



Informatie nieuwe huurwoningen in het middensegment

Toelichting op Huisvestingsverordening gemeente Leusden 2025
Versie 1 juli 2025

Per 1 juli 2025 gelden nieuwe regels voor de verhuur van nieuwe middeldure huurwoningen door particulieren 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 2025 in werking is getreden. In de verordening heeft de gemeenteraad ook regels vastgelegd voor de verhuur van nieuwe middeldure huurwoningen door particulieren (woningen met een huur tussen € 900,08 en € 1.185,82, 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 verhuurder als van de huurder inzet vragen. Er geldt een vergunningsplicht die inhoudt dat de woning niet eerder bewoond mag worden dan nadat huurder een huisvestingsvergunning heeft gekregen. De verhuurder moet ervoor zorgen dat aanbod, inschrijving en toewijzing volgens de regels verloopt en hiervan verslag doen en de huurder wijzen op de verplichtingen in de verordening. In de volgende paragrafen wordt hier verder op in gegaan. Jaarlijks wordt de maximale prijs van middeldure huurwoningen 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 middeldure huurwoningen beschikbaar zijn gekomen in Leusden maar ook dat minder dan 50% in de afgelopen jaren is verhuurd aan huishoudens uit Leusden. Dit beperkt de mogelijkheden voor huishoudens met middeninkomens die niet terecht kunnen in de sociale huursector maar die ook geen woning kunnen of willen kopen. De raad wil om die reden bij 50% van het aanbod van nieuwe middeldure huurwoningen voorrang geven aan huishoudens met een maatschappelijke of economische binding aan de gemeente Leusden of één van de kernen. Daarnaast vindt de raad het van belang dat deze woningen ook terecht komen bij die huishoudens die er vanwege hun inkomen het meeste op zijn aangewezen.

De toekomstige bewoner van een nieuwe middeldure huurwoning 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 verhurende partij?

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

1. Bij het adverteren van het aanbod van nieuwbouw middeldure huurwoningen moet u aan bepaalde eisen voldoen;
2. U moet een verslag maken over de toewijzing en het selectieproces
3. U moet de kandidaat-huurders 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 middeldure huurwoningen voorrang verlenen aan kandidaat-huurders met lokale maatschappelijke of economische binding én toetsen op het inkomen.

Wat betekent dit voor huurders?

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 verhurende partij aangeeft de woning aan u te willen verhuren.

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

Het is belangrijk dat iedereen die voor een middeldure huurwoning 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 2.6.3. Te huur aanbieden van woonruimte

1. Woonruimte wordt door de verhuurder gedurende minimaal drie werkdagen te huur aangeboden op het digitale platform dat de woningcorporaties gebruiken in de regio Amersfoort. Gedurende deze termijn gaat de verhuurder niet over tot selectie van de beoogde huurder van de woonruimte.
2. Het in het vorige lid bedoelde aanbod voldoet tenminste aan de volgende vereisten:
 - a. het aanbod wordt op het in artikel 2.3.5 bedoelde digitale platform 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 huurprijs van de woonruimte 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 verhuurder doorgeven.
3. De in het eerste lid genoemde termijn is de termijn bedoeld in artikel 17, eerste lid, van de wet.
4. In afwijking van het eerste lid en het tweede lid, onder a, kan het aanbod op een ander dan het in die bepalingen bedoelde digitale platform worden gedaan, indien dat naar het oordeel van burgemeester en wethouders voor wat betreft de toegankelijk, vindbaarheid en gebruiksvriendelijkheid voor en bekendheid bij woningzoekenden tenminste gelijkwaardig is.
5. 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.

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 huur zijn gezet, het aantal reacties op de advertentie en in welke volgorde ze gelet op artikel 2.6.5 voor een huisvestingsverordening (en dus voor verhuur) in aanmerking zouden komen en hoe en op basis van welke criteria u de beoogde huurder 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 en verhuur aan de juiste inkomensdoelgroep- gerealiseerd worden. Maar ook of voldaan is aan de eis dat **niet meer dan 50% van de woningen met voorrang zijn verhuurd** 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 verhuurd.

