

Was-wordt-lijst ontwerp Huisvestingsverordening Gemeente Zuidplas 2025

Datum: 21-2-2025

Versie: 1.4

Type wijziging	Was	Wordt	Toelichting
Artikel 1 begripsbepaling			
Leeswijzer			Toevoegingen van de juiste prijsgrenzen en betaalbare nieuwe koopwoningen.
Toevoeging	---	Betaalbare nieuwe koopwoning: een nieuw te bouwen of door transformatie voor verkoop bestemde woonruimte als bedoeld in artikel 7, tweede lid van de wet en geïndexeerd als bedoeld in artikel 7, vierde lid, van de wet;	Hierbij wordt de rijksgrens voor een betaalbare koopwoning aangehouden (€ 405.000,- prijspeil 2025). In de gemeentelijke Woonvisie en doelgroepenverordening behoort deze betaalbare koopgrens tot de categorie middeldure koop laag. De toepasbaarheid van eerste bewoning is ingevoegd vanwege de uitvoerbaarheid. Wij weten waar welke betaalbare koopwoningen worden opgeleverd, op mutaties heeft de gemeente niet direct zicht. Voor deze woningen geldt ook een zelfbewoningsplicht.
Toevoeging	---	Hospitaverhuur: verhuur van een gedeelte van de zelfstandige woonruimte, door een eigenaar bewoner of hoofdhuurder die zelf in de woning woont, aan één ander huishouden en het daar omtrent bepaalde in artikel 1, vierde lid, van Het Besluit Huurprijzen Woonruimte.	Conform definitie Wet betaalbare huur. Vanwege ontwikkelingen op de woningmarkt is het faciliteren van hospitahuur wenselijk. Een toevoeging van het begrip is nodig voor een nadere duiding in artikel 26 onder c.

Wijziging	Maatschappelijk gebonden: het daaromtrent in artikel 14, derde lid, onder b van de wet bepaalde;	Maatschappelijk gebonden: het in artikel 14, <i>vierde lid</i> , onder b van de wet bepaalde;	Technische wijziging i.v.m. juiste verwijzing.
Wijziging	Economisch gebonden het daaromtrent in artikel 14, derde lid, onder a van de wet bepaalde;	Economisch gebonden het daaromtrent in artikel 14, <i>vierde lid</i> , onder a van de wet bepaalde;	
Wijziging	Middenhuurwoning: nieuwbouw huurwoning als bedoeld in de lokale middenhuur of doelgroepenverordening en/of als zodanig benoemde woning in een anterieure overeenkomst. De huisvestingsverordening is van toepassing op een verhuring zolang de woning beschikbaar is in het middensegment.	Middenhuurwoning: <i>een nieuw te bouwen woonruimte bestemd voor verhuur zoals bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de wet onder middeldure huurwoonruimte.</i>	Wijziging in aansluiting op de Wet betaalbare huur.
Toevoeging	--	Sociale huurwoning woonruimten van verhuurders met een aanvangshuurprijs beneden de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;	Dit begrip ontbrak. In artikel 2 lid 1 stond deze omschrijving van een sociale huurwoning, deze is ongewijzigd naar de begrippenlijst gehaald.
Toevoeging	--	Woningmarktregio de woningmarktregio die gevormd wordt door de gemeenten Bodegraven-Reeuwijk, Gouda, Krimpenerwaard, Waddinxveen en Zuidplas;	Ten behoeve van artikel 15 en conform definitie zoals Gouda deze ook hanteert.
Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte			
Toevoeging c.	Artikel 2 lid 1: De volgende categorieën woonruimten mogen enkel voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven als daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend: a. woonruimten van verhuurders met een huurprijs beneden de huurtoeslaggrens	Artikel 2 lid 1: De volgende categorieën woonruimten mogen enkel voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven als daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend: a. sociale huurwoningen; b. middenhuurwoningen gedurende de instandhoudingsperiode;	

