

RAADSVOORSTEL

Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2023 – versie 2025, gemeente Zeist (betaalbare nieuwbouw koopwoningen tot € 405.000).



Gemeente **Zeist**

Portefeuillehouder	Laura Hoogstraten	Ontvangst griffie	14 mei 2025
Opsteller	Marion van den Berg	Ronde Tafel	...
Zaak/stuknummer	25RV030/810977	Debat	...
Besluit college	13 mei 2025	Raadsvergadering	...

Onderwerp

Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2023 – versie 2025, gemeente Zeist (onderdeel betaalbare nieuwbouw koopwoningen tot € 405.000).

Doel van het voorstel

Sinds 1 januari 2024 is de Huisvestingswet 2014 aangepast met enkele nieuwe mogelijkheden voor regulering via de Huisvestingsverordening. Met deze wijziging van de Huisvestingsverordening wordt gebruik gemaakt van nieuwe instrumenten. Op 9 juli 2024 is de Huisvestingsverordening van de gemeente Zeist aangepast en vastgesteld. Alleen is het onderdeel betaalbare nieuwbouw koopwoningen door u aangehouden op 9 juli 2024.

Voorgesteld besluit

Vast te stellen de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2023 – versie 2025 gemeente Zeist..

Besluit Raad

Inhoud (korte samenvatting)

Met de verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht, gemeente Zeist, kunnen we als gemeente meer sturen op de woningvoorraad van de gemeente Zeist. Voorheen was alleen sturing mogelijk op de sociale woningvoorraad en middenhuurwoningen. Op 9 juli 2024 is de Huisvestingsverordening van de gemeente Zeist aangepast en vastgesteld. Alleen is het onderdeel betaalbare nieuwbouw koopwoningen door u aangehouden op 9 juli 2024.

VERDIEPING

Inleiding

De aanpassing van de Huisvestingswet is op 1 januari 2024 in werking getreden. Nu is het voor een gemeente mogelijk regels op te stellen voor nieuwbouw koopwoningen. Met de aanpassing van de Huisvestingswet d.d. 1 januari 2024 is het ook mogelijk gemaakt nieuwbouw koopwoningen tot de koopprijsgrens toe te wijzen. De maximale koopprijsgrens wordt door de minister vastgesteld en periodiek geïndexeerd. Per 1-1-2025 is de koopprijsgrens € 405.000. Door ook regels op te stellen voor nieuwbouw koopwoningen is er meer sturing mogelijk op de toewijzing van de nieuwbouw koopwoningen (tot € 405.000), wat bijdraagt aan de beschikbaarheid van betaalbare nieuwbouw koopwoningen voor de middeninkomens.

Met de verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht, gemeente Zeist, kunnen we als gemeente meer sturen op de woningvoorraad van de gemeente Zeist. Voorheen was alleen sturing mogelijk op de sociale woningvoorraad en middenhuurwoningen. Op 9 juli 2024 is de Huisvestingsverordening van de gemeente Zeist aangepast en vastgesteld. Alleen is het onderdeel betaalbare nieuwbouw koopwoningen door u aangehouden op 9 juli 2024.

Aanpassing verordening

De aanpassing in de verordening wijziging Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2023 (waaronder voor gemeente Zeist) is eerst in U10 verband met elkaar afgestemd, zodat er op hoofdlijnen een éénduidige verordening gevoerd wordt in de regio. Het onderdeel nieuwbouw koopwoningen is een 'kan-bepaling' (kan-bepaling is een keuze) en het staat gemeenten dus vrij om dat onderdeel op te nemen. Bijna alle gemeenten hebben dit onderdeel opgenomen.

De wijzigingen in de Huisvestingsverordening zijn de volgende:

- Invoeren vergunningplicht betaalbare nieuwboukoopwoningen.
- De vergunningplicht voor betaalbare nieuwboukoopwoningen koppelen aan een inkomen gebaseerd op de NIBUD-norm.
- Invoeren voorrang woningzoekenden lokale binding betaalbare nieuwboukoopwoningen door middel van een Experimentenregeling.

