



Aan de gemeenteraad van de gemeente Leusden

Uw brief van:
27 juni 2025

Zaaknummer: 252511

Behandeld door: C.A. de Jong

Uw
kenmerk:n.v.t.

Telefoonnummer: 14033

Verzonden:

Onderwerp: beantwoording schriftelijke vragen D66 Leusden en GroenLinks/PvdA

Geachte leden van de raad,

Aanleiding voor de vragensteller

In februari 2024 heeft het college ingestemd met de verbouw van de Hamersveldseweg 100. Inzet was vier betaalbare woningen te realiseren. Als fracties van GL-PvdA en D66 (samen PRO-Leusden) zijn wij vanuit onze controlerende taak benieuwd in hoeverre het nu lukt om bij particuliere verhuur te sturen op 'betaalbaarheid'.

Vragen

1. Wat verstaat het college onder een betaalbare huurwoning?
2. Heeft het college zicht op de huurprijzen die voor de woningen gerealiseerd op de Hamersveldseweg 100 worden gevraagd?
3. Welke instrumenten heeft de gemeente om invloed uit te oefenen op de huurprijs, en welke van deze instrumenten zijn bij deze ontwikkeling ingezet?
4. Sinds 1 juli 2024 is de Wet betaalbare huur van kracht, daarmee is de verhuurder verplicht de maximale huurprijzen die volgen uit het Woningwaarderingssysteem (WWS) te respecteren. Gemeenten hebben als taak daarop toe te zien. Is er bij de gemeente bekend hoeveel WWS-punten de woningen gerealiseerd aan de Hamersveldseweg 100 hebben?

Antwoorden

1. Voor de definitie van een betaalbare huurwoning sluiten we aan bij de definitie die het Rijk hanteert voor de huur die past binnen het segment betaalbare woningen-middenhuur. De maximale huurprijs voor woningen in dit segment bedraagt in 2025 € 1.185,82 per maand.
2. We weten dat voor de woning die op Funda staat geadverteerd: de huurprijs die wordt gevraagd bedraagt € 1.675,-- per maand. Dit betreft één van de vier woningen. Van de



overige woningen is de huurprijs ons niet bekend, maar we gaan er vanuit dat de huurprijs van de overige woningen hier niet veel van zullen afwijken.

3. Op de vraag welke instrumenten de gemeente heeft om invloed op de huurprijs uit te oefenen, bekijken we de situatie ten tijde van de eerste en de formele aanvraag voor een vergunning omdat deze afwijkt van het instrumentarium op dit moment. De eerste aanvraag voor het project is binnengekomen op 22 maart 2023 en de formele aanvraag op 14 november 2023. Op die momenten was er geen instrumentarium beschikbaar waarmee huurprijsstelling afgedwongen zou kunnen worden. De mogelijkheid om via ruimtelijke regelgeving huurprijzen vast te leggen ontstond pas op 1 januari 2024. Mede naar aanleiding van de Woondeal is wel de wens uitgesproken om betaalbare woningbouw te realiseren maar deze kon alleen op basis van een anterieure overeenkomst worden vastgelegd waarmee beide partijen moeten instemmen. Overigens is deze daarmee nog niet altijd afdwingbaar. We moeten constateren dat een dergelijke overeenkomst niet tot stand is gekomen. Hierdoor is weliswaar iets over betaalbare woningen in de overwegingen meegenomen, maar zijn in de omgevingsvergunning geen afdwingbare voorwaarden opgenomen.

Sindsdien werken we aan de mogelijkheden om meer sturing te kunnen geven op de prijsstelling van dit soort ontwikkelingen. Daarvoor biedt het ruimtelijk instrumentarium sinds 1 januari 2024 meer mogelijkheden, hebben we ons beleid vastgelegd in de Woonvisie en werken we dit momenteel uit in een verordening voor betaalbare woningbouw.

4. Nee, het ons niet bekend hoeveel punten de geadverteerde woning onder het WWS-stelsel telt. Dat kunnen we ook niet zelf bepalen, omdat een aantal gegevens dat daarvoor nodig is niet bij de gemeente bekend zijn. Denk hierbij aan lengte van het aanrechtblad, de aanwezigheid van keukenapparatuur en de voorzieningen in de badkamer.

Het is overigens niet de taak van de gemeente om de huurprijs te controleren. Een huurder kan de huurcommissie inschakelen, als de huurder van mening is dat de huurprijs te hoog is en niet tot overeenstemming kan komen met zijn verhuurder. Deze doet een bindende uitspraak. De gemeente kan een huurder bij een melding over een te hoge huurprijs dan ook verwijzen naar de huurcommissie.

Daarnaast heeft de gemeente een handhavende taak. Als een huurder vraagt om handhaving dan kan de gemeente zich baseren op de uitspraken van de huurcommissie.

Met vriendelijke groet,

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leusden,

R.B. van den Brink
Directeur secretaris

G.J. Bouwmeester
burgemeester

