



Gemeente Leusden

Raadsvoorstel

Huisvestingsverordening Leusden 2025

1. Aanleiding

Leusden heeft momenteel alleen een urgentieverordening maar geen overige regelgeving voor de verdeling van woonruimte. Dit werd bij de Woonvisie 2021 niet als uitgangspunt genomen.

Door schaarste en tekorten op de woningmarkt is sturing in woonruimteverdeling nu wél wenselijk.

Sinds 1 januari 2024 is de Huisvestingswet 2014 gewijzigd. De wet biedt uitgebreidere sturingsmogelijkheden voor de woonruimteverdeling. Om deze sturingsmogelijkheden toe te kunnen passen moet een huisvestingsverordening worden opgesteld.

Voor het opstellen van deze huisvestingsverordening is gezamenlijk in regionaal verband een modelverordening opgesteld. De aanstaande Wet versterking regie volkshuisvesting leidt namelijk tot meer verplichte samenwerking tussen gemeenten in de regio en een gezamenlijke aanpak van de huisvesting van aandachtsgroepen. Met deze regionale samenwerking werken wij toe naar een eerlijke en transparante woonruimteverdeling binnen de regio en creëren we een eerlijk speelveld voor alle woningzoekenden. Het opgestelde model regionale huisvestingsverordening vormt dan ook de basis voor de lokale huisvestingsverordening van Leusden evenals voor de verordeningen in de overige regiogemeenten. In het Bestuurlijk Overleg wonen (hierna: BO wonen) van 12 december 2024 is besloten dat de 8 gemeenten zoveel mogelijk dezelfde verordeningstekst voorleggen aan hun raad. Wel biedt de modelverordening een aantal keuzemogelijkheden. Daarbij gaat het onder meer over de vraag op welke woningmarktsegmenten de huisvestingsverordening van toepassing moet zijn. Hierin kunnen verschillen tussen de regiogemeenten ontstaan.

2. Wettelijke grondslag

Artikel 5 in de Huisvestingswet 2014 geeft de gemeenteraad de mogelijkheid om in een huisvestingsverordening regels op te nemen voor woonruimteverdeling.

3. Beoogd effect/ bestuurlijk kader

Een zo eerlijk en rechtvaardig mogelijke woonruimteverdeling van de schaarse huurwoningen en betaalbare nieuwbouwoopwoningen in de gemeente Leusden en woningmarktregio Eemvallei. We vergroten de kansen voor Leusdenaren op de lokale woningmarkt, dit sluit aan bij de ambitie uit de Woonvisie 2025-2030.

Daarnaast breiden we onze urgentieverordening uit naar een volwaardige huisvestingsverordening. We zetten daarbij instrumentarium in voor woningen in de sociale huur, betaalbare huur en betaalbare koopwoningen.

Door inzet van instrumentarium wordt het mogelijk om maximaal 50% van het beschikbare



aanbod met voorrang aan te bieden aan mensen met een maatschappelijke* of economische binding** aan regio, gemeente of kern. Hiertoe moeten ook de urgent woningzoekenden gerekend worden***.

In afwijking van de regionale modelverordening zijn er in onze huisvestingsverordening ook bepalingen over standplaatsen voor woonwagens opgenomen.

4. Deadline

In het BO Wonen op 12 december 2024 is een gezamenlijke inwerkingtreding van de huisvestingsverordening op 1 juli 2025 overeengekomen. Dit betekent dat de raad uiterlijk in de raadsvergadering van 26 juni de huisvestingsverordening moet vaststellen.

5. Voorstel

1. Instemmen met de Huisvestingsverordening Leusden 2025 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. nieuw te bouwen particuliere sociale huurwoningen (tot € 900,07 p/mnd; prijspeil 2025);
 - c. nieuw te bouwen middeldure huurwoningen (tot € 1.184,82 p/mnd; prijspeil 2025);
 - d. nieuw te bouwen voor verkoop bestemde woonruimte (betaalbare koopwoningen) (tot € 405.000; prijspeil 2025);
 - e. standplaatsen voor woonwagens.
2. De Urgentieverordening huisvesting Leusden 2023 intrekken de dag nadat de huisvestingsverordening bekend is gemaakt;
3. De kosten voor de uitvoering van de gemeentelijke taken vanaf 2026 jaarlijks vaststellen op ca. € 7.725 en dekken uit de structurele middelen voor Bouwen en wonen die via het (addendum) CUP beschikbaar zijn gesteld.

