

Kernvragennotitie

Woonvisie Leusden 2025-2028

Inleiding

De gemeente Leusden wil haar Woonvisie actualiseren. Belangrijk daarbij is dat er eensgezindheid bestaat over de kernvragen die in de Woonvisie een antwoord moeten krijgen.

In deze notitie geven we hier een aanzet toe. Dit doen we zo beknopt mogelijk, waarbij we ook aangeven welke vragen of dilemma's bij deze vragen een rol spelen. Dit met de bedoeling discussie en gedachtenvorming te stimuleren.

We onderscheiden opgaven rondom de volgende thema's:

1. Leusden binnen de woningmarktregio
2. Doelgroepen en hun woningvraag
3. Optimale inzet bestaande woningvoorraad
4. Uitbreiding woningvoorraad en samenstelling en betaalbaarheid nieuwbouw
5. Verdelen van de schaarste
6. Leefbaarheid
7. Duurzaamheid

De notitie vat de belangrijkste opgaven, dilemma's en vragen voor de Woonvisie samen. Deze zijn gebaseerd op de wetgeving, trends en woningmarktinformatie.

Per thema is de centrale vraag geformuleerd, de daarvan afgeleide dilemma's en vragen én een toelichting daarop. Deze zijn als volgt weergegeven:

0. Onderwerp

Centrale vraag thema

Dilemma's en deelvragen

Toelichting

In deze kernvragennotitie is (vrijwel) niets opgenomen over wonen en zorg. Deze opgave wordt uitgewerkt in de Woonzorgvisie die parallel aan de Woonvisie tot stand komt ¹. Omdat tussen beiden een relatie bestaat, vindt onderlinge afstemming bij de visievorming zelf plaats. Te zijner tijd worden beide binnen de kaders van de Omgevingswet geplaatst: de visies worden in de Omgevingsvisie opgenomen en uitgewerkt in een (verplicht) Volkshuisvestingsprogramma.

In deze kernvragennotitie komen verschillende prijsgrenzen voor als het gaat om de verschillende typen grenzen binnen de sociale huur en de grenzen van middeldure huur en betaalbare koop. Dit heeft onder

¹ In de woonzorgvisie worden de aandachtsgroepen van beleid opgenomen waarbij (ook) een zorgvraag speelt. Het gaat om de volgende groepen: mensen met lichamelijke, verstandelijke of zintuigelijke beperking, of psychische kwetsbaarheid, uitstromers uit instellingen (beschermd wonen, maatschappelijke opvang, vrouwenopvang, jeugdzorg en detentie), mantelzorgers en -ontvangers, uitstappende sekswerkers. Daarnaast wordt ook de hele groep ouderen meegenomen.

meer te maken met de bronnen van de gegevens die vaak van voor 2024 zijn en de indexering van de diverse grenzen. In bijlage 1 worden deze kort toegelicht en voor 2023 en 2024 benoemd.

Voordat we op de verschillende onderwerpen ingaan, schetsen we eerst een beeld van Leusden als woongemeente op basis van het Beleidskader Sociaal Domein en de Omgevingsvisie.

Leusden als woongemeente

De identiteit van de gemeente Leusden kunnen we omschrijven als:

Een groene dynamische (woon-)gemeente waar wonen als bestaansbasis wordt gezien voor alle inwoners.

Om volwaardig mee te kunnen doen in de samenleving vormt wonen samen met rondkomen en veiligheid het fundament. Daarbij geldt dat Leusden een inclusieve samenleving wil zijn waar iedereen, van jong tot oud, meetelt. Als het fundament niet goed is, heeft dit een grote impact op iemands (gezins-)leven. Vervolgens is het hebben van een verbindend netwerk en een gezonde levensstijl belangrijk om volwaardig in het leven te kunnen staan. Passende ondersteuning vanuit de gemeente tot slot kan aanvullend nodig zijn. Uitgangspunt is verder zelfredzaamheid, wat betekent dat inwoners zelf verantwoordelijk zijn voor hun huisvesting. Inzet van de gemeente is om voor voldoende passende woonruimte te zorgen. Het passend zijn van woonruimte zelf beperkt zich niet tot stenen stapelen, maar vraagt ook een integrale blik waarbij sociaal domein en fysieke leefomgeving met elkaar verbonden worden.

Leusden ligt in de dynamische regio Amersfoort waar de komende jaren nog veel ontwikkeling gaat plaatsvinden op het gebied van wonen, werken, recreëren en vorm geven aan een duurzaam landelijk buitengebied.

Ook Leusden is een dynamische gemeente, met vitaliteit en kwaliteit als richtsnoer. Dit uit zich in een weloverwogen ontwikkeling vanuit de volgende uitgangspunten:

- Behoud van de volgende kwaliteiten: een dorps woonklimaat met relatief lage dichtheid en een nabij landschap;
- Ontwikkeling van het bebouwd gebied met de volgende kenmerken: gemengd, groen en gezond;
- Ontwikkeling van woningbouw door stenig gebied te verdichten en een groene ontwikkelstrategie in te zetten voor extra woningen in het buitengebied; daarbij gaat inbreiden voor op uitbreiden;
- Er zijn drie zoeklocaties waar de komende jaren woningbouw kan worden gerealiseerd in het buitengebied: Tabaksteeg-zuid, Achterveld Noord-Oost en Achterveld Noord-West

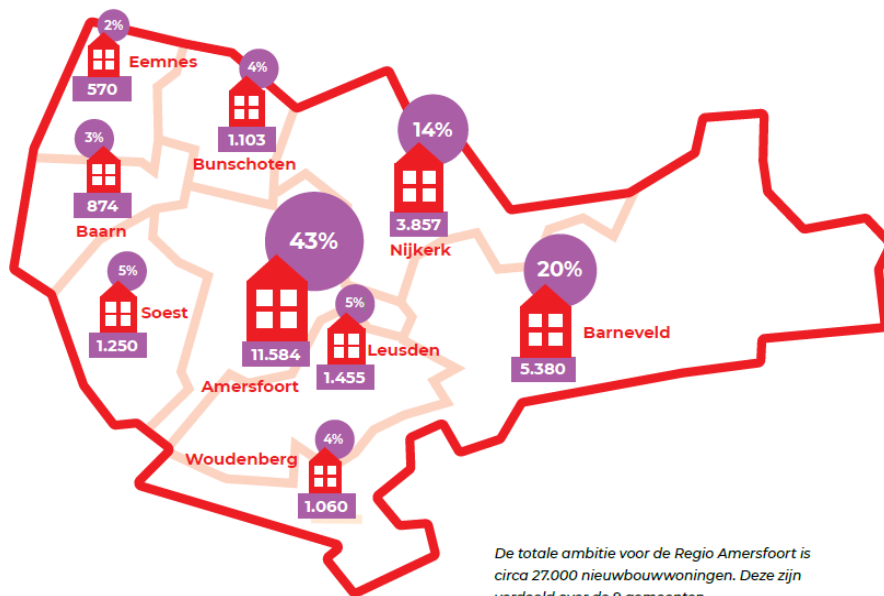
1. Leusden binnen de regio Amersfoort

Hoe positioneert Leusden zich in de toekomst in de regio Amersfoort en wat betekent dit voor het wonen in Leusden ?

