



Verordening betaalbare woningbouw Leusden 2025

De raad van de gemeente Leusden;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 september, nr. 258115;

Gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet én 'Op weg naar onbezorgd wonen'; Woonvisie Leusden 2025;

Gezien het verslag van de beeldvormende en oordeelsvormende vergaderingen van 9 en 16 oktober 2025;

Besluit de volgende verordening vast te stellen:

Verordening betaalbare woningbouw Leusden 2025

Artikel 1: definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. Anterieure overeenkomst: privaatrechtelijke overeenkomst waarin afspraken tussen de gemeente en particuliere partij(en) worden vastgelegd over het ontwikkelen/bebouwen van een of meerdere percelen in eigendom van een private partij waarbij de ontwikkeling afwijkt van het omgevingsplan;
- b. Betaalbare koopwoning: een woning met een koopprijs VON tot € 405.000 (2025), de koopprijs wordt jaarlijks door de Rijksoverheid vastgesteld. Tot een betaalbare koopwoning wordt ook een goedkope koopwoning gerekend;
- c. Betaalbare woningbouw: woningbouw waarbij sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en/of betaalbare koopwoningen worden gerealiseerd;
- d. College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leusden;
- e. CPI: Consumenten Prijs Index, de jaarlijkse landelijke gemiddelde inflatie, aan de hand waarvan huurverhogingen en grenzen worden berekend;
- f. Familiewoning: conform nog op te stellen beleid van gemeente of rijksoverheid: een extra woning, vaak op hetzelfde perceel als een bestaande woning, bedoeld om eerste graad familieleden dichtbij te laten wonen ;
- g. Goedkope koopwoningen: woningen met een koopprijs VON tot € 300.000 (prijsspeil 2025). De koopprijs wordt jaarlijks geïndexeerd conform de aanpassing door de rijksoverheid van de betaalbare koopwoningen;
- h. Herontwikkeling: verandering van een bestaand gebouw of gebouwen vaak in combinatie met sloop en/of nieuwbouw of een transformatie of een woningsplitsing waarbij een gebouw groten-deels intact blijft;
- i. Initiatiefnemer: een natuurlijk persoon of rechtspersoon, of een samenwerkingsverband van meerdere van deze, die het voornemen heeft voor eigen risico een woningbouwproject te realiseren in Leusden;
- j. Mantelzorgwoning: een extra zelfstandige woning, geplaatst op een achtererfgebied van een bestaande woning en voldoende aan de voorwaarden in het Omgevingsplan, bedoeld voor iemand die intensieve zorg nodig heeft of voor de mantelzorger die de zorg verleent;
- k. Middeldure huurwoning: huurwoningen met een huurprijs tussen de DAEB huurgrens en een huur behorend bij maximaal 186 punten in het woningwaarderingstelsel. Per 1 juli 2025 behoren woningen met een kale huurprijs tussen € 900,07 en € 1.184,82 per maand tot de middeldure huur. Jaarlijks worden deze prijsgrenzen vastgesteld door de Rijksoverheid;
- l. Onzelfstandige woonruimte: woonruimte die niet voldoet aan de definitie van zelfstandige woonruimte;
- m. Pré-mantelzorgwoning: conform nog op te stellen beleid van gemeente of rijksoverheid: een zelfstandige woning, vaak in het achtererfgebied van een bestaande woning, die bedoeld is voor iemand die op termijn mantelzorg zal ontvangen, maar op het moment van plaatsing nog geen directe zorgbehoefte heeft;
- n. Sociale huurwoning: een woning met een kale huurprijs per maand beneden de DAEB huurgrens. Deze is per 1 juli 2025 € 900,07 per maand en wordt jaarlijks vastgesteld door de Rijksoverheid;
- o. Vereveningsfonds Betaalbare Woningbouw Leusden: fonds waarin gelden worden gestort om, voor zover nodig, locaties waar meer sociale huur- of middeldure huurwoningen worden gerealiseerd dan de woonvisie aangeeft, financieel te kunnen compenseren;
- p. Woningbouwproject: een ruimtelijk project of gebiedsontwikkeling met (onder meer) woningbouw, waarbij sprake is van nieuwbouw op één of meerdere kavels zonder bebouwing en/of herontwikkeling én waarbij één of meerdere woningen worden toegevoegd;

- q. Woningcorporatie: toegelaten instelling op grond van artikel 19 van de Woningwet;
- r. Woonvisie: het meest recent vastgestelde beleidsdocument voor onder meer de woningbouw in de gemeente Leusden;
- s. Zelfstandige woning: een woning/appartement die/dat beschikt over een eigen voordeur, keuken, badkamer en toilet, niet zijnde een zorgwoning;
- t. Zorgwoning: een woning, waarin de bewoner zonder 7x24 uurszorg niet zelfstandig kan wonen.

