

Wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2023, gemeente IJsselstein

De raad van de gemeente IJsselstein;

- Gelezen het voorstel van het college van 27 augustus 2024;
- gelet op artikel 4 van de Huisvestingswet 2014;

besluit de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2023, gemeente IJsselstein als volgt te wijzigen:

Artikel I

Artikel 1 wordt als volgt gewijzigd:

De volgende definities worden aan de opsomming toegevoegd:

- Betaalbare nieuwbouw koopwoning: een nieuw te bouwen voor verkoop bestemde woonruimte als bedoeld in artikel 7, tweede lid van de wet met een koopprijs van maximaal € 390.000;
- Doelgroep 55+: personen van 55 jaar of ouder maar jonger dan 65 jaar;

De volgende definities worden als volgt gewijzigd:

- ingezetene: degene die in de Basisregistratie Personen van één van de gemeenten in de woningmarktregio is opgenomen en daar tenminste één jaar feitelijk en rechtmatig hoofdvverblijf heeft in een woonruimte, die volgens het omgevingsplan is aangewezen of bestemd voor permanente bewoning;
- koopprijsgrens: de maximale koopprijs van een koopwoning, zijnde € 390.000, prijspeil 2024);
- 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;

onzelfstandige woonruimte: de woning die geen eigen toegang heeft en die de bewoner niet kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning

Artikel II

Aan artikel 2 lid 1 wordt toegevoegd:

- b. betaalbare nieuwbouw koopwoningen.

Artikel III

Artikel 3 lid 1 onder c en d wordt als volgt gewijzigd:

- 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 € 62.191 voor een eenpersoonshuishouden en € 82.928 voor een meerpersoonshuishouden

Artikel 3 lid 5 wordt als volgt gewijzigd:

- 5. In afwijking van het eerste lid onder c. kan voor sociale huurwoningen met een huurprijs vanaf € 697,07 een huisvestingsvergunning worden verleend aan huishoudens met een -huishoudinkomen tot € 61.046.

Aan artikel 3 wordt een lid 6 toegevoegd dat luidt:

- 6. In afwijking van het eerste lid, onder d, kunnen burgemeester en wethouders een afwijkende inkomensgrens vaststellen, wanneer vanwege de te verwachten leencapaciteit de inkomensgrens tot onevenredige effecten zou leiden.

Artikel IV

Aan artikel 4 wordt een sub j toegevoegd dat luidt:

- j. De koopprijsgrens in artikel 2, eerste lid, onder b, overeenkomstig artikel 7, vierde lid van de wet.

Artikel V

Artikel 5 wordt als volgt gewijzigd:

- 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.

Artikel VI

Artikel 6 lid 2 onder e wordt als volgt gewijzigd:

- e. 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;

Artikel VII

Artikel 9 lid 6 vervalt.

Artikel VIII

Artikel 10 lid 4 wordt als volgt gewijzigd:

4. Een inschrijving eindigt na toewijzing van een woonruimte door een toegelaten instelling, behalve, bij woningruil of als de woonruimte is betrokken met gebruikmaking van een urgentie op volkshuisvestelijke gronden, met uitzondering van de terugkeerurgentie.

Aan artikel 10 wordt een lid toegevoegd dat luidt:

6. 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.

Artikel IX

In artikel 11 lid 3 wordt het woord 'afgeweken' gewijzigd in 'afgezien'.

Artikel X

In artikel 22 lid 4 wordt de tabel als volgt gewijzigd:

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

Aan artikel 22 wordt een lid toegevoegd dat luidt:

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.