1. Leusden heeft altijd principieel gekozen voor 'vrije vestiging' als uitgangspunt van het woonbeleid. De meeste gemeenten in de regio maken gebruik van de Huisvestingswet en hebben de sociale huurwoningvoorraad gedeeltelijk afgeschermd voor instroom van buiten. De Huisvestingswet maakt verdere afscherming van de lokale woningmarkt voor sociale huur en nieuwe betaalbare koop in geval van schaarste mogelijk. We constateren dat er schaarste is. Door de mogelijkheden van de Huisvestingswet toe te passen, vergroten we de kansen van onze inwoners. Als alle gemeenten dit doen dan betekent dit anderzijds dat Leusdenaren minder goed elders huisvesting kunnen vinden;
2. Het rijk stuurt er op dat alle gemeenten een zelfde bijdrage leveren in de huisvesting (fair share). Deze opgaven richten zich vooral op de kwetsbare (aandachts-)groepen. Dit heeft ook consequenties voor de reguliere woningvraag. Op welke manier gaan we inspelen op de zwaardere rol die we hebben/krijgen om onze fair share te leveren in de opgaven van de regio?
3. Meer fairshare binnen de regio en meer regionale afstemming, zoals in het wetsvoorstel Versterking regio op de volkshuisvesting, betekent ook minder lokale beleidsvrijheid en meer lokale sturing. Wat betekent dit voor het lokale beleid?

Leusden maakt deel uit van de regio Amersfoort, die bestaat uit de gemeenten Amersfoort, Baarn, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Nijkerk, Soest en Woudenberg en voor sommige onderdelen Barneveld.

In het ruimtelijk ontwikkelbeeld van de regio heeft Leusden de positie van vitale gemeente. Dit betekent dat Leusden zich in eerste instantie richt op de lokale behoefte en datgene wat nodig is om als gemeente vitaal te blijven. Wel heeft Leusden in de Woondeal aangegeven tussen 2022 en 2030 1.455 woningen te willen realiseren als bijdrage aan de totale woningbouwopgave van 27.000 woningen in de regio Amersfoort.



Leusden hanteert het uitgangspunt van vrije vestiging en heeft niet, zoals andere gemeenten in de regio, een regiobinding en lokale binding opgenomen in een huisvestingsverordening. Migratie heeft in de afgelopen jaren dan ook voor groei gezorgd. Van oudsher heeft Leusden binnen de regio Amersfoort vooral een sterke (migratie-)band met Amersfoort. Per saldo komen meer mensen Leusden binnen dan er naar Amersfoort vertrekken. Leusden heeft voor Amersfoorters een aantrekkelijk woonaanbod.

Binnen de regio -mede ook gestuurd door regie vanuit het rijk- worden stappen gezet om tot meer regionale afstemming te komen en ook de opgaven vanuit het principe 'fair share' op te pakken. Minder dan in het verleden kunnen de kleinere regiogemeenten zoals Leusden leunen op de centrumgemeente Amersfoort. Het gaat daarbij met name ook om mensen die vanuit een zorgsituatie (terug-) komen naar Leusden en in veel gevallen een beroep doen op de goedkopere sociale huurwoningen. Daarnaast gaat het ook om wonen en zorg voor senioren.

2. Doelgroepen en hun woningvraag

Welke woningvraag zien we voor de verschillende doelgroepen en welke doelgroepen vragen extra aandacht?

JONGERE HUISHOUDENS EN STARTERS:

1. Jongere huishoudens en starters hebben het moeilijk op de Leusdense woningmarkt. Hoe zorgen we dat zij een grotere kans krijgen op de woningmarkt?
 - a. Wat kan de bestaande woningvoorraad hierin betekenen?
 - b. Wat kan nieuwbouw hierin betekenen?
 - c. Wat kan woonruimteverdeling hierin betekenen?
2. Moeten alle jongeren altijd starten in een volwaardige woning of kan het verhuren van kamers ook een oplossing zijn?
3. Als we betaalbare koopwoningen realiseren, worden ze op de korte termijn uit het betaalbare segment geduwd als gevolg van de druk op de koopwoningmarkt. Spannen we het paard niet achter de wagen en wie mag hier aan verdienen?
4. Er wordt vaak gezegd, dat er vooral voor de doorstroming moet worden gebouwd (en dan vooral ook voor senioren); dan komen er ook woningen vrij voor starters en jongeren. Dit gaat op voor de senioren die in een sociale huurwoning wonen, maar klopt dit wel voor de senioren die doorstromen vanuit de koop; de woningen die zij achterlaten zijn te duur. Moeten we nu levensloopbestendige woningen bouwen voor jongeren en starters die tzt beschikbaar komen voor senioren?
5. Met de beschikbare instrumenten kunnen we de nieuwe en vrijkomende woningen maar in zekere mate beschikbaar laten komen aan Leusdense jongere huishoudens en starters. Moeten we ons dan niet richten op de senioren; die zijn minder mobiel?

1-2 PERSOONSHUISHOUDENS 35-55 JAAR EN GEZINNEN

1. Is het nodig om in de Woonvisie extra op deze groep woningzoekenden in te zetten? Men heeft een woning en vaak voldoende middelen om de volgende stap te zetten. Anderzijds kan het gebrek aan aanbod dit belemmeren. Is daarmee aandacht voor de samenstelling van de nieuwbouw toereikend voor deze groep?

OVERIGE AANDACHTSGROEPEN (STATUSHOUDERS, ARBEIDSMIGRANTEN)

1. Niet alleen statushouders doen een groter beroep op de goedkope sociale huursector maar ook een toenemende groep woningzoekenden uit de aandachtsgroep. Dit vormt niet alleen door de toename een knelpunt maar ook omdat Leusden een lager dan landelijk gemiddeld aandeel sociale huurwoningen heeft. In de vigerende Woonvisie wordt uitgegaan van een aandeel sociale huurwoningen in de nieuwbouw van 30%. Dit heeft slechts beperkt invloed op het aandeel in de woningvoorraad. Moeten we dit percentage niet naar boven bijstellen? Dit betekent echter voor de woningcorporatie een verzwaring van de opgave. Is dit ook realistisch?
2. Het lijkt er op dat de omvang van arbeidsmigranten in Leusden beperkt is. Wellicht mede door de aard van de werkgelegenheid. Hierdoor kunnen zij over het algemeen redelijk probleemloos terecht in de reguliere voorraad, maar kan dit in de huisvesting zelf of de omgeving wel tot problemen leiden. Het inzetten van extra middelen om probleemsituaties te voorkomen, vraagt ook gemeentelijke inzet op het punt van vergunningverlening, toezicht en handhaving. Anderzijds zien we dat dit type huisvesting en dan met name de ongewenste op zoek is naar locaties met weinig beperkingen.

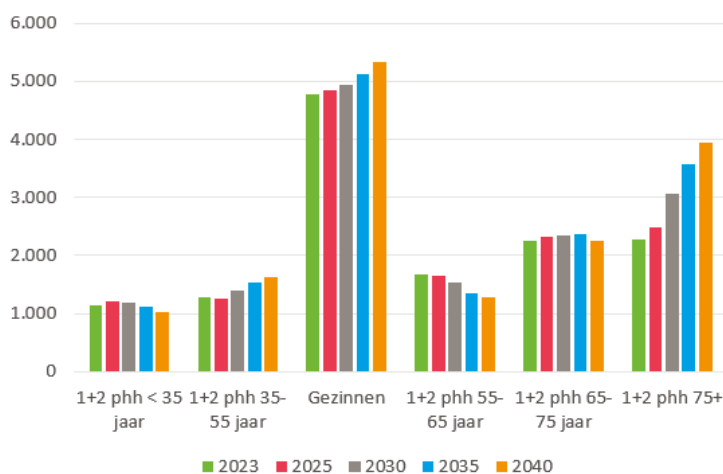
VRAAG NAAR BIJZONDERE WOONVORMEN:

Het faciliteren van nieuwe woonconcepten, zeker als ze gebaseerd zijn op een initiatief uit de samenleving vraagt relatief veel ondersteuning van de gemeente, terwijl er vooraf geen zekerheid is dat een dergelijk initiatief ook de eindstreep haalt. Vraagt dit gelet op de beschikbare capaciteit niet vooraf om een gedegen toets op kansrijkheid of zijn deze woonvormen zo waardevol dat extra inzet noodzakelijk is?

