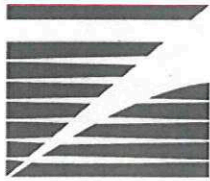


RAADSVORSTEL

Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2023, gemeente Zeist



Gemeente **Zeist**

Portefeuillehouder	Laura Hoogstraten	Ontvangst griffie	25 april 2024
Opsteller	Marion van den Berg	Ronde Tafel	14 mei 2024
Zaak/stuknummer	24RV031/350308	Debat	23 mei 2024
Besluit college	23 april 2024	Raadsvergadering	9 juli 2024

Onderwerp

Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2023, gemeente Zeist

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 (1) gebruik gemaakt van nieuwe instrumenten, (2) voldaan aan de nieuwe wettelijke eisen en (3) enkele optimalisaties ter verbetering van de woonruimteverdeling doorgevoerd

Voorgesteld besluit

De verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2023 gemeente Zeist vast te stellen met de datum van inwerkingtreding d.d. 1 augustus 2024.

Besluit Raad

De verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2023 gemeente Zeist wordt vastgesteld met de datum van inwerkingtreding d.d. 1 augustus 2024, met dien verstande dat artikel 2, lid 1, sub c op een later door de raad te bepalen moment in werking treedt.

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. Met de aanpassing van de Huisvestingswet d.d. 1 januari 2024 is het ook mogelijk gemaakt te sturen op nieuwbouw koopwoningen tot een bedrag van € 390.000. Eveneens mocht er al gestuurd worden onder de vorige Huisvestingswet op de middenhuur woningvoorraad.

Onder de paragraaf verdieping gaan we meer in op de sturingsmogelijkheden.

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 koopwoningen en meer eisen te stellen voor maatschappelijke en economische binding. Deze mogelijkheden voeren wij in het beleid van de gemeente Zeist om meer te sturen op de woningvoorraad. Denk bij de mogelijkheden aan: invoeren vergunningplicht nieuwbouw koopwoningen, invoeren vergunningplicht middenhuur woningen en voorrang voor woningzoekenden met een maatschappelijke en economische binding. De aanpassingen in de verordening tot wijziging Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2023, gemeente Zeist zijn in U16 verband met elkaar afgestemd, zodat er een éénduidige verordening gevoerd wordt in de Regio. Daarnaast wordt voorgesteld de huisvestingsverordening op een aantal technische onderwerpen aan te passen.

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. Met de aanpassing van de Huisvestingswet d.d. 1 januari 2024 is het ook mogelijk gemaakt te sturen op nieuwbouw koopwoningen tot een bedrag van € 390.000. Eveneens mocht er al gestuurd worden onder de vorige Huisvestingswet op de middenhuur woningvoorraad.

Met de verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht, gemeente Zeist die nu voor u ligt stellen we de volgende beleidsaanpassingen voor:

1. Invoeren vergunningplicht nieuwbouw koopwoningen met een vrij op naam prijs tot € 390.000;
2. Invoeren vergunningplicht middenhuurwoningen tot 187 punten (maximale punten om de woning te waarderen, zelfde systeem als bij de sociale woningen) volgens het woningwaarderingssysteem van toegelaten instellingen (corporaties) en nieuwbouw middenhuurwoningen particuliere/bedrijfsmatige verhuurders na 1 augustus 2024;
3. Voorrang voor woningzoekenden met maatschappelijke en economische binding.

Naast de beleidsmatige aanpassingen zijn er nog een aantal technische aanpassingen, zijnde:

4. Senioren: toevoegen leeftijd 55+;
5. Indexeringen toegepast;
6. Begripsbepalingen gewijzigd.

Hieronder gaan we dieper in op de keuzes van de verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht, gemeente Zeist onderverdeeld in beleidsaanpassingen en technische aanpassingen.