	als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag; b. middenhuurwoningen.	c. betaalbare nieuwe koopwoningen die voor de eerste keer worden bewoond.	
Toevoeging	---	Artikel 2, lid 3 Voor betaalbare nieuwe koopwoningen is uitsluitend hoofdstuk 2, artikel 13 derde lid, artikel 15 en artikel 45 van deze verordening van toepassing.	In aansluiting op Doelgroepenverordening Gemeente Zuidplas 2023 wordt de toewijzing van betaalbare- en middeldure koopwoningen aan de inkomensdoelgroep formeel vastgelegd via de Hvv.
Omnummering	Artikel 2 lid 3 Het eerste lid is niet van toepassing op...	Artikel 2 lid 4 Het eerste lid is niet van toepassing op...	Dit artikel blijft ongewijzigd, deze verschuift van lid 3 naar lid 4.
Omnummering	Artikel 2 lid 4 Op de huisvesting van bijzondere doelgroepen	Artikel 2 lid 5 Op de huisvesting van bijzondere doelgroepen	Dit artikel blijft ongewijzigd, deze verschuift van lid 4 naar lid 5
Artikel 4. Aanvraag en verlening huisvestingsvergunning			
Wijziging	Artikel 4 lid 1 onder e een verklaring van de verhuurder waaruit blijkt, dat deze bereid is de woonruimte aan de woningzoekende te verhuren;	Artikel 4 lid 1 onder e een verklaring van de verhuurder of verkoper waaruit blijkt, dat deze bereid is de woonruimte aan de woningzoekende te verhuren of te verkopen .	Toevoeging i.v.m. regulering van betaalbare koopwoningen.
Wijziging	Artikel 4, lid 1 onder f adres, naam van de verhuurder en huurprijs van de te betrekken woonruimte;	Artikel 4, lid 1 onder f adres, naam van de verhuurder en huurprijs van de te betrekken woonruimte, óf adres, naam van de verkoper en de verkoop-aankoopprijs van de te betrekken woonruimte;	Idem
Wijziging	Artikel 4, lid 1 onder g datum van ingang van de huurovereenkomst.	Artikel 4, lid 1 onder g datum van ingang van de huurovereenkomst of koopovereenkomst .	Idem
Artikel 5. Bekendmaking en reacties op het aanbod woonruimte			
Wijziging	Artikel 5, lid 1 De verhuurder maakt het aanbod van de in artikel 2 aangewezen woonruimte in ieder geval bekend door publicatie op een openbaar toegankelijk (digitaal) medium,	Artikel 5, lid 1 De verhuurder of verkoper maakt het aanbod van de in artikel 2 aangewezen woonruimte in ieder geval bekend door publicatie op een openbaar toegankelijk (digitaal) medium,	Idem

	voorzover deze woonruimte niet direct wordt toegewezen aan woningzoekenden als bedoeld in artikel 9 onder A, artikel 10, tweede lid, en artikel 17.	voorzover deze woonruimte niet direct wordt toegewezen aan woningzoekenden als bedoeld in artikel 9 onder A, artikel 10, tweede lid, en artikel 17.	
Wijziging	Artikel 5, lid 2, onder a het adres en de huurprijs van de woonruimte;	Artikel 5, lid 2, onder a het adres en de huur- of koopprijs van de woonruimte;	Idem
Artikel 6. Verantwoording toegewezen woonruimte			
Wijziging	Artikel 6, lid 4 Verhuurders niet zijnde woningcorporaties motiveren op verzoek van een woningzoekende de toewijzing van de woonruimte waarop de betreffende woningzoekende heeft gereageerd.	Artikel 6, lid 4 Verhuurders niet zijnde woningcorporaties of verkopers motiveren op verzoek van een woningzoekende de toewijzing van de woonruimte waarop de betreffende woningzoekende heeft gereageerd.	Idem
Wijziging	Artikel 6, lid 5 Verhuurders verantwoorden hun toewijzingen aan het college indien zij hiertoe van het college een verzoek ontvangen.	Artikel 6, lid 5 Verhuurders en verkopers verantwoorden hun toewijzingen aan het college indien zij hiertoe van het college een verzoek ontvangen.	Idem
Artikel 13. Voorrang bij woonruimte van een bepaalde aard, grootte of prijs			
Toevoeging	---	Artikel 13, lid 3 Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor betaalbare nieuwe koopwoningen wordt voorrang gegeven aan woningzoekenden met een huishoudinkomen van 1,0 tot 1,8 maal de inkomensgrens als bedoeld in artikel 1 van de Woningwet (DAEB-norm).	Nieuwe toevoeging van een voorrangsregeling voor de toewijzing van betaalbare koopwoningen. Dit is nodig om de toewijzing aan de doelgroep, zoals is vastgelegd in de Doelgroepenverordening Gemeente Zuidplas 2023 en in anterieure overeenkomsten, te formaliseren. Deze inkomensgroep is ook benoemd in de doelgroepenverordening voor middeldure koop laag.
Omnummering	Artikel 13 lid 3 Met inachtneming van het eerste lid wordt bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een aangepast woning...	Artikel 13 lid 4 Met inachtneming van het eerste lid wordt bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een aangepast woning	Dit artikel blijft ongewijzigd, deze verschuift van lid 3 naar lid 4.

