



Gemeente
Woudenberg

RAADSVOORSTEL 2025

**Datum
voorstel:** 2 september
2025

Registratiekenmerk: Z.349897/D.300897
Raadsvergadering van: 25 september 2025
Vergadering Commissie van: 16 september 2025
Portefeuillehouder: H.J. Dekker
Behandelend ambtenaar: [REDACTED]

Onderwerp / voorstel: Vaststellen huisvestingsverordening gemeente
Woudenberg 2025

Aan de Raad.

Voorstel

Wij stellen u voor de Huisvestingsverordening gemeente Woudenberg 2025 vast te stellen en de Huisvestingsverordening Woudenberg 2022-2026 in te trekken, gelijktijdig met de inwerkingtreding van de Huisvestingsverordening Woudenberg 2025.

Inleiding

De gemeenteraad heeft op grond van de Huisvestingswet de bevoegdheid om eens in de vier jaar een Huisvestingsverordening vast te stellen. De Huisvestingsverordening bevat de lokale regels voor de verdeling van woonruimte, zoals criteria voor woningtoewijzing en urgentieregels. De laatste Huisvestingsverordening is in 2022 door de raad vastgesteld en geldt tot 1 oktober 2026.

Op 1 januari 2024 is de Huisvestingswet 2014 gewijzigd. De gewijzigde wet geeft de gemeente betere mogelijkheden voor woonruimteverdeling. Daarnaast leidt het Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting (hierna Wvrv) tot meer standaardisatie van woonruimteverdeelregels en meer verplichte samenwerking op regionaal niveau. Het wetsvoorstel koerst op een regionale aanpak van de huisvesting van aandachtsgroepen. Deze ontwikkelingen hebben regionaal de vraag opgeroepen of de woonruimteverdeelregio Amersfoort (regio Eemvallei) er niet verstandig aan doet om te werken aan een gezamenlijke standaard-verordeningstekst, die iedere gemeente als 'basis' hanteert voor de eigen lokale huisvestingsverordening. Onder begeleiding van adviesbureau RIGO is in 2024-2025 door gemeenten en corporaties, in opdracht van regio Amersfoort, gewerkt aan een regionale model-verordening. Deze verordening is een model waarbij een deel van de artikelen optioneel zijn en er ruimte is voor het toepassen van de lokale kleur. De model-verordeningstekst is helemaal in lijn met de recente wetgeving, zoals het verruimen van met voorrang kunnen toewijzen aan woningzoekenden met lokale binding. Hierbij zijn bepalingen uit het wetsvoorstel Wvrv

verwerkt in de tekst. Omdat de huisvestingsverordening en de toelichting op de verordening (beiden bijlage A) in opmaak en tekst anders zijn dan de huidige verordening, is er geen was/wordt tabel gemaakt. In plaats daarvan staan de belangrijkste wijzigingen en de toelichting daarop verder uitgelegd in de memo (bijlage B).

De regionaal afgestemde model-huisvestingsverordening maakt dat de regels die in de regio gelden op het gebied van woonruimteverdeling (grotendeels) gelijk zijn. Een woningmarkt heeft een regionale dynamiek en veel woningzoekenden zoeken niet enkel in één gemeente maar in de gehele regio. Daarnaast beslaat het werkgebied van meerdere woningcorporaties die actief zijn in de regio, meerdere gemeenten. Afgestemde regels in de woonruimteverdeling zorgen voor meer eenduidigheid en transparantie voor woningzoekenden en een eenvoudigere uitvoering door verhuurders en verkopers.

Voordat de verordening aangeboden kan worden aan de gemeenteraad, is het college verplicht om eerst advies in te winnen bij Gedeputeerde Staten (hierna: GS). Deze adviesaanvraag bij GS is door de regiogemeenten gezamenlijk gedaan, op basis van het concept van de model-huisvestingsverordening. Op 4 maart 2025 is het advies (bijlage C) van GS ontvangen. Dit advies heeft niet geleid tot aanpassingen in de verordeningstekst. Suggesties worden meegenomen in de regionale samenwerkingsoverleggen. Eind april 2025 is er een gezamenlijke reactie gestuurd (bijlage D).