* Onder maatschappelijke binding verstaat de wet in ieder geval dat een woningzoekende zes jaar onafgebroken jaren of zes jaar van de afgelopen tien jaar inwoner is geweest van (delen van) de gemeente (of regio).

** onder economische binding wordt verstaan dat de woningzoekende een in economisch opzicht redelijk belang heeft om zich in de regio of in een gemeente te vestigen. In de praktijk is dit bijvoorbeeld het geval als iemand een dienstverband heeft van meerdere dagen per week.

*** de statushouders worden hierbij niet meegerekend

6. Argumenten

1.1 De situatie op de woningmarkt vraagt om een (strikte) regulering ten behoeve van de urgente woningvraag

Uitgangspunt in de Huisvestingswet is vrije vestiging, iedereen mag wonen waar men wil. Echter in deze krappe woningmarkt willen we dit, daar waar mogelijk, gaan sturen. De Huisvestingswet biedt de mogelijkheid om in een verordening regels vast te leggen over het toewijzen van huurwoningen en goedkope koopwoningen en over het bepalen van de urgentievolgorde voor woningzoekenden. Er kan echter alleen van het recht op vrije vestiging worden afgeweken als er aantoonbaar schaarste is. Dit hebben wij voor



de segmenten die wij hebben opgenomen in de verordening laten onderzoeken. Daaruit blijkt dat er schaarste is. Het schaarsteonderzoek wordt samen met de verordening vastgesteld (zie bijlage). De schaarste is op regionaal- en lokaal niveau onderbouwd.

1.2 De Huisvestingsverordening sluit aan op lokale Woonvisie en behoefte

Met het vaststellen van de huisvestingsverordening vergroten wij de kans van Leusdenaren op de woningmarkt. In de Woonvisie 2025-2030 is de uitbreiding van onze urgentieverordening naar een volwaardige huisvestingsverordening als ambitie opgenomen. Hiermee voldoen wij aan de ambitie in de Woonvisie.

1.3 De huisvestingsverordening is gebaseerd op de model regionale verordening

De regionaal afgestemde verordening is transparant en zorgt voor gelijke behandeling van woningzoekenden. In een schaarse woningmarkt is het des te belangrijker om de vrijkomende woningen zo rechtvaardig mogelijk te verdelen. De woningzoekenden in Leusden maken onderdeel uit van de woningmarktregio Eemvallei en gebruiken hetzelfde zoekplatform DAK (voorheen Woningnet). Een gelijke verordening is voor woningzoekenden en uitvoerende partijen duidelijk en vergroot een efficiënte regionale samenwerking.

1.4 De verordening sorteert alvast voor op de (in de toekomst) verplichte huisvesting van aandachtsgroepen

Het wetsvoorstel Versterking regie op de volkshuisvesting wordt naar verwachting medio 2025 van kracht. Met de nieuwe huisvestingsverordening sorteren we voor op de huisvesting van de verplichte aandachtsgroepen en de regionaal evenwichtige verdeling hiervan. Deze verplichte aandachtsgroepen zijn (dreigend) dak- en thuisloze mensen, sociaal en/of medisch urgenten en uitstromers uit een intramurale voorziening. Voor deze groep urgent woningzoekenden wordt momenteel een regionaal afsprakenkader opgesteld. Voor de niet verplichte aandachtsgroepen arbeidsmigranten en studenten zal in de 2e helft van 2025 in regionaal verband een afsprakenkader worden opgesteld. De opvang van statushouders verloopt via de taakstelling. Zij tellen ook niet mee in het toewijzen met voorrang van woningzoekenden tot maximaal 50%.

