

Bijlage 2 wordt nieuw toegevoegd:**Bijlage bij HVO-artikel 3:8 (lokale categorieën van woningen en woningzoekenden)**

<i>Rij-nr</i>	<i>Kolom 1: Categorie woonruimte (gelabelde woonruimte)</i>	<i>Kolom 2: Passendheidsdoelgroep</i>
1	Sociale (nieuwbouw)huurwoningen binnen de wijk	Voorrang voor inwoners binnen de wijk
2	Sociale (nieuwbouw) huurwoningen < 80m ² , niet zijnde eengezinswoningen	Doorstromers die een grote ^{a)} corporatiewoning bewonen en leeg achterlaten
3	Sociale (Nieuwbouw) huurwoningen van het type benedenwoning, flat met lift of seniorenwoning	Doorstromers van 65 jaar of ouder, die een niet toegankelijke of grote corporatiewoning leeg achterlaten, bij reactie op een toegankelijke woning.
4	Sociale (nieuwbouw) huurwoningen van 80m ² en groter	Doorstromers die een groot gezin vormen en die een corporatiewoning bewonen
5	Sociale (nieuwbouw) huurwoningen die het label jongerenwoning hebben	Jongeren <27 jaar
6	Sociale (nieuwbouw) huurwoningen met een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens	Jongeren tot <21 jaar
7	Vergelijkbaar en passend woningaanbod in hetzelfde wooncomplex	Doorstromers uit hetzelfde complex
8	Alle (nieuwbouw) middenhuurwoningen	Doorstromers die een sociale corporatiewoning achterlaten bij reactie op een middenhuurwoningen.

^{a)} Minimaal 65m² bij een eengezinswoning of minimaal 80m² bij andere woningtypen.

^{b)} Minimaal 80m²

Toelichting algemeen:

Artikel 11 van de Huisvestingswet 2014 biedt de gemeenteraad de mogelijkheid om categorieën woonruimten aan te wijzen waarvoor, gelet op de aard, grootte of prijs van de woning, bij de verlening van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan specifieke categorieën woningzoekenden (de zogenoemde passendheidsdoelgroepen). Hoewel dit artikel gemeenten een ruime bevoegdheid geeft om voorrang te verlenen, wordt in de uitvoeringspraktijk doorgaans een begrenzing gehanteerd waarbij maximaal 50% van de vrijkomende woonruimte met voorrang wordt toegewezen.

De passendheidsdoelgroep bepaalt daarmee welke huishoudens, op basis van onder meer inkomen, huishoudtype en wettelijke kaders, in aanmerking komen voor een bepaalde categorie sociale huurwoningen. Woonruimten waarvoor dergelijke passendheidscriteria gelden, worden ook wel aangeduid als 'gelabelde' woningen. De aangewezen categorieën woonruimten kunnen in het regionale woningaanbodmodel worden gelabeld voor de betreffende doelgroep. Dit houdt in dat uitsluitend huishoudens binnen deze doelgroep kunnen reageren op deze woningen en/of voorrang krijgen bij de toewijzing. Indien een woning gedurende een periode van 13 weken niet succesvol

wordt aangeboden (vruchteloos aanbod), kan deze vervolgens ook aan andere huishoudens worden aangeboden. Ten overvloede wordt opgemerkt dat passendheidscriteria een ander karakter hebben dan toewijzingscriteria, zoals bedoeld in de artikelen 2.3 en 2.6. Waar passendheidscriteria zien op het verlenen van voorrang aan bepaalde doelgroepen, bepalen toewijzingscriteria de toelating tot de feitelijke ingebruikname van een woonruimte. Aan toewijzingscriteria moet altijd worden voldaan; zonder daaraan te voldoen kan een woning niet worden betrokken. Ten aanzien van deze categorieën woonruimten kunnen burgemeester en wethouders nadere regels opstellen, waarmee voorrang wordt geboden aan huishoudens binnen de passendheidsdoelgroep die een sociale of economische binding hebben met de gemeente of de regio.

Toelichting:

1. Sociale huurwoningen binnen de wijk

Met deze maatwerkregel krijgen bewoners uit dezelfde wijk voorrang bij vrijkomende woningen. Dit versterkt de sociale cohesie en binding in de wijk en voorkomt onnodige verhuizingen over grotere afstanden. Het helpt inwoners om binnen hun vertrouwde omgeving te blijven wonen.

2. Sociale huurwoningen < 80 m² (geen eengezinswoningen)

Deze woningen zijn bedoeld om doorstroming te stimuleren. Huishoudens die nu groot wonen in een corporatiewoning worden verleid om kleiner te gaan wonen. Hierdoor komen grotere woningen beschikbaar voor gezinnen die die echt nodig hebben.

3. Toegankelijke woningen (benedenwoning, flat met lift, seniorenwoning)

Deze regeling richt zich op inwoners van 65 jaar en ouder die nu niet passend wonen (bijvoorbeeld in een woning met trappen). Door hen voorrang te geven bij toegankelijke woningen, wordt de zelfredzaamheid vergroot en komen grotere (vaak gezinsgeschikte) woningen vrij.

4. Sociale huurwoningen ≥ 80 m²

Grote sociale huurwoningen worden prioritair toegewezen aan grote gezinnen. Dit zorgt ervoor dat de woningvoorraad beter wordt benut en dat gezinnen niet in te kleine woningen hoeven te wonen.

5. Jongerenwoningen

Deze woningen zijn gelabeld voor jongeren (< 27 jaar) om hun instroom op de woningmarkt te verbeteren. Jongeren hebben vaak een zwakkere positie; deze maatregel creëert een eerste woonkans.

6. Woningen onder de kwaliteitskortingsgrens

Deze relatief goedkope woningen zijn gericht op jongeren t/m 21 jaar. Dit voorkomt dat zij financieel overbelast raken en biedt een betaalbare start op de woningmarkt.

7. Woningaanbod binnen hetzelfde wooncomplex

Met deze regel krijgen bewoners voorrang binnen hun eigen complex. Dit bevordert interne doorstroming (bijvoorbeeld naar een kleinere of meer geschikte woning) zonder dat bewoners hun woonomgeving verlaten. Dit leidt tot een efficiëntere benutting van het complex.

8. Middenhuurwoningen

Doorstromers met een passend inkomen die een sociale huurwoning achterlaten krijgen voorrang op middenhuur. Dit stimuleert doorstroming vanuit de sociale sector naar het middensegment, waardoor sociale huurwoningen vrijkomen voor huishoudens met lagere inkomens.