



Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening regio Utrecht 2023 Gemeente Nieuwegein

De raad van de gemeente Nieuwegein;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 mei 2024;

gelet op artikel 4 en 5 van de Huisvestingswet 2014;

besluit:

vast te stellen

Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening regio Utrecht 2023 Gemeente Nieuwegein

Artikel I

De Huisvestingsverordening regio Utrecht 2023 gemeente Nieuwegein wordt als volgt gewijzigd:

A.

Artikel 1 Definities wordt als volgt gewijzigd:

1. Na onderdeel 'bestaande woonruimte' wordt het volgende onderdeel ingevoegd 'betaalbare nieuwboukoopwoning: een nieuw te bouwen voor verkoop bestemde woonruimte als bedoeld in artikel 7, tweede lid van de wet met een koopprijsgrens van maximaal € 275.000,-.
2. Het onderdeel 'seniorenwoning' wordt gewijzigd in: woonruimte die geschikt is voor personen van 65 jaar en ouder, of voor personen van 55 jaar en ouder maar jonger dan 65 jaar.
3. Na onderdeel 'zestigprocentmethode' wordt het volgende onderdeel toegevoegd '55+': iemand die 55 jaar of ouder is, maar jonger dan 65.

B.

Aan artikel 2 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte wordt aan het eerste lid toegevoegd: sub b betaalbare nieuwbouw koopwoningen.

C.

Artikel 3 Eisen voor verlening huisvestingsvergunning wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid komt te luiden:
Een aanvrager komt in aanmerking voor een huisvestingsvergunning als deze aan de volgende voorwaarden voldoet:
 - a. de leden van het huishouden hebben de Nederlandse nationaliteit of verblijven hier rechtmatig, zoals bedoeld in artikel 10, tweede lid van de wet;
 - b. de aanvrager is 18 jaar of ouder;
 - c. voor een sociale huurwoning is het huishoudinkomen niet hoger dan de € 47.699 voor een eenpersoonshuishouden en € 52.671 voor een meerpersoonshuishouden;
 - d. voor een betaalbare nieuwbouw koopwoning is het huishoudinkomen niet hoger dan € 60.000 voor een eenpersoonshuishouden en € 65.000 voor een meerpersoonshuishouden;
 - e. als er voorrangregels gelden, komt de aanvrager op basis daarvan als eerste in aanmerking voor de woonruimte.
2. Na het vijfde lid wordt een nieuw zesde lid toegevoegd dat als volgt luidt:
In afwijking van het eerste lid, onder d, kan het college van burgemeester en wethouders een afwijkende inkomensgrens vaststellen, wanneer vanwege de te verwachten leencapaciteit de inkomensgrens tot onevenredige effecten zou leiden.

D.

Artikel 5. Vruchteloze aanbidding komt te luiden:

1. In geval van een sociale huurwoning als bedoeld in artikel 2, eerste lid onder a is sprake van vruchteloze aanbidding als de eigenaar de woonruimte dertien weken lang, gerekend vanaf de datum van de eerste advertentie, zonder resultaat heeft aangeboden aan huishoudens die er op grond van artikel 3 voor in aanmerking komen, mits:



- a. de woonruimte is aangeboden tegen een redelijke huurprijs, als beschreven in artikel 17, eerste lid van de wet;
 - b. er tenminste driemaal, minimaal eenmaal per maand, met de woonruimte is geadverteerd; en
 - c. er is geadverteerd in een regionaal of lokaal advertentiemedium of op een andere, naar het oordeel van burgemeester en wethouders gelijkwaardige wijze.
2. In geval van een betaalbare nieuwbouw koopwoning, als bedoeld in artikel 2, eerste lid onder b, is sprake van vruchteloze aanbieding als de verkoper van de woonruimte dertien weken lang, gerekend vanaf de datum van de eerste advertentie, zonder resultaat heeft aangeboden aan huishoudens die er op grond van artikel 3 voor in aanmerking komen, mits:
- a. de woonruimte is aangeboden tegen een marktconforme koopprijs. De verkoper kan hier wel ten gunste van de koper van afwijken;
 - b. er tenminste driemaal, minimaal eenmaal per maand, met de woonruimte is geadverteerd; en
 - c. er is geadverteerd in een regionaal of lokaal advertentiemedium of op een andere, naar het oordeel van burgemeester en wethouders gelijkwaardige wijze.

E.

In artikel 6, Aanvraag en inhoud huisvestingsverordening, tweede lid onderdeel e wordt na 'huur' de zinsnede ingevoegd: -of koop.

F.

In artikel 22 Voorrang in verband met de aard van de woonruimte wordt lid 4 onderdeel b gewijzigd en er wordt een zesde lid toegevoegd:

b.	Seniorenwoonruimte	Huishoudens waarvan tenminste een van de leden tot de doelgroep senioren behoort (primaire doelgroep), of, met inachtneming van het in lid 6 bepaalde, huishoudens waarvan tenminste een van de leden tot de doelgroep 55+ behoort (secundaire doelgroep).
----	--------------------	--

6. Op woonruimte met het label seniorenwoonruimte wordt primair voorrang verleend aan huishoudens waarvan tenminste één van de leden tot de doelgroep senioren behoort. Als er op seniorenwoonruimte die wordt aangeboden op grond van de artikelen 14, 15 en 16 van deze verordening geen reacties komen van huishoudens waarvan tenminste één van de leden tot de doelgroep senioren behoort, wordt voorrang verleend aan huishoudens waarvan tenminste een van de leden tot de doelgroep 55+ behoort.'

