urgenties worden verleend. Vanaf de vaststelling van het begindocument hebben huurders de mogelijkheid hun woonduur voor 100% te gebruiken als inschrijftijd, ook als zij zich na 1 juli 2006 hebben ingeschreven als woningzoekende.

Volkshuisvestelijke urgentie:

Bij (tijdelijke of permanente) herhuisvesting van huurders wordt onderscheid gemaakt naar huurders van een:

1. sloopwoning: het huurcontract wordt door de woningcorporatie opgezegd;
2. te renoveren woning uitgevoerd in onbewoonde staat: de renovatie is dan zodanig ingrijpend dat uitplaatsing voor meerdere maanden nodig is, hetgeen door de woningcorporatie beoordeeld wordt. Onderscheiden wordt bovendien:
 - 2a. ontbinding van het huurcontract op verzoek van de huurder: de huurder heeft dan dezelfde rechten als bij de sloop van de woning;
 - 2b. ontbinding van het huurcontract door de corporatie. Hiervan is alleen sprake wanneer de woning door de renovatie dermate wijzigt, dat de oorspronkelijke woning niet meer bestaat. Dit komt bijvoorbeeld voor bij samenvoegen van woningen. De huurder heeft dezelfde rechten als bij sloop van de woning.
 - 2c. het huurcontract blijft gehandhaafd: de huurder heeft dan recht op een wisselwoning;

Ad 1., 2a en 2b:

1. de huurder wiens woning wordt gesloopt of gerenoveerd in onbewoonde staat, krijgt een regio-urgentie (geldig in stad en regiogemeenten), een stadsurgentie (alleen geldig in de stad) en een terugkeervoorrang;
2. de huurder mag maximaal twee keer met voorrang verhuizen (artikel 2.5 lid C van de regionale huisvestingsverordening staat dit toe). Voor de eerste verhuizing gebruikt hij de stadsurgentie of regio-urgentie en voor de tweede verhuizing de terugkeervoorrang;
3. de huurder die gebruik maakt van de stadsurgentie mag eerst met voorrang verhuizen naar een door hem gewenste woning in de gemeente Utrecht, met uitzondering van complexen die vallen onder de zogenoemde 5%-regeling. Binnen deze regeling kan de gemeente bestaande en nieuwbouwwoningen uitsluiten van urgenten op grond van artikel 2.5.1 lid 6 van de regionale huisvestingsverordening. Een lijst met woningen die onder deze regeling vallen wordt in beginsel jaarlijks door gemeente en corporaties in overleg vastgesteld;
4. bij deze eerste verhuizing mag de stadsurgent wooncarrière maken met inachtneming van de bezettingsnorm zoals geformuleerd onder punt 10;
5. de huurder die verhuist met stadsurgentie of de regio-urgentie behoudt na de eerste verhuizing zijn inschrijftijd;
6. de huurder die met stadsurgentie of regio-urgentie is verhuisd mag vervolgens met voorrang terugkeren naar een woning in het nieuwbouw- of renovatiecomplex. Hij maakt dan gebruik van de terugkeervoorrang. Bij deze tweede verhuizing mag de huurder wooncarrière maken met inachtneming van de bezettingsnorm (zie 10);
7. Als de stadsurgent of de regio-urgent terugkeert naar een woning in het nieuwbouw- of renovatiecomplex vervallen de inschrijftijd en de woonduur;
8. de huurder kan ook na het toekennen van de urgenties gebruik maken van de mogelijkheid met woonduur (te gebruiken als inschrijftijd) te verhuizen. Indien hij van deze mogelijkheid gebruik maakt, behoudt hij zijn terugkeervoorrang tot het moment dat de laatste woning in het nieuwbouw- of renovatiecomplex is opgeleverd;
9. alle huurders met een stads- en regio-urgentie die op de peildatum een eengezinswoning huren, houden het recht op een eengezinswoning;
10. naast de afspraken over de bezettingsnorm in de regionale huisvestingsverordening geldt een afwijkende bezettingsnorm voor het reageren met de stadsurgentie op eengezinswoningen: deze woning mag maximaal één kamer meer omvatten dan het aantal leden van het huishouden;
11. voor eenpersoonshuishoudens die op de peildatum in een eengezinswoning wonen, geldt de uitzondering dat hun nieuwe eengezinswoning maximaal drie kamers mag omvatten;
12. het recht om de tweede keer met voorrang te verhuizen (terugkeervoorrang) en de woonduur vervallen als de laatste woning van het nieuwbouw- of renovatiecomplex is opgeleverd;
13. wanneer meer urgenten op dezelfde woning reageren, wordt de voorrang onderling als volgt geregeld:
 - a. bewoners die gebruik maken van hun terugkeervoorrang;
 - b. bewoners uit de wijk (volgens de officiële Utrechtse wijkindeling) die hun stadsurgentie gebruiken, hebben voorrang op woningen in de wijk waar ze op de peildatum woonden ten opzichte van bewoners uit andere wijken;
 - c. bewoners met de oudste peildatum hebben voorrang op bewoners met een jongere peildatum;
 - d. bewoners met de langste woonduur hebben voorrang op bewoners met een kortere woonduur;
14. de urgenties voor de huurder zijn minimaal twaalf maanden geldig voorafgaand aan het moment dat de woning ontruimd moet zijn;
15. als een huurder na zes maanden nog geen andere woonruimte gevonden heeft zal de verhuurder een adviesgesprek (laten) voeren;
16. als een huurder voor de ontruimingsfase nog geen woning gevonden heeft, doet de verhuurder eenmalig een aanbod voor een passende woning in Utrecht;
17. de huurprijs van de te slopen woning wordt vanaf de peildatum bevroren;
18. de huurder van een te slopen of te renoveren woning zoekt zelf andere woonruimte via het aanbodsysteem;
19. de huurder die in het kader van de sloop moet verhuizen, krijgt een maand lang de beschikking over de te verlaten én de te betrekken woning. De huurder betaalt deze maand slechts de huurprijs voor de woning waar hij naartoe verhuist.

