



Informatie nieuwe betaalbare koopwoningen

Toelichting op Huisvestingsverordening gemeente Leusden 2025
Versie 1 juli 2025

Per 1 juli 2025 gelden nieuwe regels voor verkoop van nieuwe betaalbare koopwoningen in een project van 3 of meer woningen

Huisvestingsverordening Leusden 2025

Op 26 juni 2025 heeft de raad van de gemeente Leusden de Huisvestingsverordening Leusden 2025 vastgesteld, die per 1 juli in werking is getreden.

In de verordening heeft de gemeenteraad ook regels vastgelegd voor de verkoop van nieuwe betaalbare koopwoningen (tot max. € 405.000 VON, prijspeil 2025). Het gaat daarbij om nieuwbouwinitiatieven van 3 of meer woningen. Bij 1 of 2 nieuwe woningen is de verordening niet van toepassing. De verordening heeft regels vastgelegd die zowel van de verkoper als van de koper inzet vragen. Er geldt een vergunningsplicht die inhoudt dat de woning niet eerder bewoond mag worden dan nadat koper een huisvestingsvergunning heeft gekregen. De verkoper moet ervoor zorgen dat aanbod, inschrijving en toewijzing volgens de regels verloopt en hiervan verslag doen en de koper wijzen op de verplichtingen in de verordening. In de volgende paragrafen wordt hier verder op in gegaan. Jaarlijks wordt de maximale prijs van betaalbare koopwoningen vastgesteld door de rijksoverheid. Wij volgen de komende jaren het beleid van de rijksoverheid.

Waarom hanteren we regels?

De raad heeft regels vastgesteld op basis van een zogenaamd schaarste onderzoek. Daarin is niet alleen geconstateerd dat er relatief weinig betaalbare koopwoningen beschikbaar zijn gekomen in Leusden maar ook dat minder dan 50% in de afgelopen jaren is gekocht door huishoudens uit Leusden. Dit beperkt de mogelijkheden voor zowel huishoudens die willen doorstromen naar een betaalbare koopwoning en daardoor een woning voor anderen vrijmaken als voor starters die teveel verdienen voor de sociale huursector. De raad wil om die reden bij 50% van het aanbod van **nieuwe** betaalbare koopwoningen voorrang geven aan huishoudens met een maatschappelijke of economische binding aan de gemeente Leusden of één van de kernen.

Er is ook een mogelijkheid om voorrang te geven aan bepaalde doelgroepen te weten starters, doorstromers en senioren. Als de gemeente daar een voorkeur voor heeft, gaat ze daarover met u in gesprek.

De toekomstige bewoner van een nieuwe betaalbare koopwoning kan de woning niet eerder gaan bewonen dan nadat deze een huisvestingsvergunning van de gemeente heeft gekregen. Daarmee wordt getoetst of de bewoner voldoet aan de huisvestingsverordening

Wat betekent dit voor u als verkopende partij?

De verordening vraagt op een viertal punten inzet van u, namelijk:

1. Bij het adverteren van het aanbod van nieuwbouw betaalbare koopwoningen moet u aan bepaalde eisen voldoen;
2. U moet een verslag maken over de toewijzing en het selectieproces
3. U moet de kandidaat-kopers er op wijzen dat zij verplicht zijn een huisvestingsvergunning aan te vragen bij de gemeente en dat zij deze nodig hebben om in de woning te kunnen gaan wonen
4. U moet bij toewijzing van de nieuwe betaalbare koopwoningen voorrang verlenen aan kandidaat-kopers met lokale maatschappelijke of economische binding.

Wat betekent dit voor u als kopende partij?

1. U mag de woning niet eerder gaan bewonen dan dat u een huisvestingsvergunning hebt gekregen;
2. U kunt de vergunning aanvragen bij de gemeente gebruik makend van het aanvraagformulier op de website;
3. U moet, naast de gevraagde informatie ook een formulier meezenden waarin de verkopende partij aangeeft de woning aan u te willen verkopen.

Ad 1. Welke eisen stellen we aan een advertentie en wijze van aanbieden?

Het is belangrijk dat iedereen die voor een betaalbare koopwoning in Leusden in aanmerking wil komen, ook op de hoogte is van het aanbod. Dit wordt bewerkstelligd door eisen te stellen aan de manier waarop het aanbod kenbaar wordt gemaakt. Tevens is het belangrijk om te zorgen dat de advertentie duidelijk is over het aanbod zelf.

