bericht

Zwolle

Ruimte en Economie

Telefoon 14 038
postbus@zwolle.nl

Tussenrapportage Impactanalyse Zwolse Huisvestingsverordening

Datum 28 oktober 2025

Datum 28 oktober 2025
Titel Tussenrapportage Impactanalyse Zwolse Huisvestingsverordening

Inhoud

	Samenvatting	**3**
1	**Inleiding**	**4**
2	**Verplichte bouwstenen (Bouwsteen 1 en 2)**	**5**
2.1	Bouwsteen 1: Urgentieregels sociale huurwoningen woningcorporaties	5
2.2	Bouwsteen 2: Volgordebepaling afwegingskader sociale huurwoningen woningcorporaties	5
3	**Optionele bouwstenen (bouwsteen 3 en 4)**	**8**
3.1	Bouwsteen 3: Toewijzing van sociale huurwoningen van particulieren en middenhuurwoningen	8
3.2	Bouwsteen 4: Toewijzing van nieuwbouw betaalbare koop	10
4	**Conclusie**	**13**

Samenvatting

De gemeente Zwolle is in 2023 gestart met de uitwerking van een Zwolse Huisvestingsverordening door een verkenning te starten. De resultaten hiervan zijn samengevat in een scenarionotitie ‘Bouwstenen Huisvestingsverordening Zwolle’, waarna de gemeenteraad op 7 oktober 2024 heeft gekozen voor scenario 1: *Het verder uitwerken van de vier toepasbare (te onderbouwen) bouwstenen*. Voor deze bouwstenen is een impactanalyse gestart, die voor zover mogelijk inzicht geeft in de financiële en organisatorische gevolgen van implementatie, evenals de voor- en nadelen van invoering.

Bouwsteen 1 ‘*urgentieregels sociale huurwoningen woningcorporaties’* en bouwsteen 2 ‘*volgorde bepaling afwegingskader sociale huurwoningen woningcorporaties’* zijn wettelijk verplicht. Met ingang van de Wet versterking regie volkshuisvesting wordt het hebben van een regionaal afgestemde urgentieregeling verplicht voor gemeenten. De West-Overijsselse gemeenten hebben daarom besloten gezamenlijk een urgentieregeling op te stellen. Om deze regeling uit te kunnen voeren, moet een urgentiecommissie ingesteld worden, urgenties afgegeven worden en de Woningzoeker aangepast. Dit brengt kosten met zich mee. Voor het toetsen en afgeven van urgentieverklaring en bezwaar- en beroep komen we in totaal uit op een bedrag van €50.000,- per jaar. Aangezien er op regionaal niveau nog keuzes gemaakt moeten worden, is het op dit moment nog niet mogelijk om de volledige impact in beeld te brengen. De overige kosten worden in de loop van 2026 duidelijk.

Bouwsteen 3 *‘Toewijzing van sociale huurwoningen van particulieren en middenhuurwoningen’* brengt een forse uitvoeringsopgave met zich mee. Er moet een vergunningstelsel worden opgetuigd en toezicht en handhaving moet worden ingericht. Voor nieuwbouw particuliere sociale huur en middenhuur geldt dat sturing wenselijk is. Deze sturing zorgt ervoor dat betaalbare woningen kunnen worden toegewezen aan de juiste doelgroep en dat we de kansen voor doorstroming optimaal kunnen stimuleren. We sturen alleen op nieuwbouw omdat toezicht en handhaving bij nieuwbouw goed in te richten is. De financiële impact van bouwsteen 3 bestaat uit €40.000,- eenmalige kosten en €95.000,- jaarlijkse uitvoeringskosten.

Bouwsteen 4 *‘Toewijzing van nieuwbouw betaalbare koopwoningen’* vraagt net als bij bouwsteen 3 een aanzienlijke uitvoeringsinspanning, maar draagt bij aan een evenwichtige woningmarkt. Door te sturen op de toewijzing van betaalbare koopwoningen stimuleren we doorstroming en zorgen we dat deze woningen terechtkomen bij de juiste doelgroepen. De financiële impact van bouwsteen 4 bestaat uit €35.000,- eenmalige kosten en €75.000,- jaarlijks uitvoeringskosten.

