



LOKAAL BELANGRIJK
Voor Leusden, Achterveld en Stoutenburg



Amendement A.14.1, Technische wijziging Huisvestingsverordening 2025

Raadsvergadering gemeente Leusden, 26 juni 2025

Agendapunt 14. Huisvestingsverordening gemeente Leusden 2025

Status: [aangekondigd / verworpen / aangenomen / stemmen staken]

Ondergetekende(n) stelt/stellen voor beslispunt 1 van het raadsbesluit en daarmee artikel 1.1.1., artikel 2.1.1., de toelichting van hoofdstuk 3 en artikel 3.2.7 en 3.2.9 uit de verordening als volgt te wijzigen:

Beslispunt 1

1. Vaststellen Huisvestingsverordening Leusden 2025, waarbij artikel 1.1.1. wordt aangevuld, artikel 2.1.1. wordt gewijzigd, de toelichting van hoofdstuk 3 wordt aangevuld, artikel 3.2.7. wordt gewijzigd en 3.2.9 als nieuw artikel wordt toegevoegd en daarmee regels voor de verdeling van woningen op te nemen voor de volgende woningmarktsegmenten:
 - a. sociale huurwoningen van de woningcorporatie (tot € 900,07 p/mnd; prijspeil 2025);
 - b. projecten van ten minste 2 nieuw te bouwen particuliere sociale huurwoningen (tot € 900,07 p/mnd; prijspeil 2025);
 - c. projecten van ten minste 2 nieuw te bouwen middeldure huurwoningen (tot € 1.184,82 p/mnd; prijspeil 2025);
 - d. projecten van ten minste 2 nieuw te bouwen voor verkoop bestemde woonruimte (betaalbare koopwoningen) (tot € 405.000; prijspeil 2025);
 - e. standplaatsen voor woonwagens.

Wijziging artikel 1.1.1.

Aan de definitie van 'maatschappelijke gebonden' wordt toegevoegd dat in aanvulling op de wettelijke definitie in deze huisvestingsverordening ook woningzoekenden die van de afgelopen 20 jaar ten minste 10 jaar in de gemeente hebben gewoond onder maatschappelijke binding vallen.

De begrippen 'familiewoning' en 'mantelzorgwoning' worden niet opgenomen in de begripsbepalingen.

Wijziging artikel 2.1.1:

Door de toevoeging van 'projecten van ten minste 2' worden kleine nieuwbouwprojecten van particuliere sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen of betaalbare koopwoningen uitgesloten van de vergunningsplicht.

Wijziging toelichting hoofdstuk 3

Aan de urgentieregeling m.b.t. tot de sociale huur van corporaties aan de algemene weigeringsgronden toe te voegen dat onder maatschappelijke binding naast de wettelijke definitie óók wordt verstaan: minimaal twee jaar ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie

Wijziging artikel 3.2.7.

Lid 1d vervangen door:

dat het minderjarige kind/ de minderjarige kinderen hoofdverblijf heeft/hebben bij de ouder die de urgentie aanvraagt. Dit kan bij afwezigheid van een ouderschapsplan worden aangetoond met een notariële akte of een ander door een onafhankelijke partij opgesteld en door beide partijen ondertekend document; en,

Lid 2a vervangen door:

de urgentieverklaring wordt verleend aan de voormalige partner waarbij het minderjarige kind/ de minderjarige kinderen hoofdverblijf heeft/hebben. Dit kan bij afwezigheid van een ouderschapsplan worden aangetoond met een notariële akte of een ander door een onafhankelijke partij opgesteld en door beide partijen ondertekend document;

Toevoegen artikel 3.2.9:

Multiproblematiek

Een woningzoekende kan door verlening van een urgentieverklaring ingedeeld worden in de urgentiecategorie 'multiproblematiek' indien op basis van onderzoek door het Multidisciplinair Overleg Wonen geconcludeerd wordt dat:

- a. aanvrager en de leden van diens huishouden economisch gebonden of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente;
- b. er sprake is van meervoudige problematiek (combinatie van bijvoorbeeld financiële, psychische, sociale problemen) waarbij andere woonruimte een voorwaarde is voor het oplossen van de problematiek;
- c. er sprake is van een ernstige ontwrichting van een duurzaam te voeren huishouden of van een situatie waarbij kinderen onaanvaardbaar ernstig in hun ontwikkeling worden belemmerd;
- d. en er aantoonbaar hulpverlening en begeleiding is geaccepteerd om de problematiek op te lossen.

