



Raadsvoorstel

Onderwerp

Verordening betaalbare woningbouw Leusden 2025

1. Aanleiding

In de Woonvisie 'Op weg naar onbezorgd wonen' is vastgelegd welke doel we willen bereiken in de betaalbaarheid van nieuwe woningen. We willen bereiken dat nieuwbouw van woningen bestaat uit 30% sociale huurwoningen en voor tweederde uit betaalbare nieuwbouw.

Woningen zijn betaalbaar als ze een kale huurprijs per maand hebben van maximaal € 1.184,82¹ of een koopprijs VON van maximaal € 405.000 (prijspeil 2025). Ook de sociale huurwoningen worden hier in meegerekend.

Dit algemene uitgangspunt moet verder uitgewerkt worden zodat het zowel intern als extern duidelijk wordt hoe we dit doel willen bereiken. De verordening betaalbare woningbouw Leusden 2025 geeft hiervoor de regels. Hierin staan de volgende onderwerpen opgenomen:

- Algemeen uitgangspunt voor de betaalbaarheid per initiatief;
- Mogelijkheden hiervan af te wijken door afdracht aan vereveningsfonds;
- Het berekenen van de afdracht;
- De wijze waarop de afdracht wordt geborgd en geïnd;
- De regels rondom het verkrijgen van subsidie;
- Borgen van sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen op de langere termijn;
- Zelfbewoningsplicht bij betaalbare koopwoningen.

2. Wettelijke grondslag

Op grond van artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet is de gemeenteraad bevoegd om verordeningen vast te stellen. Daarnaast is deze verordening een concrete uitwerking van de Woonvisie Leusden 2025.

3. Beoogd effect/ bestuurlijk kader

1. Het beoogde effect is dat in de periode tot en met 2030 (looptijd Woonvisie) 30% van de nieuwbouw bestaat uit sociale huurwoningen en tweederde uit betaalbare woningen (incl. sociale huurwoningen).
2. Tevens is het beoogde effect dat sociale huurwoningen tenminste 25 jaar en middeldure huurwoningen tenminste 10 jaar tot deze categorieën blijven behoren.
3. Er is een gelijk speelveld als het gaat om de bijdrage aan de betaalbaarheid van nieuwbouw.
4. Speculatie in betaalbare koopwoningen wordt afgeremd door het vereiste van zelfbewoning.

¹ Tot de middeldure huur worden de woningen gerekend met maximaal 186 punten in het Woningwaarderingstelsel. De huurprijs die daar in 2025 bij hoort is € 1.184,82. Jaarlijks stelt de rijksoverheid de maximale huurprijs vast.



5. Projecten waar de eisen van betaalbaarheid vanwege omvang of bijzondere omstandigheden niet haalbaar zijn, kunnen doorgaan door de inzet van verevening.

4. Deadline

Er is geen harde datum. Desalniettemin willen we de verordening op korte termijn vastgesteld krijgen omdat het de doelen uit de Woonvisie verder uitwerkt, woningbouwprojecten een lange doorlooptijd hebben en het dus ook even duurt voordat de beleidslijn in het aanbod effect gaat hebben én de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting op korte termijn in werking gaat treden.

5. Voorstel

1. Verordening betaalbare woningbouw Leusden 2025 vaststellen.
2. Instellen van het vereveningsfonds waarbij door externen te betalen afdrachten aan de gemeente en door de gemeente te betalen subsidies verlopen via de bestemmingsreserve gebiedsoverstijgende voorzieningen.

