

## Besluit tot wijziging van de Huisvestingsverordening gemeente Utrecht

De raad van de gemeente Utrecht

- Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 april 2024;
- Gelet op de artikelen 4,5, 6, 7,9 tot en met 14, 17, 20 tot en met 22, 23a, 23b, 24,33a, 35, 40, 41 en 45 van de Huisvestingswet .

Overwegende dat

- de Huisvestingswet in 2024 is gewijzigd;
- de Huisvestingswet het mogelijk maakt een vergunningplicht voor betaalbare nieuwbouw koopwoningen in te voeren;

Besluit de Huisvestingsverordening gemeente Utrecht als volgt te wijzigen:

### Artikel I

- A. Artikel 1 Definities wordt als volgt gewijzigd,
- a. Na het onderdeel 'bestaande woonruimte' wordt het volgende onderdeel ingevoegd 'betaalbare nieuwbouw koopwoning: een nieuw te bouwen voor verkoop bestemde woonruimte als bedoeld in artikel 7, tweede lid van de wet met een koopprijsgrens van maximaal €390.000,-.'
  - b. Bij het onderdeel 'hospitaverhuur' wordt 'iemand' vervangen door 'de verhuurder'.
  - c. Bij het onderdeel 'ingezetene' wordt 'bestemmingsplan' vervangen door 'omgevingsplan'.
  - d. Bij het onderdeel 'onzelfstandige woonruimte' wordt 'huishouden' vervangen door 'bewoner' en de zinsnede 'als keuken en sanitaire voorzieningen' vervalt.
  - e. Het onderdeel 'seniorenwoning' vervalt.
  - f. Bij het onderdeel 'woningvorming' wordt 'van onzelfstandige in zelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te gouden het verbouwen of in verbouwde staat houden van twee of meer woonruimten' vervangen door 'Een woonruimte tot twee of meer zelfstandige woonruimten te verbouwen of die in verbouwde staat te houden.'
  - g. Het onderdeel 'zelfstandige woonruimte' vervalt.
- B. Aan artikel 2 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte wordt aan het eerste lid toegevoegd: 'sub c. betaalbare nieuwbouw koopwoningen.'
- C. Artikel 3 Eisen verlening huisvestingsvergunning wordt als volgt gewijzigd:
- a. In onderdeel c wordt '€44.035' vervangen door '€47.699' en wordt '€48.625' vervangen door '€52.671'.
  - b. Onderdeel d komt te luiden: 'voor een middenhuurwoning en een betaalbare nieuwbouw koopwoning is het huishoudinkomen niet hoger dan €62.191 voor een eenpersoonshuishouden en €82.921 voor een meerpersoonshuishouden; en'
  - c. In het vijfde lid wordt '€69.360' vervangen door '€69.707' en wordt '€56.513' vervangen door '€61.046'.
  - d. Aan artikel 3 wordt een nieuw lid toegevoegd, dat luidt: 'In afwijking van het eerste lid, onder d, kan het college van burgemeester en wethouders een afwijkende inkomensgrens vaststellen, wanneer vanwege de te verwachte leencapaciteit de inkomensgrens tot onevenredige effecten zou leiden.'
- D. Artikel 4 Jaarlijkse aanpassing van huur- en inkomensgrenzen wordt als volgt gewijzigd
- a. Aan het opschrift van artikel 4 wordt na 'huur-' 'koopprijs' ingevoegd.
  - b. In de eerste zinsnede wordt '2023' vervangen door '2024'.
  - c. Aan artikel 4 wordt het onderdeel toegevoegd, dat luidt: 'j. de koopprijsgrens in artikel 2, eerste lid, onder c, overeenkomst artikel 7, vierde lid van de wet.'
- E. Artikel 5 vruchteloze aanbidding wordt als volgt gewijzigd
- a. Het eerste lid komt te luiden: 'In geval van een sociale huurwoning of een middenhuurwoning als bedoeld in artikel 2, eerste lid onder a en b 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.'

b. Aan artikel 5 wordt een nieuw lid toegevoegd, dat luidt:

'In geval van een betaalbare nieuwbouw koopwoning, als bedoeld in artikel 2, eerste lid 1 onder c, is sprake van vruchteloze aanbieding als de verkoper van de woonruimte dertien weken langs, 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.

F. In artikel 6 , tweede lid sub e Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning wordt na 'huur' de zinsnede '- of koop' ingevoegd.

