

Bijlage Overzicht van wijzigingen in Huisvestingsverordening gemeente Montfoort

Oude tekst	Nieuwe tekst
Artikel 1 Definities - 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 bestemmingsplan is aangewezen of bestemd voor permanente bewoning; - koopprijsgrens: maximaal aankoopbedrag om een hypotheek met Nationale HypotheekGarantie te krijgen; €405.000 (peildatum 01.01.2023) - seniorenwoning: woonruimte die geschikt is voor personen van 65 jaar en ouder; 	Artikel 1 Definities - Betaalbare nieuwbouw koopwoningen: 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 (prijspeil 2024); - 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; - koopprijsgrens: € 390.000 (prijspeil 2024) voor betaalbare koopwoning; - middenhuurwoningen: woonruimte met een aanvangshuurprijs vanaf de liberalisatiegrens, € 879,66 tot en met de middenhuurgrens, € 1.123,13 euro, prijspeil 1 januari 2024 obv Wet betaalbare huur) - seniorenwoning: woonruimte die geschikt is voor personen van 65 jaar en ouder, of voor personen van 55 jaar en ouder maar jonger dan 65 jaar; - 55+: iemand die 55 jaar of

	ouder is, maar jonger dan 65;
--	--

Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte 1. De volgende categorieën woonruimte mogen alleen voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven als daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend: a. sociale huurwoningen;	Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte 1. De volgende categorieën woonruimte mogen alleen voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven als daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend: a. sociale huurwoningen; b. nieuwbouw middenhuurwoningen die na 7 oktober 2024 zijn opgeleverd c. betaalbare nieuwbouw koopwoningen
Artikel 3. Eisen voor verlening huisvestingsvergunning 1. Een aanvrager komt in aanmerking voor een huisvestingsvergunning als deze aan de volgende voorwaarden voldoet: a. de leden van het huishouden hebben de Nederlandse nationaliteit of verblijven hier rechtmatig, zoals bedoeld in artikel 10, tweede lid van de wet; b. de aanvrager is 18 jaar of ouder; c. voor een sociale huurwoning is het huishoudinkomen niet hoger dan de € 44.035 voor een eenpersoons-huishouden en € 48.625 voor een meerpersoonshuishouden; d. niet van toepassing e. als er voorrangsregels gelden, komt de aanvrager op basis daarvan als eerste in aanmerking voor de woonruimte.	Artikel 3. Eisen voor verlening huisvestingsvergunning 1. Een aanvrager komt in aanmerking voor een huisvestingsvergunning als deze aan de volgende voorwaarden voldoet: a. de leden van het huishouden hebben de Nederlandse nationaliteit of verblijven hier rechtmatig, zoals bedoeld in artikel 10, tweede lid van de wet; b. de aanvrager is 18 jaar of ouder; c. voor een sociale huurwoning is het huishoudinkomen niet hoger dan de € 47.699 voor een eenpersoons-huishouden en € 52.671 voor een meerpersoonshuishouden (prijspeil 2024); d. voor een middenhuurwoning en een betaalbare nieuwbouw koopwoning is het huishoudinkomen niet hoger dan € 62.191 voor een eenpersoons-huishouden en € 82.921 voor een meerpersoonshuishouden (NIBUD inkomensgrens 2024); en e. als er voorrangsregels gelden, komt de aanvrager op basis

2. Bij vruchteloze aanbieding wordt een vergunning verleend in afwijking van de voorwaarden uit het eerste lid onder c en e. 5. In afwijking van het eerste lid onder c. kan voor sociale huurwoningen met een huurprijs vanaf € 693,60 een huisvestingsvergunning worden verleend aan huishoudens met een huishoudinkomen tot € 56.513. 	daarvan als eerste in aanmerking voor de woonruimte. 2. Bij vruchteloze aanbieding wordt een vergunning verleend in afwijking van de voorwaarden uit het eerste lid onder c, d en e. 5. In afwijking van het eerste lid onder c. kan voor sociale huurwoningen met een huurprijs vanaf € 697,07 een huisvestingsvergunning worden verleend aan huishoudens met een huishoudinkomen tot € 61.046 (prijspeil 2024). 6. 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 inkomensgrenzen De in dit hoofdstuk genoemde bedragen zijn de bedragen die gelden in 2023. Deze bedragen worden jaarlijks met ingang van 1 januari gewijzigd: b. gereserveerd; 	Artikel 4 Jaarlijkse aanpassing van huur- en inkomensgrenzen De in dit hoofdstuk genoemde bedragen zijn de bedragen die gelden in 2024. Deze bedragen worden jaarlijks met ingang van 1 januari gewijzigd: b. de inkomensgrens in artikel 3, eerste lid onder d overeenkomstig artikel 10 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte; j. de koopprijsgrens in artikel 2, eerste lid, onder c, overeenkomstig artikel 7, vierde lid van de Huisvestingswet 2014.
Artikel 5 Vruchteloze aanbieding Er is sprake van vruchteloze aanbieding als de eigenaar de	Artikel 5 Vruchteloze aanbieding 1. In geval van een sociale huurwoning of