Beleidsaanpassingen

1. ***Invoeren vergunningplicht nieuwbouw koopwoningen met een vrij op naam prijs tot € 390.000*** - opgenomen in de verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2023, gemeente Zeist

In de huisvestingsverordening is de mogelijkheid opgenomen om via regels ook te sturen op de nieuwbouw koopwoningen tot € 390.000 vrij op naam. De toepassing van sturing op nieuwbouwwoningen is een nieuwe mogelijkheid en heeft als doel om de goedkopere koopwoningen beschikbaar te stellen voor de woningzoekende die hiervoor in aanmerking komt. De toewijzing geldt alleen voor nieuwbouwoopwoningen tot € 390.000. Voor een betaalbare nieuwbouw koopwoning is

het huishoudinkomen niet hoger dan € 62.191, voor een eenpersoonshuishouden en € 82.921 voor een meerpersoonshuishouden. De vergunningplicht voor nieuwbouw koopwoningen tot € 390.000 geldt niet voor nieuwbouwwontwikkelingen waarvoor al een omgevingsplan geldt of vergunning is verleend of de aanvraag in procedure is. Hiermee willen we voorkomen dat we de spelregels tijdens het spel wijzigen. Voor trajecten die nog niet in voorgenoemde fase verkeren, geldt dat de vergunningplicht nieuwbouw koopwoningen tot € 390.000 wordt besproken en ingevoerd.

2. Invoeren vergunningplicht middenhuurwoningen tot 187 punten volgens woningwaarderingssys-teem - opgenomen in de verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2023, gemeente Zeist

In de huisvestingsverordening is de mogelijkheid opgenomen om via regels ook de toewijzing voor middenhuurwoningen te regelen. Zo kunnen we meer sturen op de woningmarkt, dit heeft een maatschappelijke betekenis voor de woningzoekende die in dit prijssegment maar moeilijk kan slagen. Eveneens bevordert het de doorstroming op de woningmarkt. Waardoor meer bewoners passender kunnen gaan wonen, wat beter bij de fase van het huidige leven past. De mogelijkheid is ingericht voor middenhuurwoningen van een toegelaten instelling (corporaties) en particuliere/bedrijfsmatige verhuurders die nieuwbouw in de middenhuur na 1 augustus 2024 toevoegen in de woningvoorraad van de gemeente Zeist. Daarbij willen bij we de eerste verhuur voorrang geven aan doorstromers.

Prijsgrenzen

De Minister heeft deze prijsgrenzen (nieuwbouwoopwoningen € 390.000 vrij op naam en voor middenhuurwoningen met een woningwaarderingssysteem van maximaal 187 punten) als betaalbaar aangewezen. Betaalbare middenhuurwoningen en koopwoningen zijn schaars in de regio Utrecht, alsook in de gemeente Zeist. Realisatie van deze woningen 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 huurwoningen. Met de vergunningplicht kunnen we beter borgen dat deze (schaarse) woningen bij de juiste doelgroep belanden.

De vergunningplicht voor zowel nieuwbouwoopwoningen als middenhuurwoningen gelden niet voor nieuwbouwwontwikkelingen waarvoor al een omgevingsplan of -vergunning is verleend of de aanvraag in procedure is. Hiermee willen we voorkomen dat we de spelregels tijdens het spel wijzigen.

Met de sturing op zowel nieuwbouwoopwoningen als middenhuurwoningen kan stapsgewijs de toewijzing op de voorraad ingevoerd worden. Dat is op het moment wanneer een nieuwbouwproject wordt opgeleverd (waar goedkope koop en middenhuur in voorkomt). Dan zal projectmatig toetsing en handhaving worden uitgevoerd door de gemeente Zeist. Voor de middenhuurwoningen in eigendom van corporaties geldt dat de huisvestingsvergunningen door de corporaties kunnen worden verleend. Hiervoor zullen zij worden gemandateerd.

3. Voorrang voor woningzoekenden met maatschappelijke en economische binding – opgenomen in de verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2023, gemeente Zeist

Met de aanpassing van de Huisvestingwet per 1 januari 2024, is het maximum lokaal voorrang van 25% losgelaten. Dit percentage valt nu samen met regionale binding waarvoor nu ook al 50% geldt. Met andere woorden, de 50% voorrang voor woningzoekenden met binding geldt voor zowel woningzoekenden met regionale als lokale binding.