De regionale samenwerking is overigens niet geheel nieuw, want de regiogemeenten werken al jaren toe naar een transparante woonruimteverdeling binnen de regio, een gelijk speelveld voor alle woningzoekenden. In het regionale bestuurlijk overleg wonen van 13 december 2024 is besloten dat de 8 gemeenten zoveel mogelijk dezelfde verordeningstekst voorleggen aan hun raad. Daarnaast is afgesproken dat alle gemeenten streven naar een inwerkingtreding van de nieuwe verordening per 1 juli 2025.

Ondanks de ambitie om binnen de kaders van de regionale planning te blijven, is gebleken dat deze planning niet gehaald wordt. Dit is met name het gevolg van twee factoren. Ten eerste kampen wij met beperkte ambtelijke capaciteit, waardoor het niet mogelijk is gebleken om de benodigde werkzaamheden tijdig uit te voeren. Ten tweede is gekozen voor een zorgvuldig participatietraject (volgens de Participatieverordening gemeente Woudenberg 2025). De ontwerp-verordening is gedurende 6 weken ter inzage gelegd, zodat belanghebbenden hun zienswijze konden indienen. Deze benadering kost meer tijd, maar wordt van groot belang geacht voor het draagvlak en de kwaliteit van het uiteindelijke besluit. De gemeente Woudenberg kijkt hiermee af van de gemeenten in de regio, die niet kiezen voor een dergelijk participatietraject.

De consequenties voor deze latere ingangsdatum zijn klein, gezien het geringe aantal mutaties binnen de gemeente Woudenberg. Advertenties en toewijzingen van leegstaande woningen zullen in de periode tussen 1 juli 2025 en de ingangsdatum van de verordening mogelijk handmatig aangepast moeten worden. De gemeente is in overleg met WoningNet en Omnia Wonen om de consequenties inzichtelijk te maken en hoe we dit zo praktisch mogelijk kunnen oplossen.

Beoogd resultaat

Het evenwichtig en transparant verdelen van schaarse woonruimte in onze gemeente. De schaarste blijkt uit de schaarste-analyses (Bijlage 1 voor sociale huur) en de toelichting op de verordening (voor nieuwbouw koop). De Huisvestingsverordening is bedoeld om de schaarste in de sociale huisvesting en nieuwbouw koopwoningen tot € 405.000 zo goed mogelijk te verdelen. Zodat woningzoekenden met lage inkomens en/of een bepaalde kwetsbaarheid ook toegang krijgen tot passende woonruimte.

Kader

De raad is op grond van artikel 147 en 149 Gemeentewet jo. artikel 127 van de Grondwet bevoegd om de verordening vast te stellen. Op grond van artikel 156 Gemeentewet kan de raad bevoegdheden overdragen aan het college ter nadere uitwerking van de verordening. Op grond van Huisvestingswet 2014 kan de gemeente een huisvestingsverordening vaststellen.

Argumenten

De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de huidige verordening zijn:

1. Een nieuwe verordening zodat wordt aangesloten bij de regionale model-verordening

De huidige verordening stamt uit 2022 en geldt tot 1 oktober 2026. Voor die tijd dient de raad een nieuwe verordening vast te stellen over het toewijzen van huurwoningen en over het bepalen van de urgentievolgorde voor woningzoekenden. De gemeente Woudenberg maakt deel uit van de woningmarktregio Eemvallei. Gezamenlijk met de gemeenten in deze regio is een nieuwe model-huisvestingsverordening opgesteld, zodat de regels voor woningzoekenden in deze gemeenten zoveel mogelijk gelijk zijn. Er is ook rekening gehouden met voorgenomen wetswijzigingen, zodat die eenvoudig in de structuur van de verordening ingepast kunnen worden.