In de verordening is over de advertentie het volgende opgenomen:

Artikel 2.5.3. Te koop aanbieden van woonruimte

1. Woonruimte wordt door de verkoper gedurende tenminste 4 weken te koop aangeboden. Gedurende deze termijn gaat de verkoper niet over tot selectie van de beoogde koper van de woonruimte.
2. Het in het vorige lid bedoelde aanbod voldoet tenminste aan de volgende vereisten:
 - a. het aanbod wordt op een openbaar, voor eenieder zonder aanmelding en kosteloos toegankelijke, website gedaan;
 - b. het aanbod bevat een beschrijving van de wijze waarop met toepassing van de wet en deze verordening bepaald wordt, aan welke woningzoekende de huisvestingsvergunning verleend wordt;
 - c. het aanbod vermeldt van de woonruimte:
 - i. de koopprijs van de woonruimte, met inbegrip van de bouwrente en andere transactiekosten, en de eventuele bijkomende kosten zoals servicekosten;
 - ii. het adres van de woonruimte;
 - iii. de bruto-vloeroppervlakte van de woonruimte;
 - iv. het aantal kamers van de woonruimte en een omschrijving van die kamers;
 - v. de mate van toegankelijkheid;
 - vi. of de woonruimte beschikt over buitenruimte zoals een tuin of een balkon en een inpandige of uitpandige opbergruimte;
 - d. woningzoekenden kunnen de aangeboden woonruimte zoeken op basis van het adres en de plaats waar de woonruimte gelegen is;
 - e. woningzoekenden hebben op de onder a. bedoelde website de mogelijkheid hun belangstelling kenbaar te maken voor de aangeboden woonruimte en kunnen daarbij hun contactgegevens aan de verkoper doorgeven.
3. De in het eerste lid genoemde termijn is de termijn bedoeld in artikel 17, eerste lid, van de wet.
4. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen ten aanzien van de website waarop het aanbod wordt gedaan, de kenbaarheid en bereikbaarheid daarvan en de kenbaarheid, vindbaarheid en inhoud van het aanbod.

En over **de wijze van aanbieden** het volgende:

Artikel 2.5.4. Digitaal platform voor woningzoekenden

1. De verkoper draagt zorg voor een via internet toegankelijk digitaal platform:
 - a. waarop huishoudens zich als woningzoekenden kunnen inschrijven;
 - b. waarop hij ter uitvoering van het bepaalde in deze verordening woonruimte te koop aanbiedt;
 - c. waarop woningzoekenden hun belangstelling kenbaar kunnen maken voor de te koop aangeboden woonruimte.
2. De verkoper draagt er zorg voor, dat de voorwaarden die van toepassing zijn op het in het vorige lid bedoelde gebruik van het platform door woningzoekenden, tenminste regelen:
 - a. de wijze waarop de inschrijving als woningzoekende geschiedt;
 - b. de in verband met die inschrijving gevoerde registratie van gegevens;
 - c. de opschorting en beëindiging van die inschrijving;
 - d. dat de inschrijving van woningzoekenden niet vervalt in de gevallen bedoeld in de artikelen 11a, 11b en 11c van de wet.
3. De in het vorige lid bedoelde voorwaarden zijn in overeenstemming met het bepaalde in de wet en in deze verordening en worden transparant medegedeeld aan degenen die zich als woningzoekenden willen inschrijven.

Ad 2. Waarover moet u rapporteren ?

De rapportage gaat over de selectieprocedure en bevat onder meer informatie over de periode en de manier waarop de woningen te koop zijn gezet, het aantal reacties op de advertentie en in welke volgorde ze gelet op artikel 2.5.7 en eventueel 2.5.8 voor een huisvestingsverordening (en dus voor de aankoop) in aanmerking zouden komen en hoe en op basis van welke criteria u de beoogde koper heeft geselecteerd.

Deze rapportage is van belang omdat de gemeente wil beoordelen of de selectie op de juiste manier heeft plaatsgevonden en daarmee de beoogde resultaten -meer kansen voor mensen met een binding aan Leusden - gerealiseerd worden. Maar ook of voldaan is aan de eis dat **niet meer dan 50% van de woningen met voorrang zijn verkocht** aan mensen met een binding aan Leusden. De gemeente moet namelijk verantwoording afleggen aan de provincie. Bij de aangeboden woning wordt aangegeven of deze met voorrang aan inwoners met een binding wordt verkocht.

Voor de duidelijkheid: 50% wordt met voorrang verkocht aan huishoudens met een binding aan Leusden. Dit betekent niet dat bij de overige 50% alleen huishoudens uit andere gemeenten mogen kopen; het betekent alleen dat Leusdenaren bij die 50% evenveel kans hebben als huishoudens van elders.