Concluderend blijkt uit de tussenrapportage dat het opnemen van de vier toepasbare bouwstenen in de verordening wenselijk is. De kosten bestaan in totaal uit €75.000,- eenmalige inrichtingskosten en €220.000,- uitvoeringskosten per jaar.

1 Inleiding

We willen meer grip krijgen op de woningmarkt zodat er voldoende betaalbare woningen voor verschillende doelgroepen beschikbaar blijven. Het landelijke programma ‘Een thuis voor iedereen’ en het wetsvoorstel Wet versterking regie volkshuisvesting geeft daarnaast aanleiding tot het opstellen van een Huisvestingsverordening, met daarin in ieder geval een urgentieregeling. Via een Huisvestingsverordening kan de gemeenteraad op verschillende manieren sturen op een evenwichtige woonruimteverdeling en beheer van de betaalbare woningvoorraad.

In 2023 zijn we gestart met het proces voor de uitwerking van een Zwolse Huisvestingsverordening door een verkenning op te starten. De resultaten van deze verkenning zijn samengevat in een scenarionotitie ‘Bouwstenen Huisvestingsverordening Zwolle’. Op 7 oktober 2024 heeft de raad deze notitie behandeld en de voorkeur uitgesproken voor scenario 1: *Het verder uitwerken van de vier toepasbare (te onderbouwen) bouwstenen*. In tabel 1 zijn de betreffende bouwstenen weergegeven.

Tabel 1 Overzicht Bouwstenen Zwolse Huisvestingsverordening

Bouwstenen Huisvestingsverordening		**Resultaat verkenning oktober 2024**
Bouwstenen scenario 1		
1	Urgentieregels sociale huurwoningen woningcorporaties	Verplichte bouwsteen, tevens regionale afstemming verplicht
2	Volgordebepaling afwegingskader sociale huurwoningen woningcorporaties	Bouwsteen die de uitvoering van bouwsteen 1 mogelijk maakt
3	Toewijzing van sociale huurwoningen van particulieren en middenhuurwoningen	Onderbouwing voldoende. Wenselijke bouwsteen om voor een groter aandeel van de betaalbare huurwoningen te sturen op de verdeling voor inkomensgroepen
4	Toewijzing van nieuwbouw betaalbare koopwoningen	Onderbouwing voldoende. Wenselijke bouwsteen voor beperkte sturing op verdeling van betaalbare koopwoningen voor specifieke doelgroepen

Als vervolgstap zijn we gestart met het opstellen van een impactanalyse. Deze analyse geeft inzicht in wat de implementatie van de verschillende bouwstenen financieel en organisatorisch van de gemeente vraagt en welke voor- en nadelen samenhangen met invoering van de bouwstenen. Per bouwsteen is voor zover dit nu al mogelijk is, weergegeven wat de impact is. Het betreft een tussenrapportage omdat het voor bouwsteen 1 en 2 op dit moment nog niet mogelijk is om de volledige impact in beeld te brengen.