2. Invoeren vergunningplicht nieuwbouw koopwoningen tot € 405.000

De vergunningplicht zorgt ervoor dat schaarse betaalbare nieuwbouw koopwoningen terecht komen bij de inkomensgroep die we met dit aanbod willen bedienen. Het toevoegen van betaalbare woningen is wenselijk/noodzakelijk om de doorstroming bij sociale huurwoningen te bevorderen. Het kopen van een woning zet namelijk meerdere verhuisbewegingen in gang en hierdoor wordt dus de doorstroming op de woningmarkt gestimuleerd. Daarnaast biedt het bewoners met een lager inkomen de kans om een betaalbare woning te kunnen kopen. De gewijzigde Huisvestingswet maakt het mogelijk om een vergunningplicht in te voeren voor betaalbare nieuwbouw koopwoningen tot aan de landelijke betaalbaarheidsgrens van € 405.000. Dit is een vergunningplicht zoals ook geldt voor sociale huur.

De verordening bevat geen inkomensgrens voor de koopwoningen tot € 405.000. De inkomensgrenzen zijn opgenomen in de Doelgroepenverordening gemeente Woudenberg 2022 (artikel 3). De huisvestingsverordening stuurt alleen op binding en schrijft niet voor hoe de woningen worden verdeeld binnen de verschillende groepen. Dit is een vrije keuze van de verkoper. De verkoper zou de woningen kunnen verloten of kunnen verdelen op basis van inschrijftijd.

3. Het totaal aantal toewijzingen op basis van de voorrang voor economische of maatschappelijke binding aan de gemeente wordt uitgebreid naar maximaal 50% (conform de per 1 januari 2024 gewijzigde Huisvestingswet 2014)

De gemeente wil woningzoekenden met economische en maatschappelijke binding meer kansen bieden door voorrang te verlenen. Met de wijziging van de Huisvestingswet is door de wetgever meer ruimte gegeven aan gemeenten voor lokale voorrang ten opzichte van regionale voorrang. De totale ruimte voor het verlenen van voorrang wordt hiermee verhoogd van 25 naar 50%.

Door het opnemen van de maximale lokale voorrang bieden wij lokale woningzoekenden meer kans bij het vinden van een woning. De wettelijke grens van 50% heeft alleen betrekking op het geven van voorrang bij woningtoewijzing aan woningzoekenden met een lokale of regionale binding. Dat betekent niet dat er maar 50% van de woningen aan deze groepen mag worden toegewezen. Integendeel, het is toegestaan dat uiteindelijk veel meer dan 50% van de woningen toekomt bij mensen met een binding aan de gemeente of regio.

Zolang de voorrang maar niet aan méér dan 50% van de woningen wordt toegekend, is er juridisch gezien geen probleem. Als dus alle woningen toevallig worden gekocht of toegewezen aan mensen met een economische of maatschappelijke binding is dat toegestaan, zolang de daadwerkelijke voorrangsregeling binnen de 50%-grens blijft.

4. Het opnemen van vitale beroepsgroepen helpt organisaties met een maatschappelijk belang in het faciliteren van huisvesting in de directe omgeving

Sinds 1 januari 2024 is in de Huisvestingswet expliciet vastgelegd dat gemeenten voorrang kunnen verlenen aan woningzoekenden met een vitaal beroep. Om hiervan gebruik te maken, moet een gemeente onderbouwen waarom een bepaald beroep van vitaal belang is en aantonen dat er sprake is van een tekort in dat beroep.

De wet bevat geen concrete definitie van 'vitale beroepsgroepen'. Wel worden voorbeelden genoemd, zoals beroepen in het onderwijs, de zorg, politie, brandweer en – waar relevant – defensie. In de praktijk vallen veel van deze beroepen na enkele jaren werkervaring buiten de inkomensgrenzen voor sociale huur. Zo verdient een startende leraar in het primair onderwijs nog binnen de grenzen, maar stijgt het inkomen vaak snel boven de maximale toewijzingsgrens.