Ontwikkeling van de huishoudensgroepen

De Leusdense bevolking en het aantal huishoudens neemt de komende jaren toe. De belangrijkste verandering daarbij is de toename van het aantal senioren en daarbinnen vooral de alleroudsten (85+). Het aantal 1-en 2-persoonshuishoudens tot 25 jaar en tussen 55 en 65 jaar neemt wat af; de anderen groeien licht of blijven stabiel.

Gemeente Leusden. Aantal huishoudens naar leeftijd en type huishouden 2023-2040



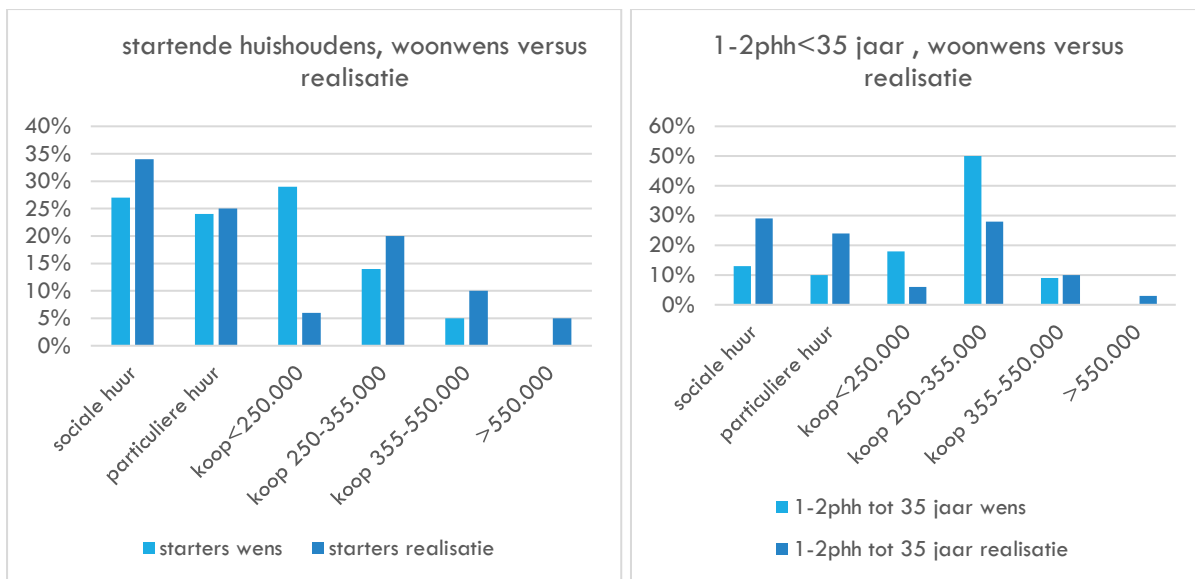
Bron: Primosprognose 2022

Starters en 1-2 persoonshuishoudens tot 35 jaar.

De volgende figuren geven inzicht in de woonwensen van de jongere en startende huishoudens en de mate waarin ze deze wens hebben gerealiseerd.

Startende huishoudens zijn sterk op de huursector gericht, zowel wat betreft de wens als in nog sterkere mate de realisatie. Daarnaast is er een sterke behoefte aan betaalbare koopwoningen waarbij de goedkoopste categorie zeer beperkt wordt gerealiseerd.

Bij de jongere 1-2 persoonshuishoudens die al op zichzelf wonen, is er een forse vraag naar betaalbare koop. Het aanbod is niet toereikend. Het alternatief is dan een sociale of particuliere huurwoning.



Deze groep starters en jonge 1-2 persoonshuishoudens groeit de komende jaren weliswaar niet, maar heeft het wel lastig op de woningmarkt. Als jongere huishoudens of starters aangewezen zijn op de sociale huursector staan ze vaak op achterstand omdat inschrijftijd de slaagkans bepaalt. Daarbij ondervinden de Leusdense starters niet alleen concurrentie van oudere woningzoekenden. Doordat Leusden geen bindingseisen stelt bij (een deel van) de toewijzingen, doen woningzoekenden uit andere gemeenten in dezelfde mate mee.

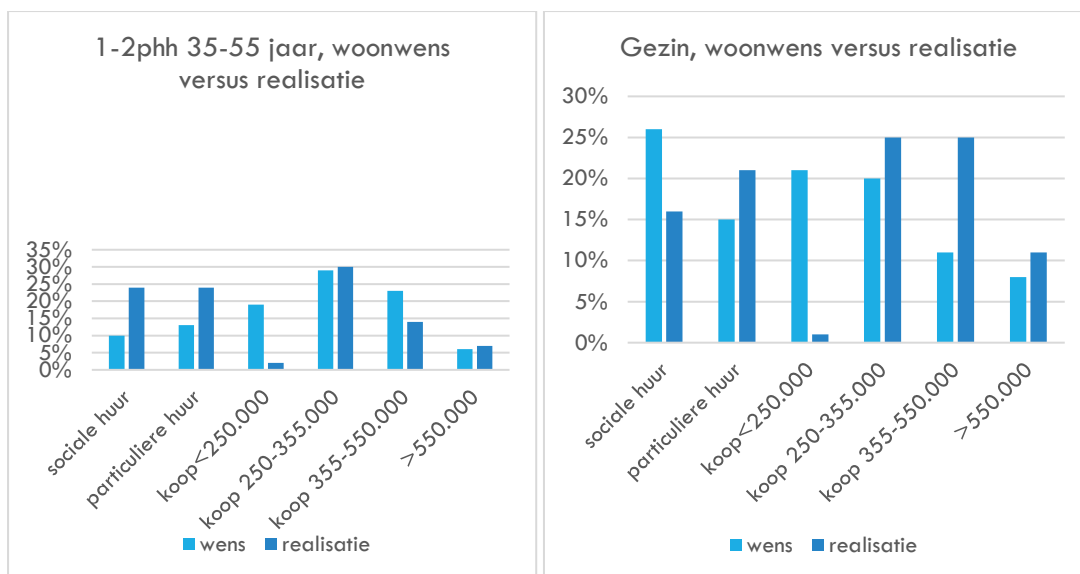
Niet alleen in de sociale huursector hebben jongere huishoudens en starters het lastig. Jongere huishoudens en starters die vanwege hun inkomen aangewezen zijn op de middeldure huur of koop, komen nauwelijks aan bod omdat deze woningen vrijwel niet beschikbaar komen. Ook zij concurreren met woningzoekenden uit andere gemeenten. Hoe groot deze groep precies is, weten we niet. Wel weten we dat de verhuisbereidheid in de jongere leeftijdsklassen het hoogst is en dat er jongeren en starters zijn die noodgedwongen thuis blijven wonen en daardoor niet goed hun volwassen leven verder kunnen oppakken.