In de verordening zijn de vereisten aan de rapportage als volgt verwoord:

Artikel 2.5.9. Verslaglegging over het verloop van de aanbiedingsprocedure

1. De verkoper documenteert per aangeboden woonruimte:
 - a. gedurende welke periode en op welke wijze hij de woonruimte te koop heeft aangeboden;
 - b. hoeveel woningzoekenden hun belangstelling voor de aangeboden woonruimte kenbaar hebben gemaakt en in welke volgorde zij, gelet op het bepaalde in artikel 2.5.7 of artikel 2.5.8, voor een huisvestingsvergunning in aanmerking kwamen; en
 - c. hoe en op basis van welke criteria hij de beoogde koper van de woonruimte heeft geselecteerd.
2. De verkoper bewaart de gedocumenteerde informatie op een voor de toezichthouder toegankelijke en inzichtelijke wijze tot uiterlijk zes maanden na het onherroepelijk worden van de huisvestingsvergunning.

Ad 3. Welke informatie moet u aan kandidaat-kopers geven en wat moeten zij doen?

Op het moment dat u een nieuwe betaalbare koopwoning wil verkopen aan een kandidaat-koper moet deze een huisvestingsvergunning aanvragen. Het is belangrijk dat de kandidaat-koper daar ook van op de hoogte is. De kandidaat-koper kan de vergunning bij de gemeente aanvragen (<link meenemen voor de vergunningaanvraag>). Daar moeten ook leges voor betaald worden; ook dit staat op de website van de gemeente vermeld.

De gemeente toetst of u als verkopende partij bereid bent de woning aan de kandidaat-koper te verkopen. Met deze schriftelijke bereidheid, die de kandidaat-koper bij de aanvraag moet meesturen, geeft u tevens aan dat u heeft meegewogen of voorrang moet worden verleend op basis van binding aan de gemeente tot een maximum van 50%. U geeft op de schriftelijke verklaring aan of betreffende kandidaat-koper tot een voorrangsgroep behoort. Dit kan –als daar met ons overeenstemming over is verkregen- ook de voorrangsgroep starters, doorstromers of senioren betreffen.

In de verordening is daar het volgende over opgenomen:

Artikel 2.2.1. Aanvraag van de huisvestingsvergunning

1. De huisvestingsvergunning wordt aangevraagd bij burgemeester en wethouders. Zij kunnen een (digitaal) aanvraagformulier vaststellen.
2. Bij de aanvraag worden tenminste de volgende gegevens verstrekt:
 - a. naam, adres, woonplaats, geboortedatum, contactgegevens en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de aanvrager en de leden van diens huishouden;
 - b. de omvang van het huishouden dat de woonruimte in gebruik gaat nemen;
 - c. de beoogde datum waarop het huishouden van aanvrager de woonruimte in gebruik gaat nemen; en,
 - d. het huishoudinkomen van het huishouden van aanvrager.

Artikel 2.5.5. Aanvullende bepalingen over de huisvestingsvergunning

1. In aanvulling op het bepaalde in artikel 2.2.1 worden bij een aanvraag om een huisvestingsvergunning tenminste de volgende gegevens verstrekt:
 - a. de schriftelijke verklaring van de verkoper dat hij bereid is de woonruimte aan de aanvrager te verkopen;
 - b. de schriftelijke, naar waarheid ingevulde en ondertekende, verklaring van de verkoper dat hij het te koop aanbieden van de woonruimte en het selecteren van de koper overeenkomstig het in deze verordening bepaalde heeft uitgevoerd.
2. In aanvulling op het bepaalde in paragraaf 2.2 kunnen burgemeester en wethouders een aangevraagde huisvestingsvergunning weigeren indien:
 - a. een andere woningzoekende dan aanvrager die voor de woonruimte in aanmerking wenst te komen, gelet op het bepaalde in deze paragraaf eerder dan aanvrager voor verlening van de huisvestingsvergunning in aanmerking komt;
 - b. het te koop aanbieden van de woonruimte niet overeenkomstig artikel 2.5.3 heeft plaatsgevonden;
 - c. het in artikel 2.5.4 bedoelde digitale platform niet voldeed aan de daaraan gestelde eisen; of,
 - d. de aanvrager niet als woningzoekende is ingeschreven in het in artikel 2.5.4 bedoelde digitale platform.

Ad 4. Welke huishoudens krijgen voorrang?

Kandidaat-kopers met een maatschappelijke of economische binding aan Leusden krijgen voorrang bij de verkoop van woningen tot een maximum van 50%.