G. In artikel 9 Inschrijfsysteem, algemene eisen vervalt het zesde lid.

H. Artikel 10 Inschrijfsysteem van toegelaten instellingen wordt als volgt gewijzigd,

a. Aan het opschrift van artikel 10 wordt na 'instellingen' de volgende zinsnede toegevoegd: 'betreffende de sociale huur'

b. In het vierde lid vervalt na 'door een toegelaten instelling, behalve' de zinsnede 'als die woonruimte wordt verhuurd met een tijdelijk contract'

c. Aan artikel 10 wordt een nieuw lid ligt toegevoegd, dat luidt:

'De inschrijving die resulteert in een huurovereenkomst vervalt niet als het een tijdelijke huurovereenkomst betreft, zoals bedoeld in de artikelen 11a en 11b van de wet en als er een huurovereenkomst zoals bedoeld in artikel 11c van de wet is aangegaan.'

I. Artikel 11 Bekendmaking van het aanbod wordt als volgt gewijzigd,

a. Het eerste lid komt te luiden: 'Het aanbod van particuliere verhuurders wordt bekend gemaakt op het in de regio gangbare platform. In aanvulling hierop kunnen verhuurders ook op de eigen website of op een andere transparante wijze adverteren.

b. In het derde lid wordt 'afgeweken' vervangen door 'afgezien'

J. In het vijfde lid van artikel 15 Lotingmodel wordt na de zinsnede 'Burgemeester en wethouders kunnen' de volgende zinsnede ingevoegd 'in een nadere regel'.

K. In de tabel bij artikel 23 Voorrang in verband met de grootte van de woonruimte wordt in de eerste kolom wordt na '6 kamers' 'of meer' ingevoegd.

L. In artikel 24 Voorrang in verband met de prijs van de woonruimte worden de tabellen als volgt gewijzigd,

a. In tabel 1 in de derde kolom 'Huishoudinkomen' worden de bedragen gewijzigd. '€ 25.475' wordt vervangen door '€ 27.725', '€ 34.575' wordt vervangen door '€ 37.625', '€ 34.575' wordt vervangen door '€ 37.625', '€ 25.075' wordt vervangen door '€ 27.225', '€ 33.800' wordt vervangen door '€ 36.675', '€ 33.800' wordt vervangen door '€ 36.675'.

b. In tabel 1 in de vierde kolom 'Huurprijs tot' worden de bedragen gewijzigd. '€ 647,19' wordt vervangen door '€ 650,43', '€ 647,19' wordt vervangen door '€ 650,43', '€ 693,60' wordt vervangen door '€ 697,07', '€ 647,19' wordt vervangen door '€ 650,43', '€ 647,19' wordt vervangen door '€ 650,43', '€ 693,60' wordt vervangen door '€ 697,07'.

c. In tabel 2 in de eerste kolom wordt '€ 44.035 (eenpersoonshuishoudens)' vervangen door '€ 47.699 (eenpersoonshuishoudens)' en wordt '€ 48.625 (meerpersoonshuishoudens)' vervangen door '€ 52.671 (meerpersoonshuishoudens)'.

d. In tabel 2 in de tweede kolom wordt '€ 56.513,-' vervangen door '€ 61.046,-'

e. In tabel 2 in de derde kolom wordt '€ 693,60' vervangen door '€ 697,07,-'.

f. In tabel 2 in de vierde kolom wordt '€ 808,06,-' vervangen door '€ 879,66,-'.

M. Artikel 25 Voorrang in verband met economische of maatschappelijke binding wordt als volgt gewijzigd,

a. In het derde lid wordt na de zinsnede 'de gemeente voorrang geven aan' de volgende zinsnede ingevoegd 'vitale beroepen, zijnde' en de zinsnede 'kinderopvang en brandweer' toegevoegd.

b. Aan artikel 25 wordt een nieuw lid toegevoegd, dat luidt:

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

N. Artikel 47 Voorrangsgronden wordt als volgt gewijzigd,

a. Het eerste lid wordt komt te luiden:

