Besluit tot wijziging van de Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019 Gemeente Utrecht

De raad van de gemeente Utrecht

- Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 november 2021;
- Gelet op artikel 4 lid 1 van de Huisvestingswet;

Overwegende dat uit de evaluatie van de verordening blijkt dat enkele aanpassingen van de verordening wenselijk zijn en daarnaast enkele technische en tekstuele wijzigingen nodig zijn;

Besluit de Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019 Gemeente Utrecht als volgt te wijzigen:

Artikel I

A. Artikel 1.1 wordt als volgt gewijzigd:

a. De nummering bij elk onderdeel vervalt en wordt vervangen door een gedachtestreep, waarna alle onderdelen in alfabetische volgorde worden gezet.

b. Na het onderdeel “Aanbodmodel” wordt een nieuw onderdeel ingevoegd, dat luidt:

- Aanvangshuur: de gevraagde huur op het moment van het aangaan van het huurcontract.

c. Onderdeel “Doorstromer” komt te luiden:

- Doorstromer:
Een woningzoekende die als hoofdhuurder daadwerkelijk en rechtmatig in de woningmarktregio een zelfstandige huurwoning bewoont, die niet verhuurd wordt op basis van de Leegstandwet, en die na verhuizing leeg achterlaat. De maandhuur mag bij inschrijving niet meer bedragen dan de maximale huurprijsgrens.

d. Na onderdeel “Eigenaar” wordt een nieuw onderdeel ingevoegd, dat luidt:

- Gebruiksoppervlakte: De gebruiksoppervlakte wonen als bedoeld in NEN 2580.

e. Onderdeel “Huishouden” komt te luiden:

- Huishouden: Een of twee volwassen personen, plus eventuele inwonende kinderen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren. Hierbij is er sprake is van bewuste wederzijdse zorg en taakverdeling, die het enkel gezamenlijk bewonen van een bepaalde

woonruimte te boven gaat. Het huishouden heeft de intentie om voor onbepaalde periode samen te wonen.

f. Na onderdeel “Inkomensgrens van de doelgroep” wordt een nieuw onderdeel ingevoegd, dat luidt :

- Inwonende kinderen::

  a. Kinderen ouder dan 18 jaar gelden als inwonend als zij volgens het bevolkingsregister niet langer dan 6 maanden uitgeschreven zijn geweest of na een uitschrijving van langer dan 6 maanden weer 2 jaar staan ingeschreven.
  b. In geval van co-ouderschap kunnen kinderen (ouder of jonger dan 18 jaar) worden meegeteld bij het huishouden als zij minimaal 50% wonen bij de desbetreffende co-ouder. Het co-ouderschap moet worden aangetoond met een gerechtelijke uitspraak of een echtscheidingsconvenant of een ouderschapsplan.
  c. Co-ouderschap geldt in de volgende twee gevallen:
  - Het desbetreffende kind (of kinderen) woont (wonen) ten minste 3 hele dagen per week bij de woningzoekende en ten minste 3 hele dagen per week bij de ex-partner~~;~~
  of
  - Het desbetreffende kind (of kinderen) woont (wonen) om en om 1 week bij de woningzoekende en 1 week bij de ex-partner.

g. In onderdeel “Lokaal woningzoekende” wordt ‘ingeschreven zijn of zijn geweest’ vervangen door ‘ingeschreven is of ingeschreven is geweest’

h. In onderdeel “Maatschappelijke binding” wordt ‘drie’ vervangen door ‘zes’

i. Onderdeel “vloeroppervlakte” vervalt.

B. Artikel 2.1.1 wordt als volgt gewijzigd:

a. In het eerste lid wordt ‘huurprijs ‘ vervangen door ‘aanvangshuurprijs’.

b. In het tweede lid vervalt onderdeel b (onzelfstandige woonruimte) en worden de onderdelen c tot en met e geletterd: b tot en met d.

C. Artikel 2.4.1 wordt als volgt gewijzigd:

a. In lid 1 wordt

- Het opschrift boven de tabel ‘Tabel 1:’ vervangen door ‘Tabel 1 (prijspeil 2021):’
- ’22.700’ vervangen door ’23.725’
- ’30.825’ vervangen door ’32.200’
- ’22.675’ vervangen door ’23.650’
- ’30.800’ vervangen door ’32.075’

- ‘607,46’ vervangen door ‘633,25’
- ‘651,03’ vervangen door ‘678,66’

b. In lid 2 wordt ‘lid 1’ vervangen door ‘leden 1 en 5’ en “huur en inkomensgrenzen” wordt “huur- en inkomensgrenzen”.

c. Er worden twee nieuwe leden toegevoegd, luidende:

5 Burgemeester en wethouders kunnen woonruimte aanwijzen waarbij voorrang wordt gegeven aan huishoudens met inachtneming van tabel 2:

Tabel 2 (prijspeil 2021)

Inkomen vanaf	Inkomen tot	Huurprijs van	Huurprijs tot
€ 40.024	€ 51.199	€ 678,66	€ 752,33

6 Burgemeester en wethouders kunnen woonruimte aanwijzen waar tabel 1 niet geldt. Het niet toepassen van tabel 1 kan alleen wanneer de toewijzing aan de primaire doelgroep boven de te verwachten trend van 70% ligt.

