Algemeen:

1. Verruiming vitale beroepen naar ook kinderopvang: zijn er nog andere beroepen overwogen of bekend waar dit tekort voor dreigt in Houten?

   Antwoord: Ja, er is overwogen om ook politie aan de lijst met vitale beroepen toe te voegen. Deze beroepsgroep is niet meer opgenomen in de verordening op basis van de gevoerde discussie tijdens de tweede bijpraat. In de Huisvestingswet is geen definitie van een vitaal beroep opgenomen. In de memorie van toelichting is te lezen wat voormalige minister De Jonge hieronder verstaat, nl. beroepen in de segmenten onderwijs, zorg en veiligheid.

2. Eerder gaven wij aan dat we, om over nieuwe regels te kunnen oordelen en een goed besluit te nemen, zicht moeten hebben op de huidige situatie en beoogde effecten (zoals genoemd in de beantwoorde technische vragen die in ibabs bij de stukken zijn gevoegd). Hier hebben we momenteel nog geen zicht op. Zijn er cijfers bekend over hoeveel huizen er in Houten zijn verkocht in de afgelopen jaren voor 390K of minder? En door welke inkomens?

   Antwoord: De gemeente houdt geen cijfers bij over de hoogte van de verkoopprijzen van woningen. Op Funda worden deze een half jaar nog getoond. In het afgelopen half jaar zijn er veertig woningen onder de betaalbaarheidsgrens verkocht. Dit is inclusief drie woningen van het nieuwbouwproject Molen 37. Eerder zijn in Schalkwijk in het project Wickengaard 11 betaalbare koopwoningen verkocht. Met welk inkomen betaalbare koopwoningen zijn gekocht, is de gemeente niet bekend.

3. De genoemde inkomensgrens van 83.473 euro (1,75 DEAB) wijkt af van de 82.921 euro uit de Uitvoeringswet huurprijzen, waarop het volgens het raadsvoorstel gebaseerd zou moeten zijn. Wat verklaart dit verschil?

   Antwoord: Het uitgangspunt is 1,75 DEAB, maar hier komen we op terug.

4. In gemeente Utrecht is de grens € 62.161, krijg je daarmee niet het effect dat hoge middeninkomens uit Utrecht in onze gemeente de betaalbare nieuwbouw kopen? De provincie wijst hier ook op.

   Antwoord: De Huisvestingswet en daarmee ook de verordening gaan uit van het principe van vrije vestiging. Binnen de mogelijkheden van de Huisvestingswet is het wel mogelijk om een volgorde en rangorde op stellen voor de helft van de woningzoekenden voor betaalbare nieuwbouwkoopwoningen. Bij drie van de vijf voorrangsgronden (vitale beroepen of economische binding aan gemeente en regio) komen woningzoekenden per definitie niet uit Houten. Door een rangorde aan te brengen en woningzoekenden met een maatschappelijk binding na de vitale beroepen te plaatsen denkt het college de Houtense inwoners op die wijze het best te kunnen helpen aan een betaalbare nieuwbouwkoopwoning. Door de verschillen in hoogte van het inkomen kan er sprake zijn van een

verdringingseffect, maar dat gaan we monitoren en eventueel bijstellen op basis van de evaluatie.

Houten heeft gekozen voor 1,75 X DEAB. Uit bereken blijkt dat met 1,5x DEAB (berekening Rabobank 26-07-2024) een woning van € 385.000,-- te financieren valt. De gemeente heeft een marge genomen om in ieder geval ook de financieren tot €390.000,-- mogelijk te maken, waarbij ook fluctuatie in de rentestand, schulden etc. als overweging zijn meegenomen. Bij een evaluatie zullen we gaan kijken of dit bedrag moet worden bijgesteld. DEAB wordt periodiek herijkt door de rijksoverheid, die herijking bedoelen we niet.

Specifiek over bijlage 2:

1. p8. Koopprijsgrens is 355.000; zou dat op het moment van vaststellen niet 390.000 moeten zijn?

   Antwoord: € 355.000 is prijspeil 2023 en € 390.000 is prijspeil 2024. In de wijzigingsverordening is de definitie van betaalbare nieuwbouwkoopwoningen opgenomen en die is dynamisch.