Op basis van de huidige situatie ziet de gemeente geen aanleiding om een aparte voorrangsregeling voor vitale beroepen op te nemen in de nieuwe huisvestingsverordening. Onderzoek wijst niet op een structureel of dreigend tekort aan vitale beroepsgroepen binnen de gemeente. Bovendien is de uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid van een dergelijke regeling beperkt. Het zou vereisen dat werkgevers verklaringen afgeven en dat inkomensgrenzen dynamisch worden getoetst, wat leidt tot extra administratieve lasten en onduidelijkheid over wie precies onder de regeling valt.

Vitale beroepsgroepen kunnen echter wel gebruikmaken van de bestaande voorrangsregeling voor woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding aan de gemeente (50%-regeling). Dit betekent dat mensen met een vitaal beroep die werken bij een lokale instelling – bijvoorbeeld in het onderwijs, de zorg of veiligheid – al in aanmerking kunnen komen voor voorrang, mits zij aan de overige voorwaarden voldoen. Net als andere woningzoekenden wordt van hen verwacht dat zij zich tijdig, bij voorkeur vanaf hun 18^e verjaardag, inschrijven als woningzoekende.

Wel stellen we voor om urgentie te verstrekken aan de groep woningzoekenden, die werkzaam zijn bij de brandweer. We merken dat het vooral voor vrijwilligers in deze sector bijzonder moeilijk is om zich te vestigen binnen onze gemeente. Als deze doelgroep verhuist naar een andere gemeente, verliezen we deze vrijwilligers omdat ze bij een oproep niet meer tijdig op de kazerne kunnen zijn. De onderbouwing is opgenomen in de memo (bijlage B).

Een belangrijke voorwaarde voor het kunnen functioneren als vrijwilliger bij de brandweer is dat men binnen een vastgestelde tijd – doorgaans enkele minuten – na alarmering op de kazerne aanwezig moet kunnen zijn. Dit betekent dat wonen (of werken) in de gemeente Woudenberg een vereiste is om als vrijwilliger actief te kunnen zijn en blijven. De urgentieverklaring draagt er dan ook aan bij dat brandweervrijwilligers daadwerkelijk in de gemeente kunnen blijven wonen, wat essentieel is voor de paraatheid en continuïteit van de brandweezorg.

Kanttekeningen en risico's

1. Het kan zijn dat er later dit jaar of begin volgend jaar wijzigingen moeten worden doorgevoerd

In de concept-verordening is voorgesorteerd op het huidige wetsvoorstel Wvrv. De verwachting is dat de Wvrv op 1 januari 2026 ingaat. Het kan zijn dat het wetsvoorstel tijdens de parlementaire behandeling wordt gewijzigd, zodat er daarna nog tekstuele aanpassingen nodig zijn om de verordening goed te laten aansluiten op de nieuwe wet. Indien dit zo is, worden deze wijzigingen gezamenlijk met de regiogemeenten voorbereid.

2. Verdelen, niet oplossen van schaarste

Woonruimteverdeling gaat om het verdelen van schaarse woonruimte. Elke groep die voorrang krijgt, leidt tot minder kansen voor andere groepen. Er komen via een huisvestingsverordening

geen woningen bij, het is geen oplossing voor die schaarste. We werken aan het oplossen van de schaarste door duurzaam woningen te bouwen volgens de plannen die er op dit moment zijn en worden ontwikkeld.