Dit betekent dat onder deze 50% ook toewijzingen op grond van urgentie en hardheidsclausule geldt. Het realiseren van voorrang voor woningzoekenden met een maatschappelijke en economische binding geldt alleen voor de woningen in de huursector (sociale huur en middenhuur). In de koopsector geldt de voorrang voor woningzoekenden met maatschappelijke en economische binding niet. In de koopsector kan dit per experiment ingezet worden. Als we dit willen opnemen voor nieuwbouw koopwoningen zal dit met behulp van een experiment moeten worden opgezet door gemeente en initiatiefnemer van de bouwlocatie.

Technische aanpassingen:

Senioren: toevoegen leeftijd 55+

In de Huisvestingsverordening zijn senioren gedefinieerd als personen van 65 jaar of ouder. Maar er is behoefte om de leeftijdsgrens te verlagen naar 55 jaar of ouder. De voorgestelde aanpassing vloeit voort uit knelpunten, die woningcorporaties in de uitvoering ervaren. In eerste instantie wordt de woning aangeboden aan personen van 65 jaar of ouder, mocht hier geen respons opkomen door de eerste doelgroep wordt de woning uiteindelijk aangeboden aan personen van 55 jaar of ouder.

Met de aanpassing in de verordening creëren we een tweetrapsvoorrang: seniorenwoningen worden in eerste instantie gesorteerd op woningzoekenden van 65+. Als dit geen geschikte kandidaat oplevert, dan kan de woning ook naar een 55+er gaan. De aanpassing is een technische aanpassing en geldt alleen voor sociale huurwoningen.

Indexering

Alle bedragen in de verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2023, gemeente Zeist zijn geïndexeerd met deze wijziging.

Begripsbepalingen

Diverse begripsbepalingen zijn aangepast in de verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2023, gemeente Zeist.

Algemene opmerkingen:

Schaarste:

Om de beleidsaanpassingen op te nemen dient de schaarste onderzocht te zijn. De schaarste is onderzocht in 2020 '**Woningmarktonderzoek Zeist gemeente Zeist, RKWBV Zeist en Woongood Zeist**' (Bijlage 3) en aan de hand van '**Schaarste in de Regio Utrecht 2022**' (Bijlage 4). Recent is opdracht verstrekt aan een bureau voor het uitvoeren van een regionaal woningmarktonderzoek. Naar verwachting zal na de zomer het rapport worden opgeleverd.

Advies Provinciale Staten:

Nieuw in de Huisvestingswet is ook het verplichte advies van Provinciale Staten over de Huisvestingsverordening. Dit betekent dat burgemeester en wethouders advies vragen aan gedeputeerde staten bij de voorbereiding van vaststelling of wijziging van de Huisvestingsverordening over de gevolgen voor de regionale woningmarkt, de woningbouwopgave en de toepassing van artikel 14 (binding). Gedeputeerde Staten doen binnen zes weken na ontvangst van het verzoek hun advies toekomen aan burgemeester en wethouders. Burgemeester en wethouders kunnen gemotiveerd afwijken van het advies. Voor nu is gekozen direct na collegebesluit B&W het advies aan te vragen zodat deze voor behandeling in de raad beschikbaar is. Zodra het advies is ontvangen, wordt dit gedeeld met de raad. De rol van de provincie is overkoepelend en toetsend om een goed beeld te krijgen hoe de verdeling onderling tussen de U10- gemeenten verlopen. Uitgangspunt is eenduidigheid in de huisvestingsverordeningen, die door de Provincie Utrecht afzonderlijk getoetst worden.

ARGUMENTEN VOOR EN TEGEN

1.1 Betaalbare koopwoningen tot € 390.000 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 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 middensegment van betaalbare koopwoningen, krijgen we een betere verdeling in de woningmarkt. Waarbij we bij nieuwe ontwikkelingen de differentiatietabel van de gemeente Zeist toepassen. Met het invoeren van deze vergunning stellen we de inkomenseis gelijk aan de landelijke grenzen voor middeninkomens: € 62.191,- voor eenpersoonshuishoudens en € 82.921,- voor meerpersoonshuishoudens (prijsspeil 2024).

De vergunningplicht kan bijdragen aan doorstroming uit sociale huur en middenhuur. Een koopwoning is aantrekkelijk als volgende stap in de wooncarrière voor middeninkomens en kan bewoners van middenhuurwoningen en sociale huur verleiden om te verhuizen waarmee deze woningen weer vrijkomen voor andere woningzoekenden die hier afhankelijk van zijn (ook al is dit geen voorwaarde voor de vergunning).