2. p11, artikel 3.1c; hier wordt genoemd dat het niet van toepassing is voor de gemeente Houten. Onduidelijk is of bedoeld wordt dat alleen de inkomensgrens voor middenhuur niet van toepassing is of geheel 3.1c?

   Antwoord: De inkomensgrens is niet bedoeld voor middenhuur. In dit segment is geen schaarste aan te tonen, zodat ingrijpen op basis van de Huisvestingswet niet mag.

3. In enkele artikelen staat dat regels van toepassing *kunnen* zijn, zonder dat duidelijk wordt of dit in Houten zo is of niet. Moet dit niet in de verordening voor Houten worden aangepast/aangevuld? En zo niet, in welk beleidsdocument wordt dit dan vervolgens gespecificeerd? (zie bijv. p24, artikel 23.4 en p25, artikel 24.5)

   Antwoord: Dit is een regionaal afgestemde verordening. Daarom zijn dergelijke artikelen opgenomen, zodat de individuele gemeenten dit kunnen uitwerken als maatwerk. De gemeente Houten maakt gebruik van deze mogelijkheid en heeft dit uitgewerkt in de Beleidsregels woonruimteverdeling 2023 (zie bijlage 4). Na vaststelling van de huisvestingsverordening worden deze beleidsregels aangepast door het college. In bijlage 5 kunt u lezen welke wijzigingen het college voornemens is om door te voeren op basis van het voorliggende concept.

4. p43, artikel 76. Wat gebeurt er met aanvragen tot vergunningverlening van de periode na 1jul2023 tot 15okt2024 (datum dat nieuwe verordening wordt vastgesteld)? Volgens dit artikel geldt de oude/huidige verordening dan niet meer, maar geldt de nieuwe al met terugwerkende kracht?

   Antwoord: voor sociale huurwoningen wijzigt afgifte van huisvestingsvergunningen niet. Voor betaalbare nieuwbouwkoopwoningen kan pas een vergunningstelsel worden ingevoerd als uw raad de verordening en in

het bijzonder art. 46-48 vaststelt. In het raadsvoorstel is te lezen dat vergunningplicht niet geldt voor woningbouwproject, waar al een anterieure overeenkomst is gesloten.

5. p46. Onder 'Vergunningsplicht voor betaalbare nieuwbouw koopwoningen' staat dat "In Houten is hiervoor *niet* gekozen en om die reden is aan artikel 2, eerste lid onderdeel b toegevoegd." Er is toch juist *wel* gekozen om betaalbare nieuwbouwkoopwoningen in Houten vergunningsplichtig te maken? Ook de koopprijsgrens staat hier beschreven als 390.000 terwijl in de definities deze staat vastgesteld op 355.000.

   Antwoord: Correct, er is wel gekozen om betaalbare nieuwbouwkoopwoning vergunningsplichtig te maken. Dat leest u ook in de volgende alinea, maar abusievelijk zijn deze twee zinnen blijven staan. Dit heeft geen juridische consequenties.

6. p51. De laatste zin op de pagina is "Woningzoekenden die niet aan de criteria voldoen komen in geen geval in aanmerking voor een huisvestingsvergunning." Echter staan in lid 2, 5 en 6 van het artikel verschillende uitzonderingsgronden genoemd. Moet bij deze zin niet verwezen worden naar deze artikelen?

   Antwoord: goede aanvulling, voorstel: Woningzoekenden die niet aan de criteria voldoen komen in geen geval in aanmerking voor een huisvestingsvergunning, behoudens de leden 2, 5 en 6 van dit artikel. Dit nemen we mee in de volgende aanpassing van de verordening.

7. p 68. Vierde lid: beschrijft de gang van zaken bij het doorhakken van knopen. Deze verantwoordelijkheid ligt bij B&W maar kan gemandateerd worden aan een toegelaten instelling. Hoe is dit geregeld in Houten?

   Antwoord: Op basis van de mandaatregeling 2024 verstrekt Woonin huisvestingsvergunningen voor sociale huurwoningen. Overigens is het de laatste tijd niet voorgekomen dat het college een knoop heeft hoeven doorhakken.