2 Verplichte bouwstenen (Bouwsteen 1 en 2)

2.1 Bouwsteen 1: Urgentieregels sociale huurwoningen woningcorporaties

Met de ingang van de Wet versterking regie volkshuisvesting wordt het hebben van een regionaal afgestemde urgentieregeling verplicht voor gemeenten. In een urgentieregeling regelt de gemeente in ieder geval urgenties voor tien specifieke aandachtgroepen, zoals gedefinieerd door het Rijk. Zij komen met voorrang in aanmerking voor vrijkomende sociale huurwoningen. Een urgentieregeling wordt opgenomen in een huisvestingsverordening. De West-Overijsselse gemeenten hebben met elkaar het besluit genomen om gezamenlijk een urgentieregeling uit te werken. Tijdens de behandeling van de Wet versterking regie volkshuisvesting zijn in de Tweede Kamer amendementen aangenomen over de urgentieregeling, waaronder het verbod op urgentie aan vreemdelingen en urgentie voor dak- en thuisloze gezinnen met minderjarige kinderen. De Eerste Kamer heeft de minister gevraagd de uitvoeringseffecten en juridische houdbaarheid hiervan te beoordelen. Als reactie bereidt de minister een novelle voor, waarin het verbod op urgentie voor vreemdelingen wordt geschrapt en waar nodig andere amendementen worden gerepareerd. Hierdoor loopt het opstellen van de urgentieregeling vertraging op. De verwachting is dat deze pas op zijn vroegst eind 2026 het besluitvormingsproces ingaat.

Om de urgentieregeling uit te kunnen voeren, is het afgeven van urgentieverklaringen noodzakelijk. Het afgeven van een urgentieverklaring moet formeel worden geregeld. In regionale afstemming wordt bepaald op welke wijze de verantwoordelijkheid voor de beoordeling van urgentie aanvragen en de uitgifte van urgentieverklaringen wordt belegd. Het besluit voor het verstrekken van een urgentieverklaring wordt altijd namens het college genomen. Dit betekent dat aanvragers die een bezwaar of beroep indienen tegen een besluit van de urgentiecommissie, terechtkomen bij de gemeente. Het is mogelijk om een regionale urgentiecommissie en bezwarencommissie in het leven te roepen. De keuze voor een lokale of regionale invulling is afhankelijk van de afspraken die regionaal worden gemaakt.

2.2 Bouwsteen 2: Volgordebepaling afwegingskader sociale huurwoningen woningcorporaties

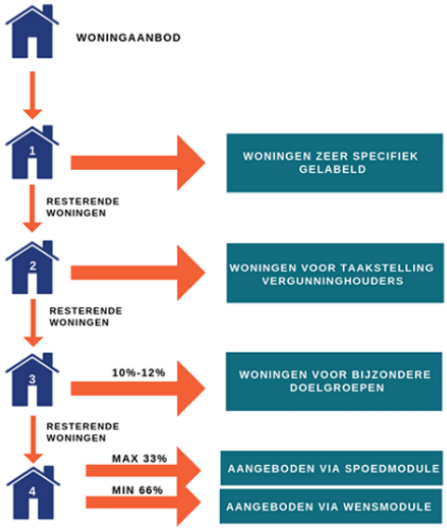
Het wetsvoorstel Versterking regie op de volkshuisvesting brengt de verplichting mee om het huidige afwegingskader aan te passen op basis van de tien te huisvesten groepen woningzoekenden.

2.2.1 Afwegingskader

De huidige Zwolse woonruimteverdeling volgt een afwegingskader (zie Figuur 1). Dit kader geeft aan hoe de woningen verdeeld worden over verschillende groepen. Regionaal worden momenteel drie verschillende afwegingskaders binnen *de*

Woningzoeker gehanteerd, voor de gemeente Zwolle geldt de meest gedetailleerde variant. De huidige werkwijze van de corporaties in *de Woningzoeker* sluit niet goed aan bij de nieuwe wetgeving. Het uitgangspunt van *de Woningzoeker* is dat woningzoekenden die zelf kunnen zoeken, ook zelf mogen zoeken en dat de woningzoekende zelf bepaald hoe dringend de verhuiswens is. De mate van spoed wordt door de woningzoekende zelf bepaald. De woningen die niet door directe bemiddeling aan een bijzondere doelgroep worden verhuurd, komen beschikbaar voor verhuring via de wens- en spoedmodule. Wanneer via de spoedmodule niet snel genoeg een woning wordt gevonden, biedt de tussen-wal-en-schip-regeling[1] uitkomst. Het afwegingskader (in ieder geval de tussen-wal-en-schip-regeling) moet aangepast worden zodat uitvoering gegeven kan worden aan bouwsteen 1. Dit afwegingskader heeft zijn uitwerking in de hele regio en is dus onderdeel van de regionale afstemming. Hoe dit vorm krijgt wordt duidelijk in de loop van het regionale proces.