Gezinnen en 1-2 persoonshuishoudens tussen 35 en 55 jaar.

Deze groepen huishoudens gaan naar verwachting de komende jaren nog in aantal toenemen.

Onderstaande figuren geven inzicht in de woonwensen van de gezinnen en de 1- en 2-persoonshuishoudens tussen 35 en 55 jaar. We houden hier de groep 55+ buiten beschouwing. Het merendeel van deze groep is naar verwachting doorstromer op de woningmarkt.

De 1-2-persoonshuishoudens tussen 35 en 55 jaar zijn sterk gericht op de koopsector, met een accent op de prijsklasse tussen € 250.000 en € 355.000 en slagen daar ook goed in. Er is wel een duidelijke verschuiving van deze groep die een goedkope koopwoning wenst naar de sociale en particuliere huur. Een kwart van de gezinnen wil naar een sociale huurwoning verhuizen, maar slaagt daar maar beperkt in. De slaagkans in de particuliere huur lijkt groter. In de koop is er een forse vraag naar de betaalbare sector (tot € 355.000), maar komt men meer in de prijsklasse direct boven betaalbaar uit.



De positie van koopstarters is in belangrijke mate te vergelijken met die van de jongeren en starters die niet in de sociale huursector terecht kunnen. Doorstromers van koop naar koop maken meestal een volgende stap in de wooncarrière; vaak wil men doorstromen van een kleinere naar grotere woning en/of naar een 2-onder-1-kapper of vrijstaande woning in het dure segment. Daarnaast zijn er doorstromers die juist naar een kleinere woning willen doorstromen als gevolg van bijvoorbeeld een scheiding.

Overige aandachtsgroepen:

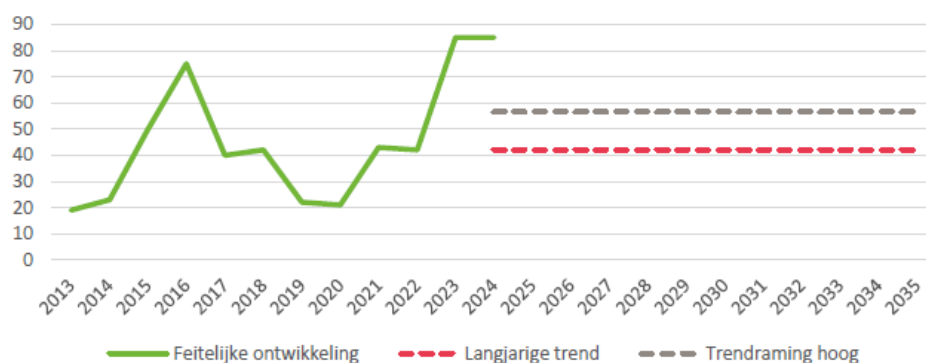
Het wetsvoorstel Versterking regie op de volkshuisvesting dat voor behandeling bij de tweede kamer ligt, benoemt een aantal aandachtsgroepen. Een groot deel daarvan betreft aandachtsgroepen die naast het wonen ook (soms specialistische) zorg nodig hebben. Deze groepen komen aan bod in de Woonzorgvisie. Voor het bredere beeld is in het lichtblauwe kader inzichtelijk gemaakt wat dit betekent voor de woningvraag (n.b. dit zijn nog voorlopige cijfers uit het provinciale onderzoek).

Er zijn vier groepen die aandacht behoeven maar waar in beginsel geen specifieke zorg nodig is: statushouders, arbeidsmigranten, studenten en woonwagenbewoners. Deze groepen nemen we mee in de Woonvisie.

Statushouders

De gemeente is verantwoordelijk voor het tijdig huisvesten en inburgeren van statushouders. Halfjaarlijks krijgt de gemeente daarvoor een taakstelling. Deze taakstelling is de afgelopen jaren in aantal personen en benodigde woningen toegenomen.

Figuur 4.2: Gemeente Leusden. Taakstelling vergunninghouders 2013-2023 (personen), inclusief toekomstige scenario's.



Bron: Rijksoverheid (2023), bewerking Companen.

Statushouders doen een beroep op de goedkopere segmenten van de sociale huurwoningvoorraad en dat beroep is de afgelopen jaren ook toegenomen. We moeten rekening houden met een vraag vanuit statushouders van 30-35 woningen per jaar.

Arbeidsmigranten

In Leusden waren in 2019 220 arbeidsmigranten geregistreerd; een verdubbeling ten opzichte van 2010. Bekend is verder dat een aanzienlijk deel van de arbeidsmigranten zich niet registreert; ca. 50%. De groep arbeidsmigranten kent in grote lijnen een driedeling: shortstay (3 maanden tot een half jaar), midstay (1,5 tot 2 jaar) en longstay. Die laatste groep doet meestal een beroep op de reguliere woningmarkt. Dit geldt in Leusden ook voor de shortstay en midstay waarbij reguliere (koop-)woningen worden ingezet voor de (verkamerde) huisvesting. Uitbuiting en slechte huisvestingsomstandigheden doen zich met name voor bij deze huisvestingsvorm; ook in Leusden. Er is een aantal mogelijkheden om controle uit te oefenen op de huisvesting van arbeidsmigranten (Wet goed verhuurderschap en parapluplan huisvesting).

Studenten

We geven aan deze aandachtsgroep geen bijzondere aandacht. Het gaat in dat geval om de huisvestingsvraag van studenten die elders studeren en is vergelijkbaar met de vraag van jongeren en starters.

Woonwagengebouwers

Op 27 juni 2024 ligt het concept Woonwagengebouw voor besluitvorming bij de raad. Het resultaat daarvan wordt in de Woonvisie en het uitvoeringsprogramma meegenomen.

De vraag naar bijzondere woonvormen

De traditionele woning, in koop of huur en als eengezinswoning of appartement is nog steeds belangrijk voor de vraag naar woningen. Wel zien we in de afgelopen jaren dat er nieuwe woonvormen ontstaan die inspelen op specifieke behoeftes. Zo kennen we bijvoorbeeld tiny houses, kangeroe- of meergenerationwoningen, (knarren-)hofjes, intergenerationeel wonen. Daarbij speelt soms ook de wens om als bewoners samen tot een initiatief te komen in de vorm van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Een van de meest recente ontwikkelingen is de coöperatie, waarbij initiatiefnemers gezamenlijk een woongebouw realiseren waarbij geld wordt ingelegd voor de coöperatie en men daarvan vervolgens huurt. De coöperatie bepaalt zelf de huurontwikkeling en kan daarmee het huren betaalbaar houden.

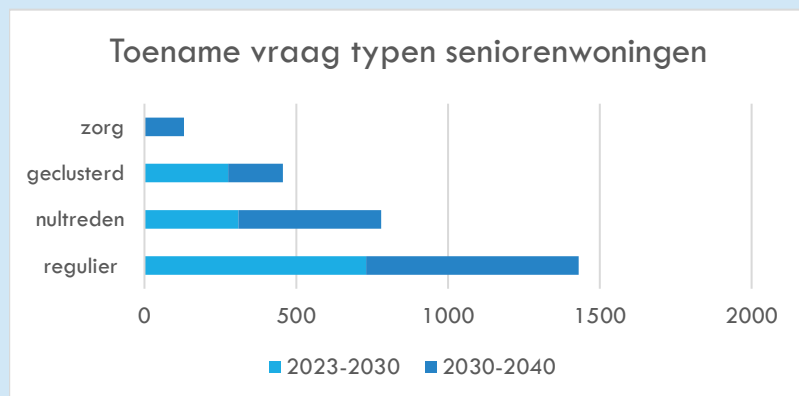
Ook de toenemende vergrijzing én het verwachte tekort aan zorgprofessionals kan leiden tot het ontstaan van nieuwe woonvormen al dan niet geïnitieerd door professionele partijen.

