Raadsvoorstel

Voorstelnummer: 732732
Zaaknummer: 848066

Houten, 10 september 2024

gemeente Houten

Onderwerp:
1ste wijzigingsverordening van de Huisvestingsverordening 2023 gemeente Houten

Beslispunten:
1. De 1ste wijzigingsverordening van de Huisvestingsverordening regio Utrecht 2023, gemeente Houten van 1 juli 2023 (bijlage 1) vast te stellen, met als belangrijkste wijzigingen:
   a) Het aandeel woningtoewijzingen met voorrang voor woningzoekenden met maatschappelijke en economische binding vast te stellen op maximaal 50% (regionaal afgestemde wijziging);
   b) Het invoeren van een vergunningplicht voor betaalbare koopwoningen tot € 390.000 (lokale wijziging);
   c) Het toevoegen van voorrang vitale beroepen in de sectoren zorg, brandweer onderwijs en kinderopvang bij toewijzing betaalbare koopwoningen en toevoegen kinderopvang aan de voorrangsregels voor vitale beroepen voor sociale huur (lokale wijziging);
   d) Vereenvoudiging tabel huishoudensgrootte en kameraantal voor sociale huurwoningen (regionaal afgestemde wijziging);
   e) Voor seniorenwoningen (sociale huur) de leeftijdsgrens 55+ toevoegen, naast de al bestaande grens van 65+ (regionaal afgestemde wijziging);
   f) Kleine redactionele wijzigingen (regionaal afgestemde wijzigingen);

Samenvatting
Per 1 juli 2023 is de nieuwe Huisvestingsverordening regio Utrecht gemeente Houten in werking getreden. Jaarlijks vindt er regionaal een check plaats of aanpassing van de Huisvestingsverordening noodzakelijk is. Dat is nu het geval. Op 1 januari 2024 is de Huisvestingswet gewijzigd. Met deze wijzigingen in de wet ontstaan er meer mogelijkheden voor gemeenten om via de Huisvestingsverordening te sturen op de woningmarkt. In gewijzigde Huisvestingswet heeft de provincie adviesrecht gekregen.

Aanleiding
Per 1 juli 2023 is de nieuwe Huisvestingsverordening regio Utrecht gemeente Houten in werking getreden. Jaarlijks vindt er regionaal een check plaats of aanpassing van de Huisvestingsverordening noodzakelijk is. Dat is nu het geval, omdat op 1 januari 2024 de Huisvestingswet is gewijzigd. Met deze wijzigingen in de wet ontstaan er meer mogelijkheden voor gemeenten om via Huisvestingsverordening te sturen op de woningmarkt (zie bijlage 5). Het is nu mogelijk om regels op te stellen voor betaalbare nieuwbouwkoopwoningen. Ook kunnen er meer eisen gesteld worden voor binding. De wet laat het nu toe om een hoger percentage toe te wijzen aan woningzoekenden die een maatschappelijke en/of economische binding hebben. Daarnaast is de mogelijkheid om bij voorrang toe te wijzen aan vitale beroepsgroepen, ook toepasbaar op betaalbare koopwoningen.

In de regio Utrecht hebben we een regionaal afgestemde Huisvestingsverordening, die vervolgens door de gemeenteraad van elke gemeente in de U16 moet worden vastgesteld. Sinds de jaren ’90 wordt hiermee geregeld op welke wijze sociale huurwoningen worden toegewezen. In de Huisvestingsverordening staan vooral regels voor de toewijzing van sociale huurwoningen, maar ook regels voor wijzigingen in de bestaande voorraad.

In de verordening tot wijziging van de verordening staan alle concept-wijzigingen van de huisvestingsverordening, die het college heeft vastgesteld op 11 juli 2024. Dit collegebesluit had uitsluitend als doel om de provincie in staat te stellen gebruik te kunnen maken van haar wettelijke adviesrecht. De provincie heeft vijf adviezen gegeven over respectievelijk een open woningmarkt, regionale afstemming, aandachtsgroepen, monitoring en haalbaarheid/capaciteit (zie bijlage 3 en samengevat onder het kopje ‘Participatie’ in dit raadsvoorstel). De adviezen hebben niet geleid tot aanpassing van de verordening. De uitgebreide motivatie is te lezen in bijlage 6 over alle vijf adviezen. In de regionale verordening zijn geen artikelen opgenomen om de voorrang en rangorde van betaalbare koop te bepalen. Dit is nu wel gedaan en verwerkt in artikelen 46-48 van de 1ste wijzigingsverordening van Huisvestingsverordening 2023.