Voor de duidelijkheid: 50% wordt met voorrang verhuurd aan huishoudens met een binding aan Leusden. Dit betekent niet dat bij de overige 50% alleen huishoudens uit andere gemeenten mogen huren; 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 2.6.6. Verslaglegging over het verloop van de aanbestedingsprocedure

1. De verhuurder documenteert per aangeboden woonruimte:
 - a. gedurende welke periode en op welke wijze hij de woonruimte te huur 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 2.6.5, voor een huisvestingsvergunning in aanmerking kwamen; en
 - c. hoe en op basis van welke criteria hij de beoogde huurder van de woonruimte heeft geselecteerd.
2. De verhuurder 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-huurders geven en wat moeten zij doen?

Op het moment dat u een nieuwe middeldure huurwoning wil verhuren aan een kandidaat-huurder moet deze een huisvestingsvergunning aanvragen. Het is belangrijk dat de kandidaat-huurder daar ook van op de hoogte is. De kandidaat-huurder 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 verhuurder bereid bent de woning aan de kandidaat-huurder te verhuren. Met deze schriftelijke bereidheid, die de kandidaat-huurder 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% en/of inkomen.

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 2.6.4. 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 verhuurder dat hij bereid is de woonruimte aan de aanvrager te verhuren;
 - b. de schriftelijke, naar waarheid ingevulde en ondertekende, verklaring van de verhuurder dat hij het te huur aanbieden van de woonruimte en het selecteren van de huurder 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 huur aanbieden van de woonruimte niet overeenkomstig artikel 2.6.3 heeft plaatsgevonden; of,
 - c. de aanvrager niet als woningzoekende is ingeschreven in het in artikel 2.6.5 bedoelde digitale platform.

Ad 4. Welke huishoudens krijgen voorrang?

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

Een kandidaat-huurder 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:

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 voldoen aan elk van de volgende voorwaarden:
 - i. het huishoudinkomen van de woningzoekende is niet hoger dan de in artikel 10, vierde lid van de Wet bedoelde inkomensgrens; en,
 - ii. de woningzoekende is economisch gebonden of maatschappelijk gebonden;
 - b. daarna komen de woningzoekenden in aanmerking die economisch gebonden of maatschappelijk gebonden zijn;
 - c. vervolgens komen de woningzoekenden in aanmerking van wie het huishoudinkomen niet hoger is dan de in artikel 10, vierde lid, van de Wet bedoelde inkomensgrens; en
 - d. tot slot komen de overige woningzoekenden in aanmerking.
2. Indien gelet op het eerste lid meerdere woningzoekenden in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning voor dezelfde woonruimte, wordt de volgorde waarin zij voor die huisvestingsvergunning in aanmerking komen bepaald:
 - a. op basis van inschrijfduur; of,
 - b. op basis van loting waarbij alle aan de loting deelnemende woningzoekenden een gelijke kans hebben.
3. Bij de bepaling van de volgorde op basis van de inschrijfduur, komt de woningzoekende met de langste inschrijfduur als eerste in aanmerking voor de huisvestingsvergunning, en de woningzoekende met de kortste inschrijfduur als laatste.
4. Toepassing van de in het eerste lid, onder a en onder b, 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.

Zijn de bepalingen uit de huisvestingsverordening voor u als verhuurder en voor de kandidaat-huurder verplicht?

Als verhuurder van nieuwe middeldure huurwoningen in onze gemeente bent u gehouden aan de door de gemeenteraad vastgestelde regels in de huisvestingsverordening. Dit geldt ook voor de kandidaat-huurder. Houdt u of de kandidaat-huurder zich niet aan de regels dan kan het college u en/of de kandidaat-huurder 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.