1.5 In de niet opgenomen segmenten is geen sprake van schaarste

In een verkennende beeldvormende sessie met de gemeenteraad op 28 november 2024 is opgehaald aan welke segmenten de raad sturing wenst te geven. Bij de afweging hebben de resultaten van deze bijeenkomst een rol gespeeld samen met het al dan niet bestaan van schaarste en de benodigde inzet versus het te bereiken effect. Op basis hiervan zijn de volgende segmenten niet opgenomen in de huisvestingsverordening:

- bestaande sociale huurwoningen van particulieren
de woningvoorraad in deze categorie is weinig tot nihil waardoor sturing hierin niet opweegt tegen de bijkomende kosten met betrekking tot het inventariseren van beschikbare bestaande voorraad, vergunningverlening en handhaving.
- Bestaande middeldure huurwoningen van particulieren
De invoering van de Wet betaalbare huur per 1 juli 2024 heeft ertoe geleid dat het aanbod aan middeldure huurwoningen afneemt. Diverse particuliere eigenaren verkopen hun middeldure huurwoningen vanwege tegenvallend rendement. Ook bij dit geringe woningaantal weegt de benodigde inzet niet op tegen het te bereiken effect.



- Woningvoorraadbeheer
Dit betreft splitsen, samenvoegen, opkoopbescherming, toeristische verhuur. Het splitsen van woningen is vergunningsplichtig, hier is reeds beleid voor. Zowel het samenvoegen van woningen, opkoopbescherming (ter voorkoming van aankoop van goedkope woningen voor de verhuur) als toeristische verhuur spelen nauwelijks in de Leusdense woningmarkt.
Een zelfbewoningsplicht kan overeengekomen worden in een anterieure overeenkomst en wordt daardoor in de leveringsakte opgenomen.

1.6 Op een aantal punten hebben we overwegingen om af te wijken van de regionale verordening

- Standplaatsen voor woonwagens zijn opgenomen
Het in juli 2024 vastgestelde beleid omtrent toewijzing van standplaatsen voor woonwagens is opgenomen in de lokale verordening. De vraag naar de beschikbaarheid van standplaatsen door geïnteresseerden neemt toe. Het opnemen van het toewijzingsbeleid geeft duidelijkheid aan geïnteresseerden over de volgorde waarin toekomstige standplaatsen worden toegewezen.
- Voorrang voor de vrijwillige brandweer
In de verordening kunnen vitale beroepen als voorrangscategorie worden aangemerkt. De vrijwillige brandweer is opgenomen als vitaal beroep en voorzien van een schaarste onderbouwing. In verband met de oproeptijden is de afstand tussen wonen en de kazerne cruciaal. Hierdoor kan de vrijwillige brandweer onder voorwaarden voorrang krijgen. Regionaal is ervoor gekozen om de vitale beroepen niet in de verordening op te nemen.
- Voorrang voor uitstroom uit NIDOS woning
In Leusden is momenteel 1 NIDOS woning waar 4 vrouwelijke alleenstaande minderjarige statushouders worden opgevangen. Zodra ze de leeftijd van 18 jaar hebben bereikt moeten ze deze woning verlaten. In uitzonderlijke gevallen kan verblijf in de NIDOS woning tot 21 jaar voorkomen. De minderjarige statushouder gaat, zodra de familie in Nederland is aangekomen, weer bij het eigen gezin wonen. De beschikbaar gestelde opvangplek in de NIDOS woning wordt daarna weer gegeven aan een nieuwe alleenstaande minderjarige vreemdeling, deze plaatsing telt mee in de taakstelling.
- Multicomplexe problematiek
Hierbij gaat het om een combinatie van factoren die op zichzelf staand geen aanleiding vormen tot urgentie maar bij elkaar opgeteld wel tot urgentie behoren.
- Voor het segment betaalbare koopwoningen nemen wij nog een drietal voorrangscategorieën op; te weten starters (huishoudens die geen woning achterlaten), doorstromers vanuit de sociale huur en mensen ouder dan 65 jaar.