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: 	middenhuurwoning als bedoeld in artikel 2, eerste lid onder a en b, is sprake van vruchteloze aanbieding als de eigenaar 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: 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: a. de woonruimte is aangeboden tegen een marktconforme koopprijs. De verkoper kan hier wel ten gunste van de koper van afwijken; b. er tenminste driemaal, minimaal eenmaal per maand, met de woonruimte is geadverteerd; en c. er is geadverteerd in een regionaal of lokaal advertentiemedium of op een andere, naar het oordeel van burgemeester en wethouders gelijkwaardige wijze.
Artikel 6 Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning 2. Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt: e. kopie van het huurcontract of schriftelijke verklaring van de	Artikel 6 Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning 2. Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt: e. kopie van het koop- of huurcontract of schriftelijke

eigenaar dat hij bereid is de woonruimte aan de aanvrager in gebruik te geven;	verklaring van de eigenaar dat hij bereid is de woonruimte aan de aanvrager in gebruik te geven;
Artikel 8. Toepasselijkheid Deze paragraaf is van toepassing op: - sociale huurwoningen in eigendom van een toegelaten instelling; - gereserveerd; - gereserveerd.	Artikel 8. Toepasselijkheid Deze paragraaf is van toepassing op: - sociale huurwoningen in eigendom van een toegelaten instelling; - gereserveerd; c. nieuwbouw middenhuurwoningen die na 1 oktober 2024 zijn opgeleverd.
Artikel 9. Inschrijfsysteem, algemene eisen 6. De inschrijving die resulteert in een huurovereenkomst vervalt niet als het een tijdelijke huurovereenkomst betreft, zoals bedoeld in de artikelen 7:274c, tweede lid en 7:271, eerste lid, tweede volzin van het Burgerlijk Wetboek.	Artikel 9. Inschrijfsysteem, algemene eisen
Artikel 10. Inschrijfsysteem van toegelaten instellingen 4. Een inschrijving eindigt na toewijzing van een woonruimte door een toegelaten instelling, behalve <i>als die woonruimte wordt verhuurd met een tijdelijk huurcontract</i>, bij woningruil of als de woonruimte is betrokken met gebruikmaking van een urgentie op volkshuisvestelijke gronden, met uitzondering van de terugkeerurgentie. 	Artikel 10. Inschrijfsysteem van toegelaten instellingen 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. 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.
Artikel 11. Bekendmaking van het	Artikel 11. Bekendmaking van het

aanbod 4. Gereserveerd.	aanbod 4. Het aanbod van particuliere verhuurders wordt bekend gemaakt op het in de regio gangbare platform. In aanvulling hierop kunnen verhuurders ook op de eigen website of op een andere transparante wijze adverteren.
Artikel 19. Verdeling van woonwagenstandplaatsen 1. Bij inschrijving voor een standplaats en voor overige woonruimten op een woonwagenlocatie geldt het volgende: b. toewijzing vindt plaats op de in het tweede en derde lid beschreven wijze; 2. De toewijzing van vrijkomende woonwagenstandplaatsen gaat als volgt: a. de voorrangsgronden uit paragraaf 2.5 en 2.6 zijn niet van toepassing; b. voor de toewijzing van een vrijkomende standplaats is een aanvullende voorrangsvolgorde vastgesteld. Deze geldt voor de eerste inschrijvers met de langste inschrijfduur op de wachtlijst; c. het aantal eerste inschrijvers onder b. is afhankelijk van de grootte van de woonwagenlocatie en te bepalen door burgemeester en wethouders. 3. De rangvolgorde van de eerste inschrijvers op de wachtlijst, zoals bedoeld in het tweede lid, wordt als volgt bepaald: a. voor huurstandplaatsen geldt	Artikel 19. Verdeling van woonwagenstandplaatsen 1. Bij inschrijving voor een standplaats en voor overige woonruimten op een woonwagenlocatie geldt het volgende: b. inschrijving op de wachtlijst en toewijzing vindt plaats op basis van de criteria gesteld in de Toewijzingsverordening Woonwagenstandplaatsen Gemeente Montfoort. 2. De toewijzing van vrijkomende woonwagenstandplaatsen gaat als volgt: a. de voorrangsgronden uit paragraaf 2.5 en 2.6 zijn niet van toepassing; b. vervallen c. vervallen 3. Vervallen