1.2 Vergunningplicht voor middenhuurwoningen van woningcorporaties

De vergunningplicht voor middenhuurwoningen tot 187 WWS punten is in lijn met de Woonvisie van de gemeente Zeist. Door meer te sturen op het middensegment van middenhuurwoningen, ontstaat er een betere verdeling in de woningmarkt, waarmee we doorstroming bewerkstelligen. Met het toevoegen van middenhuurwoningen, zorg je voor een transparante verdeling van de middenhuurwoningen.

1.3 Vergunningplicht voor middenhuurwoningen particulier/bedrijfsmatige verhuurders met een oplevering na 1 augustus 2024.

De vergunningplicht voor middenhuurwoningen tot 187 WWS punten is van toepassing op woningen van particuliere/bedrijfsmatige verhuurders die na 1 augustus 2024 worden opgeleverd. Met het toevoegen van middenhuurwoningen, zorg je voor een transparante verdeling van de middenhuurwoningen in het nieuw toe te voegen segment middenhuur.

1.4 Toevoegen leeftijd 55+ vergroot de slaagkansen van deze groep

Voorheen wachtte deze groep tot ze 65 waren om te reageren op een woning. Ook werden ze soms verdrongen door jongere woningzoekenden, met een langere wachttijd. Met de wijziging hebben 55+ers betere slaagkansen op een woning, waarmee we de doorstroming hopen te bevorderen.

1.5 De vergunningplicht voor betaalbare nieuwbouw koop zorgt voor meer regeldruk.

De afgelopen jaren zijn er steeds meer regels bijgekomen voor beleggers en ontwikkelaars om aan te voldoen. De vergunningplicht is wéér een regel die erbij komt. De verwachting is echter dat ontwikkelaars hier relatief weinig last van krijgen. Allereerst zorgen we ervoor dat de gekozen inkomensgrens voor de vergunningplicht hoog genoeg is zodat voldoende kopers in aanmerking blijven komen met een geschikte leencapaciteit. Bovendien moet de koper van de woning de vergunning aanvragen en niet de ontwikkelaar. De ontwikkelaar krijgt dus niet direct een verplichting. Wel zullen ontwikkelaars in de praktijk controleren of de kandidaat-koper een vergunning heeft.

1.6 Het ontbreken van een vergunning maakt de koop niet ongeldig.

De wet regelt niet dat bij het ontbreken van een vergunning de koop ongeldig is. Het kan dus voorkomen dat iemand een woning koopt en vergeet een vergunning aan te vragen, of dat de vergunningsaanvraag wordt afgewezen maar de koop ook niet meer ongedaan kan worden gemaakt. We zorgen er met ontwikkelaars voor dat dit zoveel mogelijk wordt voorkomen, onder meer door inzet op communicatie over deze verplichting en te stimuleren dat ontbindende voorwaarden in de modelovereenkomsten worden opgenomen.

1.7 Toevoegen vergunningplicht voor betaalbare koopwoningen geldt niet voor alle projecten.

Om een betrouwbare overheid te zijn, gaat de vergunningplicht voor nieuwbouw koopwoningen tot € 390.000 niet gelden voor nieuwbouwwontwikkelingen waarvoor al een omgevingsplan geldt of vergunning is verleend of de aanvraag in procedure is. Hiermee willen we voorkomen dat we de spelregels tijdens het spel wijzigen.

TOELICHTING

Participatie

Proces

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 bestuursafdeling 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 jl. 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 en 9 april 2024 meegenomen in het proces.

Financiële toelichting

Er zijn financiële consequenties verbonden aan de uitvoering van de aanpassingen in het beleid, door toepassing van (beslispunt 2):

1. Invoeren vergunningplicht nieuwbouw koopwoningen met een vrij op naam prijs tot € 390.000;
2. Invoeren vergunningplicht middenhuurwoningen tot 187 punten woningwaarderingssysteem (WWS) van toegelaten instellingen en nieuwbouw middenhuurwoningen particuliere/bedrijfsmatige verhuurders na 1 augustus 2024;
3. Voorrang voor woningzoekenden met maatschappelijke en economische binding.