Ad 2c.

1. De corporatie bepaalt na overleg met de huurderscommissie of renovatie in onbewoonde staat uitgevoerd wordt;
2. door het aanbieden van stadsurgentie is het voor renovatiekandidaten niet meer nodig om in een wisselwoning te verblijven. Als men dit toch wenst, dan moet de corporatie een gestoffeerde wisselwoning in de buurt ter beschikking stellen. Het huurcontract blijft in stand en de huurder maakt geen gebruik van urgenties;
3. het tijdelijk betrekken van een wisselwoning wordt via een apart huurcontract voor de wisselwoning geregeld;
4. de huurder die tijdelijk zijn woning moet verlaten, krijgt van de verhuurder de beschikking over een wisselwoning;
5. deze wisselwoning is wat ruimte betreft (aantal kamers) passend voor het betreffende huishouden;
6. tijdens het verblijf in de wisselwoning wordt de huurder maximaal de huurprijs berekend van de oude huurwoning;
7. de verhuurder zorgt ervoor dat de wisselwoning schoon, gestoffeerd, gesausd of behangen beschikbaar komt. De wisselwoning is aangesloten op minimaal de nutsvoorzieningen of een gelijkwaardige vervanging die ook de oorspronkelijke woning bevatte. Huurder zal voor het gebruik van de wisselwoning zelf geen verwarmingstoestel en/of warmwatertoestel hoeven aan te schaffen;
8. er wordt gestreefd naar een wisselwoning in de eigen buurt. Hierbij wordt rekening gehouden met persoonlijke omstandigheden zoals schoolgaande kinderen of een zorgtaak voor anderen;
9. huurders die ouder zijn dan 70 jaar hebben altijd recht op een traploze (in pandig) wisselwoning die bovendien traploos te bereiken is
10. huurders waarvoor in de huidige woning voorzieningen zijn aangebracht op grond van de WMO krijgen een wisselwoning aangeboden met een vergelijkbaar voorzieningenniveau;
11. de huurder heeft minimaal twee weken de gelegenheid om van de eigen woning naar de wisselwoning te verhuizen. Deze termijn geldt andersom ook: bij de verhuizing terug naar de eigen woning. Gedurende deze verhuisperiodes betaalt de huurder slechts voor één woning huur, namelijk de huur die hoort bij de woning waar hij naar toe verhuist;
12. de huurder hoort minimaal een maand tevoren op welke datum de verhuizing kan beginnen.