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

a) Voorrang voor woningzoekenden met maatschappelijke en/of economische binding tot 50% van het aantal toewijzingen;
b) Invoeren vergunningplicht nieuwbouw koopwoningen met een vrij op naam prijs tot € 390.000 (met indexering door het rijk);
c) Senioren: toevoegen leeftijd 55+ voor sociale huurwoningen;
d) Vereenvoudiging tabel huishoudensgrootte en kameraantal voor sociale huurwoningen;
e) Vitale beroepen uit te breiden met kinderopvang en invoering vitale beroepen voor betaalbare koop;
f) Kleine technische aanpassingen.

Hieronder gaan we dieper in op de keuzes van de verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht, gemeente Houten.

Ad a) Voorrang voor woningzoekenden met maatschappelijke en/of economische binding.
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. Voor sociale huurwoningen geldt dat tot de 50% ook de toewijzingen op grond van urgentie inclusief de hardheidsclausule, de directe bemiddelingen zoals uitstromers uit Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang hieronder vallen.
De 50% maximale ruimte geldt per categorie; huur of koop. Het is daarom niet mogelijk om koopwoningen 100% lokaal toe te wijzen als er nog ruimte over is bij de huurwoningen.

Ad b) Vergunningstelsel voor toewijzen nieuwbouwkoopwoningen met een v.o.n. prijs tot € 390.000 in te voeren
De gewijzigde Huisvestingswet maakt het mogelijk om regels stellen voor de toewijzing van nieuwbouwkoopwoningen met een v.o.n. prijs tot een maximum van € 390.000 (=betaalbare koopwoning). Deze koopprijsgrens komt overeen met de doelgroepenverordening en beleidsregels zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding. Deze koopprijsgrens van betaalbare koopwoningen wordt periodiek geïndexeerd door het rijk. Gemeenten kunnen nu een vergunningplicht instellen en criteria stellen aan de vergunningverlening. Het advies is de grens te stellen op € 390.000 omdat de betaalbare koopwoningen schaars zijn. Onder nieuwbouw worden ook woningen verstaan die worden toegevoegd door transformatie. Dit is een lokale wijziging van de verordening

Ad c) Senioren: toevoegen leeftijd 55+
In de huidige 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. 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. Dit is een regionale wijziging op de verordening.

Ad d) Vereenvoudiging tabel grootte huishouden en aantal kamers (grootte van de woonruimte)
Voor een passende verdeling van woonruimte wordt voorrang gegeven aan huishoudens die wat betreft het aantal leden van het huishouden passen bij de grootte van de woning. In de verordening is opgenomen dat wanneer de woning uit meer kamers bestaat, huishoudens met meer personen voorrang krijgen. Met deze voorrang kunnen grote huishoudens (met 7 of meer personen) met hele korte wachttijd voorrang krijgen op de grootste woningen. Met de aanpassing in de verordening wordt woonruimte met zes kamers of meer met voorrang aangeboden aan zes personen of meer. De differentiatie met 7 en 8 kamers verdwijnt. Hierdoor heeft de woonduur meer gewicht dan de grootte van het huishouden. Voor Houten wijzigt vrijwel niets, omdat Woonin slechts één woning heeft van zes kamers en geen grotere woningen. Dit is een regionale wijziging op de verordening.

Ad e) Vitale beroepen uitbreiden met kinderopvang in de sociale huur en alle vitale beroepen toevoegen bij betaalbare koop
De gemeente Houten kent voor de sociale huurwoningen al een urgentiegrond voor de vitale beroepen zorg, brandweer en onderwijs. Hieraan willen we kinderopvang toevoegen. Tevens willen we alle vier categorieën vitale beroepen ook van toepassing verklaren op betaalbare koop.

<u>Beleidsregels woonruimteverdeling</u>
Niet alles kan in detail in de verordening worden geregeld. Daarom kent de gemeente Houten een nadere uitwerking van de verordening in de beleidsregels woonruimteverdeling. Zaken die niet in de verordening staat, mogen niet worden opgenomen in de beleidsregels.