Prijs- en betaalbaarheidsgrens

De minister heeft de prijsgrens nieuwboukoopwoningen € 405.000 vrij op naam als betaalbaar aangewezen voor 2025. De betaalbaarheidsgrens van € 405.000 ligt lager dan de woningen met Nationale Hypotheek Garantie (NHG garantie). De woningen met NHG garantie zijn zelfs tot € 450.000 gestegen in 2025. Om deze reden heeft het Rijk ook een betaalbaarheidsgrens benoemd die lager ligt dan de waarde van de NHG garantie woningen. Dit komt voort uit het Programma Betaalbaar Wonen van het Rijk wat een beweging maakt naar; "Iedereen in Nederland moet betaalbaar kunnen wonen. Wonen is een grondrecht en een voorwaarde voor een goed bestaan". Bij een prijsgrens nieuwboukoopwoningen hoort ook een maximale inkomenseis. De bijpassende inkomensgrenzen zijn gebaseerd op de NIBUD-norm voor inkomens en bijbehorende maximale hypotheek.

Betaalbare nieuwbouw koopwoningen zijn schaars in de regio Utrecht, alsook in de gemeente Zeist. Voor de gemeente Zeist is het belangrijk dat we meer sturen op de betaalbaarheid, aangezien de gemiddelde WOZ-waarde van een woning in Zeist rond de € 523.000 (prijspeil 2024) ligt.

Vergunningplicht

Realisatie van betaalbare nieuwbouw koopwoningen vraagt extra inzet van ontwikkelaars. Daarom is het belangrijk dat deze woningen bij de juiste doelgroep terecht komen. Gemeenten kunnen nu een vergunningplicht instellen en eisen stellen aan de vergunningverlening, net als bij sociale- en middenhuurwoningen. De vergunningplicht is slechts gericht op de eerste toewijzing van de woning na oplevering van de nieuwbouw. Dit betekent dat in een termijn van 13 weken een passende woningzoekende wordt gezocht die voldoet aan de inkomensgrens bij de betaalbare nieuwboukoopwoning. Als er geen gegadigden zich melden, worden de woningen beschikbaar gesteld voor de andere inkomensgroepen. Met de vergunningplicht kunnen we beter borgen dat deze

(schaarse) woningen bij de juiste doelgroep belanden. Bij de verkoop van bestaande betaalbare nieuwbouw koopwoningen heeft deze groep weinig kans. Er is weinig betaalbaar aanbod en zij worden weggedrukt door huishoudens met hogere inkomens.

Vorrangsbepaling maatschappelijke en economische binding

Wettelijk is er de mogelijkheid om betaalbare nieuwbouw koopwoningen een eerste keer met voorrang toe te wijzen aan lokaal- en regionaal woningzoekenden met een maatschappelijke en economische binding. U10 gemeenten hebben gezamenlijk afgesproken om de voorrangsbepaling met maatschappelijke en economische binding alleen met een experiment in te voeren. Dit experiment geldt dan alleen voor specifieke nieuwbouwprojecten die we aanwijzen, waar betaalbare nieuwbouw koopwoningen in het woonprogramma zijn opgenomen. Op deze manier kan eerst helder en duidelijk worden wat de consequenties van een dergelijke voorrangsbepaling kunnen zijn.

Momenteel hebben een aantal gemeenten in U10 verband een experiment lopen, te weten gemeenten Utrecht en Houten. Het is ook in Zeist mogelijk de toewijzing met maatschappelijke en economische binding toe te passen met een experiment.

ARGUMENTEN

1.1 Betaalbare nieuwbouw koopwoningen tot € 405.000 zijn schaars in de gemeente Zeist

De vergunningplicht voor betaalbare koop is in lijn met de Woonvisie van de gemeente Zeist. De vergunningplicht zorgt ervoor dat schaarse woningen terecht komen bij de inkomensgroep die we met dit aanbod willen bedienen. Via het omgevingsplan, uitgifteovereenkomsten en anterieure overeenkomsten sturen we gericht op het ontwikkelen van betaalbare nieuwbouw koopwoningen.

Met het invoeren van deze vergunningplicht borgen we dat deze woningen daadwerkelijk terecht komen bij de middeninkomens waarvoor we deze woningen laten ontwikkelen. Door meer te sturen op het toewijzen van betaalbare nieuwbouw koopwoningen, krijgen we een betere verdeling in de woningmarkt. Waarbij we bij nieuwe ontwikkelingen de woningdifferentiatietabel van de gemeente Zeist toepassen.