Toelichting op dit wijzigingsvoorstel

Definitie maatschappelijke binding

De Huisvestingswet schrijft voor dat woningzoekenden in ieder geval maatschappelijk gebonden zijn aan een gebied indien zij de afgelopen 10 jaar minimaal 6 jaar woonachtig waren in dat gebied. In aanvulling daarop geldt dit ook voor woningzoekenden die van de afgelopen 20 jaar ten minste 10 jaar in de gemeente hebben gewoond.

De gemeente Leusden hanteert ook bij het verlenen van urgentie in de meeste gevallen bindingseisen. Daarbij wordt ook een verantwoordelijkheid gevoeld voor woningzoekenden in noodsituaties die nog niet zes jaar woonachtig zijn in de gemeente. Voorgesteld wordt om

– naast de verplichte wettelijke definitie – ook een bindingseis te hanteren van ‘minimaal twee jaar ingeschreven in de gemeente’. Dit is in feite een operationalisatie van de wettelijke ruimte uit de Huisvestingswet, waarin gesteld wordt dat woningzoekenden een ‘redelijk belang’ kunnen hebben om maatschappelijk gebonden te zijn. Dat redelijke belang geldt dus als sprake is van minimaal twee jaar inwoning.

Multiproblematiek

Om voor urgentie in aanmerking te komen, dient een woningzoekende te voldoen aan de criteria van één of meerdere urgentie categorieën. In de praktijk komt het regelmatig voor dat woningzoekenden net niet voldoen aan de criteria van individuele urgentie categorieën, maar waarbij de optelsom van de problemen volgens professionals wel voldoende aanleiding geeft om een urgentie te verstrekken. Om te voorkomen dat dan iedere keer hardheid moet worden toegepast (die is in feite alleen bedoeld voor onvoorziene omstandigheden), wordt voorgesteld de urgentiecategorie ‘multi-problematiek’ toe te voegen.

Kleine bouwinitiatieven

Gezien de druk op de woningmarkt en de vergrijzende bevolking, is steeds vaker sprake van kleine nieuwbouwinitiatieven in de familiale –en/of zorgsfeer: bijvoorbeeld een kleine woning in de achtertuin voor een zoon/dochter of zorgbehoevend familielid (zoals ouders). Om te voorkomen dat dergelijke initiatieven worden bemoeilijkt door een huisvestingsvergunningplicht met bijbehorende regels, sluit de huisvestingsverordening projecten van ten hoogste 2 woningen (particuliere sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen of betaalbare koopwoningen) uit van vergunningplicht met bijbehorende regels. Omdat familiewoningen en mantelzorgwoningen onder dit regime vallen worden deze begrippen niet opgenomen in de begripsbepalingen.

Relatiebeëindiging

De concepthuisvestingverordening maakt het in artikel 3.2.7. mogelijk dat een woningzoekende met urgentie een woning kan krijgen in het specifieke geval van een relatiebeëindiging waarbij minderjarige thuiswonende kinderen betrokken zijn. Om het risico te verkleinen dat er bij het aanvragen van een urgentieverklaring een discussie ontstaat bij welke ouder een kind moet wonen, stelt het amendement een verduidelijking in de formulering van de verordening voor. Doel is te voorkomen dat kind(eren) op een zwaarwegend moment (opnieuw) uitleg moeten geven over de vraag bij welke ouder zij willen of kunnen wonen. De afspraken uit het ouderschapsplan worden hierbij leidend.

CDA	GroenLinks-PvdA	Lokaal Belangrijk	D66
<i>B. van Os</i>	<i>T. Meester</i>	<i>J. van de Belt</i>	<i>Q. van Mourik</i>