Het opstellen van de beleidsregels woonruimteverdeling is tot nu altijd gelijktijdig behandeld met de vaststelling van de verordening in het college. Daarvoor is nu niet gekozen, omdat deze huisvestingsverordening beleidsrijk is. Het vaststellen van de beleidsregels woonruimteverdeling is een bevoegdheid van het college. Om de raadsleden wel mee te nemen welke consequenties de gewijzigde verordening heeft voor de beleidsregels, is een bijlage toegevoegd bij het raadsvoorstel waar de belangrijkste wijzigingen zijn opgenomen.
De beleidsregels voor sociale huurwoningen blijven grotendeels gelijk. De wijzigingen beperken zich tot het niet meer opnemen van de afstand van 50 kilometer voor vitale beroepen en het aanscherpen van de criteria voor mantelzorgurgentie. Voor betaalbare koopwoningen is alles nieuw. Naast het toetsen van het inkomen (hieraan moeten alle woningzoekenden voldoen) is ook de rangorde voor de 50% van economisch en maatschappelijke binding van belang. De rangorde willen we als volgt vaststellen:

1. Vitaal beroep met een maatschappelijke en economische binding aan de gemeente;
2. Maatschappelijk gebonden aan de gemeente Houten;
3. Economisch gebonden aan de gemeente Houten;
4. Maatschappelijk gebonden aan U10 regio-minus de gemeente Houten;
5. Economisch gebonden aan regio U10-minus de gemeente Houten.

Beoogd effect

Het eerlijk en rechtvaardig verdelen van schaarse sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen in de gemeente.

Argumenten per beslispunt

1a.1 De verordening wordt technisch gewijzigd om 50% maximaal met voorrang te kunnen toewijzen om te voldoen aan regionale afspraken

Met de aanpassing van de Huisvestingswet is het maximum van 25% om lokaal toe te kunnen wijzen losgelaten. Dit percentage valt nu samen met regionale binding, waarvoor nu al 50% geldt. Met andere woorden, de 50% voorrang geldt voor woningenzoekenden met een binding voor zowel woningzoekenden met een lokale als een regionale binding. Regionaal is afgesproken om dit te wijzigen.
De toepassing van de 50% wordt uitgewerkt in de beleidsregels woonruimteverdeling. Voor sociale huurwoningen is dit al opgenomen in de huidige beleidsregels en nogmaals bekrachtigd in de prestatieafspraken. Voor het met voorrang toewijzen van nieuwbouwkoopwoningen is dat nog niet het geval. Om dat mogelijk te maken zijn artikelen 46-48 toegevoegd, omdat de regionale verordening hierin niet voorzag. De beleidsregels worden aangepast om dit mogelijk te maken. Het college geeft op hoofdlijnen aan op welke wijze zij dat willen doen (zie bijlage 6). De motie Voorrang Houtense inwoners wordt hierbij betrokken.

1a/b.1 Er worden alleen regels opgenomen voor sociale huur en betaalbare koop

Volgens de Huisvestingswet mogen alleen beperkende regels in een huisvestingsverordening worden gesteld aan de verdeling van woonruimte als sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste. Die schaarste moet worden aangetoond. Voor sociale huur en betaalbare koop is schaarste aan te tonen op basis van de woonvisie, maar niet voor middenhuur. Voor middenhuur is er een beperkte vraag en aan het aanbod wordt gedeeltelijk voldaan door realisatie van Eikenhout en Luno.
Voor *sociale huur* is er sinds 2014 een toenemend tekort aan sociale huurwoningen, dat zich uit in oplopende wachttijden (nu bijna 10 jaar gemiddeld) en het aantal reacties per woning (gemiddeld 287). Op basis van de woonvisie zullen er tot en met 2040 1.550 sociale huurwoningen moeten worden toegevoegd om aan de behoefte te voldoen.
De woonvisie geeft aan dat de behoefte aan *betaalbare koop* groot is. Er geldt geen vergunningplicht voor de bestaande voorraad omdat dit niet in de Huisvestingswet is opgenomen.