1.2 Het aanhouden van de NIBUD-norm voor de vergunningplicht voor betaalbare nieuwboukoopwoningen zorgt voor eenduidigheid.

Voor het verkrijgen van een vergunning geldt een maximale inkomenseis. De bijpassende inkomensgrenzen zijn gebaseerd op de NIBUD-norm voor inkomens en bijbehorende maximale hypotheek. Met het invoeren van deze vergunningplicht stellen we de inkomenseis gelijk aan de landelijke grenzen voor middeninkomens: € 67.366, - voor eenpersoonshuishoudens en € 89.821, - voor meerpersoonshuishoudens (prijsspeil 2025).

De vergunningplicht kan bijdragen aan doorstroming uit sociale- en middenhuur woningen. Een betaalbare nieuwbouw koopwoning is aantrekkelijk als volgende stap in de wooncarrière voor middeninkomens. En kan bewoners van sociale- en middenhuurwoningen verleiden om te verhuizen. Hiermee komen deze woningen weer vrij voor andere woningzoekenden die hier afhankelijk van zijn.

1.3 Het verlenen van voorrang bij betaalbare nieuwboukoopwoningen via een Experimentenregeling geeft de ruimte om te experimenteren met nieuwe maatregelen.

Door te werken met een Experimentenregeling voordat definitieve maatregelen genomen worden over voorrang bij nieuwbouw betaalbare koop kan er eerst meer ervaring opgedaan worden met deze nieuwe maatregel. De uitvoering voor het verlenen van voorrang is ingewikkeld, omdat er voor deze woningen geen centrale wachtlijst is zoals bij sociale huur. Samen met ontwikkelaars moet bij specifieke projecten worden gekeken hoe dit het beste ingeregeld kan worden, door bijvoorbeeld ook meerdere werkwijzen te testen. Omdat de Experimentenregeling pas kan worden ingevoerd wanneer de vergunningplicht voor betaalbare nieuwboukoopwoningen is geregeld, geldt deze naar verwachting vanaf 2026.

KANTTEKENINGEN

1.1 Toevoegen vergunningplicht voor betaalbare nieuwbouw koopwoningen geldt niet voor alle projecten.

De vergunningplicht zorgt ervoor dat deze woningen terecht komen bij huishoudens met een inkomen dat past bij de koopprijs en die we met dit segment willen bedienen. Het hanteren van een vergunningplicht zorgt ervoor dat het proces zorgvuldig kan worden opgezet en uitgevoerd. Het aanhouden van de NIBUD-norm voor de vergunningplicht voor betaalbare nieuwbouwoopwoningen zorgt voor eenduidigheid.

Voor het verkrijgen van een vergunning geldt een maximale inkomenseis. De bijpassende inkomensgrenzen zijn gebaseerd op de NIBUD-norm voor inkomens en bijbehorende maximale hypotheek. Deze worden jaarlijks geactualiseerd/geïndexeerd. Regionaal is afgesproken om deze norm aan te houden om daarmee zoveel mogelijk aan te sluiten bij de wetgeving (waar ook de NIBUD-norm wordt gebruikt).

De vergunningplicht voor nieuwbouw koopwoningen tot € 405.000 geldt niet voor nieuwbouwoontwikkelingen waarvoor al een omgevingsplan geldt of vergunning is verleend of de aanvraag in procedure is. Met deze ontwikkelpartijen zijn al juridische afspraken vastgelegd, welke we niet juridische kunnen wijzigen.

1.2 Het instellen en de implementatie van een vergunningplicht voor nieuwbouwoop woningen vergt tijd en inzet.

Voor het instellen van een vergunningplicht voor nieuwbouwoopwoningen (prijsgrens € 405.000) is een werkproces nodig waarmee de vergunning bij de gemeente kan worden aangevraagd. De implementatie van dit proces vraagt de nodige voorbereiding, mede omdat het gaat om een (landelijk) nieuwe regeling. Zowel het opzetten van een systeem waarin de vergunning kan worden aangevraagd als het verlenen van de vergunningen vraagt capaciteit. Het verlenen van de vergunningen zal vooral in pieken aan de orde zijn (wanneer een woningbouwproject met betaalbare nieuwbouwoopwoningen wordt opgeleverd). Het uitgangspunt is dat de uitvoering past binnen de huidige capaciteit.

