

Beantwoording technische vragen SGP-fractie over agendapunt Huisvestingsverordening

Raadscommissievergadering van: **16 - 9 - 2025**

Vraag	Antwoord
1. Hoeveel FTE heeft de gemeente Woudenberg nodig om de vergunningsplicht snel en zorgvuldig uit te voeren?	De vergunningplicht voor sociale huurwoningen is niet anders dan die in de huidige Huisvestingsverordening. 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."
2. Hoe ziet concreet deze vergunningsaanvraag eruit? Kunt u een gedetailleerd stappenplan opstellen waarin dit proces wordt beschreven, inclusief wie het uitvoert en wanneer? En wat is de totale doorlooptijd van deze vergunningsaanvraag?	De verkoper zou de woningen kunnen verloten of kunnen verdelen op basis van inschrijftijd. Voorbeeld: Indien er 170 woningen zijn, geeft de verkopende partij bij maximaal 85 woningen aan dat lokaal woningzoekende voorrang hebben. Het is aan de verkopende partij om te bepalen of de woningen bij inschrijving (degene die het langst staat ingeschreven, komt als eerst in aanmerking) of bijvoorbeeld loting worden toegewezen. Alle geïnteresseerden krijgen de mogelijkheid om zich in te schrijven op het project. 1. Toewijzing via Loting - De kandidaten worden verdeeld over 3 bakken (lokaal, regio en overig) Er wordt een eerste ronde gehouden voor 85 woningen met lokale voorrang: - Start met kandidaten uit Bak 1 (lokaal). - Als er daar geen kandidaten meer zijn, dan Bak 2 (regionaal), daarna Bak 3 (overig). - Daarna een tweede ronde: - Voor de overige 85 woningen wordt een nieuwe loting gedaan onder alle overgebleven kandidaten. De kandidaten die in ronde 1 zijn ingeloot voor een van de 85 woningen loten niet opnieuw mee!

Vraag	Antwoord
	Belangrijk: Als er meer dan 85 lokaal en/of regio woningzoekenden zijn, doen zij in beide rondes mee. Dit vergroot de kans dat meer dan 50% van de woningen lokaal/regionaal wordt toegewezen. 2. Toewijzing via inschrijving (op de projectpagina van de ontwikkelaar) • Alle 170 woningen worden aangeboden, waarbij voor 85 woningen een lokale voorrang geldt. • Woningzoekenden schrijven zich in per bouwnummer. • De kandidaat met de langste inschrijftijd heeft voorrang, binnen de volgorde lokaal > regionaal > overig. • Voor de overige 85 woningen geldt géén voorrangsbepaling: toewijzing puur op inschrijftijd. Lokaal woningzoekenden kunnen alsnog een woning toegewezen krijgen, ook bij de woningen die niet met voorrang worden toegewezen, als ze het langst staan ingeschreven. De huisvestingsvergunning wordt na de toewijzing aangevraagd en maakt onderdeel uit van het verkoopproces. Indien er geen huisvestingsvergunning verstrekt wordt, kunnen de verkoper en koper niet overgaan tot koop/verkoop. De kandidaat koper vraagt de vergunning aan bij de gemeente. De gemeente toetst op basis van de verordening of de kandidaat aan de voorwaarden voldoet en verstrekt wel/geen vergunning. Het behandelen van deze vergunningsaanvragen kost ongeveer 15 minuten per aanvraag.
3. Hoe en waar is het juridisch gewaarborgd dat minimaal 50% van de woningen naar woningzoekenden gaat met binding aan Woudenberg?	In de Huisvestingsverordening is juridisch vastgelegd dat maximaal 50% van de vrijkomende woningen met voorrang mag worden toegewezen aan woningzoekenden met binding aan Woudenberg. Dit is een bevoegdheid die voortkomt uit de Huisvestingswet. Het percentage van 50% is een plafond, geen garantie. De daadwerkelijke toewijzing hangt af van het aantal lokale gegadigden per project. Zijn er minder lokale geïnteresseerden, dan wordt minder dan 50% lokaal toegewezen. Zijn er uitsluitend

Vraag	Antwoord
	lokale gegadigden, dan kan zelfs 100% lokaal worden toegewezen. De verordening zorgt er dus voor dat bij voldoende belangstelling minimaal 50% van de woningen met voorrang beschikbaar komt voor woningzoekenden uit Woudenberg.
4. Wanneer voor de koper blijkt dat hij na aanvraag van de vergunningsplicht toch geen recht heeft op de betaalbare koopwoning moet hij deze in de praktijk dan weer verkopen? En zo ja, welke specifieke toetsing kan een koper vooraf aan de koop doen om dit scenario te vermijden? En zo niet, wat is daar de motivatie bij?	Als een koper niet aan de voorwaarden voor een huisvestingsvergunning voldoet, wordt het aanbod van de woning ingetrokken en komt de verkoop niet tot stand. De vergunningplicht geldt voor het bewonen van de woning, en de toewijzing vindt plaats vóór de koopovereenkomst. De verkoper moet aan de gemeente verantwoorden welke kandidaten met voorrang een woning krijgen. Zo wordt vooraf duidelijk wie aan de voorwaarden voldoet, zoals binding aan Woudenberg.
5. Wie is verantwoordelijk voor de handhaving van de vergunningsplicht, en wat zijn de (juridische of praktische) consequenties als achteraf blijkt dat een huisvestingsvergunning onterecht is verleend?	De verantwoordelijkheid voor de handhaving van de vergunningsplicht ligt bij het college van burgemeester en wethouders van Woudenberg. Zij toetsen aanvragen, verlenen vergunningen en kunnen deze ook intrekken als blijkt dat ze onterecht zijn verleend. Als achteraf blijkt dat een huisvestingsvergunning onterecht is verleend—bijvoorbeeld op basis van onjuiste of onvolledige informatie—kan het college de vergunning intrekken. Dit is geregeld in artikel 6 van de Huisvestingsverordening. De woning mag dan niet worden betrokken, en het aanbod kan worden ingetrokken. In ernstige gevallen kan ook bestuursrechtelijk worden opgetreden, bijvoorbeeld via een last onder dwangsom of een bestuurlijke boete. De juridische consequenties zijn dus aanzienlijk, zowel voor de koper als voor de verkoper. Daarom is het van belang dat vooraf zorgvuldig wordt getoetst of de kandidaat aan de voorwaarden voldoet. De gemeente heeft hierin samen met de projectontwikkelaar een actieve rol.