

Verordening tot wijziging van de 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 06 mei 2025;

gelet op artikel van de Wet Huisvestingswet 2014;

besluit vast te stellen de verordening tot wijziging van de Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2023, gemeente Bunnik

Artikel 1 - Wijziging verordening

Artikel 1- Definities

A. aan artikel 1 wordt de navolgende begrippen verwijderd en gewijzigd

A. Bij artikel 1 worden de volgende begrippen gewijzigd

Bestaande tekst

betaalbare nieuwbouwkoopwoning: 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;

kooprijsgrens (zie artikel 49): maximale aankoopbedrag (zonder het treffen van energiebesparende maatregelen) om een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie te krijgen, is € 405.000 (peildatum 2023).

Nieuwe tekst

betaalbare nieuwbouwkoopwoning: een nieuw te bouwen voor verkoop bestemde woonruimte als bedoeld in artikel 7, tweede lid van de wet met een kooprijsgrens van maximaal 405.000 (prijspeil 2025);

kooprijsgrens (zie artikel 49): maximale aankoopbedrag (zonder het treffen van energiebesparende maatregelen) om een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie te krijgen, is € 450.000 (prijspeil 2025);

Artikel 4- Jaarlijkse aanpassingen van huur- en inkomensgrenzen

B. Artikel 4 lid b wordt als volgt gewijzigd

Bestaande tekst

De inkomensgrens in artikel 3, eerste lid onder d overeenkomstig artikel 10 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte;

Nieuwe tekst

De inkomensgrens in artikel 3, eerste lid onder d overeenkomstig de definitie van huishoudinkomen in artikel 1 van de Woningwet.

Artikel 24 – Voorrang in verband met de prijs van de woonruimte

C. Artikel 24 lid 1, tabel 1 wordt als volgt gewijzigd

Bestaande tekst

Huishoudinkomen	Huurprijs tot
Tot en met € 25.475	€ 647,19
Tot en met € 34.575	€ 647,19
Tot en met € 34.575	€ 693,60
Tot en met € 25.075	€ 647,19
Tot en met € 33.800	€ 647,19
Tot en met € 33.800	€ 693,60

Nieuwe tekst

Huishoudinkomen	Huurprijs tot
Tot en met € 28.375	€ 682,96
Tot en met € 38.500	€ 682,96
Tot en met € 38.500	€ 731,93
Tot en met € 27.775	€ 682,96
Tot en met € 37.350	€ 682,96
Tot en met € 37.800	€ 731,93

D. Artikel 24 lid 5, tabel 2 wordt als volgt gewijzigd

Bestaande tekst				Nieuwe tekst			
Huishoudinkomen vanaf	Huishoudtinkomen tot	Huurprijs van	Huurprijs tot	Huishoudinkomen vanaf	Huishoudinkomen tot	Huurprijs van	Huurprijs tot
€ 48.625 (meerpersoonshuishoudens)	€ 56.330	€ 693,60	€ 808,06	€ 54.847 (meerpersoonshuishoudens)	€ 67.366	€ 731,93	€ 900,07
€ 44.035 (eenpersoonshuishoudens)				€ 49.669 (eenpersoonshuishoudens)			

Artikel 25 – Voorrang in verband met economische of maatschappelijke binding

E. Aan artikel 25 worden lid 3, 4 en 5 toegevoegd

Bestaande tekst

Nieuwe tekst

3. Niet van toepassing.
4. Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van artikel 14 van de wet, bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voor woonruimte in een bepaalde wijk of bepaald gebied voorrang verlenen aan een categorie woningzoekenden, zoals bijvoorbeeld doorstromers, senioren en jongeren met een maatschappelijke of economische binding aan die wijk of dat gebied.
5. Burgemeester en wethouders werken de voorwaarden voor de voorrang als bedoeld in lid één, drie en vier verder uit in nadere regels.

Paragraaf 2.8 Voorrangsgronden en rangorde bij middenhuurwoningen

F. Aan paragraaf 2.8 worden artikel 46, 47 en 48 toegevoegd

Bestaande tekst

Nieuwe tekst

Artikel 46. Toepasselijkheid
Deze paragraaf is van toepassing op middenhuurwoningen die na 1 januari 2020 zijn opgeleverd en waarvoor een inschrijfsysteem verplicht is.

Artikel 47. Voorrangsgronden
1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor de in artikel 46 bedoelde woonruimte hebben doorstromers voorrang.
2. Elke verhuurder past de voorrang uit het eerste lid toe voor 50% van de eerste verhuringen.
3. Naast of in plaats van de in het vorige lid 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:
De aard van de woonruimte;
De grootte van de woonruimte;
De dringende behoefte aan een woonruimte voor een specifieke doelgroep of
Een economische of maatschappelijke binding.
4. 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.
5. Burgemeester en wethouders rapporteren jaarlijks aan de raad over het verlenen van voorrang op grond van het derde lid.

