

## Experimentenregeling eerste toewijzing 20 nieuwbouwappartementen aan de Hendrik Pieter van Praagstraat en Schuylenburcht In Oudewater

De woningen die worden aangeboden zijn gevestigd in het complex Nieuw Schuylenburcht aan de Hendrik Pieter van Praagstraat in Oudewater. Het complex bestaat uit 69 woningen waarvan 25 woningen dienen als zorgwoningen waar zorgvragers van De Wulverhorst komen te wonen. De 20 woningen waar deze experimentenregeling op ziet zijn gekozen uit de overige 44 woningen binnen het complex. De woningen worden verhuurd door de Woningraat. Specifiek gaat het over de volgende adressen:

Woonlaag	naam	Straatnaam	huis nummer
Begane grond	GBO 05	Schuylenburcht	15
Begane grond	GBO 08	Hendrik Pieter van Praagstraat	12
Begane grond	GBO 09	Hendrik Pieter van Praagstraat	13
Begane grond	GBO 11	Hendrik Pieter van Praagstraat	2
Begane grond	GBO 12	Hendrik Pieter van Praagstraat	1
Eerste verdieping	GBO 14	Schuylenburcht	4
Eerste verdieping	GBO 26	Hendrik Pieter van Praagstraat	16
Eerste verdieping	GBO 28	Hendrik Pieter van Praagstraat	7
Eerste verdieping	GBO 29	Hendrik Pieter van Praagstraat	6
Tweede verdieping	GBO 32	Schuylenburcht	6
Tweede verdieping	GBO 40	Hendrik Pieter van Praagstraat	30
Tweede verdieping	GBO 42	Hendrik Pieter van Praagstraat	18

Tweede verdieping	GBO 47	Hendrik Pieter van Praagstraat	10
Tweede verdieping	GBO 48	Hendrik Pieter van Praagstraat	9
Derde verdieping	GBO 49	Schuylenburcht	7
Derde verdieping	GBO 50	Schuylenburcht	8
Vierde verdieping	GBO 69	Hendrik Pieter van Praagstraat	22
Vijfde verdieping	GBO 70	Schuylenburcht	11
Vijfde verdieping	GBO 71	Schuylenburcht	12
Vijfde verdieping	GBO 73	Hendrik Pieter van Praagstraat	24

De Woningraat realiseert aan de Hendrik Pieter van Praag in Oudewater een complex van 69 sociale-huur-appartementen met een gemeenschappelijke ruimte (Nieuw Schuylenburcht). Van de 69 appartementen zijn er 25 bestemd voor cliënten van de Wulverhorst met een [indicatie o.i.d.? op grond van de ] Wet langdurige zorg of die beschermd wonen volgens de Wet maatschappelijke ondersteuning. Toewijzing van deze 25 appartementen gaat in samenwerking met de Wulverhorst. Van de 69 appartementen zijn er 4 die worden toegewezen via WoningNet aan huishoudens met een middeninkomen, passend binnen de wetgeving hiervoor. Deze appartementen krijgen een maandhuur onder de liberalisatiegrens en vallen ook in de sociale sector. Van de overige 40 appartementen wordt voorgesteld 20 appartementen aan senioren uit de gemeente Oudewater aan te bieden via een experimentenregeling om de doorstroom te stimuleren. De laatste 20 worden aangeboden via WoningNet regio Utrecht. Hier kunnen overigens ook Oudewaterse woningzoekenden voor in aanmerking komen als zij meer inschrijffaren hebben dan andere woningzoekenden die voor hetzelfde appartement belangstelling hebben.

Samengevat:

- 25 wonen- en zorgappartementen van de Wulverhorst
- 20 appartementen voor senioren via de experimentenregeling doorstromen
- 20 appartementen overige woningzoekenden
- 4 appartementen voor woningzoekenden met een middeninkomen

## **Motivatie voor het instellen van het experiment**

### *Woonvisie 2020-2025*

De druk op de Oudewaterse woningmarkt is de laatste jaren enorm toegenomen. In de woonvisie Oudewater 2020-2025 staat het stimuleren van doorstroming centraal. Door middel van doorstroming wordt er ruimte gecreëerd voor starters en jonge gezinnen in bestaande woonwijken.

### *Juridisch*

De doorstroming wordt gestimuleerd door gebruik te maken van de experimentenregeling in de Huisvestingsverordening gemeente Oudewater 2023 (artikel 71, Huisvestingsverordening gemeente Oudewater 2023). Bij een experimentenregeling geldt maximaal voor 10% van het aanbod. Hierbij is het aanbod het totale aantal aangeboden sociale huurwoningen. Uit het jaarverslag van de Woningraat blijkt dat er vorig jaar in Oudewater 70 woningen zijn verhuurd. Dit betekent dat volgens de verordening 7 woningen in dit experiment mogen worden meegenomen. Met de huidige opzet van de experimentenregeling wordt hier dus van afgeweken. Ondanks de afwijking zijn er tijdens het afstemmen met de woningmarktregio geen negatieve reacties binnengekomen.

