



Raadsvoorstel

Onderwerp	Huisvestingsverordening gemeente Elburg 2026	Behandelaar:	Beleidsmedewerker Volkshuisvesting
Datum	11 november 2025	Zaaknummer:	377109
Portefeuillehouder	Mw. A.C. Sneevliet-Radstaak	Bijlagen	4

Korte samenvatting voorstel:

De gemeenteraad wordt voorgesteld de Huisvestingsverordening gemeente Elburg 2026 én de bijbehorende zienswijzennota vast te stellen. Met deze nieuwe verordening beschikt Elburg over actuele, eenduidige en regionaal afgestemde regels voor de verdeling van sociale huur- en sociale koopwoningen. De verordening waarborgt een eerlijke en begrijpelijke woonruimteverdeling, met voldoende ruimte voor inwoners de regio.

Te nemen besluit:

1. De Huisvestingsverordening gemeente Elburg 2026 vast te stellen.
2. De Nota van zienswijzen Huisvestingsverordening gemeente Elburg vast te stellen.
3. De Huisvestingsverordening gemeente Elburg 2024 in te trekken zodra de nieuwe verordening in werking treedt.
4. De inwerkingtreding te bepalen op 1 januari 2026.

Aanleiding, samenhang en voorgeschiedenis

De gemeente Elburg stelt een huisvestingsverordening vast om te zorgen voor een eerlijke verdeling van schaarse woningen. De druk op de woningmarkt is groot, vooral in het betaalbare segment. Veel inwoners wachten lang op een sociale huurwoning of een betaalbare koopwoning. De regels in de verordening helpen om beschikbare woningen rechtvaardig toe te wijzen, met oog voor inwoners die al in de regio wonen of er maatschappelijk geworteld zijn.

Tegelijk is het belangrijk te benadrukken dat een huisvestingsverordening geen oplossing biedt voor de woningnood zelf: de kern van het probleem ligt bij het te geringe woningaanbod. Daarnaast is er een mismatch in wat aanbod wordt (veelal ééngezinshuishoudens) en wat er gevraagd wordt (kleine woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens). Zolang er onvoldoende wordt gebouwd, blijft de schaarste bestaan. Met deze verordening zorgen we er voor dat de bestaande voorraad zo eerlijk mogelijk wordt verdeeld, terwijl we blijven inzetten op meer nieuwbouw als structurele oplossing.

De gemeenteraad heeft in [februari 2024](#) besloten de bestaande Huisvestingsverordening 2020 tijdelijk te verlengen. Reden was dat de nieuwe regionaal afgestemde verordening nog niet gereed was, maar het onwenselijk werd geacht enige tijd zonder huisvestingsverordening te zitten.

In [juni 2024](#) is de gemeenteraad opiniërend geconsulteerd over de principes en uitgangspunten van de nieuwe verordening. Daarbij is richting gegeven aan:

- sturing op woonruimteverdeling van sociale huur en nieuwbouw sociale koop;
- het niet opnemen van woningvoorraadbeheer-instrumenten (zoals opkoopbescherming);
- de opzet van een nieuwe urgentieregeling conform de aankomende Regiewet;
- toepassing van regionale binding.

De raad heeft daar meegegeven dat 50% regionale binding en de toevoeging van huiselijk geweld als urgentiecategorie graag terug te zien in de verordening. Beide punten zijn in de definitieve verordening verwerkt

De ontwerpverordening is in de zomer van 2025 voor zes weken ter inzage gelegd. De provincie Gelderland heeft positief geadviseerd, en belanghebbenden hebben hun zienswijzen kunnen indienen. De ontvangen reacties zijn verwerkt in de bijgevoegde nota van zienswijzen.

De nieuwe verordening bevat regels over:

- verdeling van sociale huurwoningen van corporaties;
- toewijzing van nieuwbouw sociale koopwoningen;
- regionale urgentieregeling;
- voorrang bij maatschappelijke en economische binding.

Urgentieverdeling en kansen voor woningzoekenden

De urgentieregeling is een belangrijk onderdeel van de verordening. In 2024 werd circa 13% van alle sociale huurwoningen in de gemeente Elburg toegewezen op basis van urgentie. Dat aandeel is de afgelopen jaren redelijk stabiel gebleven en zal naar verwachting ook met de nieuwe huisvestingsverordening ongeveer gelijk blijven. Enerzijds worden er in de nieuwe regeling enkele urgentiecategorieën toegevoegd, zoals mantelzorg en woonlasten, wat kan leiden tot meer aanvragen. Anderzijds gelden er strengere voorwaarden voor bijvoorbeeld medische en sociale urgenties, waardoor het totale aantal toekenningen vermoedelijk niet toeneemt.

Daarnaast voorziet de verordening in mogelijkheden voor directe bemiddeling: woningen die niet openbaar worden geadverteerd, maar rechtstreeks worden toegewezen aan doelgroepen die niet zelfstandig via het reguliere systeem een woning kunnen vinden, zoals statushouders, uitstroom uit zorg of herhuisvesting bij sloop.

Voor woningzoekenden die nog maar kort staan ingeschreven, zoals jongeren en starters, blijven woningen die via loting worden toegewezen een belangrijke kans. In de nieuwe verordening is vastgelegd dat minimaal 10% en maximaal 20% van het woningaanbod via het lotingmodel beschikbaar komt. Daarmee behouden ook woningzoekenden zonder lange inschrijftijd de mogelijkheid om een betaalbare huurwoning te bemachtigen.