1b.2 Betaalbare nieuwbouwkoopwoningen kunnen beter worden toegewezen aan middeninkomens

In de woonvisie is aangegeven dat de voorkeur van woningzoekenden met middeninkomens uitgaat naar het kopen van een woning in plaats van het huren van middenhuur of vrije sector huurwoningen. Betaalbare koopwoningen zijn in de bestaande voorraad beperkt aanwezig. Bij gebrek aan betaalbaar aanbod stokt de doorstroming. De wijziging in de verordening regelt dat met een inkomenstoets nieuwgebouwde betaalbare koopwoningen terecht komen bij de mensen, die het meest in de knel zitten op de woningmarkt. Hiervoor stellen we inkomenseisen vast. Dat betekent dan voor een 1-persoonshuishouden een inkomen van € 83.473,25 en voor 2 of meer personen € 92.174,25. Dit inkomen komt overeen met 1,75 keer Diensten voor Economisch en Algemeen Belang (DEAB). Het DEAB-inkomen wordt periodiek geïndexeerd door de rijksoverheid.

1c.1 De vitale beroepen zijn brandweer, kinderopvang, onderwijs en zorg voor sociale huur en betaalbare koop

Sinds 1 januari 2024 is expliciet in de wettelijke bepalingen van de Huisvestingswet (artikel 14 lid 3) geregeld dat aan vitale beroepen voorrang kan worden verleend. Wel dient onderbouwd te worden waarom een beroep van vitaal belang is voor de gemeente en aangetoond dient te worden dat er een tekort is in het aangewezen beroep. De uitgebreide juridische onderbouwing staat in de inleiding van de toelichting op de Huisvestingsverordening. In de huidige Beleidsregels woonruimteverdeling is voorrang voor toewijzing van sociale huurwoningen geregeld voor de vitale beroepen brandweer, onderwijzend- en zorgpersoneel. Kinderopvang is toegevoegd als vitaal beroep. Deze voorrang gaat ook gelden voor betaalbare koop.

1d.1 Door invoering van de tweetrapsvoorrang bij seniorenwoningen in de sociale huursector blijven seniorenwoningen behouden voor senioren.

Op dit moment geldt een voorrang voor 65-plussers bij de toewijzing van gelabelde seniorenwoningen. Wanneer er zich geen 65-plussers melden, kan de woning naar alle leeftijdscategorieën gaan afhankelijk van de inschrijfduur. Door toevoeging van de tweede voorrang, voor woningzoekenden tussen de 55-64 jaar blijven de woningen behouden voor ouderen. Bovendien kan er een mix ontstaan tussen jongere en oudere senioren. Met de wijziging hebben 55+ers meer kans op een seniorenwoning. Dit past binnen het gemeentelijke beleid (woonvisie/ouderenagenda) om voor te sorteren op een levensfase, waarin men kan anticiperen op een mogelijke toekomstige zorgbehoefte.

Kanttekeningen

1a.1 Voorrang voor woningzoekenden met lokale binding is nog geen voorrang voor ingezetenen

De voorrang voor woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding, die de wet nu ook voor betaalbare koop mogelijk maakt, betreft voorrang voor een bredere doelgroep dan de ingezetenen. Dit is wel te regelen in de beleidsregels voor de toepassing van de huisvestingsverordening. Hierin is het mogelijk om in een rangorde onderscheid te maken tussen ingezetenen en niet-ingezetenen. Deze beleidsregels stelt het college zo spoedig mogelijk vast na de raadsbehandeling op 15 oktober 2024 (zie ook voortgang).

1b.1 Vergunningplicht betaalbare koopwoningen geldt niet voor alle projecten

Om een betrouwbare overheid te zijn gaat de vergunningplicht voor nieuwbouwkoopwoningen niet gelden voor ontwikkelingen waar al een anterieure overeenkomst is gesloten en/of de verkoop is gestart. Hiermee willen we voorkomen dat we de spelregels wijzigen gedurende de wedstrijd. Dit is van toepassing voor het gehele grondgebied van de gemeente Houten.