Figuur 1: Stroomschema afwegingskader gemeente Zwolle (bron: RIGO, 2022)



2.2.2 Urgente groepen

De Woningzoeker maakt op dit moment al gebruik van doelgroepenlabels om verschillende groepen die als urgent worden aangemerkt aan woonruimte te helpen. Zeven van de tien urgente groepen voortkomend uit de Wet versterking regie op de Volkshuisvesting hebben op dit moment al een doelgroepenlabel. Echter, de groepen mantelzorgers, de deelnemers van het uitstapprogramma Prostituees (DUUP) en dak- en thuisloze gezinnen met minderjarige kinderen (als ze niet in een opvang verblijven) hebben momenteel nog geen plek in het Zwolse systeem. *De Woningzoeker* moet daarop worden aangepast. De woningcorporaties zijn bereid om dit op te pakken.

[1] Tussen-wal-en-schip-regeling: woningzoekenden die veel reageren in de spoedmodule en steeds weer pech hebben, krijgen (na het indienen van een verzoek) ophoging van inschrijfduur om te kunnen reageren in de wensmodule. Het idee hierachter is dat de spoedmodule dan niet gedaan heeft waarvoor die bedoeld is en er daarom een alternatief wordt geregeld.

2.2.3 Organisatorische en financiële consequenties

Het aanpassen van *de Woningzoeker* en het instellen van een (regionale) urgentiecommissie, om uitvoering te geven aan de regionale urgentieregels, is onvermijdelijk. Het is met zekerheid te zeggen dat hier kosten aan verbonden zijn. Het is in deze fase van het regionale proces nog onduidelijk hoe hoog deze kosten zijn. Op dit moment wordt er met de regiogemeenten besproken hoe de urgentieregeling vorm krijgt. Afhankelijk van de keuzes die gemaakt worden, wordt in de loop van 2026 inzichtelijk wat de financiële en organisatorische consequenties precies zijn.

Vooruitlopend daarop is een inschatting gemaakt van het aantal te verwachten urgentieaanvragen in Zwolle. Gebaseerd op referenties van andere gemeenten in het land, verwachten we dat er jaarlijks gemiddeld 130 urgentieaanvragen worden ingediend. Het uitvoering geven aan urgentieverlening vraagt om de inzet van extra personele capaciteit die op dit moment nog niet is begroot. De administratieve lasten voor een urgentie aanvraag zijn gemiddeld €100,-. Ter dekking van een deel van deze lasten brengen veel gemeenten kosten in rekening voor het aanvragen van een urgentieverklaring. Gemiddeld vragen gemeenten een bedrag van €65.- euro voor een urgentie aanvraag. Rekening houdend met het voorgaande komen we voor de administratieve lasten op een totaalbedrag van afgerond €5000,- per jaar uit.

Voor Zwolle schatten wij in dat van de 130 te verwachten aanvragen 45% (58 urgentieaanvragen) wordt afgewezen. Op basis van ervaringen bij andere gemeenten wordt in 30% van de afgewezen gevallen bezwaar gemaakt. Als we dit vertalen naar de Zwolse situatie, komen we uit op ongeveer 18 bezwaren per jaar. De kosten voor het afhandelen van 18 bezwaren schatten wij jaarlijks in op €45.000,-.
In totaal komen we uit op een bedrag van €50.000,- per jaar voor het toetsen en afgeven van urgentieverklaringen en de bezwaar- en beroepzaken die zullen volgen. De praktijk zal moeten uitwijzen hoeveel aanvragen en ingediende bezwaren er precies worden ingediend. Het betreft dus een globale inschatting.