Artikel XI

In artikel 23 lid 1 wordt de tabel als volgt gewijzigd:

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

Artikel XII

In artikel 24 lid 1 wordt tabel 1 als volgt gewijzigd:

Leeftijd	Huishoudensgrootte	Huishoudinkomen	Huurprijs tot
Tot AOW-leeftijd	Eén persoon	Tot en met € 27.725	€ 650,43
	Twee personen	Tot en met € 37.625	€ 650,43
	Drie of meer personen	Tot en met € 37.625	€ 697,07
Vanaf AOW-leeftijd	Eén persoon	Tot en met € 27.225	€ 650,43
	Twee personen	Tot en met € 36.675	€ 650,43
	Drie of meer personen	Tot en met € 36.675	€ 697,07

In artikel 24 lid 5 wordt tabel 2 als volgt gewijzigd:

Huishoudinkomen vanaf	Huishoudinkomen tot	Huurprijs vanaf	Huurprijs tot
€ 52.671 (meerpersoonshuishoudens)	€ 61.046	€ 697,07	€ 879,66
€ 47.699 (eenpersoonshuishoudens)			

Artikel XIII

Artikel 25 lid 3 wordt als volgt gewijzigd:

3. Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van artikel 14 van de wet, bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voor appartementen vanaf de eerste verdieping in de gemeente voorrang geven aan vitale beroepen zijnde woningzoekenden met een economische binding aan de gemeente, die werkzaam zijn binnen de sectoren onderwijs, zorg, politie, kinderopvang en brandweer.

Aan artikel 25 wordt een lid 6 toegevoegd dat luidt:

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

Artikel XIV

Artikel 51 sub d wordt als volgt gewijzigd:

- d. vergunningverlening zou leiden tot strijdigheid met het omgevingsplan of met een omgevingsvergunning op grond waarvan afgeweken mag worden van het omgevingsplan.

Artikel XV

Artikel 60 sub d wordt als volgt gewijzigd:

- d. er sprake is van strijdigheid met het omgevingsplan, tenzij een omgevingsvergunning om af te wijken van het omgevingsplan is verleend.

Artikel XVI

Artikel 65 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het verbod van artikel 41, eerste lid van de wet, geldt voor de in het tweede lid genoemde beschermde woonruimte. Deze beschermde woonruimte mag gedurende vier jaar na de datum van inschrijving in de openbare registers niet in gebruik gegeven worden zonder verhuurvergunning opkoopbescherming van burgemeester en wethouders.
2. Als beschermde woonruimte wordt aangewezen iedere bestaande woonruimte die elk van de vijf volgende kenmerken heeft:
 - a. Ze ligt in de gemeente IJsselstein;
 - b. WOZ-waarde zoals die gold op de datum van inschrijving in de openbare registers ligt op die datum op of onder de dan geldende prijsgrens opkoopbescherming. 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.
 - c. Op de datum van inschrijving in de openbare registers was één van de volgende situaties van toepassing;
 - de woonruimte was vrij van huur en gebruik;
 - de woonruimte was in gebruik gegeven of verhuurd staat voor een periode van minder dan zes maanden; of
 - de woonruimte werd in gebruik gegeven of verhuurd met een verhuurvergunning opkoopbescherming
 - d. De datum van inschrijving in de openbare registers lag na 27 augustus 2024; en
 - e. De verkoper of de nieuwe eigenaar was niet de gemeente of een toegelaten instelling.

Artikel XVII

Artikel 66 wordt als volgt gewijzigd:

1. De in artikel 65, tweede lid onder b genoemde prijsgrens opkoopbescherming wordt elk jaar per 1 juli geïndexeerd.
2. Burgemeester en wethouders stellen jaarlijks een geïndexeerde prijsgrens opkoopbescherming vast en publiceren deze in het Gemeenteblad.