Artikel 2: Doel van de verordening

Met deze verordening geven we invulling aan de ambities uit de *Woonvisie Leusden 2025-2030* op het gebied van betaalbare woningbouw. Tegelijkertijd anticiperen we op de verwachte verplichtingen uit het *Wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting*. De verordening is daarmee een sturend instrument om de beschikbaarheid van betaalbare woningen te waarborgen.

Concreet betekent dit dat bij woningbouwprojecten:

- minimaal 30% van het totaal aantal woningen moet bestaan uit sociale huurwoningen;
- minimaal tweederde van het totaal aantal woningen moet vallen binnen het segment betaalbare woningen, waaronder ook de sociale huur wordt gerekend.

We willen daarnaast borgen dat betaalbare woningen langdurig beschikbaar blijven voor de doelgroep en hun functie op de woningmarkt behouden. Ook streven we naar een evenwichtige en eerlijke verdeling van de betaalbaarheidsopgave over alle initiatiefnemers van woningbouwprojecten.

Artikel 3: Toepassingsbereik

1. Deze verordening is van toepassing op alle woningbouwprojecten in de gemeente Leusden die niet mogelijk zijn binnen het geldende omgevingsplan.
2. Deze verordening is niet van toepassing indien:
 - a. Een woningbouwproject van te realiseren woningen uitsluitend bedoeld is voor bewoners met een zorgvraag die wordt geboden door of in opdracht van de eigenaar of verhuurder van het woningbouwproject óf een woningbouwproject van te realiseren woningen die worden aangemerkt als zorgwoning;
 - b. de te realiseren woningen worden aangemerkt als onzelfstandige woningen;
 - c. de te realiseren woningen worden aangemerkt als mantelzorgwoning, pré-mantelzorgwoning of familiewoning;
 - d. het Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) beleid van toepassing is;
 - e. er op het moment van inwerkingtreding van deze verordening al afwijkende afspraken zijn gemaakt met de initiatiefnemer over de in deze verordening opgenomen onderwerpen in een door partijen ondertekende anterieure overeenkomst dan wel door college of raad kaders en randvoorwaarden zijn vastgesteld.

Artikel 4: Bevoegdheid college

Het college is bevoegd overeenkomsten aan te gaan waarin bijdragen aan het vereveningsfonds voor betaalbare woningbouw wordt bedongen en te besluiten over het verlenen van subsidies als bedoeld in deze verordening.

Het college stelt jaarlijks de in de verordening gebruikte percentages en bedragen vast.

Artikel 5: Verplicht aandeel woningen

1. Bij de bouw van nieuwe zelfstandige woningen en/of bij de herontwikkeling van zelfstandige woningen in bestaande gebouwen waarbij maximaal 49 woningen worden toegevoegd, draagt de ontwikkelende partij er zorg voor dat:
 - a. minimaal 30% van het totaal aantal woningen moet bestaan uit sociale huurwoningen;
 - b. minimaal tweederde van het totaal aantal woningen moet vallen binnen het segment betaalbare woningen, waaronder ook de sociale huur wordt gerekend.
2. Bij de bouw van nieuwe zelfstandige woningen of bij de herontwikkeling van zelfstandige woningen in bestaande gebouwen waarbij 50 woningen of meer worden toegevoegd, draagt de ontwikkelende partij er zorg voor dat naast de verplichting uit lid 1 tevens de resterende betaalbare woningen voor 1/3 uit middeldure huurwoningen, 1/3 uit goedkope koopwoningen en 1/3 uit betaalbare koopwoningen bestaan.
3. Bij woningbouwprojecten die in deelprojecten opgedeeld zijn opgedeeld en daardoor in een lagere grootteklasse vallen, wordt voor de bepaling van het te realiseren woningbouwprogramma uitgegaan van het totaal van de deelprojecten; ook als verschillende initiatiefnemers betrokken zijn. Binnen een dergelijke ontwikkeling worden nadere afspraken gemaakt over de wijze waarop realisatie van het woningbouwprogramma geborgd wordt.