2.2.4 Maatschappelijke impact

Voor sommige woningzoekenden is het cruciaal om snel een woning te vinden. De Wet Versterking regie volkshuisvesting wijst bepaalde groepen daarom aan als urgent. Voor henzelf én voor de samenleving is het beter wanneer zij snel passende huisvesting krijgen, onder meer omdat dit zorgkosten bespaart.
Met een regionale urgentieregeling dragen ook kleinere gemeenten bij aan het huisvesten van urgente groepen. Dit komt de leefbaarheid in grotere gemeenten ten goede, die deze urgente groepen nu vaak opvangen. Bovendien behouden de reguliere woningzoekenden in de grote steden daardoor meer kans op een woning.
Concluderend zorgt een regionale urgentieregeling voor de bescherming van kwetsbare groepen en dat mensen in een noodsituatie sneller een stabiele woonplek vinden. Dit voorkomt maatschappelijke uitval en biedt perspectief.

3 Optionele bouwstenen (bouwsteen 3 en 4)

3.1 Bouwsteen 3: Toewijzing van sociale huurwoningen van particulieren en middenhuurwoningen

De verkenning laat zien dat sturing op de toewijzing van sociale huurwoningen van particuliere eigenaren en middenhuurwoningen, zowel van corporaties als particuliere eigenaren, wenselijk wordt geacht.

3.1.1 Organisatorische en financiële consequenties

De sturing op particuliere sociale huurwoningen en middenhuurwoningen brengt voor de gemeente een forse uitvoeringsopgave met zich mee:

Vergunningverlening
Huurders van particuliere sociale huurwoningen en middenhuurwoningen moeten een huisvestingsvergunning bij de gemeente aanvragen voordat ze een woning mogen huren. Deze vergunningverlening is een gemeentelijke verantwoordelijkheid. In de praktijk zien we dat gemeenten het afgegeven van deze vergunningen soms mandateren aan externe partijen omdat deze partijen de expertise en ervaring hebben met het beoordelen en verlenen van huisvestingsvergunningen. In het geval van corporatiewoningen kan het afgeven van vergunningen gemandateerd worden aan de corporatie.
Het is ook mogelijk om de vergunningverlening niet uit te besteden aan een externe partij, maar in de gemeentelijke organisatie te beleggen. In beide gevallen kan een deel van de kosten gedekt worden met de leges, maar zal dit niet voldoende zijn voor de volledige vergunningverlening. Daarnaast zijn er eenmalige inrichtingskosten verbonden aan het inrichten van een systeem. Hoe hoog de totale kosten precies zijn, is in tabel 2 uitgewerkt.

Toezicht en handhaving
Bij het inrichten van een vergunningstelsel komt ook toezicht en handhaving kijken. Om goed toezicht te kunnen houden, moet bekend zijn welke particuliere verhuurders sociale huur en middenhuurwoningen aanbieden en in welke huurcategorie de woningen vallen. Vervolgens kan er gecontroleerd worden of verhuurders de woningen verhuren aan huurders met een huisvestingsvergunning. Indien dit niet het geval is, kan handhavend worden opgetreden. Verhuurders kunnen vervolgens in bezwaar en beroep gaan.
Omdat we geen volledig overzicht hebben van alle bestaande particuliere verhuurders van sociale huur en middenhuurwoningen, is het sturingseffect voor de bestaande woningvoorraad zeer beperkt. Om hier inzicht in te krijgen, zouden verschillende systemen (BRP, Kadaster, Belastingdienst) aan elkaar gekoppeld moeten worden. Het is echter onduidelijk of dit technisch mogelijk is en of dit privacytechnisch toegestaan is. In de praktijk zijn er dan ook geen voorbeelden van gemeenten die toezicht houden op de bestaande particuliere voorraad. Pas met de komst van een landelijk register van

huurcontracten zal de particuliere huurmarkt transparanter worden en wordt het mogelijk om ook toezicht te houden en te handhaven op alle middenhuurwoningen. Nieuwbouwwoningen hebben we beter in beeld, waardoor het voor de nieuwbouw wel mogelijk is om effectief te sturen.

