

Bijlage 2

Overzicht van de wijzigingen in de Huisvestingsverordening 2023 - versie 2025 gemeente Zeist

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
Artikel 1 Definities	Artikel 1 Definities
	Toegevoegd wordt: - 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 € 405.000,-
Artikel 2 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte	Artikel 2 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte
	Toegevoegd wordt: c. betaalbare nieuwbouw koopwoningen.
Artikel 3 lid 1 onder d Eisen voor verlening huisvestingsvergunning	Artikel 3 lid onder d Eisen voor verlening huisvestingsvergunning
d. voor een middenhuurwoning en een betaalbare nieuwbouw koopwoning is het huishoudinkomen niet hoger dan € 62.191 (Nibud grens 2024) voor een eenpersoonshuishouden en € 82.921 (Nibud grens 2024) voor een meerpersoonshuishouden; en	Wijziging van bedragen: d. voor een middenhuurwoning en een betaalbare nieuwbouw koopwoning is het huishoudinkomen niet hoger dan € 67.366 (Nibud grens 2025) voor een eenpersoonshuishouden en € 89.821 (Nibud grens 2025) voor een meerpersoonshuishouden; en
Artikel 6 lid 1 onder e. Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning	Artikel 6 lid 1 onder e. Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning
e. kopie van het huurcontract of schriftelijke verklaring van de eigenaar dat hij bereid is de woonruimte aan de aanvrager in gebruik te geven;	Toegevoegd wordt: 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 24. Voorrang in verband met de prijs van de woonruimte	Artikel 24. Voorrang in verband met de prijs van de woonruimte
In de tabel na lid 5 is het huishoudinkomen: Huishoudinkomen tot € 61.046,- (een persoons huishouden) - (meerpersoonshuishoudens)	In de tabel na lid 5 wordt het huishoudinkomen gewijzigd Huishoudinkomen tot € 67.366,- (eenpersoonshuishoudens) € 89.821,- (meer persoonshuishoudens)
Artikel 75.Intrekking	Artikel 75.Intrekking
De Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Zeist wordt ingetrokken.	Verordening tot wijziging Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2023, gemeente Zeist d.d. 15 augustus 2024 wordt ingetrokken.
Artikel 76. Overgangsbepaling	Artikel 76, lid 2 Overgangsbepaling

2. Vergunningen die zijn verleend onder de Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019 en eerdere Huisvestingsverordeningen worden gelijkgesteld met de vergunningen in deze verordening.	2. Vergunningen die zijn verleend onder de Verordening tot wijziging Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2023, gemeente Zeist d.d. 15 augustus en eerdere Huisvestingsverordeningen worden gelijkgesteld met de vergunningen in deze verordening.
Toelichting	Toelichting
-	Na het kopje schaarste is onderstaande tekst toegevoegd aan de toelichting van deze verordening

Vergunningsplicht voor betaalbare nieuwbouw koopwoningen

De gewijzigde Huisvestingswet 2014 geeft de mogelijkheid om naast een vergunningplicht voor het in gebruik geven of nemen van huurwoningen zo'n zelfde vergunningsplicht ook voor betaalbare nieuwbouw koopwoningen in te voeren. In Zeist is hiervoor gekozen en om die reden is aan artikel 2, eerste lid onderdeel c toegevoegd. Daarin is de vergunningsplicht opgenomen.

Gekozen is om aan te sluiten bij de hoogste grens die de wet ons toestaat, namelijk de landelijke betaalbaarheidsgrens. Voor 2025 is de grens op 405.000 gesteld. De reden om te kiezen voor de hoogste grens is allereerst dat er maar heel weinig woningen tot aan deze grens worden gerealiseerd en het juist bij die woningen nodig is om te zorgen dat ze bij de inkomensdoelgroep terecht komen. Bovendien hoeven ontwikkelaars zo geen rekening te houden met verschillende grenzen. Een lagere grens stellen heeft in Zeist weinig zin omdat er weinig aanbod is waarvan de koopprijs veel lager ligt dan 405.000. Een hogere grens is vanuit de wet niet toegestaan. De wet regelt dat deze grens ook jaarlijks geïndexeerd wordt door de minister en dat die geïndexeerd wordt op basis van het CPI. Net als bij de andere prijs- en inkomensgrenzen zal de gemeente steeds per ingang van een kalenderjaar voor zorgen dat de grenzen geïndexeerd worden volgens de in artikel 4 opgenomen wijze.

De gekozen inkomensgrens sluit aan bij de inkomensgrens voor middeninkomens zoals die landelijk bepaald is in de Uitvoeringswet huurprijzen, te weten € 67.366, - voor een eenpersoonshuishouden en € 89.821, - voor een meerpersoonshuishouden. Deze grens is gekozen om ervoor te zorgen dat deze koopwoningen terecht komen bij starters en lage tot middeninkomens. Daarnaast is gekozen om zo min mogelijk verschillende grenzen te gebruiken en daarmee zoveel mogelijk consistentie in het beleid te houden. Het is daarom ook logisch om aan te sluiten bij de inkomensgrenzen die we als middeninkomens beschouwen. Een derde overweging is nog dat de inkomensgrens ook aansluit bij de leennormen die gelden en de hypotheeknormen vastgesteld door het NIBUD. Volgens de rekentool van NIBUD sluit de leencapaciteit van meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot aan de gestelde inkomensgrens voor 2025 aan bij deze koopprijs. Voor eenpersoonshuishoudens zal de maximale koopprijs te hoog zijn. Zij zullen tot koopwoningen zijn aangewezen tot onder de drie ton.

In de verordening wordt tevens opgenomen dat de verkopers van de woningen de plicht hebben om de woningen dertien weken aan te bieden, met de daarbij in

artikel 5 geldende eisen. Wanneer binnen dertien weken geen gegadigden op de woning hebben gereageerd die een vergunning kunnen krijgen en de woning wél voor een marktconforme prijs (of lager ten gunste van potentiële kopers) voldoende is geadverteerd, van de vergunningsplicht mag worden afgeweken.