



Gemeente Leusden

Toelichting Verordening betaalbare woningbouw Leusden 2025

beeldvormende vergadering raad 9-10-2025

De basis voor de verordening

Bron:	Doelen:
Woondeal Regio Amersfoort 2023	30% sociale huur (in bezit) en 2/3 betaalbaar in nieuwbouw
Wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting	30% sociale huur verplicht en 2/3 betaalbaar verplicht op regionaal niveau
Op weg naar onbezorgd wonen; Woonvisie Leusden 2025	30% sociale huur; 2/3 betaalbaar en binnen betaalbaar: 1/3 middelduur, 1/3 goedkope koop en 1/3 betaalbare koop

n.b. betaalbare woningbouw = incl. de sociale huur

Utrechtse gemeenten met verordening: Woudenberg, Rhenen, De Bilt, De Ronde Venen, Nieuwegein, Baarn, Soest, Eemnes, Houten, Veenendaal



Vertaling van de doelen

Naar grootte van het woningbouwproject:

Tot 15 woningen: 30% sociale huur en 2/3 betaalbaar
verevening mogelijk; goedkope koop ipv sociale huur

15-50 woningen: 30% sociale huur en 2/3 betaalbaar
geen verevening mogelijk

50 woningen en meer: 30% sociale huur en 2/3 betaalbaar
én binnen betaalbaar: 1/3 middelduur, 1/3 goedkope
koop en
1/3 betaalbare koop



n.b. knip bij 15 woningen: Omthuis heeft bereidheid bij 5 woningen te onderzoeken of ze sociale woningen wil afnemen

Titel van de presentatie

Voorwaarden bij woningtypen

- Sociale huur: 25 jaar instandhouding
 - Middeldure huur: 10 jaar instandhouding
 - Goedkope en betaalbare koop: zelfbewoningsplicht
- } in lijn met wetsvoorstel

Wijze van verevening

1. Afhankelijk van te realiseren woningbouwprogramma
2. Programma afwijkend van de verplichting: afdracht op basis van gemiddelde verkoop/marktprijs van de koop- en middeldure huurwoningen
3. Tot € 405.000 geen afdracht;
tussen € 405.000 en € 650.000: 8%
Vanaf € 650.000: 13% (grotere afdracht vanwege hogere grondwaarde)
4. Hiermee min of meer gelijk speelveld voor initiatiefnemers
5. Stimulans voor meer betaalbare woningen

Alternatieve methoden:

6. Vast bedrag per niet gerealiseerde woning van verplicht woningbouwprogramma (minder stimulans om voor betaalbaarheid)
7. Grondwaardeberekening (complex, discussiegevoelig en minder transparant voor initiatiefnemer)



Subsidie

subsidie wordt verstrekt:

- voor sociale en middeldure huurwoningen (voor het realiseren van dit type woningen is minder animo)
- Wanneer meer wordt gerealiseerd dan verplicht programma
- Tot het niveau van de middelen in het vereveningsfonds
- Alleen aan corporaties (particuliere initiatiefnemers kiezen niet (snel) voor een onrendabele investering en daarnaast eerder kans op staatssteun)