6. Argumenten

1.1 Met de verordening wordt uitvoering gegeven aan vastgesteld beleid en geanticipeerd op wetgeving

Het wetsvoorstel Versterking regie Volkshuisvesting is helaas door de ontwikkelingen in de landelijke politiek nog niet door de Eerste Kamer behandeld. Wel is duidelijk dat er in de Eerste en Tweede Kamer brede steun is voor de eisen die in de wet worden voorgesteld aan de betaalbaarheid van nieuwbouw in de gemeente resp. de regio. Zo worden gemeenten die onvoldoende sociale huurwoningen hebben, wat ook in Leusden het geval is, verplicht 30% van hun nieuwbouw als sociale huurwoning te realiseren. Daarnaast is de verwachting dat tevens wordt besloten dat tweederde van de nieuwbouw in de regio betaalbaar moet zijn. Eerder werd ook dit betaalbaarheidsdoel verplicht aan gemeenten opgelegd. In de Woonvisie heeft de raad vastgelegd dat de (totale) nieuwbouw aan deze betaalbaarheidsdoelen moet voldoen. Daarmee wordt ook inhoud gegeven aan de uitgangspunten van de Woondeal Regio Amersfoort 2023. Gelet op het feit dat de Woonvisie onderwerp is geweest van inspraak én wetgeving naar verwachting verplichtingen gaat opleggen aan gemeenten en regio's, is op de verordening geen inwonersbetrokkenheid georganiseerd.

1.2 Om het betaalbaarheidsdoel te bereiken moeten we regels vaststellen hoe dit te realiseren.

Hoewel de betaalbaarheidsdoelen zijn vastgelegd is daarmee echter nog niet duidelijk hoe dit in de praktijk gestalte moet krijgen. De verordening geeft daarvoor de regels en biedt zowel intern als extern de handelwijze.

Ook geeft de verordening tevens een stimulans aan initiatiefnemers om met corporaties in gesprek gaan over de bouw van sociale huurwoningen.

1.3 De verordening houdt rekening met de relatie betaalbaarheidsdoel en omvang project.

In de Woonvisie hebben we allereerst vastgelegd dat we 30% sociale huur willen realiseren en samen hiermee tweederde betaalbare woningbouw. Daarnaast hebben we in de Woonvisie aangegeven dat we binnen het segment betaalbaar (excl. sociale huur) streven naar 1/3 middeldure huur, 1/3 goedkope koop en 1/3 betaalbare koop. In de verordening werken we dit verder uit in regels. Daarbij houden we rekening met de omvang van



projecten omdat deze van invloed zijn op de haalbaarheid. Daarbij onderscheiden we de volgende segmenten in de omvang van projecten:

- Initiatieven tot 15 woningen:
Het uitgangspunt is dat minimaal 30% sociaal wordt gerealiseerd en dat twee derde van het totale programma betaalbaar is. Verevening is mogelijk, mits er sprake is van gegronde redenen.
- Initiatieven van 15 tot en met 49 woningen:
Ook hier geldt dat minimaal 30% sociaal en twee derde van het totale programma betaalbaar moet zijn. In deze categorie is verevening niet toegestaan.
- Initiatieven van 50 woningen of meer:
Er moet minimaal 30% sociaal worden gerealiseerd. Binnen het tweederde betaalbare segment geldt een verdeling van:
 - 1/3 middeldure huur
 - 1/3 goedkope koop
 - 1/3 betaalbare koopOok in deze categorie is verevening niet toegestaan.

1.4 De verordening borgt dat sociale en middeldure huurwoningen voor een langere periode hun functie voor hun doelgroepen blijven behouden.

Het is goed mogelijk om woningen die als sociale of middeldure huur in een woningbouwprogramma worden opgenomen na realisatie en bij tweede verhuur zodanig in huurprijs te verhogen dat de woning als middeldure of vrije sectorhuurwoning kan worden verhuurd. Daarmee wordt de doelstelling van betaalbaarheid ondermijnd. In de verordening hebben we daarvoor een bepaling opgenomen waardoor de woning een langere tijd als sociale huurwoningen of middeldure huurwoning in stand blijft. Dit wordt verder verankerd in het Omgevingsplan.

1.5 Voorkomen wordt dat woningen gekocht worden voor directe speculatie

Door een zelfbewoningplicht op te nemen van tenminste 5 jaar wordt voorkomen dat een woning direct of snel na de aankoop wordt doorverkocht

1.6 Een vereveningsfonds biedt gemeente en initiatiefnemers ruimte bij het realiseren van voldoende betaalbare woningen.

Als er zwaarwegende en aantoonbaar redenen zijn waardoor de betaalbaarheidsnorm op een locatie niet haalbaar is, kan een financiële bijdrage aan het fonds de realisatie van deze betaalbare woningen op een andere locatie mogelijk maken.