TOELICHTING

Participatie

Regionaal:

Om te komen tot deze nieuwe verordening is een proces doorlopen met alle gemeenten van de U10. Een jaar geleden is de voorbereiding gestart. Sindsdien is het onderwerp op iedere bestuursstafel U10 geagendeerd geweest, waarbij in diverse rondes is toegewerkt naar de wijzigingen op de regionale huisvestingsverordening, die nog wel in iedere gemeenteraad moet worden vastgesteld.

Op 27 maart 2024 was een digitale bijeenkomst over de wijzigingen op de verordening. Hierin is een toelichting gegeven en er was gelegenheid tot het stellen van vragen. Ook de Regionale Woningcorporaties Utrecht zijn bij het proces betrokken geweest.

Lokaal:

Lokaal hebben we samengewerkt in het proces met de corporaties en huurdersraden. Zij zijn allen meegenomen in het proces. De raad van de gemeente Zeist is op 7 december 2023, 9 april 2024, 19 september 2024 en 3 december 2024 meegenomen in het proces.

FINANCIELE TOELICHTING

De uitvoeringswerkzaamheden zijn in de interne organisatie belegd. Er is besproken welke beleidskeuzes er voorgesteld worden en welke uitvoeringswerkzaamheden hieraan verbonden zijn. Momenteel worden door de ambtelijke organisatie de huisvestingsvergunningen voor de sociale en middenhuurwoningen verstrekt. Met de toevoeging van de huisvestingsvergunningen bij nieuwbouw

verwachten we bij oplevering van de nieuwbouwlocaties waar betaalbare nieuwbouwkoopt tot € 405.000 in voorkomt een verhoogde eenmalige capaciteitsdruk voor de huisvestingsvergunningen.

Legesverordening: De vergunningplicht betaalbare nieuwbouw koop zijn opgenomen in de legesverordening. De kosten die hiermee gemoeid zijn, dienen kostendekkend te zijn met de aangepaste legesverordening.

JURIDISCHE ASPECTEN

De Huisvestingswet is de juridische basis voor de huisvestingsverordening. De Huisvestingswet biedt de gemeente-instrumenten om in te grijpen in de verdeling van de schaarse woonruimten en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Er is in het recente woningbehoefte onderzoek geconstateerd dat er schaarste is aan betaalbare koopwoningen in Zeist, daarmee is de schaarste aangetoond. De verordening is in regionaal verband juridisch getoetst.

DUURZAME ASPECTEN

Niet van toepassing.

SAMENHANG MET ANDERE PROJECTEN

Er worden verschillende vergunningen op basis van de huisvestingsverordening verleend, o.a. huisvestingsvergunningen en urgenties. In de beschikkingen zal moeten worden verwezen naar de artikelen uit de nieuwe huisvestingsverordening.

VERDERE PROCES

Planning en uitvoering

Na besluitvorming door uw raad d.d. 8 juli 2025 wordt het raadsvoorstel vastgesteld en treedt in werking de dag na bekendmaking.

Publicatie en communicatie

De verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2023 gemeente Zeist zal worden gepubliceerd via de officiële bekendmakingen van de gemeente Zeist. Ook wordt er gecommuniceerd via de gemeentelijke website, de U10 en via Woningnet Regio Utrecht.

Evaluatie

De uitvoering van de toevoeging op de verordening wordt in U16-verband gemonitord en lokaal door de gemeente Zeist.

BIJLAGEN

- Bijlage 1 Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2023 – versie 2025 gemeente Zeist met toelichting;
- Bijlage 2 Overzicht wijzigingen huisvestingsverordening;
- Bijlage 3 memo “Beschikbaarheid betaalbare nieuwbouw koopwoningen”;
- Bijlage 4: <https://zoek.officiëlebekendmakingen.nl/gmb-2024-355681.html> huidige versie van de huisvestingsverordening.

RAADSBSLUIT



Gemeente **Zeist**

Behoort bij raadsvoorstel

Nr. RV25030 - Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2023 – versie 2025, gemeente Zeist (onderdeel betaalbare nieuwbouw koopwoningen tot € 405.000).

De raad van de gemeente Zeist;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 mei 2025;

BESLUIT:

De Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2023 – versie 2025, gemeente Zeist vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van

De raad voornoemd,

mr. J. Janssen, griffier

drs. J. Langenacker, voorzitter