1b.2 Het ontbreken van een huisvestingsvergunning maakt de koop niet ongedaan

De wet regelt niet dat bij het ontbreken van een vergunning de koop ongeldig is. Het kan dus voorkomen dat iemand een woning heeft gekocht en vergeet om een vergunning aan te vragen of dat wel doet en de vergunning wordt afgewezen, maar de koop niet meer ongedaan kan worden gemaakt. We zorgen er met ontwikkelaars voor dat dit zo veel mogelijk wordt voorkomen door heldere communicatie over deze verplichting (en te stimuleren dat ontbindende voorwaarden in de modelovereenkomsten worden opgenomen).

1b.3 Vergunningplicht voor betaalbare koopwoningen zorgt voor meer regeldruk

De afgelopen jaren zijn er steeds meer regels bijgekomen voor ontwikkelaars om aan te voldoen. De vergunningplicht komt daar nog bovenop. De verwachting is echter dat ontwikkelaars hier relatief weinig last van hebben. De druk op de woningmarkt in Houten is dermate groot dat er voldoende belangstellenden zijn, die voldoen aan de criteria om in aanmerking te komen voor een vergunning. De afzetbaarheid van de woningen blijft daarmee goed op peil. Bovendien moet de potentiële koper de vergunning aanvragen en niet de ontwikkelaar.

Participatie

Om te komen tot een eerste wijziging van de Huisvestingsverordening 2023 heeft op diverse manieren participatie plaatsgevonden met bestuurders, raadsleden en vertegenwoordigers namens huurders. Regionaal zijn de volgende participatiemomenten geweest:

1) Er is een proces doorlopen met alle gemeenten in de U10. Een jaar geleden zijn de voorbereidingen gestart. Sindsdien is het onderwerp op iedere bestuurstafel U10 geagendeerd geweest. In diverse rondes is toegewerkt naar de wijzigingen op de regionale Huisvestingsverordening.
2) Op 27 maart 2024 was er een digitale regionale bijeenkomst over de wijzigingen op de verordening. Hierin is een toelichting gegeven en was er gelegenheid tot het stellen van vragen.

3) Ook de Regionale Woningcorporaties Utrecht (RWU) en het samenwerkingsverband van corporaties in de Utrechtse regio (SWRU) zijn bij het proces betrokken geweest.

Lokaal is advies gevraagd aan:
1) Woonin;
2) Urgentiecommissie woonruimteverdeling;
3) Adviesraad Sociaal Domein,
4) Huurdersvertegenwoordiging Wooninspraak (voorheen: Huurdersbelangenvereniging Krommerijnstreek).

Zij ondersteunen de nieuwe concept-verordening.

Met de gemeenteraad is naast de regionale bijeenkomst in april twee keer een bijpraat gehouden in mei en juni.

De provincie heeft vijf adviezen gegeven over respectievelijk een open woningmarkt, regionale afstemming, aandachtsgroepen, monitoring en haalbaarheid/capaciteit (zie bijlage 3). De adviezen hebben niet geleid tot aanpassing van de verordening. De uitgebreide motivatie is te lezen in bijlage 6 over alle vijf adviezen. Twee van de vijf adviezen zijn inhoudelijk. Het advies over aandachtsgroepen gaat over nog niet in werking zijnde wet versterking volkshuisvesting, maar zal wel leiden tot een aanpassing van de verordening in de toekomst. Het advies over monitoring wordt regionaal opgepakt voor de sociale huur en voor betaalbare koop zijn hierover regionaal nog geen afspraken gemaakt. Het advies over haalbaarheid / capaciteit gaat over de uitvoering van de verordening.

Voor de twee inhoudelijke adviezen is hieronder een motivatie geven waarom dit niet tot aanpassingen heeft geleid.
De provincie geeft aan een **open woningmarkt** te willen met zo min mogelijk beperkende regels voor woningzoekenden. Voor sociale huur kent de gemeente al jaren diverse regels en het is inconsistent om die nu ineens af te schaffen. Nieuw zijn de regels voor betaalbare nieuwbouwkoopwoningen. Dat is een heel klein deel van het totale aanbod koopwoningen. De bestaande voorraad en dure nieuwbouw vallen er niet onder. Bovendien biedt de Huisvestingswet deze mogelijkheden.
Het advies over **regionale afstemming** is logisch, omdat in de U10 een regionale verordening is. De gemeente Houten heeft vrijwel overal de regionale verordening gevolgd, maar wel op twee punten een aanscherping doorgevoerd bij de definiëring van betaalbare koop door het ontbreken van een indexering en het ontbreken van artikelen voor voorrang en rangorde voor betaalbare koopwoningen. De eerste aanpassing is in lijn met de doelgroepenverordening en tweede past binnen het collegeprogramma.

