

Bijlage 2

Overzicht van de wijzigingen in Huisvestingsverordening gemeente Zeist

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
Artikel 1 Definities	Artikel 1 Definities
	-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,-
-Personen van één van de gemeenten in de woningmarktregio is opgenomen en daar tenminste één jaar feitelijk en rechtmatig hoofdverblijf heeft in een woonruimte, die volgens het bestemmingsplan is aangewezen of bestemd voor permanente bewoning;	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 hoofdverblijf heeft in een woonruimte, die volgens het omgevingsplan is aangewezen of bestemd voor permanente bewoning;
seniorenwoning: woonruimte die geschikt is voor personen van 65 jaar en ouder;	55+: iemand die 55 jaar of ouder is, maar jonger dan 65;
Artikel 2 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte	Artikel 2 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte
De volgende categorieën woonruimte mogen alleen voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven als daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend: <ul style="list-style-type: none"> a. sociale huurwoningen; 	De volgende categorieën woonruimte mogen alleen voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven als daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend: <ul style="list-style-type: none"> a. sociale huurwoningen; b. middenhuurwoningen van toegelaten instellingen en nieuwbouw middenhuurwoningen particuliere/bedrijfsmatige verhuurders na 1 augustus 2024; c. betaalbare nieuwbouw koopwoningen.
Artikel 3 Eisen voor verlening huisvestingsvergunning	Artikel 3 Eisen voor verlening huisvestingsvergunning
	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;
	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.
Artikel 4 Jaarlijkse aanpassing van huur- en inkomengrenzen	Artikel 4 Jaarlijkse aanpassing van huur- en inkomengrenzen
	de koopprijsgrens in artikel 2, eerste lid,

	<p>onder c overeenkomstig artikel 7, vierde lid van de wet 2014.</p>
<p>Artikel 5 Vruchteloze aanbieding</p> <p>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:</p> <p>a. de woonruimte is aangeboden tegen een redelijke huurprijs, als beschreven in artikel 17, eerste lid van de wet;</p> <p>b. er tenminste drie maal, minimaal eenmaal per maand, met de woonruimte is geadverteerd en</p> <p>c. er is geadverteerd in een regionaal of lokaal advertentiemedium of op een andere, naar het oordeel van burgemeester en wethouders gelijkwaardige wijze.</p>	<p>Artikel 5 Vruchteloze aanbieding</p> <p>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:</p> <p>a. de woonruimte is aangeboden tegen een redelijke huurprijs, als beschreven in artikel 17, eerste lid van de wet;</p> <p>b. er tenminste drie maal, minimaal eenmaal per maand, met de woonruimte is geadverteerd en</p> <p>c. er is geadverteerd in een regionaal of lokaal advertentiemedium of op een andere, naar het oordeel van burgemeester en wethouders gelijkwaardige wijze.</p> <p>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:</p> <p>a. de woonruimte is aangeboden tegen een marktconforme koopprijs. De verkoper kan hier wel ten gunste van de koper van afwijken;</p> <p>b. er tenminste driemaal, minimaal eenmaal per maand, met de woonruimte is geadverteerd; en</p> <p>c. er is geadverteerd in een regionaal of lokaal advertentiemedium of op een andere, naar het oordeel van burgemeester en wethouders gelijkwaardige wijze.</p>
<p>Artikel 6 Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning</p> <p>e. kopie van het huurcontract of schriftelijke verklaring van de eigenaar dat hij bereid is de woonruimte aan de aanvrager in gebruik te geven;</p>	<p>Artikel 6 Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning</p> <p>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;</p>
<p>Artikel 10 Inschrijfsysteem van toegelaten instellingen</p>	<p>Artikel 10 Inschrijfsysteem van toegelaten instellingen betreffende de sociale huur</p>