Omnummering	Artikel 13 lid 4 Met inachtneming van het eerste lid kunnen verhuurders op grond van de aard of specifieke kenmerken van een woning.....	Artikel 13 lid 5 Met inachtneming van het eerste lid kunnen verhuurders op grond van de aard of specifieke kenmerken van een woning.....	Dit artikel blijft ongewijzigd, deze verschuift van lid 4 naar lid 5.
Omnummering	Artikel 13 lid 5 Het college kan woningcorporaties toestemming geven om met inachtneming van het eerste lid voor woningen in specifieke complexen.....	Artikel 13 lid 6 Het college kan woningcorporaties toestemming geven om met inachtneming van het eerste lid voor woningen in specifieke complexen.....	Dit artikel blijft ongewijzigd, deze verschuift van lid 5 naar lid 6.
Artikel 15 Voorrang bij economisch en maatschappelijk binding			
Wijziging	Artikel 15 lid 1 Verhuurders kunnen maximaal 25% van het aanbod van de in artikel 2, eerste lid, sub a, aangewezen woonruimten met voorrang toewijzen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente. Hierbij krijgen woningzoekenden uit een betreffende dorpskern voorrang op andere woningzoekenden uit de gemeente.	Artikel 15 lid 1 Verhuurders kunnen maximaal 50% van het aanbod van de in artikel 2, eerste lid, sub a, aangewezen woonruimten met voorrang toewijzen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente en/of de woningmarktregio. Hierbij geldt dat: a. woningzoekenden uit de betreffende dorpskern voorgaan op andere woningzoekenden uit de gemeente; b. woningzoekenden uit de gemeente voorgaan op woningzoekenden uit de woningmarktregio.	Verruiming binnen de wettelijke mogelijkheden. De regionale binding is toegevoegd zodat de gemeente kan voldoen aan haar fairshare in de regio en met Cortelande naast lokale, ook regionaal woningzoekenden met voorrang kan dienen.
Wijziging	Artikel 15 lid 2 Verhuurders kunnen maximaal 25% van het aanbod van de in artikel 2, eerste lid, sub b, aangewezen woonruimten met voorrang toewijzen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente. Hierbij krijgen woningzoekenden uit een betreffende dorpskern voorrang op andere woningzoekenden uit de gemeente, waarbij woningzoekenden die een sociale huurwoning achterlaten voorgaan.	Artikel 15 lid 2 Verhuurders kunnen maximaal 50% van het aanbod van de in artikel 2, eerste lid, sub b, aangewezen woonruimten met voorrang toewijzen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente en/of de woningmarktregio waarbij woningzoekenden die een sociale huurwoning achterlaten voorgaan. Hierbij geldt dat: a. woningzoekenden uit de betreffende dorpskern voorgaan op andere woningzoekenden uit de gemeente;	Verruiming binnen de wettelijke mogelijkheden. De regionale binding is toegevoegd zodat de gemeente kan voldoen aan haar fairshare in de regio en in Cortelande naast lokale ook regionaal woningzoekenden met voorrang kan dienen.

		b. woningzoekenden uit de gemeente voorgaan op woningzoekenden uit de woningmarktregio.	
Toevoeging	-----	Artikel 15 lid 3 Verkopers kunnen maximaal 50% van het aanbod van de in artikel 2, eerste lid, sub c, aangewezen woonruimten met voorrang toewijzen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente en/of de woningmarktregio. Hierbij geldt dat; a) woningzoekenden uit de betreffende dorpskern voorgaan op andere woningzoekenden uit de gemeente; b) woningzoekenden uit de gemeente voorgaan op woningzoekenden uit de woningmarktregio.	Toevoeging i.v.m. regulering van betaalbare koopwoningen.
Wijziging en omnummering	Artikel 15 lid 3 Het college kan toestemming geven om bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor woningen in specifieke wooncomplexen, gelet op aard, grootte of prijs, voorrang te geven aan een specifieke doelgroep met economische of maatschappelijke binding aan de gemeente. Bij de toestemming wordt vastgelegd om welke doelgroepen het gaat.	Artikel 15 lid 4 Het college kan afwijken van de voorrangscriteria genoemd in lid 1, 2 en 3 en toestemming geven om bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor woningen in specifieke wooncomplexen, gelet op aard, grootte of prijs, voorrang te geven aan een specifieke doelgroep met economische of maatschappelijke binding aan de gemeente of de woningmarktregio. Bij de toestemming wordt vastgelegd om welke doelgroepen het gaat.	De regionale binding is toegevoegd zodat de gemeente kan voldoen aan haar fairshare in de regio.
Artikel 26 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte			
Wijziging	Artikel 26 lid 2 Een verbod als bedoeld in lid 1, onder c, is van toepassing indien de zelfstandige woonruimte wordt omgezet naar drie of meer onzelfstandige woonruimten.	Artikel 26 lid 2 Van een verbod als bedoeld in lid 1, onder c, is vrijgesteld zelfstandige woonruimten die worden omgezet naar maximaal twee onzelfstandige woonruimten of indien er sprake is van hospitaverhuur.	Toevoeging i.v.m. verduidelijking dat hospitaverhuur is vrijgesteld van een vergunningplicht.

Slotbepaling			
Wijziging	Artikel 48 Huisvestingsverordening Gemeente Zuidplas 2019 wordt ingetrokken.	Artikel 48 Huisvestingsverordening Gemeente Zuidplas 2023 wordt ingetrokken.	De wijzigingen worden aangehaald als nieuwe huisvestingsverordening.
Wijziging	Artikel 50 Deze verordening wordt aangehaald als Huisvestingsverordening Gemeente Zuidplas 2023.	Artikel 50 Deze verordening wordt aangehaald als Huisvestingsverordening Gemeente Zuidplas 2025.	