3.1.2 Maatschappelijke impact

Met het opnemen van bouwsteen 3 in de Huisvestingsverordening kunnen we ervoor zorgen dat nieuwbouw in de particuliere sociale huur en middenhuur daadwerkelijk bij de beoogde doelgroep terechtkomt.
Aangezien de gemeente Zwolle in de Verordening Middenhuurwoningen 2022 al inkomenseisen stelt en voorrang geeft aan huurders die een sociale huurwoning achterlaten, is sturing in dit segment via de Huisvestingsverordening een logisch vervolg. Als we willen blijven sturen op de toewijzing van middenhuur, moet dit via de huisvestingsverordening. Het advies is dan ook om deze sturing te continueren. Hierdoor kan voorrang worden gegeven aan inwoners die een sociale huurwoning achterlaten en door willen stromen naar de middenhuur. Dit bevordert de doorstroming, waardoor woningen aan de onderkant van de markt vrijkomen. Daarnaast kunnen inwoners met een middeninkomen voorrang krijgen op de middenhuur, zodat betaalbare woningen bij de beoogde doelgroep terechtkomen. Op deze manier blijven particuliere sociale huurwoningen en middenhuur bereikbaar voor zowel lagere als middeninkomens.

Aangezien er op dit moment al toewijzingsregels worden toegepast op basis van de Verordening Middenhuurwoningen 2022, is het niet de verwachting dat sturing via de Huisvestingsverordening van invloed zal zijn op de keuze van verhuurders om hun woning te verkopen. Daarnaast betreft de sturing uitsluitend nieuwbouwwoningen, waardoor de sturing geen invloed zal hebben op de bestaande woningvoorraad.
Voor de nieuwbouw particuliere sociale huur gelden op dit moment nog geen toewijzingsregels. Dit betekent dat het opnemen van dergelijke regels een extra eis vormt waar verhuurders rekening mee moeten houden. Zij mogen de woning immers alleen verhuren aan huurders met een vergunning. Aangezien de huurder een vergunning moet aanvragen en de verhuurder alleen hoeft te controleren of de huurder over die vergunning beschikt, zal de nieuwe sturing naar verwachting weinig invloed hebben op de verhurende partij.

In de periode 2027 t/m 2030[2] zijn er zo'n 1100 middenhuurwoningen opgenomen in het nieuwbouwprogramma. De kans is dat deze aantallen nog iets oplopen wanneer onbekende delen in het woningbouwprogramma worden ingevuld in de komende jaren. Er worden verder weinig particuliere sociale huurwoningen opgeleverd. Voor zowel de particuliere sociale als middenhuur geldt dat ondanks dat het segment op de woningmarkt relatief beperkt is, sturing logisch en gewenst is vanuit de gedachte dat de volkshuisvestelijke opgaven zo groot zijn in de gereguleerde huurwoningvoorraad ook van particuliere eigenaren een bijdrage mag worden gevraagd.

[2] Een Huisvestingsverordening heeft een looptijd van 4 jaar. Voor het in beeld brengen van de impact hanteren we daarom de nieuwbouwwaantallen van 2027 tot en met 2030.

3.1.3 Conclusie

Het invoeren van een huisvestingsvergunning voor particuliere sociale huurwoningen en middenhuurwoningen brengt een forse uitvoeringsopgave met zich mee. Daar staat tegenover dat we met sturing op de particuliere sociale huur en middenhuur doorstroming kunnen bevorderen en ervoor kunnen zorgen dat deze woningen bereikbaar blijven voor zowel lagere als middeninkomens.
Het uitvoering geven aan de toezicht, handhaving en bezwaar en beroep vraagt om de inzet van extra personele capaciteit die op dit moment nog niet is begroot. Aangezien de toezicht en handhaving alleen uitvoerbaar is in de nieuwbouw, zijn alleen deze kosten uitgewerkt.