Deze nieuwe woonvormen vragen over het algemeen meer inzet en ondersteuning en leggen daardoor meer dan gemiddeld beslag op de ambtelijke capaciteit. Vraag is hoe hier mee om te gaan, zowel bij de ontwikkeling van nieuwe woonwijken als bij de beschikbare gemeentelijke capaciteit.

Voor het totaalbeeld wordt hier kort de toename van de vraag weergegeven op basis van de voorlopige cijfers van het woningbehoefteonderzoek aandachtsgroepen van de provincie:

De groei van aantal seniorenhuishoudens

Voor het brede beeld onderstaande informatie, waarbij de ontwikkeling van de diverse woningtypen inzichtelijk is gemaakt, te weten: reguliere, nultreden, geclusterde en zorg(geschikte) woningen. Binnen het segment geclusterde woningen is wel een mismatch tussen vraag en aanbod in met name koop (+) en sociale huurwoningen (-).



Mensen met een (verstandelijke, lichamelijke of visuele beperking).

Er wordt als huisvestingsopgave voor de gemeente alleen een toename van de vraag van mensen met een verstandelijke beperking voorzien. Afhankelijk van ontwikkelingen in de zorg neemt tussen 2023 en 2030 het geclusterd wonen toe met 4 tot 29 plaatsen en tussen 2030 en 2040 met 7 tot 43 plaatsen. In het gespikkelde wonen gaat om 0-6 plaatsen tussen 2023 en 2030 en 1 tot 13 plaatsen tussen 2030 en 2040.

Beschermd wonen

p.m.

Uitstroom uit maatschappelijke instellingen

Geraamd wordt dat er jaarlijks ongeveer 13 zelfstandige woningen nodig zijn voor de huisvesting van mensen die uitstromen uit maatschappelijke instellingen. Het gaat daarbij meestal om de goedkopere huurwoningen.

3. Optimale inzet bestaande woningvoorraad

Hoe kunnen we met de huidige woningvoorraad beter inspelen op de (toekomstige) woningvraag ?

1. Een belangrijk deel van onze toekomstige nieuwbouw zit nog in de planvormingsfase, waardoor er nog onzekerheden zijn over de termijn waarop de eerste woningen bewoond kunnen worden. Daarnaast is netcongestie niet voor 2029 opgelost met het risico dat nieuwbouw niet op het elektriciteitsnet kan worden aangesloten. Is het daarom raadzaam om extra en ruimhartig in te zetten op het creëren van ruimte in de bestaande woningvoorraad ?
2. Doorstroming door gerichte nieuwbouw brengt beweging in de woningvoorraad op gang en kan meer woningzoekenden aan een passende woning helpen. Echter, voor een deel van de woningzoekenden, met name de (koop-)starters, levert doorstroming (voorlopig) nog niet de gewenste woningen op. Hoe sterk moeten we doorstroming inzetten in ons beleid?
3. Senioren zijn een belangrijke doelgroep als het gaat om doorstroming. Het is echter ook een kritische groep woonconsumenten. Kunnen we voldoende effect verwachten van de bouw van seniorenwoningen?
4. Door de samenstelling van de woningvoorraad is een groot deel van de woningen geschikt of geschikt te maken voor senioren. Is het daarom niet beter om juist daarop in te zetten, zodat we meer woningen voor jongeren kunnen bouwen?
5. Het met meer huishoudens samenwonen in een huis stuit soms op de belemmering dat gekort wordt op uitkeringen. Is het wenselijk dat de gemeente waar mogelijk meer ruimte biedt?
6. Intensiveren van het gebruik van woningen, complexen of kavels door het optoppen, splitsen of bijbouwen betekent ook intensiveren van de woonomgeving. Hoe ruimhartig willen we daar mee omgaan? Wanneer/waar is dit aanvaardbaar?

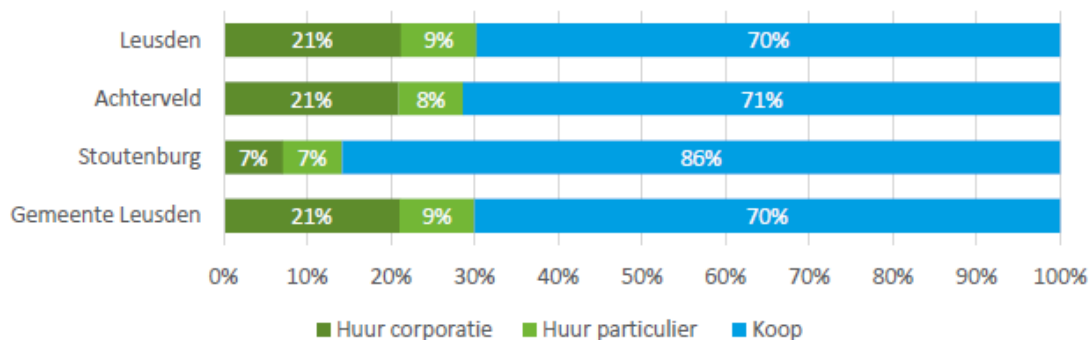
De Leusdense woningvoorraad

De Leusdense woningvoorraad bestaat vooral uit grondgebonden koopwoningen, veel daarvan in de rij en voor 90% behorend tot het dure segment². Het aandeel sociale huurwoningen ligt beneden het landelijke gemiddelde van 27%.

Stoutenburg heeft nog meer dan gemiddeld koopwoningen en heeft, samen met Achterveld, meer 2-onder-1-kap en vrijstaande woningen. Het aandeel appartementen is beperkt.

Zowel de leeftijd van de woningen als de eigendomssituatie zorgt ervoor dat er geen herontwikkelings- of grootschalige vervangingsopgaven zijn. Een uitzondering vormt Sine Cura in Achterveld.

² Basis is de WOZ-registratie. Vaak ligt de marktwaarde bij verkoop nog hoger.



Iets meer dan de helft van de woningen van Omhuis zijn appartementen en het overige deel is voornamelijk een rij- of hoekwoning. In Achterveld is juist meer dan helft een rij- of hoekwoning. Daarnaast heeft bijna 2/3 van de woningen een huur beneden de eerste aftoppingsgrens³ en niet meer dan 6% boven de liberalisatiegrens⁴.

Er zijn in beginsel 2 manieren waarop de woningvoorraad optimaler kan worden ingezet: bevorderen doorstroming, intensiveren gebruik van de woning/wooncomplex of intensiveren van het gebruik van de kavel.

Het belang van de bestaande woningvoorraad

De woningvoorraad bestaat, zoals hiervoor al aangegeven, in belangrijke mate uit grote(re) eengezinswoningen. Daar staat tegenover dat een steeds groter deel hiervan door 1-en 2-persoonshuishoudens wordt bewoond. Een optimalere inzet van de huidige woningvoorraad kan helpen de druk op de woningmarkt te verlichten. Een betere verdeling van de huishoudentypen over de beschikbare woningen (door doorstroming) en meer huishoudens in een woning of op een kavel zijn manieren om de woningvoorraad beter te benutten. Voordeel hiervan kan ook zijn dat er minder afhankelijkheid is van nieuwbouw als de ontwikkeling daarvan stagneert of aansluiting op het elektriciteitsnet door netcongestie niet (volledig) mogelijk is.