De totale woonruimteverdeling binnen de sociale huursector in Elburg kwam in 2024 als volgt tot stand:

- 65% van de woningen werd toegewezen via het aanbodmodel (inschrijftijd);
- 9% via loting;
- 26% via directe bemiddeling, waaronder ook de woningen die via urgentie werden toegewezen (13% van het totaal).

Beoogd effect

Een actuele en regionaal afgestemde verordening waarmee Elburg:

- voldoet aan de wettelijke verplichtingen van de Huisvestingswet 2014 en de Regiewet;
- de verdeling van schaarse woningen eerlijk en transparant regelt;
- meer grip krijgt op toewijzing van sociale koopwoningen;
- regionaal uniform optreedt binnen de Noord-Veluwe.

Argumenten

1.1 De verordening waarborgt een eerlijke verdeling van woningen.

De inwoners moeten kunnen rekenen op duidelijke en rechtvaardige spelregels. De verordening bevat eenduidige regionaal gelijkkluidende criteria voor urgentie, binding en inschrijving. Hierdoor is voor iedere woningzoekende inzichtelijk hoe woningen in de regio worden toegewezen. Daarbij is opgenomen dat de maximaal toegestane 50% van de woningen met voorrang wordt toegewezen aan de inwoners van de Noord-Veluwe conform de wens die door de gemeenteraad van Elburg is uitgesproken bij de opiniërende behandeling in juni 2024.

1.2 De verordening is regionaal afgestemd en goed uitvoerbaar.

Want alle zes regiogemeenten hanteren dezelfde systematiek voor huur, urgentie en sociale koop. Het gaat om één gezamenlijk model, met alleen lokale grenzen voor prijs en inkomen. Dit maakt het systeem overzichtelijk voor woningzoekenden en voorkomt dat regels per gemeente verschillen of onduidelijk zijn.

1.3 De verordening speelt in op de nieuwe wettelijke verplichtingen.

Want de Regiewet verplicht tot een urgentieregeling en actualisatie van bindingseisen. Deze verplichtingen zijn in deze verordening verwerkt, zodat aanpassing bij inwerkingtreding van de wet beperkt blijft of zelfs niet meer nodig is.

1.4 De verordening is het resultaat van een zorgvuldig en meerjarig traject.

Het proces is stapsgewijs opgebouwd met inventarisatie en consultatie met de raden op verschillende momenten. De gemeenteraad is op meerdere moment gehoord over de richting en reikwijdte van de verordening.

2.1 De raad stelt ook de zienswijzennota vast om zorgvuldige besluitvorming te borgen.

De reacties van inwoners en organisaties zijn zorgvuldig beoordeeld en transparant verwerkt. Door de nota mee te besluiten wordt duidelijk gemaakt hoe met elke zienswijze is omgegaan, wat de rechtszekerheid en legitimiteit van het besluit versterkt.

Kanttekeningen

1.1 De uitvoering vraagt blijvende monitoring en regionale afstemming.

Het bestuurlijk overleg Wonen borgt jaarlijkse evaluatie en eventuele aanpassing.

1.2 Er blijven verschillen in lokale kooprijks- en inkomensgrenzen.

Volledige harmonisatie is op korte termijn niet haalbaar. Gemeenten hanteren eigen grenzen; het uitgangspunt is bij een volgende herziening meer gelijkheid te bereiken.

1.3 De uitvoering van de sociale-koopregeling vraagt inzet van capaciteit.

Controle vindt plaats via vergunningverlening en koopcontracten. Het betreft uitsluitend nieuwbouwprojecten. Dit vraagt wel degelijk extra inzet, maar deze is relatief beperkt.

Alternatieven

De raad kan ervoor kiezen de verordening 2024 opnieuw te verlengen. Dat zou betekenen dat:

- de urgentieregeling niet voldoet aan de nieuwe wetgeving;
- geen regeling voor sociale koop mogelijk is;

De raad zou er ook voor kunnen kiezen om de verordening te amenderen. Dat zou betekenen dat de regionale uniformiteit verloren gaat. Dit brengt risico's met zich mee in de uitvoerbaarheid van de verordening.

Financiën

Het vaststellen van de verordening heeft geen financiële consequenties.

Communicatie en participatie

De verordening is ter inzage gelegd om belanghebbenden de gelegenheid te geven een zienswijze in te dienen.

Vervolg

Na vaststelling door de raad wordt de verordening gepubliceerd in het gemeenteblad en treedt zij per 1 januari 2026 in werking. De uitvoering wordt regionaal gemonitord en jaarlijks geëvalueerd. Een herziening volgt uiterlijk in 2029, conform de wettelijke vierjaarscyclus.

Bijlage(n)

1. Zienswijzennota Huisvestingsverordening gemeente Elburg 2026
 Memo Huisvestingsverordening Noord-Veluwe; Nieuwbouw Sociale Koop
 Memo Schaarste-onderbouwing sociale huur regio Noord-Veluwe
 Overzicht belangrijkste verschillen oude (2024) en nieuwe (2026) huisvestingsverordening

Elburg, 11 november 2025

Het college van burgemeester en wethouders,

de burgemeester,

de secretaris,

ir. J.N. Rozendaal

Mw. mr. A.H. van der Maat-Bosma