

Raadsvergadering
10 juli 2025

Zaaknummer
1353382

Onderwerp: Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2023, gemeente Bunnik

Aan de raad,

Onderwerp

Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening regio Utrecht 2023, gemeente Bunnik

Gevraagde beslissing

1. De verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2023, gemeente Bunnik vast te stellen.

Grondslag

Artikel 4 van de Huisvestingswet.
Visie op Wonen 2024-2027

Inleiding

In de regio Utrecht hebben we een regionale Huisvestingsverordening, waarmee schaarse (sociale) huurwoningen en betaalbare koopwoningen worden toegewezen. De woningmarktregio omvat 16 gemeenten in de provincie Utrecht. Inwoners uit de gemeente Bunnik hebben zo meer kans op een passende woning en de vrijheid om buiten de gemeentegrenzen te zoeken.

De huisvestingsverordeningen in de regio Utrecht zijn voor een groot deel eenduidig. Dit is met name noodzakelijk voor de regionale systematiek van de verdeling van sociale huurwoningen. Binnen deze systematiek is er wel ruimte voor lokaal maatwerk. Maar vertaald naar het verdeelsysteem gaat het om een beperkt aantal enkelvoudige keuzes.

De voorliggende verordening is op enkele punten geactualiseerd:

- indexatie van koopprijsgrenzen en huur- en inkomensgrenzen;
- om bij nieuwbouwprojecten en middenhuur voorrang te kunnen geven aan bepaalde woningzoekenden;
- toelichting op bestaande regels is toegevoegd of uitgebreid.

Beoogd effect

Het eerlijk en rechtvaardig verdelen van schaarse woonruimte in onze gemeente.

Beschrijving varianten/mogelijkheden

Niet van toepassing

Argumenten

1.1 Technische aanpassingen zijn wenselijk om de verordening te optimaliseren

Bunnik heeft inkomensgrenzen voor middenhuur- en betaalbare koopwoningen vastgesteld. Dit vindt zijn oorsprong in de doelgroepenverordening. Daarin werd verwezen naar de DAEB – norm uit artikel

1 van de Woningwet, bedoeld voor toepassing van artikel 48 van die wet. In de verordening wordt per abuis verwezen naar de Uitvoeringswet huurprijzen. Dit wordt met dit raadsvoorstel gecorrigeerd.

De prijsgrens van woningen die vallen onder de opkoopbescherming is opnieuw berekend en gestegen naar € 570.000 (prijspeil WOZ 1-1-2024). Hiermee is de prijsgrens geactualiseerd, hetgeen recht doet aan de werkelijkheid.

Tot slot is aan de verordening en de artikelsgewijze toelichting een aantal toevoegingen gedaan. Deze komen voort uit de Visie op Wonen 2024-2027 (artikel 25 en paragraaf 2.8), het raadsbesluit van 4 juli 2024 en dienen om de transparantie te vergroten.

2.1 De aanpassingen geven uitvoering aan acties uit de Visie op Wonen 2024-2027

Om woningzoekenden met een lokale binding voorrang te kunnen geven bij nieuwbouwprojecten, zowel bij huur- als betaalbare koopwoningen – dienen enkele regels te worden toegevoegd. Vervolgens wordt dit conform de uitgangspunten uit het woonbeleid verder uitgewerkt in beleids- en/of experimentenregels.

Om doorstroming te bevorderen krijgen woningzoekenden, die een sociale huurwoning achterlaten, voorrang op middenhuurwoningen in bezit van een woningcorporatie.

Kanttekeningen

1.1 Bunnik heeft de hoogste inkomensgrens voor betaalbare koopwoningen en middenhuur

Nagenoeg iedere gemeente in de regio heeft betaalbare koop en middenhuur opgenomen in de huisvestingsverordening. Deze woningcategorie is hiermee vergunningplichtig geworden. Om te borgen dat de schaarse betaalbare koopwoningen worden gekocht door de doelgroep, waarvoor ze zijn bedoeld, wordt in de verordening een inkomensplafond gedefinieerd. Een gemeente is vrij om de hoogte zelf te bepalen.

In de regio hanteren gemeenten uiteenlopende inkomensgrenzen. Het merendeel van de gemeenten heeft inkomensgrenzen ingevoerd, die zijn gekoppeld aan de inkomensgrenzen voor middenhuur uit de Huisvestingswet, artikel 10 lid 4 of die zijn gekoppeld aan betaalbaarheidsnormen van het NIBUD.

De gemeente Bunnik heeft voor de inkomensgrens gekeken naar de maximale leennorm voor een hypotheek, zoals vastgesteld door de rijksoverheid: 4,5x het jaarinkomen. De gemeente Bunnik hanteert hiermee de hoogste inkomensgrenzen van de regio, te weten 2x DAEB norm (andere gemeenten hanteren bijvoorbeeld 1,5 of 1,7 de DAEB norm). Bij vaststelling van de doelgroepenverordening is dit beargumenteerd: bij een nieuwbouwwoning v.o.n. komen altijd extra zoals keuken, badkamer en tuinaanleg, welke een hogere inkomensgrens en dito leencapaciteit rechtvaardigen.

1.2 Beroepsgroepen krijgen geen voorrang

Nagenoeg iedere gemeente in de regio verleent via de regeling lokale binding voorrang aan specifieke beroepsgroepen. Dat kan sociale huurwoningen betreffen, maar ook betaalbare koopwoningen en middenhuur. In de Visie op Wonen 2024-2027 is vastgelegd dat de gemeente Bunnik vooralsnog geen voorrang verleent aan specifieke beroepsgroepen, zoals bijvoorbeeld leraren en verpleegkundigen (pagina 14). De huidige verordening biedt wel ruimte om oudere en jongere woningzoekenden met een maatschappelijke binding aan de gemeente Bunnik voorrang te verlenen.

Kosten, baten en dekking

De invoering van de wijziging op de Huisvestingsverordening brengt geen extra kosten met zich mee.

Uitvoering

Na vaststelling wordt de wijziging op de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2023, gemeente Bunnik gepubliceerd op lokaleregelgeving.overheid.nl. De wijziging op de verordening treedt één dag na publicatie in werking.

De verordening wordt aangehaald als Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2023, gemeente Bunnik.

Bijlagen

1. Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2023, gemeente Bunnik
2. Integrale tekst van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2023, gemeente Bunnik

Ter inzage

Nee

Odijk, 6 mei 2025

Burgemeester en wethouders van Bunnik,
de secretaris de burgemeester,

dhr. M.R. van der Jagt dhr. R. van Bennekom

Nummer

1353382

De raad van de gemeente Bunnik;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 6 mei 2025;

b e s l u i t :

1. De verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2023, gemeente Bunnik vast te stellen

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 10 juli 2025,

de griffier,

de voorzitter,

dhr. F.J. van der Lubbe

dhr. R. van Bennekom

Voorstel procedure raadsvoorstel / -besluit

<i>Inhoud</i>	
Onderwerp	Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2023, gemeente Bunnik
Datum besluit B&W	6 mei 2025
Vertrouwelijke stukken	Nee
<i>Gewenste planning</i>	
Informatie avond	Nee
Politieke avond	3 juli 2025
Raadsvergadering	10 juli 2025
Uiterste datum Raad	Nee
<i>Agenda Commissie</i>	
Datum bespreking	27 mei 2025
Opmerkingen	