dat kinderen of kleinkinderen van degene die de plaats huurde voordat deze leeg kwam, voorrang hebben. De regel dat het alleen om de eerste inschrijvers van de wachtlijst gaat, is hierbij niet van toepassing; b. de woningzoekende die een standplaats huurt op de woonwagenlocatie en wil doorschuiven naar een vrijkomende standplaats op dezelfde locatie, onder voorwaarde dat de eigen standplaats vrijkomt; c. een kind, inwonend bij familie in de eerste graad op de locatie waar een standplaats vrijkomt; d. woningzoekende die in de afgelopen tien jaar minimaal zes jaar aaneengesloten op de locatie heeft gewoond; e. woningzoekende die in de afgelopen tien jaar minimaal zes jaar aaneengesloten op een woonwagenlocatie elders in Nederland heeft gewoond; f. overige woningzoekenden, op basis van inschrijfduur op de wachtlijst; g. voor het derde lid onder b tot en met f. geldt dat bij gelijke kandidaten, degene met de langste inschrijfduur op de wachtlijst voorrang heeft. 4. Een adviescommissie van bewoners van de woonwagenlocatie adviseert de beheerder over de toewijzing. Bij dit advies wordt de volgorde van lid 3 aangehouden.	4. Vervallen
Artikel 22 Voorrang in verband met de aard van de woonruimte 4. tabel b Seniorenwoonruimte Huishoudens waarvan een van de leden 65 jaar of ouder is	Artikel 22 Voorrang in verband met de aard van de woonruimte 4. tabel b Seniorenwoonruimte Huishoudens waarvan tenminste een van de leden tot de doelgroep senioren behoort

.....	(primaire doelgroep) 65 jaar of ouder is, of, met inachtneming van het lid 6 bepaalde, huishoudens waarvan tenminste een van de leden tot de doelgroep 55+ behoort (secundaire doelgroep). 6. 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.
Artikel 23 Voorrang in verband met de grootte van de woonruimte 6 kamers	Artikel 23 Voorrang in verband met de grootte van de woonruimte 6 kamers en groter
Artikel 24 Voorrang in verband met de prijs van de woonruimte Tabel 1 kolom 3: - € 25.475 - € 34.575 - € 34.575 - € 25.075 - € 33.800 - € 33.800 In tabel 1 kolom 4: - € 647,19 - € 647,19 - € 693,60 - € 647,19 - € 647,19 - € 693,60	Artikel 24 Voorrang in verband met de prijs van de woonruimte In tabel 1 kolom 3: - € 27.725 - € 37.625 - € 37.625 - € 27.225 - € 36.675 - € 36.675 In tabel 1 kolom 4: - € 650,43 - € 650,43 - €697,07 - € 650,43 - €650,43 - € 697,07