<p>4. Een inschrijving eindigt na toewijzing van een woonruimte door een toegelaten instelling, behalve als die woonruimte wordt verhuurd met een tijdelijk contract, bij woningruil of als de woonruimte is betrokken met gebruikmaking van een urgentie op volkshuisvestelijke gronden, met uitzondering van de terugkeerurgentie.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>								
<p>Artikel 11 Bekendmaking van het aanbod</p>	<p>Artikel 11 Bekendmaking van het aanbod</p>								
<p>3. Van het tweede lid kan worden afgeweken als een woonruimte bedoeld is:</p>	<p>3. Van het tweede lid kan worden afgezien als een woonruimte bedoeld is:</p>								
<p>Artikel 15 Lotingmodel</p> <p>5. Burgemeester en wethouders kunnen bepalen dat alleen specifieke typen woonruimte via loting mogen worden verdeeld.</p>	<p>Artikel 15 Lotingmodel</p> <p>5. Burgemeester en wethouders kunnen in een nadere regel bepalen dat alleen specifieke typen woonruimte via loting mogen worden verdeeld.</p>								
<p>Artikel 22 Voorrang in verband met de aard van de woonruimte</p> <table border="1" data-bbox="204 1093 785 1243"> <thead> <tr> <th>Type woonruimte</th> <th>Doelgroep</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>b. Seniorenwoonruimte:</td> <td>Huishoudens waarvan een van de leden 65 jaar of ouder is.</td> </tr> </tbody> </table>	Type woonruimte	Doelgroep	b. Seniorenwoonruimte:	Huishoudens waarvan een van de leden 65 jaar of ouder is.	<p>Artikel 22 Voorrang in verband met de aard van de woonruimte</p> <table border="1" data-bbox="810 1093 1391 1550"> <thead> <tr> <th>Type woonruimte</th> <th>Doelgroep</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>b. Seniorenwoning:</td> <td>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)</td> </tr> </tbody> </table> <p>Zesde lid toegevoegd 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.</p>	Type woonruimte	Doelgroep	b. Seniorenwoning:	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)
Type woonruimte	Doelgroep								
b. Seniorenwoonruimte:	Huishoudens waarvan een van de leden 65 jaar of ouder is.								
Type woonruimte	Doelgroep								
b. Seniorenwoning:	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)								

<p>Artikel 24 Voorrang in verband met de prijs van de woonruimte</p> <p>In tabel 1 kolom 3: -€ 27.725 - € 34.575 - € 34.575 - € 25.075 - € 33.800 - € 33.800</p> <p>In tabel 1 kolom 4: - € 647,19 - € 647,19 - € 693,60 - € 647,19 - € 647,19 - € 693,60</p> <p>In tabel 2 kolom 1: - € 44.035 (eenpersoonshuishoudens) - € 48.625 (meerpersoonshuishoudens)</p> <p>In tabel 2 kolom 2: - € 56.513,-</p> <p>In tabel 2 kolom 3: - € 693,60</p> <p>In tabel 2 kolom 4: - € 808,06,-</p>	<p>Artikel 24 Voorrang in verband met de prijs van de woonruimte</p> <p>In tabel 1 kolom 3: -€ 27.725 -€ 37.625 -€ 37.625 -€ 27.225 -€ 36.675 -€ 36.675</p> <p>In tabel 1 kolom 4: -€ 650,43 -€ 650,43 -€697,07 -€ 650,43 -€650,43 -€ 697,07</p> <p>In tabel 2 kolom 1: -€ 47.699 (eenpersoonshuishoudens) -€ 52.671 (meerpersoonshuishoudens)</p> <p>In tabel 2 kolom 2: -€ 61.046,-</p> <p>In tabel 2 kolom 3: -€ 697,07</p> <p>In tabel 2 kolom 4: -€ 879,66,-</p>
<p>Artikel 25 Voorrang in verband met economische of maatschappelijke binding</p>	<p>Artikel 25 Voorrang in verband met economische of maatschappelijke binding</p> <p>Het totaal aantal toewijzingen op basis van de voorrang voor economische of maatschappelijke binding is maximaal 50% van het totaal aantal toewijzingen.</p>
<p>Artikel 51 Weigeringsgronden</p> <p>d. vergunningverlening zou leiden tot strijdigheid met het bestemmingsplan, de beheersverordening, of met een omgevingsvergunning op grond waarvan afgeweken mag worden van het bestemmingsplan of de beheersverordening.</p>	<p>Artikel 51 Weigeringsgronden</p> <p>d. vergunningverlening zou leiden tot strijdigheid met het omgevingsplan, of met een omgevingsvergunning op grond waarvan afgeweken mag worden van het omgevingsplan.</p>
<p>Artikel 60 Weigeringsgronden</p> <p>d. sprake is van strijdigheid met het bestemmingsplan of de beheersverordening, tenzij een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan of de beheersverordening is verleend.</p>	<p>Artikel 60 Weigeringsgronden</p> <p>d. sprake is van strijdigheid met het omgevingsplan, tenzij een omgevingsvergunning om af te wijken van het omgevingsplan is verleend.</p>
<p>Artikel 65 Aanwijzing beschermde woonruimte</p> <p>Lid 2 onder b. De WOZ-waarde zoals die gold op de datum van inschrijving in de</p>	<p>Artikel 65 Aanwijzing beschermde woonruimte</p> <p>Lid 2 onder b. De WOZ-waarde zoals die gold op de datum van inschrijving in de</p>

<p>openbare registers ligt op die datum op of onder de dan geldende prijsgrens opkoopbescherming.</p>	<p>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.</p>
<p>Artikel 73 Rapportageverplichting</p> <p>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.</p>	<p>Artikel 73 Rapportageverplichting</p> <p>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.</p>
<p>aan de artikelsgewijze toelichting artikel 22, wordt toegevoegd</p>	<p>aan de artikelsgewijze toelichting artikel 22, wordt toegevoegd</p> <p>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.</p>