1.7 Advies is ingewonnen bij Gedeputeerde Staten (GS) en geeft geen aanleiding tot inhoudelijke aanpassingen

Conform artikel 6 lid 3 van de Huisvestingswet is het college van B&W verplicht om GS advies te vragen over de nieuw vast te stellen huisvestingsverordening. De adviesaanvraag bij GS is door de regiogemeenten gezamenlijk ingediend. Op 4 maart 2025 is het advies van GS ontvangen. Het advies is als bijlage toegevoegd. Dit advies heeft niet geleid tot inhoudelijke aanpassingen. Opvallend in het advies van GS is de benoeming van de haalbaarheid en capaciteit voor de organisatie die de uitvoering van de huisvestingsverordening tot gevolg heeft. Het afstemmen van de verordening in regionaal samenwerkingsverband wordt als zeer positief ervaren.



1.8 Stakeholders en belanghebbenden zijn betrokken

Op grond van de Huisvestingswet (artikel 6) is het nodig om stakeholders en belanghebbenden te betrekken bij de vaststelling van een nieuwe verordening. Omthuis is betrokken geweest bij het opstellen van de regionale modelverordening; zij waren via de SWEV (samenwerkende regionale woningcorporaties) actief deelnemer aan in de werkgroep. Daarnaast hebben wij met zowel Omthuis als het MDOW (urgentiecommissie) separaat de lokale huisvestingsverordening besproken. Via een online bijeenkomst zijn lokale makelaars en ontwikkelaars geïnformeerd. Ook is onze lokale huurdersvereniging (HLVE) in een regionale bijeenkomst uitgebreid geïnformeerd. De verschillende belanghebbenden hebben vooral aangedrongen op een efficiënte uitvoering.

2.1 De huidige Urgentieverordening 2023 moet ingetrokken worden

In de nieuwe huisvestingsverordening zijn ook urgentieregels opgenomen. Waardoor de huidige urgentieverordening 2023 overbodig wordt. Met de op handen zijnde nieuwe Wet versterking regie op de volkshuisvesting is de urgentieverordening 2023 alleen niet voldoende, dit vanwege het ontbreken van urgentie voor alle aandachtsgroepen. Deze categorie is nu toegevoegd aan de huisvestingsverordening. We voorkomen met de intrekking dat de Huisvestingsverordening 2025 en Urgentieverordening 2023 tegelijkertijd geldig zijn.

3.1 De verordening is gekoppeld aan een vergunningsstelsel, dat vraagt om een nieuwe werkwijze, meer capaciteit en hierdoor hogere kosten.

De inwerkingtreding van de verordening zal een beroep doen op de begroting door de toename van uitvoeringskosten. Voor de sociale huurwoningen van de corporatie wordt de afgifte van de huisvestingsvergunning gemandateerd aan Omthuis. Die inspanning hoeft daardoor niet door de gemeente geleverd te worden. Wel geldt het voor de andere categorieën. Om de verhouding kosten en effecten zo optimaal mogelijk te laten zijn, is er daarom voor gekozen alleen een vergunningsplicht in te stellen voor nieuwbouw. Het is lastig om op voorhand een indicatie van de te verwachte kosten te geven. In de komende 7 jaar worden naar verwachting van de 1.100 nieuwe woningen 37% als een betaalbare koop of middeldure huurwoningen gerealiseerd. Dit is een gemiddelde van 60 woningen per jaar, waarvan 50% met voorrang kan worden toegewezen. Met het besteden van gemiddeld 1,75 uur per woning aan vergunningverlening en handhaving ramen we de kosten op € 7.725 per jaar.

7. Alternatieve scenario's

Het eerste alternatief is de huisvestingsverordening niet invoeren. Dan blijft de urgentieverordening in werking. Deze is op 1 juli 2023 inwerking getreden en heeft een maximale looptijd van 4 jaar. In de huidige urgentieverordening wordt geen sturing gegeven aan het vergroten van de kansen van Leusdenaren op de woningmarkt. We wijken dan binnen de regio af van de andere gemeenten die wel een op elkaar afgestemde huisvestingsverordening hebben

Het tweede alternatief is om sommige onderdelen juist wel of niet toe te voegen aan de verordening. Deze keuzemogelijkheden zijn onder punt 6. onderbouwd. In onze lokale verordening zijn, zoals het nu lijkt, meer segmenten opgenomen dan in andere gemeenten. Dit is reeds met gemotiveerde redenen onderbouwd.