Bevorderen doorstroming

Er is behoefte aan mogelijkheden om door te stromen. Voor een deel kan dit door het juiste aanbod toe te voegen aan de woningvoorraad. Denk hierbij met name aan woningen die geschikt zijn voor senioren. Vooral aanbod in de sociale huursector kan dit effectief zijn; ook aanbod van bestaande woningen. Denk hierbij aan het programma's zoals 'Van Groot naar Fijn' waarbij men niet meer huur gaat betalen. In de koopsector komen uiteraard ook woningen vrij, maar niet of nauwelijks in de prijsklasse die voor (koop-)starters interessant is.

Nieuwbouw van betaalbare koop- of middeldure huurwoningen bevordert vooral de doorstroming vanuit de (sociale) huursector.

Een andere manier waarop vraag en aanbod van woningen dicht bij elkaar kan worden gebracht, is woningruil. Dit beperkt zich vooral tot de sociale huursector, maar kan daarin wel effectief zijn.

Intensiveren gebruik van woning/wooncomplex of woonkavel

Veel empty nesters wonen in ruime gezinswoningen waar de kinderen zijn uitgevlogen. Delen van de woningen worden dan niet of nauwelijks meer gebruikt. Naast doorstroming, kunnen woningen ook optimaler worden ingezet door gelegenheid te geven om in ruime woningen met meer huishoudens te gaan wonen. Dat kan door kamer(gewijze)verhuur of woningsplitsing, maar ook is het denkbaar dat een ruime kavel met een woning gesplitst wordt of wordt nagedacht over een bredere inzet van het type mantelzorgwoningen bijvoorbeeld voor jongeren. Wat nog wel eens een belemmering vormt bij het samenwonen (van meerdere huishoudens) is dat dit tot korting op toeslagen of bijstand. Bij een complex met appartementen kan ook onderzocht worden of optoppen van het gebouw mogelijk is. De gemeente heeft daarin vooral een stimulerende en faciliterende rol. Het is wel erg

³ Aftoppingsgrenzen zijn door de rijksoverheid ingesteld om te voorkomen dat mensen een woning huren die duurder is dan ze eigenlijk kunnen betalen. Boven de aftoppingsgrens wordt gekort op de huurtoeslag. De eerste aftoppingsgrens is voor 1-en2-persoonshuishoudens en bedraagt per 1-1-2024 € 650,44. De tweede aftoppingsgrens, voor 3 en meerpersoonshuishoudens, is per 1-1-2024 € 697,08.

⁴ De liberalisatiegrens is de maximale kale aanvangshuur waaronder een woning een sociale huurwoning is. Per 1-2-2024 is deze € 879,66.

wenselijk om vooraf kaders vast te stellen waarbinnen splitsing of toevoeging van woningen mogelijk is. Onder meer om wildgroei of te grote belasting van de omgeving te voorkomen.

4 Uitbreiding woningvoorraad en benodigde nieuwbouw

Met hoeveel woningen moeten we onze woningvoorraad uitbreiden om in de woningbehoefte te voorzien en welke focus moet het nieuwbouwprogramma hebben?

1. De groei van de Leusdense bevolking wordt sinds enkele jaren vooral bepaald door de binnenlandse migratie. Met de nieuwbouw conform de Woondeal zal Leusden voorlopig nog blijven groeien door deze migratie. Hierdoor is het op termijn nodig om weer nieuwe woningbouwlocaties te zoeken. Overwogen kan worden om met name na de periode 2030 de geplande nieuwbouw terug te brengen en over een langere periode uit te smeren. Echter, de ervaring leert dat Leusden aantrekkelijk is voor vestigers en dat er geen hek rond Leusden gezet kan worden. Beperken van de nieuwbouw betekent daarmee ook beperken van de mogelijkheden van Leusdenaren. Daarnaast zijn er minder mogelijkheden om de disbalans in de woningvoorraad op te lossen. Hoe gaan we met dit dilemma om?
2. De inzet van flexwoningen kan in principe op redelijk korte termijn de druk op de woningmarkt verlichten. Dat vraagt echter wel dat er locaties zijn, bij voorkeur in eigendom bij de gemeente, die daarvoor ingezet kunnen worden. Op dit moment zien we die vooral in het openbaar gebied in wat groter groenzones. Uitgangspunt in de Omgevingsvisie is dat we de groenstructuur in bebouwd gebied in stand houden. Zijn we bereid te morrelen aan dit uitgangspunt?
3. Er is een disbalans tussen de behoefte aan uitbreiding in de verschillende eigendoms- en prijssegment én de geplande nieuwbouw. Het uitgangspunt in de Woondeal, 30% van de nieuwbouw bestaat uit sociale huur, 37% betaalbare koop en middeldure huur en 33% uit dure huur en koop, past bij het zoveel mogelijk in balans brengen van de woningmarkt. Dit vormt een goede basis voor de grotere nieuwbouwprojecten, maar wat te doen met de kleinere (particuliere) initiatieven; houden we hen hier ook aan? Het alternatief kan zijn om kleinere particuliere woningbouwinitiatieven te houden aan een bijdrage in een vereveningsfonds; dit vraagt echter dat er ook locaties zijn waar uitsluitend sociale huurwoningen kunnen worden gerealiseerd. Vooralsnog hebben we die locaties niet in beeld.
4. Er staan nog onvoldoende sociale en middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen gepland. Dit vraagt wel sterkere sturing op de plannen die nog in ontwikkeling zijn én ontwikkelen van specifieke locaties voor sociale huurwoningen.
5. Er is veel vraag naar woningen geschikt voor senioren. Voorzieningen óf een netwerk in de buurt zijn meestal ook mede bepalend of men de stap zet naar een andere woning. We hebben in bestaande wijken en rondom de voorzieningen nauwelijks ruimte voor woningbouw. Hoe zorgen we er voor dat Tabaksteeg-zuid toch een geschikte locatie is?

