

Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2023, gemeente Bunnik

De raad van de gemeente Bunnik;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 april 2024;

gelet op artikel 4, 5, 7, 9 tot en met 14, 17, 20 tot en met 22, 23a, 23b, 23e, 24, 33a, 35, 40, 41, 45 van de Wet Huisvestingswet 2014;

besluit vast te stellen de verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht, gemeente Bunnik

Artikel 1 - Wijziging verordening

A. aan artikel 1 worden de navolgende begrippen toegevoegd

A1 na bestaande woonruimte wordt toegevoegd

Bestaande tekst

Nieuwe tekst

b etaalbare nieuwbouwkooptwoning: een nieuw te bouwen voor verkoop bestemde woonruimte als bedoeld in artikel 7, tweede lid van de wet met een kooprijsgrens van maximaal € 390.000,- ;

A2 na campuscontract wordt toegevoegd

DAEB-norm: de inkomensgrens gedefinieerd in artikel 1 van de Woningwet en bedoeld voor toepassing van artikel 48, eerste lid van die wet.

A3 na verhuurvergunning opkoopbescherming wordt toegevoegd

55+: iemand die 55 jaar of ouder is, maar jonger dan 65;

B. de definitie van seniorenwoning in artikel 1 wordt als volgt gewijzigd

Bestaande tekst

Seniorenwoning: woonruimte die geschikt is voor personen van 65 jaar en ouder;

Nieuwe tekst

Seniorenwoning: woonruimte die geschikt is voor personen van 65 jaar en ouder , of voor personen van 55 jaar en ouder maar jonger dan 65 jaar;

C. Artikel 2, lid 1 wordt sub b als volgt gewijzigd en wordt sub c toegevoegd

Bestaande tekst

b. Niet van toepassing

Nieuwe tekst

b. middenhuurwoningen in bezit van een toegelaten instelling;
c. betaalbare nieuwbouwkooptwoningen.

D. artikel 3 eerste lid onder d wordt als volgt gewijzigd

Bestaande tekst

Niet van toepassing

Nieuwe tekst

voor een middenhuurwoning en een betaalbare nieuwbouwkooptwoning is het huishoudinkomen niet hoger dan twee maal de DAEB norm;

E. aan artikel 3 wordt een zesde lid toegevoegd

Bestaande tekst

Nieuwe tekst

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.

F. aan artikel 4 wordt een sub j toegevoegd

Bestaande tekst

Nieuwe tekst

de kooprijsgrens in artikel 2, eerste lid, onder c overeenkomstig artikel 7, vierde lid van de wet 2014.

G. artikel 5 wordt als volgt gewijzigd

Bestaande tekst

Er is sprake van een vruchteloze aanbieding als de eigenaar de woonruimte tenminste 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 drie maal, 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.*

Nieuwe tekst

1. **Er is sprake van een vruchteloze aanbieding als de eigenaar de woonruimte tenminste 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: de woonruimte is aangeboden tegen een redelijke huurprijs, als beschreven in artikel 17, eerste lid van de wet; er tenminste drie maal, minimaal eenmaal per maand, met de woonruimte is geadverteerd en 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 c, 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.**

H. artikel 6, lid 2 sub e wordt als volgt gewijzigd

Bestaande tekst

kopie van het huurcontract of schriftelijke verklaring van de eigenaar dat hij bereid is de woonruimte aan de aanvrager in gebruik te geven;

Nieuwe tekst

kopie van het huur- of koopcontract of schriftelijke verklaring van de eigenaar dat hij bereid is de woonruimte aan de aanvrager in gebruik te geven .

I. Artikel 22, lid 4 onder b wordt als volgt gewijzigd

Bestaande tekst

Nieuwe tekst

J. Aan artikel 22 wordt een zesde lid toegevoegd

Bestaande tekst

Nieuwe tekst

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.

K. De tabel in artikel 23, lid 1 wordt als volgt gewijzigd

Bestaande tekst

Nieuwe tekst

L. Aan artikel 25 wordt een zesde lid toegevoegd

Bestaande tekst

Nieuwe tekst

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

M. Artikel 73, lid 1 wordt als volgt gewijzigd

Bestaande tekst

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

Nieuwe tekst

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 onder f 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.

N. aan de artikelsgewijze toelichting artikel 22, wordt toegevoegd

Bestaande tekst

Nieuwe tekst

Derde 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 kooprijsgrens te betalen.

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

Artikel 2 - inwerkingtreding en citeertitel Deze verordening treedt in werking op de eerste dag na haar bekendmaking. Deze verordening wordt aangehaald als de Huisvestingsverordening Regio Utrecht, gemeente Bunnik.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 4 juli 2024,

de griffier,

de voorzitter,

dhr. F.J. van der Lubbe

dhr. R. van Bennekom