8. Risico's

1. De verordeningstekst sluit aan bij het wetsvoorstel regie op de volkshuisvesting. De verwachting is dat deze wet medio 2025 ingaat. Het kan zijn dat er na vaststelling nog tekstuele wijzigingen nodig zijn om deze goed aan te laten sluiten bij de wet. Het vaststellen van wijzigingen geldt dan ook voor de andere regiogemeenten en zullen we gezamenlijk oppakken.
2. Omdat het gaat om een nieuwe werkwijze zijn de genoemde extra kosten een raming en kunnen in de praktijk hoger maar mogelijk ook lager uitpakken of per jaar variëren afhankelijk van de omvang van de nieuwbouw.

9. Vervolg

De huisvestingsverordening treedt in werking met ingang van de dag na die waarop zij is bekendgemaakt. Na het vaststellen van de huisvestingsverordening wordt deze gepubliceerd op overheid.nl. Ook zal de inwerkingtreding benoemd worden op [Leusden.nl](https://leusden.nl) en via onze sociale mediakanalen. De beleidsadviseurs Wonen informeren interne en externe partijen die betrokken zijn bij, of raakvlakken hebben met de inhoud van deze verordening. De werkwijze van de vergunningsafgifte wordt opgestart.

In het BO wonen is een collectieve datum voor de inwerkingtreding overeengekomen, te weten 1 juli 2025. De gezamenlijke inwerkingtreding zorgt voor eenduidigheid voor woningzoekenden.

10. Evaluatie

Een huisvestingsverordening heeft een 'maximale duur' van vier jaar: de gedachte daarachter is dat gemeenten ondertussen worden geacht uitvoering te geven aan beleid dat moet leiden tot het ongedaan maken van de geconstateerde problematiek (voornamelijk het oplossen van schaarste). Na vier jaar moet een huisvestingsverordening opnieuw worden onderbouwd en vastgesteld, mocht de gemeenteraad deze dan nog in willen zetten.

11. Inkoopadvies

N.v.t.

12. Advies van HR

N.v.t.

13. Advies ICT

N.v.t.

14. Juridisch advies

De verordening is juridisch getoetst door het bureau dat de verordening heeft opgesteld.

15. Financieel advies (kosten en dekking)

De kosten bedragen circa € 7.725 structureel en kunnen worden gedekt uit het structureel via het CUP Bouwen en wonen beschikbaar gestelde budget.



16. Advies communicatie

Na het vaststellen van de huisvestingsverordening wordt deze gepubliceerd op overheid.nl. Ook zullen de belangrijkste criteria/voorwaarden worden benoemd en uitgelegd op onze gemeentewebsite [Leusden.nl](https://leusden.nl). Via een apart nieuwsbericht en post op onze sociale mediakanalen wijzen we onze (toekomstige) inwoners hierop

17. Intergemeentelijke samenwerking

Vanuit de regio is een gezamenlijke basistekst voor de huisvestingsverordening opgesteld. Dit is een samenwerking van de volgende regiogemeenten: Amersfoort, Baarn, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Nijkerk, Soest en Woudenberg. De adviesaanvraag voor deze gezamenlijke regionale huisvestingsverordening bij Gedeputeerde Staten is ook gezamenlijk ingediend. De gezamenlijke inwerkingtreding van de 8 lokale huisvestingsverordeningen is 1 juli 2025.

18. Global Goals

Global Goal 11: Duurzame steden en gemeenschappen.

19. Klimaatadaptatie

N.v.t.

20. Burgerparticipatie

N.v.t.

21. Bijlagen

- (Concept) Huisvestingsverordening Leusden 2025
- (Concept) Toelichting Huisvestingsverordening Leusden 2025
- Schaarste onderbouwing Leusden
- Brief Reactie adviesaanvraag m.b.t. Huisvestingswet artikel 6
- Verslag Huurdersbijeenkomst 4 maart 2025 regionale modelverordening
- Overzicht voorlopige keuzes regiogemeenten