Artikel 2.6.1 Eén toewijzingssysteem

Lid 3. Vrijkomende woonruimte van woningcorporaties wordt geplaatst in het advertentiemedium. Met uitzondering van:

- 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.

Artikel 2.6.3 Toewijzingssysteem en gemeentelijke woonbeleid

A. Lotingmodel

Maximaal 10% van het vrijkomende aanbod in een jaar mag worden verloot. Alleen de minder gewilde woningen (ter beoordeling van de verhuurder) en woningen specifiek voor starters mogen worden verloot.

B. Standplaatsen via woongroepmodel met voordrachtsregeling

1. Bij inschrijving voor een standplaats en voor overige woonruimte op een woonwagenlocatie, stellen burgemeester en wethouders de volgende voorwaarden:
 - a. er wordt een wachtlijst gehanteerd, gebaseerd op het woongroepmodel met voordrachtsregeling;
 - b. de wachtlijst wordt beheerd door de BV Woonwagenexploitatie;
 - c. inschrijven op deze wachtlijst kan alleen met een geldig inschrijfnummer van WoningNet;

D. Woongroepen

De woongroepregeling is van kracht voor de volgende complexen:

Portaal:

Experimentele flats

Pernambucodreef 31 t/m 45, Cayennedreef 27 t/m 52, Sao Paulodreef 2 t/m 46

Centraal Wonen (onzelfstandig)

Cubadreef 2 t/m 6 (e), Grenadadreef 1 t/m 5 (o), Haitidreef 1 t/m 11 (o)

Groene Dak

Augusto Sandinostraat 76 t/m 98 (e), 124 t/m 134 (e), Simon Bolivarstraat 53 t/m 95 (e)

Parana Woonwerkvoorziening

Paranadreef 261 t/m 361 (o)

Groene Sticht

Ab Harrewijnstraat 1 t/m 37

Kersentuin

Aureliahof 2, 18, 20, 21, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 39, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50,

Conservatoriumwoningen (St. Ludgerusstraat) via Hoge School (HKU) geen coöptatie)

St.-Ludgerusstraat 1 t/m 11 (o), 17 t/m 21 (o), 25, 29 t/m 73 (o), 79 t/m 109 (o), 113 t/m 155 (o), 157 t/m 187 (o), 191 t/m 203 (o), St.-Willibrordusstraat 146 t/m 168 (e)

Lange Lauwersstraat

Lange Lauwerstraat 32 a t/m d

Woongroep Gagelstaete

Marokkodreef 11 t/m 65 (o)

Woongroep Drevenstein

Paranadreef 197 t/m 219 en 251 en 253

Mitros:

Harmonica Collectief

Oudenoord 4

Woongroep van Beuningenplein

Van Beuningenplein 4

Woongroep Adriaan van Beyerkaade (Tuindorp)

Adriaan van Beyerkaade

Woongroep Mayur

Niasstraat 3-23, 49-93

Vereniging Woongroep Terwijde

Operettelaan 389, 413, 447, 449, 451, 453, 459, 461, 463, 465, 471, 475, 477, 513, 519, 545, 553, 559, 561, 569, 577, 583, 585, 587,

Chinese Woongroep ouderen 'Tai Wai Huis'

Georg Jarnostraat 1-61 (oneven)

Vereniging woongroep Langerak

Langerakbaan 555-601 (oneven)

Woongroep Fook Hong Law (chinese ouderen woongroep)

Langerakbaan 501-553 (oneven)

BoEx:

De Indische Huiskamer (Dommering Brandenburgdreef)

Woongroep Kruisstraat