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 huurwoningen (particuliere/bedrijfsmatige verhuurders) verstrekt. Met de toevoeging van de huisvestingsvergunningen bij nieuwbouw middenhuur particuliere/bedrijfsmatige verhuurders verwachten we capaciteit nodig te hebben bij oplevering van de nieuwbouwlocaties waar zowel middenhuur als nieuwbouwkooptot € 390.000 in voorkomt.

De beoogde oplevering vinden plaats na 31 december 2025 plaats, met een geschat aantal van rond de 75 vergunningen op jaarbasis. Projectmatig zal bij oplevering in één keer de huisvestingsvergunningen worden verstrekt. De kosten hiervoor komen uit de aangepaste legesverordening die geactualiseerd wordt. De leges die geheven worden voor de invoering van vergunningen voor middenhuurwoningen en nieuwbouw koopwoningen dienen kostendekkend te zijn. Dit proces en de bijbehorende werkzaamheden worden gemonitord en indien er aanleiding tot aanpassingen ontstaan, zal de legesverordening worden aangepast.

Wat de uitvoeringswerkzaamheden betreft voor de middenhuurwoningen van de toegelaten instellingen (corporaties), komen deze werkzaamheden te liggen bij de desbetreffende toegelaten instelling. Momenteel zijn de toegelaten instellingen ook gemandateerd voor de huisvestingsvergunningen van de sociale huurwoningen, dit wordt uitgebreid met de huisvestingsvergunningen middenhuurwoningen.

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. Een verordening mag volgens de wet alleen ingevoerd worden als er sprake is van schaarste. Dat er in Zeist sprake is van schaarste blijkt uit de woningmarktanalyse en gegevens uit de RWU-monitor (zie bijlage 4). Er is recent een start gemaakt met een regionaal woningmarktonderzoek. De uitkomsten van dit onderzoek worden uiteraard met u gedeeld. 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. Dit vraagt aanpassing van de standaard beschikkingen. Bij 'financiële toelichting' zijn we hier dieper op ingegaan.

RAADSBESLUIT



Gemeente **Zeist**

Behoort bij raadsvoorstel
Nr. 24RV031

De raad van de gemeente Zeist;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 april 2024;

BESLUIT:

De verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2023 gemeente Zeist vast te stellen met de datum van inwerkingtreding d.d. 1 augustus 2024, met dien verstande dat artikel 2, lid 1, sub c op een later door de raad te bepalen moment in werking treedt.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 9 juli 2024.

De raad voornoemd,

mr. J. Janssen, griffier

drs. J. Langenacker, voorzitter

Beleidsregels:

De beleidsregels die betrekking hebben op de Huisvestingsverordening worden voor 9 juli 2024 aangeboden voor wijziging en vaststelling als besluit gemandateerd aan het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Zeist.

Legesverordening:

De vergunningplicht betaalbare nieuwbouw koop en vergunningplicht middenhuur toegelaten instellingen en particuliere/bedrijfsmatige verhuurders worden opgenomen in de legesverordening. De kosten die hiermee gemoeid zijn, dienen kostendekkend te zijn met de aangepaste legesverordening. Dit wordt meegenomen bij de wijziging van de legesverordening. Voor wijziging en vaststelling als besluit door de Raad van de gemeente Zeist.

VERDERE PROCES

Planning en uitvoering

Na besluitvorming door uw college wordt het voorstel voorgelegd aan de raad. De verordening treedt 1 augustus 2024 in werking. De huidige verordening vervalt van rechtswege.

Communicatie

De gewijzigde verordening zal worden gecommuniceerd via de gemeentelijke website, de U10 en via Woningnet Regio Utrecht. Daarnaast worden de verordening, lokale kaders en beleidsregels gepubliceerd.

Evaluatie

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

BIJLAGEN

1. Bijlage 1 de verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2023 gemeente Zeist met toelichting
2. Bijlage 2 Overzicht wijzigingen
3. Bijlage 3 'Woningmarktonderzoek Zeist gemeente Zeist, RKWBV Zeist en Woongoed Zeist'
4. Bijlage 4 'Schaarste in de Regio Utrecht 2022'