G.

De tabel in artikel 23 lid 1 komt te luiden:

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

H.

In artikel 25 Voorrang in verband met economische of maatschappelijke binding wordt na het tweede lid een nieuw derde lid toegevoegd, dat als volgt luidt:

3. Het totaal aantal toewijzingen op basis van de voorrang voor economische of maatschappelijke binding is maximaal 50% van het totaal aantal toewijzingen.'

I.

Artikel 71 Rapportageverplichting, lid 1 komt te luiden:

De toegelaten instelling rapporteert jaarlijks achteraf over de wijze waarop zij (al dan niet op basis van mandaat) invulling heeft gegeven aan artikel 11, derde lid, artikel 16, derde lid en vierde lid, artikel 17, artikel 22, artikel 23, tweede en vierde lid, artikel 24, vierde en vijfde lid, artikel 25 derde lid en artikel 45.'

J.

In de artikelsgewijze toelichting wordt aan artikel 2 lid 1 toegevoegd:

'Vergunningplicht voor betaalbare nieuwbouw koopwoningen.

De gewijzigde Huisvestingswet 2014 geeft de mogelijkheid om naast een vergunningplicht voor het in gebruik geven of nemen van huurwoningen eenzelfde vergunningplicht ook voor betaalbare nieuwbouw koopwoningen in te voeren. In Nieuwegein is er voor gekozen om alleen de goedkope betaalbare koopwoningen onder deze vergunningplicht te laten vallen, omdat de vraag naar deze woningen groot is en er ook extra inspanning mee gemoeid is om deze woningen te realiseren. We willen daarom ook graag dat deze woningen bij de juiste doelgroep terecht komt.'

K.

In de artikelsgewijze toelichting van artikel 3 wordt toegevoegd:

'Zesde lid: Met dit lid wordt de mogelijkheid gegeven aan het college van burgemeester en wethouders om een afwijkende inkomensgrens vast te stellen voor de vergunningsplicht voor betaalbare nieuwbouw koopwoningen. Het college mag alleen van deze bevoegdheid gebruik maken wanneer de te verwachten leencapaciteit tot onevenredige effecten leidt. Die onevenredige effecten doen zich voor wanneer de rente in een jaar zodanig stijgt of de voorwaarden om te lenen dusdanig wijzigen dat bijna geen huishoudens meer in aanmerking komen voor de vergunning. Dit is het geval wanneer de huishoudens die met hun inkomen onder de gestelde grens blijven onvoldoende kunnen lenen om de woningen tot aan de koopprijsgrens te betalen.

Het gaat met deze bevoegdheid dus om het wijzigen van de gehele inkomensgrens en niet om het afwijken in individuele gevallen.'

L.

In de artikelsgewijze toelichting artikel 25 wordt toegevoegd aan de algemene tekst, voor de toelichting per lid:

Met de wijziging van de Huisvestingswet 2014 (Kamerstukken II, 2022-23, 36190) heeft de wetgever meer ruimte gegeven aan gemeenten om voorrang te verlenen aan woningzoekenden met binding aan de gemeente. Tevens heeft de wetgever verduidelijkt dat voorrang verlenen in de vorm van urgentie ook onder maatschappelijke of economische binding kan meetellen wanneer geëist wordt van deze woningzoekenden dat zij binding hebben. Daarvan kan sprake zijn wanneer zij bijvoorbeeld ingezetene van de gemeente moeten zijn of moeten uitstromen uit een zorginstelling in de regio. In onderstaande tabel is te lezen welke vormen van voorrang onder maatschappelijke of economische binding vallen.

Maatschappelijke binding aan kern of deel gemeente, ook buurtbinding	Lokaal
Van groot naar beter	Regionaal
Urgentie bij dreigende dakloosheid	Regionaal
Urgentie bij relatiebeëindiging	Regionaal
Urgentie op medische gronden	Regionaal
Urgentie door financiële omstandigheden	Regionaal
Urgentie bij mantelzorg	Op basis van de wetsuitleg telt deze categorie ook mee
Sloop/renovatie/volkshuisvestelijke gronden	Regionaal
Regionale urgentie	Lokaal
Stadsurgentie	Lokaal
Terugkeervoorrang	
Urgentie op maatschappelijke gronden (beter wonen) (gaat om instelling waar de woningzoekende verblijft na doorverwijzing door een gemeente uit de woningmarktregio)	Regionaal
Gelabelde woningen – doorschuifcomplex (art 22)	Lokaal



Gelabelde woningen – bijzondere doelgroepen (art. 22)	Momenteel geen invulling aan gegevens
Beheerdersbelang – art 17 Experimenten	Regionaal
Hardheidsclausule – art. 70	Lokaal

M.

In de artikelsgewijze toelichting, artikel 25 eerste lid wordt verwijderd: 'die gebouwd worden'.

Artikel II

Deze verordening treedt in werking met ingang van 1 juli 2024.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 20 juni 2024

Jan Karens
griffier

Marijke van Beukering-Huijbregts
voorzitter