- 'Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor de in artikel 46 bedoelde woonruimte wordt bij de eerste verhuur voorrang gegeven aan:
- a. Doorstromers; en
  - b. Vitale beroepen.'
  - b. 'Het tweede lid komt te luiden: 'Elke verhuurder past de voorrang uit het eerste lid toe voor 50% van de eerste verhuringen.'
  - c. Het derde lid komt te luiden: 'Naast of in plaats van de in de vorige leden genoemde voorrang kunnen burgemeester en wethouders in overleg met verhuurders ook andere categorieën woningzoekenden aanwijzen die voor aangewezen woonruimte voorrang krijgen bij het verlenen van een huisvestingsvergunning, in verband met:
    - a. de aard van de woonruimte;
    - b. de grootte van de woonruimte;
    - c. de dringende behoefte aan een woonruimte voor een specifieke doelgroep; of
    - d. een economische of maatschappelijke binding, zoals het behoren tot een bepaalde beroepsgroep.'
  - d. Het vierde lid komt te luiden: 'Als burgemeester en wethouders het vorige lid toepassen, leggen zij dit vast in een nadere regel en geven hierbij eveneens de voorrangsvolgorde aan, die kan afwijken van de in het volgende artikel beschreven rangorde.'
  - e. Het vijfde lid komt te luiden: 'Burgemeester en wethouders rapporteren jaarlijks aan de raad over het verlenen van voorrang op grond van het vierde lid. '
- O. Artikel 48 Rangorde wordt als volgt gewijzigd,
- a. Het tweede lid wordt te luiden: 'Als er meerdere voorrangsregels van toepassing zijn, geldt binnen de voorrangsregels de volgende onderlinge rangorde:
    - a. Woningzoekenden die zowel voldoen aan voorrang voor doorstromers als voorrang voor vitale beroepsgroepen;
    - b. Woningzoekende die voldoet aan de voorrang voor doorstromers;
    - c. Woningzoekende die voldoet aan de voorrang voor vitale beroepsgroepen.'
  - b. Het derde lid komt te luiden: 'Indien er meer gegadigden zijn dan wordt er geloot.'
- P. Artikel 49 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte, vrijstelling wordt als volgt gewijzigd,
- a. Het eerste lid onder c komt te luiden: 'van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden;
  - b. Het eerste lid onder d komt te luiden: 'van onzelfstandige in zelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden;'
  - c. Er wordt een nieuwe subcategorie toegevoegd die komt te luiden: 'e. tot twee of meer zelfstandige woonruimten te verbouwen of in die verbouwde staat te houden.'
  - d. In het vierde lid wordt na de zinsnede 'eerste lid onder a, b, c en d' de volgende zinsnede ingevoegd 'en e'.
- Q. In onderdeel d van artikel 51 Weigeringsgronden worden 'het bestemmingsplan en de beheersverordening' vervangen door 'het omgevingsplan'.
- R. In onderdeel d van artikel 60 Weigeringsgronden worden 'het bestemmingsplan, de beheersverordening' vervangen door 'het omgevingsplan'.
- S. In het tweede lid onder b van artikel 65 Aanwijzing beschermde woonruimte wordt na de zinsnede 'de dan geldende prijsgrens opkoopbescherming' de volgende zinsnede toegevoegd 'De geldende WOZ-waarde op de datum van inschrijving in de openbare registers is de WOZ-waarde met dezelfde peildatum als die van de dan geldende prijsgrens opkoopbescherming, als bedoeld in artikel 66 van deze verordening.'
- T. Aan artikel 71 Experimenten wordt een lid toegevoegd, dat luidt: 'Burgemeester en wethouders kunnen het experiment uitwerken in een nadere regel'.
- U. Het eerste lid van artikel 73 Rapportageverplichting wordt vervangen door: 'De toegelaten instelling rapporteert jaarlijks achteraf, in de Regionale corporatiemonitor van het Regioplatform Woningcorporaties Utrecht, 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, zesde lid en artikel 45. '
- V. In de tabel bij artikel 74 Bestuurlijk boete wordt na de regel 'Overtreding XI' de volgende regel toegevoegd 'Overtreding XI Het in gebruik geven van een beschermde woonruimte zonder verhuurvergunning opkoopbescherming \*Legaliseerbare overtreding (administratief): Geen vergunning, maar wel te verkrijgen voor overtreden situatie. Artikel 41 Hvv artikel 65 Hvv Niet bedrijfsmatig €3.000, € 18.500, €18.500 €18.500, Bedrijfsmatig €12.500, €18.500, €18.500, €18.500'

## Artikel II

Dit besluit treedt in werking de dag na bekendmaking in het gemeenteblad;

*Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 27 juni 2024.  
De burgemeester  
Sharon A.M. Dijksma  
De griffier,  
Merel van Hall*