Financiën en formatie

Toetsing aan de verordening en vergunningverlening voor nieuwbouw van betaalbare koopwoningen brengt uitvoeringskosten met zich mee en heeft invloed op de formatie. Hierin is al voorzien.
De legesverordening zal worden aangepast voor het verstrekken van huisvestingsvergunningen voor betaalbare koopwoningen. Vooralsnog zal worden uitgegaan van een bedrag van € 86,80. Dit bedrag is gebaseerd de benchmark legesverordening.

Communicatie

Na de vaststelling zullen huurders en woningzoekenden geïnformeerd worden over de wijzigingen via de gemeentelijke website, DAK (voorheen: WoningNet) en via woningcorporatie Woonin.

Voortgang

Aanpassing beleidsregels woonruimteverdeling
Op basis van de verordening worden de beleidsregels woonruimteverdeling 2023 aangepast. Deze beleidsregels worden na vaststelling van de verordening zo spoedig mogelijk vastgesteld door het college.

Publicatie
Na vaststelling door de gemeenteraad wordt de wijziging op de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2023, gemeente Houten gepubliceerd op www.lokaleregelgeving.overheid.nl.

Legesverordening
Bij een eerstvolgende wijziging van de Legesverordening gemeente Houten vanwege de vergunningplicht voor betaalbare nieuwbouwkoopwoningen in de Tarieventabel een legestarief op te nemen voor het in behandeling nemen van de aanvraag voor een huisvestingsvergunning als bedoeld in artikel 2, eerste lid, onder b van de Huisvestingsverordening.

Monitoring
In de regionale bestuurstafel Gezonde Woon- en Leefomgeving van de U10 is afgesproken dat regionaal een monitor opgezet zal worden om de woningtoewijzingen op basis van binding van woningzoekenden inzichtelijk te maken per woningcategorie en per gemeente.

Evaluatie

- Er wordt jaarlijks gekeken in regionaal verband of de huisvestingsverordening aanpassing behoeft. De wet inzake versterking regie volkshuisvesting leidt hoogstwaarschijnlijk tot aanpassingen, maar deze is nog niet in werking getreden.
- In ieder geval wordt de Huisvestingsverordening geëvalueerd in 2027, omdat de Huisvestingsverordening van rechtswege vervalt.
- Zie ook onderdeel monitoring bij voortgang.

Houten, 10 september 2024
Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Houten,
de secretaris, de burgemeester,

R. van Netten G.P. Isabella

Bijlagen

1. Concept Verordening tot eerste wijziging van de Huisvestingsverordening regio Utrecht 2023 Gemeente Houten
2. Huisvestingsverordening 2023 gemeente Houten van 15 oktober 2024 met aanpassingen wijzigingsverordening
3. Advies Provincie aanpassing huisvestingverordening gemeente Houten
4. Huidige beleidsregels woonruimteverdeling 2023 gemeente Houten
5. Memo voornaamste wijzigingen en toevoegingen beleidsregels woonruimteverdeling 2024
6. Relevante artikelen oude en nieuwe Huisvestingswet en motivatie adviezen provincie

Verantwoordelijke portefeuillehouders college

1e PoHo: Daan Vermeulen
2e PoHo: n.v.t.

Gewijzigd Raadsbesluit

Voorstelnummer: 732732

Onderwerp
1ste wijzigingsverordening van de Huisvestingsverordening 2023 gemeente Houten

De raad van de gemeente Houten heeft het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 10 september 2024 gelezen en besluit:

