



Terugkoppeling

Oordeelsvormende vergadering RV Verordening betaalbare Woningbouw

Themadossier: [Wonen](#)

Datum & tijdstip: 16 oktober 2025
Locatie: Commissiekamer
Voorzitter: Fatma Eryilmaz
Griffier: André van Roshum
Wethouder: Wim Vos
Ambtelijke ondersteuning: Arna de Jong, Kirsten Hekman
Terugkijken: [BOB-avond beeld- en oordeelsvormende sessies 16 oktober 2025 19:30:00, Gemeente Leusden](#)

Doel

De raad werd gevraagd een verordening vast te stellen die betaalbare woningbouw in Leusden bevordert. De verordening bevat bepalingen over:

- Aandeel sociale huur en betaalbare koopwoningen
- Vereveningsfonds voor projecten waar dit niet haalbaar is
- Zelfbewoningsplicht en boetebeding om speculatie tegen te gaan

De vergadering vond plaats in het kader van het BOB-model en was gericht op oordeelsvorming.

Standpunten van de fracties

- VVD, Leusden Vooruit, GL/PvdA, CU-SGP, Lokaal Belangrijk, CDA: positief over het voorstel, met enkele kanttekeningen.
- D66: positief, maar vindt het voorstel nog niet volledig. Wil aanvullende maatregelen tegen speculatie.

Inhoudelijke bespreking

A. Boetebeding bij verkoop binnen 5 jaar

- CDA uit zorgen over disproportionele boetes bij verkoop in een dalende markt of bij noodsituaties (bijv. gezinsuitbreiding).
- Suggestie: matiging van boete op basis van winst (verschil tussen aankoop- en verkoopprijs), met een maximum van €50.000.
- College stelt voor om in artikel 14 een hardheidsclausule op te nemen, zodat het college ontheffing kan verlenen bij bijzondere omstandigheden.
- Diverse fracties waarschuwen voor willekeur en juridische kwetsbaarheid als het college moet oordelen over persoonlijke omstandigheden.

B. Antispeculatiebeding en kettingbeding

- D66 kondigt motie aan om antispeculatiebeding via een allonge te regelen.
- Kettingbeding wordt genoemd als mogelijkheid om betaalbaarheid ook bij doorverkoop te borgen.
- College wijst op juridische complexiteit en noodzaak tot zorgvuldige uitwerking.

C. Evaluatie van de verordening

- Breed draagvlak voor evaluatie binnen twee jaar.
- CDA stelt twee opties voor:
 1. Schrappen van uitzonderingsgevallen en invoeren van één uniforme regeling.
 2. Mogelijkheid om bij deelprojecten of meerdere locaties af te wijken, mits raad toestemming geeft.
- Fracties kiezen unaniem voor optie 1: eenvoud en duidelijkheid.

Toezeggingen en vervolg

- College zegt toe binnen twee jaar te evalueren, of eerder bij marktveranderingen.
- Amendementen en moties worden voorbereid, o.a. over:
 - Hardheidsclausule (artikel 14)
 - Antispeculatiebeding
 - Kettingbeding
- Verordening wordt als besprekstuk geagendeerd voor de raadsvergadering van 6 november 2025.