4. De initiatiefnemer kan het college verzoeken het aandeel sociale huur uit lid 1 te mogen invullen met goedkope koopwoningen of middeldure huurwoningen indien het woningbouwproject minder dan 15 woningen toevoegt.
5. Bij de bouw van nieuwe zelfstandige woningen en/of de herontwikkeling van zelfstandige woningen in bestaande gebouwen kunnen maximaal 2 locaties die in eigendom zijn van dezelfde initiatiefnemer gekoppeld worden als daarmee de vereisten in lid 1 of -afhankelijk van de omvang van het woningbouwproject- lid 2 worden bereikt. Hiertoe dient de initiatiefnemer een verzoek in bij het college.
6. Bij inzet van lid 4 bij de woningbouwprojecten is initiatiefnemer verplicht eerst de locatie te ontwikkelen en te realiseren met (de meeste) sociale en betaalbare woningen. Als de initiatiefnemer uiteindelijk niet voldoet aan de verplichting van lid 1 dan is deze alsnog verplicht tot verevening overeenkomstig de artikelen 8 en 9.

Artikel 6: Berekening aantal sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen, goedkope koopwoningen en betaalbare koopwoningen

1. Voor de berekening van de afdracht wordt het vereiste aantal sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen, goedkope en betaalbare koopwoningen in een woningbouwproject bepaald door het aantal woningen te vermenigvuldigen met het normpercentage in lid 2. De gehanteerde normpercentages zijn afhankelijk van het aantal woningen in het woningbouwproject.
2. Bij de berekening worden de volgende normpercentages gehanteerd:
 - 30% sociale huur
 - 36,7% overig betaalbaar, waarvan 12,2 % middeldure huur, 12,2 % goedkope koop en 12,3 % betaalbare koop
 - 33,3 % vrije sector.
3. Bij het berekenen van het aantal woningen wordt de volgende afronding in hele getallen gehanteerd:
 - bij kleiner dan 0,5 wordt afgerond naar beneden;
 - bij 0,5 of hoger wordt afgerond naar boven.
4. In afwijking van lid 3 wordt bij een woningbouwproject met 1 woning uitgegaan van de niet afgeronde aantallen;
5. Wanneer het college de mogelijkheid heeft geboden om de verplichte sociale huurwoningen te compenseren met goedkope koopwoningen of middeldure huurwoningen, wordt het aantal te realiseren sociale huurwoningen gelijk gesteld aan een gelijk aantal goedkope of middeldure huurwoningen.

Artikel 7: Realisatie sociale huurwoningen

1. Het verplichte aandeel sociale huurwoningen volgens artikel 5, lid 1 en 2, wordt in eerste instantie aangeboden aan een lokaal werkzame woningcorporatie voor exploitatie. Indien de lokaal werkzame woningcorporatie hiervan afziet, wordt het aanbod gedaan aan een andere corporatie. In het geval ook deze corporatie afziet van het aanbod staat het de initiatiefnemer vrij om deze woningen aan een andere partij aan te bieden of zelf de sociale huurwoningen te exploiteren.
2. De initiatiefnemer doet onderzoek naar de haalbaarheid van sociale huurwoningen en rapporteert aan de gemeente en de woningcorporatie(s) over de onderbouwde uitkomsten van het onderzoek.
3. Indien sociale huurwoningen op basis van het in lid 2 bedoelde rapport binnen het plangebied haalbaar zijn, doen de initiatiefnemer en de woningcorporatie gezamenlijk een schriftelijk voorstel tot woningbouw aan het college.
4. Het college toetst het in lid 3 bedoelde voorstel tot woningbouw aan de bepalingen van deze verordening.

Artikel 8: Afdracht verplicht aandeel sociale huurwoningen en betaalbare woningen

1. In beginsel wordt het gehele woningbouwprogramma gerealiseerd overeenkomstig de verdeling in artikel 5.
2. Voor woningbouwprojecten met een omvang van minder dan 15 zelfstandige woningen is het mogelijk om op basis van gegronde redenen middels een eenmalige afdracht van het verplichte aandeel betaalbare woningen af te wijken.
3. Deze afdracht wordt in het Vereveningsfonds Betaalbare Woningbouw Leusden gestort en zal worden aangewend om sociale of middeldure huurwoningen elders te realiseren, zodat de norm voor het aandeel sociale en middeldure huurwoningen in de gemeente Leusden kan worden gerealiseerd.

Artikel 9: Hoogte van de afdracht

1. Bij realisatie conform de vereisten in artikel 5 óf als het gemiddelde van de VON verkoopprijzen (koopwoningen) samen met de berekende theoretische VON waarde op basis van de huurprijzen (middeldure en vrije sector huur) lager zijn dan € 405.000 is geen afdracht verschuldigd.