1. De 1ste wijzigingsverordening van de Huisvestingsverordening regio Utrecht 2023, gemeente Houten van 1 juli 2023 (bijlage 1) *gewijzigd* vast te stellen, *met als belangrijkste wijzigingen:*
   a) Het aandeel woningtoewijzingen met voorrang voor woningzoekenden met maatschappelijke en economische binding vast te stellen op maximaal 50% (regionaal afgestemde wijziging);
   b) Het invoeren van een vergunningplicht voor betaalbare koopwoningen tot € 390.000 (lokale wijziging);
   c) Het toevoegen van voorrang vitale beroepen in de sectoren zorg, brandweer onderwijs, kinderopvang *en politie* bij toewijzing betaalbare koopwoningen en toevoegen kinderopvang *en politie* aan de voorrangsregels voor vitale beroepen voor sociale huur (lokale wijziging);
   d) Vereenvoudiging tabel huishoudensgrootte en kameraantal voor sociale huurwoningen (regionaal afgestemde wijziging);
   e) Voor seniorenwoningen (sociale huur) de leeftijdsgrens 55+ toevoegen, naast de al bestaande grens van 65+ (regionaal afgestemde wijziging);
   f) Kleine redactionele wijzigingen (regionaal afgestemde wijzigingen);
   g) Gewijzigde artikelen 25, 46, 47 en 48:

      Artikel 25 Voorrang in verband met economische of maatschappelijke binding
      6. Het totaal aantal toewijzingen op basis van de voorrang voor economische of maatschappelijke binding *voor sociale huurwoningen en betaalbare koop* is maximaal 50% van het totaal aantal toewijzingen.

      Artikel 46. Deze paragraaf is van toepassing op betaalbare nieuwbouw-koopwoningen, waarvan *bij inwerkingtreding* van de verordening nog geen anterieure overeenkomst is gesloten of de verkoop nog niet is *afgerond.*

      Artikel 47. Voorrangsgronden
      1. Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van artikel 14 van de Huisvestingswet, bij het verlenen van huisvestingsvergunningen in de gemeente voorrang geven aan vitale beroepen, die werkzaam zijn binnen de sectoren onderwijs, zorg, brandweer en kinderopvang.
      2. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor de in artikel 46 bedoelde woonruimte hebben voorrang;
      - woningzoekenden met een vitaal beroep, *waarvan de primaire werkplek in de gemeente is*
      - woningzoekenden met een maatschappelijk gebondenheid aan de gemeente
      - woningzoekenden met een economische gebondenheid aan de gemeente

      3. Het totaal aantal toewijzingen op basis van de voorrang voor economische of maatschappelijke binding voor sociale huurwoningen en betaalbare koop is maximaal 50% van het totaal aantal toewijzingen.

      Artikel 48. Rangorde
      2. Bij het bepalen van de volgorde worden alle belangstellende woningzoekenden gerangschikt op
      1) vitaal beroep waarvan de primaire werkplek in de gemeente is

2) *maatschappelijke binding aan de gemeente*
3) *economische binding aan de gemeente*
4) *vitale beroepen waarvan de primaire werkplek in de regio is*
5) *maatschappelijke binding aan de regio*
6) *economische binding aan de regio*

2. *Het college op te dragen om conform artikel 71 'Experimenten' een experiment 'voorrang door kernbinding in kern 't Goy' uit te werken in de eerste wijzigingsverordening van de huisvestingsverordening en hiervoor, de volgende kaders mee te geven:*
   - Gedurende het experiment worden de voorrangsregels van de verordening vervangen door de volgende voorrangsregels:
   - Bij het verlenen van voorrang in 't Goy hebben inwoners met de volgende rangorde voorrang:
   - maatschappelijke binding aan 't Goy
   - economische binding aan 't Goy
   - en hierna de rangorde zoals opgenomen in artikel 48 van de verordening
   - Het totaal aantal toewijzingen op basis van de voorrang voor economische of maatschappelijke binding voor sociale huurwoningen en betaalbare koop is maximaal 50% van het totaal aantal toewijzingen.
   - Twee maanden na de laatste afgegeven huisvestingsvergunning van het eerste project onder de experimentregeling, wordt het experiment 'voorrang door kernbinding in kern 't Goy' geëvalueerd.

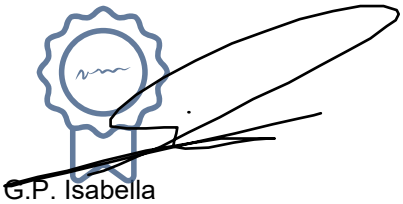
Dit is besloten in de openbare vergadering van de raad op 15 oktober 2024.

De raad van de gemeente Houten,
de griffier,



C.M.S. Visser

de voorzitter,



G.P. Isabella