D. Artikel 2.4.2 wordt als volgt gewijzigd:

a. De tabel in het tweede lid wordt vervangen door onderstaande tabel:

Woonruimte naar kamers	Oppervlakte	Huishouden naar personen in Eengezinswoningen	Huishouden naar personen in Meergezinswoningen
1 kamer	n.v.t.	1-2	1-2
2 kamers	< 60 m2	1 of 2	1 of 2
2 kamers	> 60 m2	2	1 of 2
3 kamers	< 60 m2	1 of meer	1 of 2
3 kamers	> 60 m2	2 of meer	2 of meer
4 kamers	< 60 m2	2 of meer	2 of meer
4 kamers	> 60 m2	3 of meer	2 of meer
5 kamers	< 80 m2	3 of meer	3 of meer
5 kamers	> 80 m2	5 of meer	5 of meer
6 kamers	< 80 m2	5 of meer	5 of meer
6 kamers	> 80 m2	6 of meer	6 of meer
7 kamers	< 80 m2	6 of meer	6 of meer
7 kamers	> 80 m2	7 of meer	7 of meer
8 kamers	< 80 m2	7 of meer	7 of meer
8 kamers	> 80 m2	8 of meer	8 of meer

b. Lid 3 vervalt en er worden twee nieuwe leden ingevoegd, luidende:

3 Bij de toepassing van de voorrangsregel in lid 2 wordt bij woonruimte met vijf of meer kamers, voorrang verleend in aflopende huishoudensgrootte.

4 Burgemeesters en wethouders kunnen van deze tabel afwijken als zij dat in verband met de leefbaarheid nodig achten.

E. Artikel 2.4.3 wordt als volgt gewijzigd:

In het eerste lid wordt ‘Voorrang voor jongeren in de leeftijdscategorie van 18 tot 23 jaar of 18 tot 30 jaar.’ vervangen door:

‘Voorrang voor jongeren in de leeftijdscategorie:
- 18 tot en met 22 jaar; of
- 18 tot en met 27 jaar of
- 18 tot en met 29 jaar.’

F. Artikel 2.4.4. komt te luiden:

Artikel 2.4.4 Voorrangsregels doorstromen en doorschuiven

1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor de huur van woonruimte met maximaal drie kamers geven burgemeester en wethouders voorrang aan doorstromers met minimaal 1 jaar woonduur die een woning van minimaal 4 kamers achterlaten van een verhuurder die zijn woningen verhuurt via het toewijzingssysteem als bedoeld in artikel 2.6.1.
2. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen voor bovenstaande voorrangsregel en het doorschuiven binnen een complex.
3. In deze nadere regel kunnen burgemeester en wethouders deze voorrang buiten toepassing verklaren voor de verlening van een huisvestingsvergunning voor eengezinswoningen met drie kamers en een gebruiksoppervlakte van tenminste 75 m2.
4. Verhuurders rapporteren jaarlijks aan burgemeester en wethouders over de toepassing van lid 1.

G. Artikel 2.5.1 wordt als volgt gewijzigd:
   a. In lid 3b wordt ‘1e’ vervangen door ‘2e’ en ‘1h’ vervangen door ‘2h’
   b. In lid 3c wordt ‘1a’ vervangen door ‘2a’ en ‘1b’ vervangen door ‘2b’

H. Artikel 2.5.1c wordt als volgt gewijzigd:
In lid 1e wordt ‘afgeven’ vervangen door ‘afgegeven’.

I. Artikel 2.5.3 wordt als volgt gewijzigd:
in het vierde lid wordt het woord ‘zijn’ geschrapt.

J. Artikel 2.6.2 wordt als volgt gewijzigd:
Aan lid 2c wordt op het eind een nieuwe zin toegevoegd, die luidt:

Per jaar mag dat voor niet meer dan 5% van het totaal aantal woningen dat via het aanbodmodel aangeboden wordt.

K. Artikel 2.6.3 wordt als volgt gewijzigd:
in het eerste lid wordt ‘bijzondere regels instellen’ vervangen door ‘nadere regels stellen’.

Artikel II

Dit besluit treedt in werking op 1 januari 2022.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 23 december 2021.

De burgemeester
Sharon A.M. Dijksma

De griffier,
Merel van Hall