



Terugkoppeling

Beeldvormende vergadering RV Verordening betaalbare woningbouw

Dossier: **Wonen**

Datum & tijdstip:	9 oktober 2025
Locatie:	Raadzaal
Voorzitter:	Gerald Horst
Griffier:	André van Rossum
Wethouder:	Wim Vos
Ambtelijke ondersteuning:	Arna de Jong, Kirsten Hekman
Terugkijken:	BOB-avond beeld- en oordeelsvormende sessies 09 oktober 2025 19:30:00, Gemeente Leusden

Inleiding

De voorzitter opende de vergadering met de toelichting dat dit een **beeldvormend gesprek** betrof, gericht op het ophalen van informatie en eerste reacties op het raadsvoorstel *Verordening betaalbare woningbouw Leusden 2025*.

De verordening heeft als doel nieuwbouw in Leusden betaalbaar te houden door:

- duidelijke regels voor **sociale huur en betaalbare koop**,
- de invoering van een **vereveningsfonds** voor projecten waar betaalbare woningen niet gerealiseerd kunnen worden, en
- een **zelfbewoningsplicht** om speculatie te voorkomen.

Omdat het voorstel voorlopig nog niet was ingepland voor oordeelsvorming, was er ruimte om ook **eerste inhoudelijke reflecties** te delen.

Aan de hand van een presentatie wordt toelichting op het voorstel gegeven.

Bespreking per fractie

CDA

- Vroeg aandacht voor de mogelijke **prijsstijging** van woningen door de vereveningsbijdrage.
 - Stelde vragen over de **boete bij beëindiging van zelfbewoning**, en of een andere vorm (bijvoorbeeld afdracht bij verkoop) overwogen is.
 - Pleitte voor uitbreiding van de **hardheidsclausule of extra artikel** waarin het college of de gemeenteraad onder bepaalde voorwaarden en waarborgen kan toestaan dat meerdere locaties gekoppeld of verevend worden, mits daarmee de doelstelling van meer betaalbare woningbouw gediend wordt
- Antwoord portefeuillehouder:**
- De regeling maakt woningen juist “wat meer betaalbaar” door kaders te bieden.

- De boete vloeit terug naar de gemeente; de gekozen vorm is bewust eenvoudig gehouden.
 - Afwijken van de verordening vraagt zorgvuldigheid; het college ziet nu geen reden om dat op te nemen.
-

ChristenUnie–SGP

- Vroeg zich af of er met deze verordening **nog voldoende gebouwd** kan worden en of woningen niet te klein of te duur worden.
- Ook werd gevraagd naar de **gevolgen voor lopende plannen**.

Antwoord portefeuillehouder:

- Ontwikkelaars vinden de verordening niet altijd prettig, maar er zijn **regionale afspraken** die houvast bieden.
 - De regels gelden alleen voor **nieuwe initiatieven** bij het sluiten van anterieure overeenkomsten.
-

Leusden Vooruit

- Informeerde of de verordening ook van toepassing is op het **opknappen van bestaande woningen**, zoals voormalige huurwoningen.
- Vroeg of de **boeteclausule** bij de zelfbewoningsplicht eventueel **geleidelijk kan worden afgebouwd**.

Antwoord portefeuillehouder:

- De verordening geldt alleen voor **nieuwbouw**.
 - Het boetesysteem wordt in veel gemeenten gebruikt en is bewust eenvoudig gehouden om uitvoerbaarheid te waarborgen.
-

GroenLinks–PvdA

- Sprak waardering uit voor het voorstel en noemde het een **belangrijke stap om de Woonvisie te concretiseren**.
- Vroeg of met behulp van het **vereveningsfonds** extra stimulansen kunnen worden gecreëerd om de streefpercentages te halen.

Antwoord portefeuillehouder:

- De verordening vertaalt de bestaande visie naar regels en biedt voldoende houvast.
 - Overmatige complexiteit moet worden voorkomen; mocht het fonds in de toekomst “teveel” middelen bevatten, dan kan de raad samen bepalen hoe die worden ingezet.
-

D66

- Benadrukte het belang van een **effectieve zelfbewoningsplicht** en sloot zich aan bij eerdere vragen over de uitvoerbaarheid.

VVD

- Deelde de zorg van D66 over de **zelfbewoningsplicht**.
- Vroeg daarnaast naar de **ondergrens**: in artikel 1.7 is sprake van projecten met minder dan 15 woningen; wat geldt daaronder?
- Pleitte voor een duidelijke **minimumgrens** voor toepassing van de verordening.

Antwoord portefeuillehouder:

- De verordening geeft de gemeente juist **meer grip** op betaalbare woningbouw, ook bij kleinere projecten.
-

Lokaal Belangrijk

- Vroeg naar het **huidige percentage betaalbare woningen** in Leusden.
- Informeerde of middelen uit het **vereveningsfonds** ook gebruikt kunnen worden voor bijvoorbeeld **startersleningen**.

Antwoord portefeuillehouder:

- Leusden zit momenteel op circa **20% betaalbare woningen**; de landelijke norm wordt 30% bij nieuwbouw

- Artikel 5 voorkomt dat ontwikkelaars projecten in kleinere delen “knippen” om de regels te ontwijken.
- Startersleningen zouden theoretisch uit het fonds kunnen worden bekostigd, maar dat is **nu niet de insteek van het voorstel**.

Conclusie en vervolg

Er is behoefte aan een oordeelsvormende vergadering over dit onderwerp in aanloop naar besluitvorming.