2. Bij een gemiddelde van de VON verkoopprijzen (koopwoningen) en berekende theoretische VON waarde op basis van de huurprijzen (middeldure en vrije sector huur) van € 405.000 tot € 650.000 bedraagt de hoogte van de afdracht per niet-gerealiseerde verplichte sociale huurwoning, middeldure huurwoning, goedkope of betaalbare koopwoning 8% van het hiervoor genoemde gemiddelde. Deze afdracht wordt bepaald op basis van de VON waarde exclusief BTW.
Bij een gemiddelde van de VON verkoopprijzen (koopwoningen) en berekende theoretische VON waarde op basis van de huurprijzen (middeldure en vrije sector huur) vanaf € 650.000 bedraagt de hoogte van de afdracht per niet-gerealiseerde verplichte sociale huurwoning, middeldure huurwoning, goedkope of betaalbare koopwoning bedraagt 13% van het hiervoor genoemde gemiddelde. Deze afdracht wordt bepaald op basis van de VON waarde exclusief BTW.
3. In het geval gebruik wordt gemaakt van artikel 5, lid 3 wordt, naast de afdracht van lid artikel 9 lid 1, een aanvullende afdracht verschuldigd van € 10.000 per niet-gerealiseerde woning sociale huurwoning.

Artikel 10: Vastleggen woningbouwprogramma

1. Voor ieder woningbouwproject worden afspraken over het woningbouwprogramma vastgelegd in een anterieure overeenkomst, ongeacht of hiervoor een wettelijke verplichting bestaat.
2. In de anterieure overeenkomst worden in ieder geval de volgende afspraken vastgelegd:
 - a. Het woningbouwprogramma dat initiatiefnemer gaat realiseren;
 - b. Het op grond van artikel 5 verplichte aantal sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen, goedkope en/of betaalbare koopwoningen;
 - c. Het aantal huurwoningen sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen, goedkope koopwoningen en betaalbare koopwoningen dat niet gerealiseerd zal worden;
 - d. De hoogte van de afdracht aan het *Vereveningsfonds Betaalbare Woningbouw Leusden*;
 - e. Op welk moment de afdracht aan het *Vereveningsfonds Betaalbare Woningbouw Leusden* betaald moet te worden;
 - f. Voor zover van toepassing, de hoogte van de bankgarantie die de initiatiefnemer dient te stellen ter zekerheid van de betaling van de afdracht;
 - g. Overzicht van alle woningen die gerealiseerd worden met vermelding van het type, de oppervlakte en kale huurprijs van de huurwoningen dan wel de VON prijs van de koopwoningen dan wel de gekapitaliseerde marktwaarde van de vrije sector huurwoningen;
 - h. Indien de VON-waarde en/of vrije sector huurprijs nog niet bekend is, wordt een schatting gemaakt, die na verkoop en/of verhuur wordt verrekend met de werkelijk betaalde VON-waarde en/of vrije sector huurprijs.
 - i. Initiatiefnemer overlegt na realisatie aan de gemeente de definitieve VON-koopprijzen en/of vrije sector huurprijzen voor aan de gemeente;
 - j. Bij verkoop voorafgaand aan de eerste oplevering worden de geldende afspraken en verplichtingen overgedragen aan de nieuwe eigenaar of verhuurder;
 - k. De verplichtingen inzake instandhoudingstermijnen sociale huur en middeldure huur en zelfbewoningsplicht betaalbare koopwoningen;
 - l. Bij niet nakoming van het afgesproken woningbouwprogramma ontstaat alsnog de verplichting tot een afdracht aan het vereveningsfonds overeenkomstig artikel 9.
3. Het college verleent pas planologische medewerking aan het woningbouwproject nadat de anterieure overeenkomst met de betreffende initiatiefnemer is gesloten.