3. De vergunningplicht voor betaalbare nieuwbouw koopwoningen zorgt voor meer regeldruk

Door het invoeren van een vergunningplicht zijn er voor beleggers en ontwikkelaars meer regels om aan te voldoen. De verwachting is echter dat ontwikkelaars hier relatief weinig last van krijgen omdat de koper zelf een huisvestingsvergunning bij de gemeente moet aanvragen. De ontwikkelaar krijgt dus niet direct een verplichting. Wel zullen ontwikkelaars in de praktijk controleren of de kandidaat-koper een vergunning heeft. In het verlengde hiervan betekent dit ook iets voor de uitvoeringskracht en de hiervoor benodigde capaciteit bij de verantwoordelijke afdeling (wonen).

4. Het invoeren van maatschappelijke binding kan resulteren in een beperkte verhuisbeweging

Dit heeft effect op de vrijheid van vestiging en solidariteit. Alle gemeenten in de woningmarktregio benutten maximaal de 50% voorrang aan lokaal woningzoekenden bij sociale huurwoningen en een aantal ook bij de betaalbare nieuwbouwkopwoningen. Wanneer de gemeente Woudenberg ervoor kiest om de 50% voorrang niet toe te passen, benadeelt ze haar eigen woningzoekenden.

Maatschappelijk draagvlak

De corporaties, huurdersbelangenorganisaties en regiogemeenten zijn betrokken geweest bij de voorgestelde aanpassing conform de uitgangspunten van de Huisvestingswet 2014. Deze afstemming heeft plaatsgevonden via de regionale bestuurstafel van de regio Amersfoort. Daarnaast zijn de huurdersbelangenorganisaties regionaal uitgenodigd voor een presentatie over regionale verordening, zie bijlage E.

Nieuw is ook dat door de aanpassing van de Huisvestingswet de provincie adviesrecht heeft gekregen op het vaststellen van de Huisvestingsverordening. De verordening is daarom voor advies voorgelegd aan GS. In de schriftelijke reactie van GS staat onder andere dat men tevreden is met de regionale afstemming die heeft plaatsgevonden bij het opstellen van de regionale model-huisvestingsverordening. Wel roept de provincie op om de mogelijkheden voor voorrang aan woningzoekenden met lokale binding beperkt in te zetten en de balans te bewaken in het toegankelijk houden van de woningmarkt. De woningmarkt functioneert immers over bestuurlijke grenzen van gemeenten, regio's en provincies heen.

Het advies van GS heeft niet geleid tot een aanpassing van de model-verordening. GS adviseert wel om de voorrangsregel beperkt toe te passen. Het advies en de regionale reactie daarop treft u aan in de bijlage C en D.

De concept-huisvestingsverordening gemeente Woudenberg 2025 is daarnaast op 24 april 2025 besproken tijdens een overleg met Omnia Wonen en op 25 april 2025 tijdens een overleg met de huurdersbelangenorganisatie (SHOW). De corporatie en de huurdersbelangenorganisatie hadden diverse vragen over de verordening; deze zijn naar tevredenheid van de partijen beantwoord.

De verordening is op 30 mei 2025 ter inzage gelegd. Tot en met 11 juli 2025 hadden inwoners en andere belanghebbenden de gelegenheid om te reageren op de ontwerp-huisvestingsverordening. Er is geen gebruik gemaakt van deze mogelijkheid.

Financiële consequenties

op juistheid beoordeeld door



Dit voorstel past binnen de begroting

	Voorstel	Begroot	Verschil	Gevolg budget	Naam Product
Uitgaven			€ 0	minder uitgaven	Uitv vergunningsplicht
Inkomsten			€ 0	minder inkomsten	Leges
Totaal	€ 0	€ 0	€ 0	tekort op begroting	

- Bovengenoemde bedragen betreffen
- Bovengenoemd totaal verschil wordt aan de raad bekend gemaakt via: N.v.t.
- Het voorstel is dit te dekken uit: N.v.t.

Kosten (zijn niet concreet in te schatten)

Vergunningplicht betaalbare nieuwbouw koopwoningen

De kosten voor de handhaving zijn op dit moment niet in te schatten. We zullen dit monitoren en indien nodig bij de begrotingscyclus hier extra middelen voor aanvragen.