De woningen worden toegewezen aan senioren om doorstroming op de Oudewaterse woningmarkt te stimuleren en om voor inwoners van Oudewater geschikte huisvesting beschikbaar te maken. Via dit experiment wordt onderzocht of de doorstroming op deze manier wordt bevorderd.

### *Prestatieafspraken*

Deze experimentenregeling is van belang om ervoor te zorgen dat de prestatieafspraken die voor 2023-2024 zijn gemaakt tussen de Woningraat, Huurdersraat en de gemeente Oudewater worden nagekomen:

“1.6. Toepassen wettelijke ruimte voor lokaal maatwerk. Doorstroming experiment Schuylenburcht” (Hoofdstuk 1 paragraaf 1.2, prestatieafspraken 2023-2024).

Daarnaast wordt er in de prestatieafspraken aangegeven dat de ruimte die de Huisvestingswet 2014 geeft om woningen aan eigen inwoners toe te wijzen zoveel mogelijk wordt ingezet bij nieuwbouw om doorstroming op gang te krijgen.

### **Toewijzingsvoorwaarden**

- Kandidaten dienen ingeschreven te zijn bij WoningNet regio Utrecht.
- De “Van-groot-naar-beter-regel” als bedoeld in artikel 45 van de Huisvestingsverordening gemeente Oudewater 2023 is van toepassing op het nieuwbouwcomplex aan de Hendrik Pieter van Praagstraat in Oudewater.
- Urgenten zoals bedoeld in artikel 27 van de Huisvestingsverordening gemeente Oudewater 2023 mogen deelnemen op basis van hun eigen inschrijfduur, maar hun urgentie geldt in dit geval niet. (artikel 45 lid 5 van de Huisvestingsverordening gemeente Oudewater 2023).
- De overige bepalingen in de Huisvestingsverordening gemeente Oudewater 2023 blijven van toepassing.

### **Volgorde van toewijzing**

1. Huurders van 65 jaar of ouder van De Woningraat die een woning achterlaten in de gemeente Oudewater die voldoet aan de “Van-groot-naar-beter-regel”, op volgorde van inschrijfduur bij WoningNet regio Utrecht.
2. Inwoners van gemeente Oudewater van 65 jaar of ouder. Volgorde op basis van inschrijfduur bij WoningNet regio Utrecht.
3. Overige personen die ingeschreven zijn bij WoningNet regio Utrecht en 65 jaar zijn of ouder. Volgorde op basis van inschrijfduur bij WoningNet regio Utrecht.
4. Woningzoekenden ingeschreven bij WoningNet regio Utrecht, op volgorde van inschrijfduur

### **Duur van experiment.**

De experimentenregeling gaat in op 1 januari 2024 en heeft een looptijd van 2 jaar.

### **Monitoring van het experiment**

1. De Woningraat informeert de gemeente over het resultaat van de woningtoewijzing, uiterlijk zes maanden nadat de huurovereenkomst van de laatste woning is ondertekend, waarbij in ieder geval de volgende informatie wordt verstrekt:

- a. de wijze waarop de woningen zijn aangeboden;
- b. de volgordebepaling van de kandidaten die hebben gereageerd;
- c. het aantal reacties op de woningen;
- d. het aantal woningen dat is toegewezen via dit experiment;
- e. het aantal en type woningen dat door dit project vrijgekomen zijn in de gemeente Oudewater
- f. en of de bij d. en e. bedoelde woningen zijn toegewezen aan inwoners van Oudewater en hoe lang deze inwoners ingeschreven hebben gestaan.

2. De te verstrekken informatie moet voldoende zijn om te kunnen bepalen of het experiment een positief effect heeft gehad op de doorstroming binnen de gemeente Oudewater, in relatie tot projecten waaraan geen voorwaarden verbonden zijn.

De gemeente Oudewater deelt de informatie zoals die beschreven is bij punt 1 en 2, met gemeenten in haar woningmarktregio.

### ***Communicatie experimentenregeling***

Er wordt over de experimentenregeling gecommuniceerd in de IJsselbode. De regeling wordt gepubliceerd in het gemeenteblad. Het experiment is met gemeenten uit de woningmarktregio afgestemd. Van de 14 gemeenten die zijn benaderd hebben er twee gereageerd, waarvan beiden positief.