In tabel 2 kolom 1: - € 44.035 (eenpersoonshuishoudens) - € 48.625 (meerpersoonshuishoudens) In tabel 2 kolom 2: - € 56.513,- In tabel 2 kolom 3: - € 693,60 In tabel 2 kolom 4: - € 808,06,-	In tabel 2 kolom 1: - € 47.699 (eenpersoonshuishoudens) - € 52.671 (meerpersoonshuishoudens) In tabel 2 kolom 2: - € 61.046,- In tabel 2 kolom 3: - € 697,07 In tabel 2 kolom 4: - € 879,66,-
Artikel 25 Voorrang in verband met economische of maatschappelijke binding 3. Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van artikel 14 van de wet, bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voor appartementen vanaf de eerste verdieping in de gemeente voorrang geven aan woningzoekenden met een economische binding aan de gemeente, die werkzaam zijn binnen de sectoren onderwijs, zorg, politie. 	Artikel 25 Voorrang in verband met economische of maatschappelijke binding 3. Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van artikel 14 van de wet, bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voor woonruimte in de gemeente voorrang geven aan vitale beroepen. 6. Het totaal aantal toewijzingen op basis van de voorrang voor economisch of maatschappelijke binding is maximaal 50%.
Artikel 46. Toepasselijkheid Gereserveerd.	Artikel 46. Toepasselijkheid Deze paragraaf is van toepassing op middenhuurwoningen die na 7 oktober 2024 zijn opgeleverd.
Artikel 47. Voorrangsgronden Gereserveerd	Artikel 47. Voorrangsgronden 1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor de in artikel 46 bedoelde woonruimte hebben doorstromers voorrang. 2. 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: a. de aard van de woonruimte; b. de grootte van de woonruimte; c. de dringende behoefte aan een woonruimte voor een specifieke doelgroep of d. een economische of maatschappelijke binding. 3. 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. 4. Burgemeester en wethouders rapporteren jaarlijks aan de raad over het verlenen van voorrang op grond van het derde lid.
Artikel 48. Rangorde Gereserveerd.	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. Bij het bepalen van de volgorde worden alle belangstellende doorstromers op datum van inschrijving gerangschikt, daarna volgen de overige gegadigden op datum van inschrijving.
Artikel 51. Weigeringsgronden	Artikel 51. Weigeringsgronden

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	d. vergunningverlening zou leiden tot strijdigheid met het omgevingsplan ., of met een omgevingsvergunning op grond waarvan afgeweken mag worden van het omgevingsplan .
Artikel 60. Weigeringsgronden d. er 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.	Artikel 60. Weigeringsgronden d. er sprake is van strijdigheid met het omgevingsplan , tenzij een omgevingsvergunning om af te wijken van het omgevingsplan is verleend.
Artikel 71. Experimenten 	Artikel 71. Experimenten f. Burgemeester en wethouders kunnen het experiment uitwerken in een nadere regel.
Artikel 73 Rapportageverplichting 1. 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 en artikel 45.	Artikel 73 Rapportageverplichting 1. De toegelaten instelling rapporteert jaarlijks achteraf, in de Regionale corporatiemonitor van het Regioplatform Woningcorporaties Utrecht , over de wijze waarop zij (al dan niet op basis van mandaat) invulling heeft gegeven aan artikel 11, derde lid, artikel 16, derde lid 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.
Artikel 77. Citeertitel Deze verordening kan worden aangehaald als de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2023, gemeente Montfoort.	Artikel 77. Citeertitel Deze verordening kan worden aangehaald als de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2024, gemeente Montfoort.
Artikel 78. Inwerkingtreding Deze verordening treedt met terugwerkende kracht in werking op 1	Artikel 78. Inwerkingtreding Deze verordening treedt met terugwerkende kracht in werking op 7 oktober 2024

juli 2023	
Artikelgewijze toelichting Artikel 1. Definities Artikel 3. Eisen voor verlening huisvestingsvergunning Artikel 19. Verdeling van woonwagenstandplaatsen Bij toewijzing van standplaatsen in de gemeente Montfoort wordt rekening gehouden met familieverbanden, of iemand eerder in een woonwagen	Artikelgewijze toelichting Artikel 1. Definities Betaalbare nieuwbouw koopwoning: in deze verordening is gekozen voor de prijsgrens van € 390.000 die door het Rijk is vastgesteld. De prijs is gebaseerd op de veronderstelling dat dit bedrag door twee middeninkomens financieerbaar moet zijn. Deze prijsgrens wordt jaarlijks geïndexeerd met een ministeriële regeling aan de hand van de consumentenprijsindex (CPI). Artikel 3. Eisen voor verlening huisvestingsvergunning Zesde 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.

gewoond heeft en de plaats op de wachtlijst. Deze criteria zijn tot stand gekomen in overleg met vertegenwoordigers van de woonwagengewoners.

Artikel 19. Verdeling van woonwagengewandplaatsen

Bij toewijzing van standplaatsen in de gemeente Montfoort **gelden de regels die zijn gesteld in de Toewijzingsverordening woonwagengewandplaatsen gemeente Montfoort.**