Een kandidaat-koper heeft **een maatschappelijke binding** als deze op het moment van de aanvraag:

- Óf tenminste 6 jaar ononderbroken is ingeschreven in de BRP van de gemeente;
- óf in de afgelopen 10 jaar tenminste 6 jaar onafgebroken ingeschreven is geweest in de gemeente Leusden;
- óf in de afgelopen 20 jaar tenminste 10 jaar onafgebroken ingeschreven is geweest in de gemeente Leusden

Een kandidaat-koper heeft **een economische binding** als deze

- een vast contract heeft van minimaal 24 uur, voor betaald werk, bij een werkgever gevestigd in de gemeente Leusden. ZZP'ers of mensen die vrijwilligerswerk doen komen niet in aanmerking

In de huisvestingsverordening is daarover het volgende opgenomen

Artikel 2.5.7. Algemene volgordebepaling

1. Indien meerdere woningzoekenden in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning voor dezelfde woonruimte, wordt de volgorde waarin zij voor de huisvestingsvergunning in aanmerking komen, als volgt bepaald:
 - a. eerst komen de woningzoekenden in aanmerking die economisch gebonden of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio, de gemeente of een deel van de gemeente;
 - b. daarna komen de woningzoekenden in aanmerking die, indien van toepassing, behoren tot de toepasselijke voorrangsgroep;
 - c. Vervolgens komen de overige woningzoekenden in aanmerking.
2. Toepassing van de in het vorige lid, onder a, bedoelde voorrang blijft achterwege indien verlening van een huisvestingsvergunning tot gevolg zou hebben dat meer dan 50 % van de huisvestingsvergunningen met voorrang zouden worden verleend aan woningzoekenden die economisch gebonden of maatschappelijk gebonden zijn.

Daarnaast kan -als daar tussen gemeente en u overeenstemming over is- voorrang worden gegeven voor bepaalde typen woningen, te weten: woningen voor starters, doorstromers of senioren. Deze voorrang wordt zowel gegeven binnen groep met een binding als binnen de groep zonder voorrang met binding. Bij voorrang voor de seniorenwoningen gaan de 65+-ers voor op de 55+-ers die weer voorgaan op de overige woningzoekenden.

In de huisvestingsverordening is daar het volgende over opgenomen:

Artikel 2.5.6. Voorrang op basis van woningtypen

1. Als een woonruimte behoort tot een in de onderstaande tabel behorend woningtype, kan bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voorrang worden gegeven aan woningzoekenden die behoren tot in de tabel achter dat woningtype genoemde voorrangsgroep.

<i>Woningtype</i>	<i>Voorrangsgroep</i>
Seniorenwoning	Huishoudens waarvan tenminste één persoon een leeftijd heeft van 55 jaar of hoger.
Starterswoning	Huishoudens die starten op de woningmarkt en geen woning achterlaten bij verhuizing
Doorstroomwoning	Huishoudens die een sociale huurwoning of een middenhuurwoning in de regio achterlaten.

2. De verkoper bepaalt bij het te koop aanbieden van woonruimte en bij het bekendmaken van het aanbod, of sprake is van een in de in het vorige lid opgenomen tabel genoemd woningtype.
3. De in het eerste lid opgenomen tabel genoemde woningtypen zijn aangewezen als categorie woonruimte als bedoeld in artikel 11 van de wet.

Artikel 2.5.8. Volgordebepaling bij seniorenwoning

Van de woningzoekenden die behoren tot de voorrangsgroep die gelet op de tabel van artikel 2.3.7 behoren bij het woningtype 'seniorenwoning', komen achtereenvolgens voor de huisvestingsvergunning in aanmerking:

- a. huishoudens met tenminste één lid dat de leeftijd van 65 jaar heeft bereikt;
- b. andere huishoudens, voor zover tenminste één lid tenminste de leeftijd van 55 jaar heeft bereikt.

Zijn de bepalingen uit de huisvestingsverordening voor u als verkoper en voor de kandidaat-koper verplicht?

Als verkoper van nieuwe betaalbare koopwoningen in onze gemeente bent u gehouden aan de door de gemeenteraad vastgestelde regels in de huisvestingsverordening. Dit geldt ook voor de kandidaat-koper. Houdt u of de kandidaat-koper zich niet aan de regels dan kan het college u en/of de kandidaat-koper een bestuurlijke boete opleggen.

In de huisvestingsverordening is daarover het volgende opgenomen:

Artikel 5.1.1. Bestuurlijke boete

1. Overtreding van de verboden bedoeld in artikel 8 van de wet kan worden beboet met een bestuurlijke boete.
2. De in het vorige lid bedoelde bestuurlijke boete bedraagt:
 - a. voor overtredingen van het verbod bedoeld in artikel 8, eerste lid, €515;
 - b. voor overtredingen van het verbod bedoeld in artikel 8, tweede lid, €25.750.
3. In afwijking van het vorige lid, onder b, bedraagt de bestuurlijke boete voor een overtreding van het verbod bedoeld in artikel 8, tweede lid, €103.000 indien binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan een constatering door een toezichthouder van die overtreding een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van hetzelfde verbod.