Tabel 2: Financiële consequenties bouwsteen 3

Afgifte huisvestingsvergunning		
Totale financiële consequenties*	Eenmalige inrichtingskosten	€ 20.000,-
	Uitvoeringskosten per jaar	€ 60.000,- Kosten zijn gebaseerd op de nieuwbouwprogrammering voor de komende 4 jaar.
	Bezwaar en beroep	€ 2.500,- – € 4.000,- per zaak Geen data beschikbaar om het aantal zaken te kunnen inschatten.
Toezicht en handhaving		
Totale financiële consequenties*	Eenmalige inrichtingskosten	€ 20.000,-
	Uitvoeringskosten per jaar	€ 35.000,- Inzet handhavingsjurist voor 0,25 fte
	Bezwaar en beroep	€ 2.500,- – € 4.000,- per zaak Geen data beschikbaar om het aantal zaken te kunnen inschatten.

Betreft een eerste inschatting. Zodra we verder zijn in de uitwerking, komen we met een aanvraag voor de definitieve kosten. De uiteindelijke uitvoeringskosten zijn onder meer afhankelijk van de vast te stellen leges.

3.2 Bouwsteen 4: Toewijzing van nieuwbouw betaalbare koop

De verkenning laat zien dat sturing op de toewijzing van betaalbare koopwoningen wenselijk wordt geacht.

3.2.1 Organisatorische en financiële consequenties

Voor deze bouwsteen geldt net als bij bouwsteen 3 dat er bij het opnemen van betaalbare koop (<€405.000,- prijspeil 2025) in de huisvestingsverordening een

uitvoeringsopgave komt kijken. Zo moet ook voor de betaalbare koop een vergunningstelsel opgetuigd worden en toezicht gehouden worden:

Vergunningverlening
Kopers van een betaalbare nieuwbouw koopwoning zullen een huisvestingsvergunning bij de gemeente moeten aanvragen voordat ze een woning mogen kopen. De 'vergunningverlening' is een gemeentelijke taak. Net als bij de huisvestingsvergunning voor particuliere sociale huur en middenhuur is het mogelijk om deze vergunning te mandateren aan een externe partij. Ook is het mogelijk om deze vergunning als gemeente zelf af te geven.

Toezicht en handhaving
Net als bij bouwsteen 3 moeten we, om deze bouwsteen goed te borgen, toezicht houden of de verkoper zich houdt aan de regels zoals opgenomen in de huisvestingsverordening. Aangezien het bij deze bouwsteen alleen nieuwbouw betreft, kunnen we hier vanuit de gemeente grip op houden door in de anterieure overeenkomsten te verwijzen naar de regels zoals opgenomen in de huisvestingsverordening.

3.2.2 Maatschappelijke impact

Op de realisatie en instandhouding van betaalbare koopwoningen in Zwolle wordt via het ruimtelijke spoor al gestuurd. Om ervoor te zorgen dat deze woningen ook bij de juiste doelgroep terechtkomen, kan via de huisvestingsverordening op de toewijzing worden gestuurd. In eerste instantie ligt het voor de hand om enkele toelatingscriteria en passendheidseisen (zoals inkomen of huishoudensgrootte) te hanteren. Zo kunnen we ervoor zorgen dat nieuwbouw van betaalbare koopwoningen bij middeninkomens terechtkomt, waardoor we een betere verdeling in de woningmarkt krijgen. Daarnaast kan worden overwogen een voorrangsregel in te voeren om de doorstroming tussen segmenten te stimuleren. Omdat we in de nieuwbouw op diverse plekken inzetten op doorstroming, helpt het als we hiervoor ook gericht kunnen toewijzen. Door betaalbare koopwoningen in de huisvestingsverordening op te nemen, kunnen we hierin stappen zetten.

Tot nu toe wordt er nog niet gestuurd op de toewijzing van nieuwbouw in het segment betaalbare koopwoningen. Het betreft dus een nieuwe vorm van sturing. Aangezien de koper een vergunning moet aanvragen en de verkoper alleen hoeft te controleren of de koper over die vergunning beschikt, is de verwachting dat de nieuwe sturing weinig invloed zal hebben op de verkopende partij.