1.7 In de verordening is opgenomen op welke projecten verevening van toepassing kan zijn.

Hoewel het uitgangspunt is dat de betaalbaarheidsnorm voor elk individueel initiatief geldt, kan verevening plaatsvinden bij projecten met een toevoeging van minder dan 15 woningen. Voor deze projecten met een woningbouwprogramma van minder dan 30% sociale huur en/of minder dan tweederde betaalbaar is een storting in het vereveningsfonds nodig.

1.8 Woningcorporaties kunnen aanspraak maken op betalingen uit het vereveningsfonds

Voor aanvragen voor subsidie geldt de eis dat enkel toegelaten instellingen zoals woningcorporaties een bijdrage uit het vereveningsfonds kunnen aanvragen. Omthuis is onze preferente partner bij het realiseren van betaalbare huurwoningen. Met Omthuis maken wij prestatieafspraken waardoor dit gewaarborgd is.



1.9 De verordening is algemeen juridisch bindend

Een verordening is een algemeen verbindend voorschrift met externe werking, hetgeen betekent dat deze voor eenieder bindend is, inclusief externe partijen. Dit biedt juridisch houvast om afdrachten aan een vereveningsfonds af te dwingen. In tegenstelling tot beleidsregels, die uitsluitend zijn gericht op het bestuursorgaan zelf en geen externe werking hebben, biedt een verordening de noodzakelijke juridische grondslag om verplichtingen aan derden op te leggen. Daarmee onderscheidt een verordening zich wezenlijk van beleidsregels.

1.8 Waardevol instrument voor gemeenten zonder actief grondbeleid en eigen grond

Een vereveningsfonds is een waardevol instrument, vooral omdat we als gemeente weinig eigen grond voor woningbouwontwikkeling hebben. Daardoor hebben we vaak met particuliere initiatiefnemers te maken en kunnen op deze manier sturen op onze betaalbaarheidsdoelen in de nieuwbouw.

2.1. Instellen van het vereveningsfonds is nodig om de Verordening te kunnen uitvoeren

In de nota reserves en voorzieningen die op 3 april 2025 door de raad is vastgesteld is de reserve gebiedsoverstijgende voorzieningen opgenomen. Deze reserve is ook bedoeld voor een vereveningsbijdrage en maatregelen gericht op het bereiken van een, naar prijsklasse, evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad.

Toevoegingen (afdrachten) en onttrekkingen (verlening van subsidies) aan deze reserve zijn vooraf niet te voorzien en dus niet in de (primitieve) begroting opgenomen. Omdat alleen de raad bevoegd is tot toevoegingen en onttrekkingen aan reserves zullen deze via de bestuursrapportages (Voor- en Najaarsnota) ter goedkeuring aan de raad worden aangeboden.

7. Alternatieve scenario's

Er kan voor gekozen worden geen verordening vast te stellen. Hiermee wordt het echter lastig om de betaalbaarheidsdoelen uit de Woonvisie en op termijn de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting te bereiken omdat dan overeenstemming moet worden bereikt op basis van vrijwilligheid of door niet mee te werken aan initiatieven.

Een ander scenario is om de subsidie ook open te stellen voor particuliere initiatiefnemers. Hier hebben we niet voor gekozen omdat dit extra complicaties oplevert in verband met staatssteun.