Overige kosten

De overige uitvoeringskosten (incl. de behandeling van urgentie en verstrekken van de huisvestingsvergunningen) betreffen regulier werk, dat deels wordt uitgevoerd door de gemeente, deels door WoningNet (urgentie) en deels door de corporatie. In de gemeentelijke begroting en in de begroting van de corporatie is reeds rekening gehouden met de uitvoering van deze werkzaamheden.

Baten (zijn niet concreet in te schatten)

Het voorstel tot invoering van een vergunningplicht voor betaalbare nieuwbouw koopwoningen is nieuw. Het voorstel is om deze kosten door te berekenen aan de aanvrager. Voor de leges 2025 wordt aangesloten bij het algemene tarief dat opgenomen is in artikel 1.29 van de Verordening op de heffing en de invordering van leges Woudenberg 2025 (€ 50,00), daar deze werkzaamheden vergelijkbaar met elkaar zijn. Vanaf de legesverordening 2026 zullen we deze vergunningsaanvragen afzonderlijk benoemen in onze legesverordening en de bijbehorende legestabel. De opbrengsten zullen beperkt zijn en worden verantwoord in de financiële rapportages.

Aanpak/uitvoering

Bij het opstellen van de verordening is rekening gehouden met het Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting. Als de uiteindelijke wet afwijkt van het huidige wetsvoorstel, zal de verordening waar nodig worden aangepast en opnieuw worden aangeboden aan de raad. De raad zal na inwerkingtreding van de Wet versterking regie volkshuisvesting geïnformeerd worden over de mogelijke gevolgen van de wet op de verordening.

Na vaststelling door de raad volgen verschillende uitvoeringswerkzaamheden en -afspraken:

- De verordening wordt gepubliceerd op overheid.nl.
- We informeren interne en externe partijen die (mogelijk) in aanraking komen met de verordening.
- Nadat alle regiogemeenten de verordening hebben vastgesteld wordt een overzicht met de gemaakte keuzes en de schaarste onderbouwingen nagezonden aan GS.
- Er wordt regionaal een handboek afgerond voor de medewerkers die belast zijn met de beoordeling van de urgentieaanvragen zodat zij handvatten hebben om de aanvragen te beoordelen.

Parallel aan de besluitvormingsprocessen zijn de woningcorporaties de systemen (WoningNet en de DAK app) aan het voorbereiden op livegang. Er wordt een implementatiegroep bestaande uit afgevaardigden van corporaties, gemeenten en RIGO gevormd om dit in goede banen te leiden.

Communicatie

De nieuwe verordening zal worden gecommuniceerd via DAK Eemvallei (WoningNet). Daarnaast wordt de verordening op de gebruikelijke wijze gepubliceerd in het elektronisch Gemeenteblad van Woudenberg (overheid.nl). Tevens worden de woningzoekenden geïnformeerd.

Ook wordt de nieuwe verordening gedeeld met de projectontwikkelaars, welke actief zijn in de gemeente Woudenberg.

Bijlagen

D.nummer	Documentnaam	Geheimhouding	Actieve openbaarmaking
D.300899	Concept-raadsbesluit	Openbaar	<i>Dit veld hoeft voorlopig nog niet te worden ingevuld.</i>
D.300900	A. Huisvestingsverordening	Openbaar	
D.300905	1. Schaarste-analyse Regio Amersfoort	Openbaar	
D.300901	B. Memo Huisvestingsverordening	Openbaar	
D.300902	C. Brief GS reactie adviesaanvraag over huisvestingsverordening	Openbaar	
D.300903	D. Reactiebrief advies GS huisvestingsverordening regio Amersfoort	Openbaar	
D.300904	E. Verslag huurdersbijeenkomst d.d. 4 maart 2025	Openbaar	

Burgemeester en wethouders van Woudenberg

Z.D.M. van den Boogaard
Secretaris

M. Jansen-van Harten
burgemeester