In de periode 2027 t/m 2030[3] zijn er zo'n 750 woningen in deze prijsklassen opgenomen in het nieuwbouwprogramma. De kans is dat deze aantallen nog iets oplopen wanneer onbekende delen in het woningbouwprogramma worden ingevuld in

[3] Een Huisvestingsverordening heeft een looptijd van 4 jaar. Voor het in beeld brengen van de impact hanteren we daarom de nieuwbouwwaantallen van 2027 tot en met 2030.

de komende jaren. Gezien het feit dat we inzetten op de doorstroming en de nieuwbouw betaalbare koop hierin een belangrijke rol kan spelen, zien wij voldoende aanleiding om deze bouwsteen verder uit te werken in de Huisvestingsverordening.

3.2.3 Conclusie

Het invoeren van een huisvestingsvergunning voor betaalbare koopwoningen, brengt een forse uitvoeringsopgave met zich mee. Het heeft echter ook veel voordelen. Zo kunnen we met sturing op de nieuwbouw betaalbare koop doorstroming stimuleren en zorgen dat de deze woningen bij de juiste doelgroep terechtkomen.
Het uitvoering geven aan de toezicht, handhaving en bezwaar en beroep vraagt om de inzet van extra personele capaciteit die op dit moment nog niet is begroot. In tabel 3 is een inschatting weergegeven van de financiële consequenties per activiteit.

Tabel 3: Financiële consequenties bouwsteen 4

Afgifte huisvestingsvergunning		
Totale financiële consequenties*	Eenmalige inrichtingskosten	€ 20.000,-
	Uitvoeringskosten per jaar	€ 40.000,-
	Bezwaar en beroep	€ 2.500,- – € 4.000,- per zaak Geen data beschikbaar om het aantal zaken te kunnen inschatten.
Toezicht en handhaving		
Totale financiële consequenties*	Eenmalige inrichtingskosten	€ 15.000,-
	Uitvoeringskosten per jaar	€ 35.000,- Inzet handhavingsjurist voor 0,25 fte.
	Bezwaar en beroep	€ 2.500,- – € 4.000,- per zaak Geen data beschikbaar om het aantal zaken te kunnen inschatten.

Betreft een eerste inschatting. Zodra we verder zijn in de uitwerking, komen we met een aanvraag voor de definitieve kosten. De uiteindelijke uitvoeringskosten zijn onder meer afhankelijk van de vast te stellen leges.

4 Conclusie totale financiële impact

Per bouwsteen hebben we voor zover mogelijk inzichtelijk gemaakt wat de implementatie van de verschillende bouwstenen financieel en organisatorisch van de gemeente vraagt. In de onderstaande tabellen zijn de totale eenmalige inrichtingskosten en totale uitvoeringskosten van alle vier de bouwstenen uitgewerkt. Voor bouwsteen 1 en 2 geldt dat er op dit moment met de regiogemeenten besproken wordt hoe de urgentieregeling vorm krijgt. Afhankelijk van de keuzes die gemaakt worden, wordt in de

loop van 2026 inzichtelijk wat de financiële en organisatorische consequenties precies zijn.

Tabel 4: Financiële impact bouwsteen 1, 2, 3 en 4 (totaal)

Financiële impact bouwstenen		
Totale financiële consequenties	Totale eenmalige inrichtingskosten	€ 75.000,-
	Totale uitvoeringskosten per jaar	€ 220.000,- Waarvan €45.000,- voor bezwaar en beroep van urgentieaanvragen. *Het is nog onduidelijk wat de kosten voor bezwaar en beroep zullen zijn voor bouwsteen 3 en 4. Dit is dus nog niet in het bedrag meegenomen.*

Betreft een eerste inschatting. Zodra we verder zijn in de uitwerking, komen we met een aanvraag voor de definitieve kosten. De uiteindelijke uitvoeringskosten zijn onder meer afhankelijk van de vast te stellen leges.