



nieuwbouw in totaal uit tenminste tweederde betaalbaar (middenhuur en/of betaalbare koop).

Nieuw en belangrijk in de Huisvestingsverordening is, dat in de komende 4 jaar 50% van de nieuwe woningen die beschikbaar komen met voorrang toegewezen, verhuurd of verkocht worden aan mensen met een economische of maatschappelijke binding aan de gemeente Leusden. Deze brief is gericht op sturing van deze woningcategorieën.

Ook voor sociale huurwoningen geldt een huisvestingsvergunning, de afgifte hiervan wordt gemandateerd aan Omthuis.

De Huisvestingsverordening mag voor maximaal 4 jaar worden vastgesteld. In die periode is het de bedoeling dat een gemeente de structurele problemen op de woningmarkt aanpakt. Als dat niet of onvoldoende lukt, dan kan de gemeenteraad na 4 jaar opnieuw een verordening vaststellen. Alle nieuwe ruimtelijke initiatieven (in Leusden) in de komende periode van 4 jaar vallen onder de regels van de huisvestingsverordening.

Vooralsnog is de verwachting dat de Huisvestingsverordening met name z'n uitwerking heeft op kleine ruimtelijk initiatieven. De uitbreidinglocaties Tabaksteeg Zuid en Achterveld Noordoost starten naar verwachting pas in 2028. Aangezien de verordening een looptijd van 4 jaar heeft zal dit daarom wellicht nog betrekking kunnen hebben op de eerste woningbouwprojecten.

Naast de nog onbekende toekomstige ruimtelijke initiatieven zijn er een aantal initiatieven in ontwikkeling of starten naar verwachting binnen 4 jaar. Het betreft de volgende projecten:

- De Klimraker (circa 18 woningen)
- De Leus (aantal woningen nog nader te bepalen)
- De Holm (aantal woningen nog nader te bepalen)

In Tabaksteeg Zuid zijn ongeveer 975 woningen geprognoseerd. De geplande bouwperiode is 8 jaar. Naar verwachting is de start van de bouw van de eerste woningen in 2028. Per jaar worden ongeveer 120 woningen gerealiseerd, waarvan 30% sociale huur (36) en tweederde betaalbaar huur en/of koop (44). Met de huisvestingsverordening kan 50% van de categorie huur en/of betaalbare koop met voorrang worden toegewezen, verhuurd of verkocht aan mensen met een economische of maatschappelijke binding aan de gemeente Leusden. Voor Tabaksteeg Zuid komt dit neer op ongeveer 22 woningen in 2028.

In het plangebied Achterveld Noordoost zijn 175 woningen geprognoseerd. Met een bouwperiode van 8 jaar worden er naar verwachting 22 woningen per jaar gerealiseerd. Ongeveer 8 woningen worden per jaar in de categorie betaalbare huur en/of koop gerealiseerd. Conform de verordening kan maximaal 50% met binding worden toegewezen, wat neerkomt op ongeveer 4 woningen.

Deze woningbouwaantallen zijn indicatief en kunnen nog afwijken. Bovenstaande aantallen geven een beeld van het te verwachten bereik van de Huisvestingsverordening voor nieuw gebouwde woningen.



Definitie maatschappelijke en economische binding

Onder maatschappelijke binding aan de gemeente of delen van de gemeente wordt verstaan dat het huishouden van aanvrager tenminste twee jaar woonachtig is en ingeschreven staat in de basisregistratie van de gemeente óf maatschappelijke gebonden is aan de gemeente als bedoeld in artikel 14, derde lid, van de wet. In dat laatste geval moet de aanvrager de laatste tien jaar minimaal 6 jaar woonachtig zijn geweest in de gemeente. Onder economische binding aan de gemeente of delen van de gemeente wordt verstaan dat het huishouden van de aanvrager in economisch opzicht redelijk belang heeft om zich in de regio of in een (deel van de) gemeente te vestigen. In de praktijk is dit bijvoorbeeld een dienstverband van meerdere dagen per week.

Met vriendelijke groet,
Het college van burgemeester en wethouders,

R.B. van den Brink
directeur secretaris

G.J. Bouwmeester
burgemeester