8. Risico's

- a. Als veel gebruik wordt gemaakt van verevening, is het nodig om compensatie te realiseren op andere gronden. Omdat het meestal gaat om sociale huurwoningen of goedkope en betaalbare koopwoningen moeten er dan geschikte locaties beschikbaar zijn. Wij hebben als gemeente vrijwel geen grond daarvoor beschikbaar. Dit vormt een risico op het bereiken van het betaalbaarheidsdoel. We zullen dit goed moeten monitoren. Ervaringen bij andere gemeenten zijn overigens dat er relatief weinig verevend wordt en vooral ook een impuls wordt gegeven aan het realiseren van betaalbare woningen;
- b. Doordat afdracht moet worden gedaan in het vereveningsfonds zijn woningbouwontwikkelingen niet meer zo rendabel als in de afgelopen jaren. Dit kan er toe leiden dat woningbouwinitiatieven niet tot stand komen. De vraag is hoe erg dit is als het met name om de duurdere woningbouw gaat;



- c. Regels stellen betekent ook dat hiernaar moet worden gehandeld. Naar verwachting betekent dit voor de adviseurs ruimtelijke ordening aanpassing van de werkwijze maar niet meer inzet dan tot nog toe. Anders ligt dit voor eventuele benodigde handavingsinzet. Die is voor dit onderwerp niet voorhanden. Mocht deze inzet toch nodig blijken dan zullen we dit te zijner tijd voor college en raad in beeld brengen.

9. Vervolg

De verordening wordt gepubliceerd waarna deze in werking treedt. Het vereveningsfonds wordt ingesteld. De regels worden toegepast bij de woningbouwinitiatieven die worden ingebracht.

10. Evaluatie

De gemeente monitort de uitvoering van de regels in de verordening en de gevolgen hiervan op de nieuwbouw. De gemeente evalueert de verordening na 1 jaar. Mogelijk volgen hieruit aanbevelingen die leiden tot aanpassingen van de verordening.

11. Inkoopadvies

n.v.t.

12. Advies van HR

n.v.t.

13. Advies ICT

n.v.t.

14. Juridisch advies

De juridisch adviseur is betrokken bij dit voorstel.

15. Financieel advies (kosten en dekking)

De business controller heeft dit advies beoordeeld. Het financiële advies is integraal in dit voorstel opgenomen.

16. Advies communicatie

17. Intergemeentelijke samenwerking

Niet van toepassing



18. Global Goals

- | | | | |
|-------------------------------------|---------|--|---|
| ☒ | Goal 01 | Einde aan Armoede |  |
| ☐ | Goal 02 | Einde aan honger, zorgen voor voedselzekerheid en duurzame landbouw |  |
| ☐ | Goal 03 | Gezondheidszorg voor iedereen |  |
| ☐ | Goal 04 | Inclusief, gelijkwaardig en goed onderwijs voor iedereen |  |
| ☐ | Goal 05 | Gelijke rechten voor mannen en vrouwen en empowerment van vrouwen en meisjes |  |
| ☐ | Goal 06 | Schoon water en sanitaire voorzieningen voor iedereen |  |
| ☐ | Goal 07 | Toegang tot betaalbare en duurzame energie |  |
| ☐ | Goal 08 | Inclusieve economische groei, werkgelegenheid en fatsoenlijk werk voor iedereen |  |
| ☐ | Goal 09 | Infrastructuur voor duurzame industrie |  |
| ☐ | Goal 10 | Verminderen van ongelijkheid binnen en tussen landen |  |
| ☒ | Goal 11 | Maak steden en dorpen inclusief, veilig, veerkrachtig en duurzaam |  |
| ☐ | Goal 12 | Duurzame consumptie en productie |  |
| ☐ | Goal 13 | Aanpak van klimaatverandering |  |
| ☐ | Goal 14 | Beschermen en duurzaam gebruik van oceanen en zeeën |  |
| ☐ | Goal 15 | Beschermen en duurzaam gebruik van ecosystemen, bossen en biodiversiteit |  |
| ☐ | Goal 16 | Bevorderen van veiligheid, publieke diensten en recht voor iedereen |  |
| ☐ | Goal 17 | Versterken van mondiaal partnerschap en coherent beleid voor duurzame ontwikkeling |  |

19. Klimaatadaptatie

Niet van toepassing

20. Inwonerbetrokkenheid/ Burgerparticipatie

Niet van toepassing

21. Bijlagen

- Verordening vereveningsfonds betaalbare woningbouw Leusden 2025.

Het college van de gemeente Leusden,

R.B. van den Brink
directeur secretaris

G.J. Bouwmeester
burgemeester

- Concept raadsbesluit