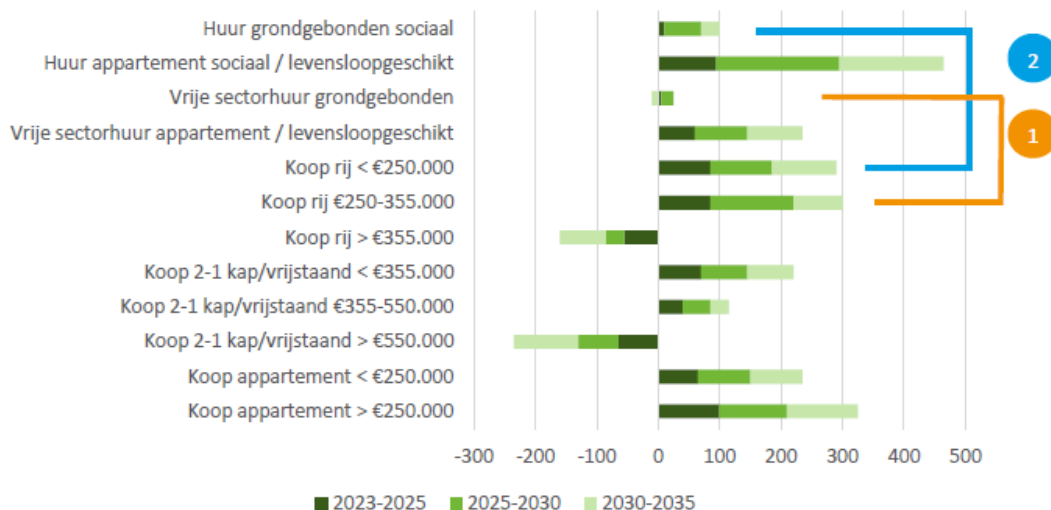
Omvang van de nieuwbouwpoging

Leusden heeft per 1 januari 2024 31.980 inwoners die in 13.696 woningen wonen. In de Woondeal heeft Leusden de intentie uitgesproken om tussen 2022 en 2031 1.455 nieuwe woningen te realiseren. Daarvan zijn er inmiddels 358 gerealiseerd. Om het afgesproken aantal te realiseren, moeten nog 1.100 woningen in de komende 7 jaar worden gerealiseerd. In de planning staan voor die periode bijna 900 woningen, merendeels plannen die nog niet juridisch planologisch zijn vastgelegd. Zonder aanvullende inspanning is de kans groot dat we de toegezegde 1.450 woningen niet in de gewenste periode zullen kunnen realiseren. Mogelijk kan realisatie van Tabaksteeg-zuid en Achterveld-NO in een kortere periode dan de nu voorziene 10 jaar hiervoor een oplossing bieden.

Rekening houdend met de uitgangspunten in de vigerende Woonvisie is er na 2030 nog een opgave van ca. 105 nieuwe woningen per jaar. Tot 2037 is dit aantal haalbaar als we de drie zoekgebieden tot ontwikkeling brengen en alles wat geprogrammeerd is ook realiseren. Daarnaast mogen we verwachten dat intensiever gebruik van de bestaande woningvoorraad tot meer woonruimte leidt. Hieruit lijken we de conclusie te kunnen trekken dat er voorlopig geen nieuwe woningbouwlocaties nodig zijn, tenzij geplande locaties uiteindelijk niet (tijdig) gerealiseerd kunnen worden. Het monitoren is en blijft van belang.

Wat is de samenstelling van de nieuwbouw en voor wie bouwen we in de periode 2023-2035?

Het woningmarktonderzoek van Companen geeft de volgende theoretische confrontatie van vraag en aanbod naar woningcategorieën⁵:



Bron: Vraag- en aanbodmodel Companen, 2023

Het gaat hierbij om een situatie waarbij alle wensen worden gerealiseerd en optimale doorstroming plaatsvindt. De gehanteerde prijsgrenzen zijn die van 2023. Dit beeld geeft daarom richting, en moet niet in absolute zin worden overgenomen. Duidelijk wordt wel uit deze confrontatie dat met name

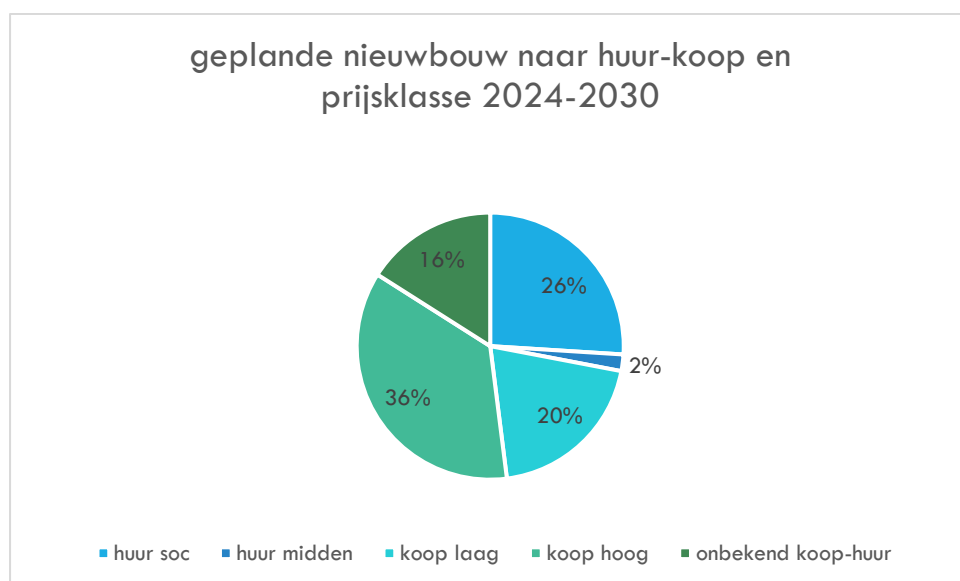
⁵ De tabel geeft de verhouding tussen vraag en aanbod bij het maximaal invullen van de woonwensen (waarbij ook enige mate rekening is gehouden met de gerealiseerde verhuizingen). De balkjes links van de 0-lijn geven een potentieel overschot aan en de balkjes aan de rechterkant een tekort. Het oranje bolletje met nummer 2 geeft aan dat als er onvoldoende woningen zijn in het segment koop 250-355.000 er meer vraag zal zijn naar vrije sector huurwoningen. Het blauwe bolletje met nummer 2 geeft aan dat er meer vraag zal zijn naar sociale huurwoningen (grondgebonden) als de goedkoopste categorie koopwoningen niet voldoende beschikbaar zijn.

betaalbare woningen aan de woningvoorraad moeten worden toegevoegd. Theoretisch is er behoefte aan nieuwbouw die uit bijna 28% bestaat uit sociale huur en daarnaast nog eens uit 57% middeldure huur- en betaalbare koopwoningen. Verwacht mag worden dat bij een minder optimale invulling van woonwensen de druk op de sociale huur groter zal zijn.

In het wetsvoorstel versterking regie op de volkshuisvesting krijgen gemeenten de plicht om bij nieuwbouw 2/3 deel als betaalbare woning te realiseren (koop tot € 390.000 koop en huur tot € 1.123 prijspeil 2024). In gemeenten met een aandeel sociale huurwoningen beneden het landelijke gemiddelde moet daarnaast 30% van de nieuwbouw bestaan uit sociale huurwoningen die tenminste 25 jaar als zodanig in stand worden gehouden. Deze verplichting vanuit de wet sluit goed aan op de confrontatie van vraag en aanbod. En zou daarmee uitgangspunt moeten zijn van het nieuwbouwbeleid in de komende jaren.

Wanneer we echter dit uitgangspunt zetten naast de geplande woningbouw die nu bekend is, dan is de samenstelling vooralsnog niet passend bij dit uitgangspunt.

Zowel het aandeel sociale huur, maar met name het aandeel betaalbare koop en middeldurehuur maakt een te klein deel van de geplande nieuwbouw uit. In theorie is zou dit grotendeels gecompenseerd kunnen worden door de plannen waarvan de samenstelling nog niet bekend is, te programmeren in de sociale of middeldure huur of betaalbare koop. Het is raadzaam te onderzoeken of deze plannen daarop kunnen worden aangepast.