Artikel XVIII

Artikel 67 wordt als volgt gewijzigd:

1. Als artikel 43, eerste lid van de wet niet van toepassing is, wordt de verhuurvergunning opkoopbescherming verleend in elk van de volgende situaties:
 - a. De woonruimte wordt in gebruik gegeven aan iemand die een bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad heeft met de eigenaar;
 - b. De eigenaar heeft na de datum van inschrijving in de openbare registers van die woonruimte ten minste twaalf maanden zijn woonadres in die woonruimte en komt met de gebruiker schriftelijk overeen dat deze de woonruimte voor een termijn van ten hoogste twaalf maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik neemt;
 - c. De woonruimte maakt onlosmakelijk deel uit van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte.
2. De verhuurvergunning opkoopbescherming kan worden verleend in een van de volgende situaties:
 - a. Bij complexen, waarover eigenaar en gemeente in een anterieure overeenkomst, erfpacht-overeenkomst of andere overeenkomst afspraken over de verhuur hebben vastgelegd;
 - b. Bij hospitaverhuur;
Als het belang dat gediend wordt met het verhuren van de woonruimte naar het oordeel van het college zwaarder weegt dan het belang van het behouden van de beschermde woonruimte voor de kopersmarkt.
3. De vergunning vermeldt op welke grond het gebruik is toegestaan en bevat in de gevallen, genoemd in het eerste lid onder a en b en het tweede lid onder b de naam of namen en de hoedanigheid van degene(n) aan wie de woonruimte in gebruik wordt gegeven.

4. De vergunning vervalt als de situatie waarvoor de vergunning is verleend, eindigt. De vergunning vervalt in elk geval vier jaar na de datum van inschrijving.

Artikel XIX

Artikel 68 wordt als volgt gewijzigd:

1. De verhuurvergunning opkoopbescherming wordt aangevraagd door de eigenaar van de woonruimte.
2. De aanvraag wordt ingediend bij burgemeester en wethouders, via een daartoe door hen vastgesteld formulier.

Artikel XX

Artikel 69 wordt als volgt gewijzigd:

1. Bij een aanvraag van een vergunning opkoopbescherming worden in ieder geval de volgende gegevens en stukken verstrekt:
 - a. de naam (of namen) van de eigenaar(s);
 - b. het adres van de woonruimte;
 - c. een recent en gewaarmerkt kadastraal uittreksel van de desbetreffende woonruimte.
2. Als een aanvraag betrekking heeft op de verleningsgrond van artikel 67, eerste lid, aanhef en onder a, verstrekt de aanvrager daarnaast gegevens waaruit de bedoelde bloed- of aanverwantschap blijkt.
3. Als een aanvraag betrekking heeft op de verleningsgrond van artikel 67, eerste lid, aanhef en onder b, verstrekt de aanvrager daarnaast een schriftelijke overeenkomst, waaruit blijkt dat de woonruimte voor een termijn van ten hoogste 12 maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik wordt gegeven.
4. Als een aanvraag betrekking heeft op de verleningsgrond van artikel 67, eerste lid, aanhef en onder c, verstrekt de aanvrager daarnaast gegevens en stukken waaruit blijkt dat de woonruimte onlosmakelijk onderdeel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte.
5. Burgemeester en wethouders kunnen andere gegevens en stukken vragen als dat nodig is voor de beoordeling van de aanvraag

Artikel XXI

Artikel 70 wordt als volgt gewijzigd:

Naast intrekking op grond van artikel 44, eerste lid van de wet kan een verhuurvergunning opkoopbescherming ook worden ingetrokken als blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste of onvolledige gegevens, en zou zijn geweigerd als de juiste of de volledige gegevens bekend waren geweest.

Artikel XXII

Artikel 71, lid 1 wordt als volgt gewijzigd:

1. Burgemeester en wethouders kunnen in een door hen vast te stellen nadere regeling (experiment-regeling) afwijken van de bepalingen van deze verordening.

Artikel XXIII

Artikel 73 lid 1 wordt als volgt gewijzigd:

1. De toegelaten instelling rapporteert jaarlijks achteraf, in de Regionale corporatiemonitor van 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.

Artikel XXIV

Dit besluit treedt na bekendmaking in werking en werkt terug tot 1 oktober 2024.

Besloten in de openbare vergadering van 3 oktober 2024.

De raad van IJsselstein,

De voorzitter, mr. P.J.M. van Domburg

De griffier, A.J.O. van Kooij MMC