Artikel 48. Rangorde
1. De woonruimte wordt aangeboden aan de gegadigde die voldoet aan de eisen voor een huisvestingsvergunning en die op grond van het volgende lid als eerste voor de woonruimte in aanmerking komt.
2. Indien er meer gegadigden zijn worden deze gerangschikt op datum van inschrijving.

Artikel 65- Aanwijzing beschermde woonruimte

G. Artikel 65 eerste lid onder b wordt als volgt gewijzigd

Bestaande tekst

Nieuwe tekst

*op de datum van inschrijving een WOZ-waarde heeft die niet hoger is dan de geldende
 prijsgrens opkoopbescherming, zijnde € 487.000 (prijsspeil 1 juli 2022);*

op de datum van inschrijving een WOZ-waarde heeft die niet hoger is dan de geldende prijsgrens opkoopbescherming, zijnde € 570.000 (prijsspeil 10 juli 2025).

Artikelsgewijze toelichting

H: Aan de artikelsgewijze toelichting wordt het volgende gewijzigd of toegevoegd.

H1. Artikel 1. Definities wordt het begrip liberalisatiegrens als volgt gewijzigd.

Bestaande tekst

liberalisatiegrens: als de aanvangshuurprijs bij het ingaan van de huurovereenkomst zich op of onder deze grens bevindt, betreft het een sociale huurwoning. De liberalisatiegrens wordt jaarlijks gewijzigd. Tot 1 januari 2024 ligt de grens op € 808,06.

Nieuwe tekst

liberalisatiegrens: als de aanvangshuurprijs bij het ingaan van de huurovereenkomst zich op of onder deze grens bevindt, betreft het een sociale huurwoning. De liberalisatiegrens wordt jaarlijks gewijzigd. Tot 1 januari 2026 ligt de grens op € 900,07 (prijspeil 2025).

H2. Bij artikel 2 eerste lid wordt toegevoegd

Nieuwe tekst

Onder b worden middenhuurwoningen in bezit van een toegelaten instelling genoemd omdat deze worden verdeeld via een transparant verdeelsysteem en zo kan worden gecontroleerd op de inkomensgrenzen.

Onder c worden betaalbare nieuwbouwoorwoningen genoemd. De schaarste aan (betaalbare) koopwoningen is in de gemeente Bunnik voldoende gebleken (in het woonbehoefteonderzoek van Companen uit 2024) om deze woningen vergunningplichtig te maken.

Om een betrouwbare overheid te zijn, gaat de vergunningplicht voor betaalbare nieuwbouwoorwoningen tot € 405.000 (prijspeil 2025) nog niet gelden voor alle nieuwbouwoorwoningen. Projecten waarvoor op 4 juli 2024 al een bestemmingsplan of vergunning is verleend of waarvoor een bestemmingsplan/omgevingsplan nu in procedure is, worden uitgezonderd. Dit om te voorkomen dat we de spelregels tijdens het spel wijzigen en ontwikkelars bezwaar aantekenen.

Met de verkopers van de woningen wordt in een anterieure overeenkomst afgesproken hoe lang deze de plicht hebben om de woningen aan te bieden, met de daarbij in artikel 5 geldende eisen.

H3. Bij artikel 25 wordt na het tweede lid toegevoegd

Bestaande tekst

Nieuwe tekst

Derde lid: niet van toepassing.

Vierde lid : het vierde lid maakt het mogelijk om doorstromers, senioren, jongeren of een andere categorie woningzoekende met een maatschappelijke binding aan een bepaalde wijk of bepaald gebied voorrang te geven bij woningen die gebouwd worden in die wijk of dat gebied. Het verlenen van voorrang aan deze groepen zorgt voor doorstroom of draagt bij aan de leefbaarheid in de wijk. Door senioren met voorrang in eigen wijk te laten doorverhuizen, wonen zij passender zodat langer zelfstandig wonen mogelijk is, met behoud van het eigen sociale netwerk. Tegelijkertijd blijft er een grotere woning achter voor een gezin.

Voor jongeren en starters <35 jaar geldt dat zij het meest hebben te kampen met verdringing op de woningmarkt, zoals ook blijkt het Woningbehoefteonderzoek Companen gemeente Bunnik 2023.

Daarnaast kan voorrang voor jongeren er voor zorgen dat jongeren behouden blijven voor de gemeente. Zij hebben binding en een netwerk, waardoor wordt bijgedragen aan de sociale cohesie.

Vijfde lid : De in het derde en vierde lid bedoelde voorrang moet door burgemeester en wethouders worden uitgewerkt in een nadere regel.

In het zesde lid is het maximale percentage bepaald voor het aantal toewijzingen op basis van economische of maatschappelijke binding. Hiertoe behoren onder andere ook de urgenties waarvoor een bindingseis geformuleerd

Artikel 2 - inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op de eerste dag na haar bekendmaking.
2. Deze verordening wordt aangehaald als Verordening tot wijziging van de Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2023, gemeente Bunnik.

*Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 10 juli 2025,
de griffier, de voorzitter,
dhr. F.J. van der Lubbe dhr. R. van Bennekom*