Artikel 11: Voorwaarden subsidieaanvraag

1. Om in aanmerking te komen voor een subsidie uit het *Vereveningsfonds Betaalbare Woningbouw Leusden* moet een woningcorporatie een aanvraag voor een subsidie bij de gemeente indienen. Deze subsidieaanvraag heeft betrekking op het extra toevoegen van sociale huurwoningen dan wel middeldure huurwoningen boven op het verplichte aandeel op grond van artikel 5.
2. Subsidie wordt alleen verstrekt voor woningbouw binnen de gemeente Leusden.
3. Er is voldoende zekerheid dat de extra sociale huurwoningen of middeldure huurwoningen binnen een redelijke termijn worden gerealiseerd. De termijn waarop de woningen moeten zijn gerealiseerd wordt vastgelegd in de anterieure overeenkomst.
4. Er is aantoonbaar sprake van een lager direct exploitatierendement voor de corporatie, waardoor het woningbouwproject financieel niet haalbaar is als gevolg van de toevoeging van sociale huurwoningen of middeldure huurwoningen boven de aantallen die vereist zijn in artikel 5. Bij de vaststelling van het rendement dienen eventuele andere te verkrijgen subsidies of bijdragen te worden meegerekend.
5. Per woningbouwproject wordt maximaal één keer een subsidie uit het fonds verstrekt.
6. Er wordt alleen een bijdrage verleend voor zover het saldo van het *Vereveningsfonds Betaalbare Woningbouw Leusden* op het moment van de aanvraag hiervoor toereikend is. Voor zover een aanvraag hoger is dan de inhoud van het fonds, wordt de aanvraag voor dat deel geweigerd.

7. Er wordt alleen een bijdrage verleend indien dat op grond van de regels ten aanzien van staatssteun geoorloofd is. In het geval achteraf alsnog geoordeeld wordt dat de bijdrage ongeoorloofd was, wordt het gehele bedrag, inclusief genoten rente teruggevorderd.
8. Tot waarborging van de realisatie wordt de subsidie beschikbaar gesteld binnen 3 maanden na schriftelijke gereed melding.

Artikel 12: Hoogte subsidie

- a. De maximale bijdrage per sociale huurwoning bedraagt € 35.000.
- b. De maximale bijdrage per middeldure huurwoning bedraagt € 35.000.
- c. De hoogte van de bedragen worden jaarlijks verhoogd met de CPI.

Artikel 13: Instandhoudingstermijn huurwoningen

1. Sociale huurwoningen dienen gedurende een periode van ten minste 25 (vijfentwintig) jaar na eerste ingebruikname door de eerste huurder beschikbaar te blijven voor de beoogde doelgroep en beneden de DAEB huurgrens te blijven.
2. Middeldure huurwoningen dienen gedurende een periode van ten minste 10 (tien) jaar na eerste ingebruikname door de eerste huurder beschikbaar blijven voor de beoogde doelgroep. Gedurende deze termijn mag de huurprijs niet hoger zijn dan het maximum dat geldt voor woningen met maximaal 186 punten volgens het woningwaarderingstelsel.

Artikel 14:

[Reserveren]

Artikel 15: Hardheidsclausule

Het college is bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening.

Artikel 16: Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op de dag na bekendmaking.
2. Deze verordening wordt aangehaald als: Verordening betaalbare woningbouw Leusden 2025.

Artikel 17: Overgangsrecht

Deze verordening geldt niet voor initiatieven die voor inwerkingtreding van deze verordening zijn ingediend als formele aanvraag omgevingsvergunning of verzoek tot wijziging van het omgevingsplan.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 6 november 2025

I. Schutte - van der Schans
griffier

G.J. Bouwmeester
voorzitter

Toelichting

Context van het doel van de verordening

In de Woonvisie Leusden 2025-2030 is de verdeling van de betaalbaarheidssegmenten voor woningen binnen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen vastgelegd. Bij de programmering van woningbouwprojecten wordt ingezet op realisatie binnen de segmenten sociale huur, middeldure huur en betaalbare koop: minimaal 30% sociale huur en , inclusief de sociale huur, ten minste twee derde van de woningen betaalbaar met een huurprijs tot € 1.184,82 per maand of een koopprijs tot maximaal € 405.000 (prijsspeil 2025). In de Woonvisie is tevens opgenomen dat binnen het deel betaalbaar exclusief sociale huur gestreefd wordt naar éénderde deel middeldure huurwoningen, éénderde deel goedkope koopwoningen en éénderde deel betaalbare koopwoningen.

Ter borging van deze uitgangspunten kan een vereveningsfonds als instrument worden toegepast. Het vereveningsfonds richt zich op het ondersteunen van de realisatie van sociale en middeldure huurwoningen. Om die reden richt de afdracht in het vereveningsfonds ook op compensatie voor dit deel van het woningbouwprogramma.

Door een instandhoudingstermijn van 25 (vijfentwintig) jaar voor sociale huurwoningen en 10 (tien) jaar voor middeldure huurwoningen te hanteren, borgen we dat deze woningen gedurende een aan-



zienlijke periode beschikbaar blijven voor de beoogde doelgroepen en niet voortijdig aan het gewenste woningaanbod worden onttrokken.