Naast de samenstelling naar eigendoms- en prijsklasse is ook belangrijk of binnen deze segmenten nog aandacht nodig is voor specifieke typen woningen. Met de volgende tabel geven we hier richting aan.

segment	doelgroepen	Typen woningen
Sociale huur (30%)	- lage inkomensgroepen - jongeren en starters - aandachtsgroepen (met zorg) - statushouders - senioren	- kleine woningen (2-3 kamers) - nultredenwoningen - woningen <1^e aftoppingsgrens (flex?)
Middeldure huur (€ 808-€ 1.123) 12% *	- jongeren en starters (> €50.000) - doorstromers uit sociale huur - spoedzoekers (>€ 50.000)	- divers: voornamelijk kleinere woningen (2-3 kamers) - nultredenwoningen
Betaalbare koop (tot 390.000) 25% *	- jongeren en starters (>€ 50.000) - doorstromers uit sociale huur - senioren uit huur en koop	- gemixt: grondgebonden en appartementen (nultreden) - extra koopgrens rond ca. € 270-290.000 - senioren: geclusterde woningen (appartementen)
Dure huur en koop (>€ 1.123 en > 390.000) 33%	- Doorstromers koop-koop - senioren	- 2-onder-kap (ook voor senioren) - vrijstaand (ook voor senioren) - geclusterd wonen grondgebonden

*is richtinggevend: middeldure huur en koop samen 37%

5. Betaalbaarheid van het wonen

Hoe zorgen we dat het aanbod van woningen zoveel mogelijk passend is bij de financiële mogelijkheden van woningzoekenden en dit ook blijvend is?

1. De woningcorporaties hebben te maken met een grote opgave: niet alleen gaat het om het toevoegen van voldoende sociale huurwoningen met voldoende kwaliteit, maar ook om het verduurzamen van haar woningvoorraad, extra zorg voor huishoudens met problematiek en woningen t.b.v. wonen en zorg en een aanvaardbaar huurbeleid. Vraagt dit van de corporatie ook een keuze in de accenten die ze legt en wat betekent dit voor het gemeentelijke woonbeleid?
2. De druk op de sociale huursector ontstaat voor een deel ook uit huishoudens uit de aandachtsgroep. Veelal gaat het om kleine huishoudens die aangewezen zijn op de goedkoopste delen van de sociale huurwoningvoorraad (onder de grens van de kwaliteitskorting of 1^e aftoppingsgrens). Deze woningen zijn bij de huidige bouwkosten niet of moeizaam te realiseren. Vraag is hoe deze te realiseren en of flexwoningen hierin een oplossing kunnen bieden?
3. Een relatief groot deel van de woningbouwopgave betreft betaalbare koop- en middeldure huurwoningen. De druk op de woningmarkt en hoge bouwkosten, maken dat een gevarieerd programma moeizaam te realiseren is. Daarbij wordt een betaalbare woning (zowel koop als middeldure huur) snel uit het betaalbare segment richting dure segment gedrukt. Het gevolg: interen op kwaliteit of grootte. Anderzijds zijn er huishoudens die juist op dit segment zijn aangewezen. Hoe voorkomen we dat we eenzijdig (te) kleine woningen toevoegen en anderzijds woningen toch (duurzaam) haalbaar maken voor de woningzoekende?

Betaalbaarheid in de sociale huursector

In de Nationale Prestatieafspraken die in 2022 zijn vastgelegd, hebben de corporaties een forse opgave gekregen. Deze is gericht op voldoende nieuwbouw, verantwoorde huurstijgingen, verduurzaming, aandacht voor leefbaarheid. Sinds het vastleggen van deze afspraken, zijn de omstandigheden voor realisatie ongunstiger geworden door gestegen rente, bouw- en beheerkosten. Tegelijkertijd is er meer aandacht nodig voor de huishoudens met zorg die vaak in belangrijke mate op de (goedkopere delen van de) sociale huursector zijn aangewezen en zou juist ook deze categorie woningen toegevoegd moeten worden. Daarnaast heeft het rijk aan de corporatie nog een taak opgelegd waar het gaat om huisvesting met zorg. Vraag is wat al deze opgaven betekenen voor de lokale woningcorporatie.

Duurzame middeldure huur- en betaalbare koopwoningen

Een belangrijk aandachtspunt bij de programmering van nieuwbouw is de haalbaarheid van de betaalbaarheid. Corporaties moeten voldoende middelen hebben om de nieuwbouw te kunnen realiseren naast een groot aantal andere investeringen die moeten worden gedaan. Dit vraagt afstemming met Omhuis als preferente partner.

Het realiseren van een (enigszins) divers programma in de middeldure huur en koop staat onder druk. Enerzijds omdat de kosten van nieuwbouw in de afgelopen jaren fors is toegenomen, maar ook omdat de vraag zo groot is, dat de marktwaarde steeds verder toeneemt. Een betaalbare woning kan direct na realisatie een hogere huur- of verkoopprijs opleveren. Dit vraagt om maatregelen en het inzetten van instrumenten die deze mogelijkheid beperken.

Het betaalbaar houden kan zowel gevonden worden in het type woning als ook in het vergroten van de financieringsmogelijkheden van de koper (in geval van koop). Zo kan de woninggrootte worden afgestemd op de marktwaarde van de woning en/of de woning wordt zo gesitueerd dat uitbreiding niet mogelijk is. De financieringsmogelijkheden voor de koper kunnen vergroot worden door bijvoorbeeld een koopgarantconstructie waarbij de koper een korting krijgt op de woning die later bij verkoop tegen marktwaarde weer terugvloeit naar de verkopende partij. Vanuit het rijk wordt zo'n constructie binnenkort ondersteund⁶

Hoe de markt reageert op het wetsvoorstel Betaalbare huur is nog onbekend, evenals de wens vanuit o.m. gemeenten om corporaties mogelijkheden te bieden om tegen gunstiger voorwaarden te lenen.

⁶ Het ministerie van BZK hoopt in 2024 het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen voor starters actief te krijgen. Bij de huidige opzet moet ook de gemeente mee financieren. Onduidelijk is nog wat dit betekent voor de uitvoering.

6. Verdeling van de schaarste

Hoe verdelen we de schaarste? Gaan we sterker sturen in het woonbeleid? Zetten we bijvoorbeeld de ruimere mogelijkheden van de Huisvestingswet in om de schaarste beter te verdelen?

Dilemma en vragen:

1. Op basis van de huisvestingswet kan voor een deel van de toewijzing van sociale huurwoningen en voor een deel van de nieuwe betaalbare koopwoningen voorrang worden verleend aan huishoudens met een maatschappelijke of economische binding aan Leusden of één van de kernen. Dit vraagt echter wel dat er een systeem van huisvestingsvergunning wordt opgezet, incl. toezicht en handhaving. De afgifte van een huisvestingsvergunning kan meestal door de corporatie worden uitgevoerd (in combinatie met het huurcontract). Voor toezicht, handhaving en de afgifte van de vergunning voor koopwoningen is de gemeente zelf aan zet. Met name het bepalen van een economische binding is arbeidsintensief. Staat deze inzet in verhouding met het volkshuisvestelijke effect over zekerheid dat een deel gekocht kan worden door huishoudens met een binding.

We zien dat sommige groepen woningzoekenden het moeilijk hebben op de woningmarkt omdat er onvoldoende aanbod is. Het gaat daarbij vooral om de (goedkopere delen van de) sociale huursector en om de middeldure huur- en koopwoningen. Binnen de sociale huursector hebben we tot op heden voorrang gegeven aan de huishoudens die op basis van de Urgentieverordening Huisvesting Leusden 2023 een urgentievergunning hebben gekregen én aan statushouders. De woonruimteverdeling wordt uitgevoerd door Omthuis, waarbij het uitgangspunt is om geen beperking op te leggen qua regionale of lokale binding.

Tot op heden heeft Leusden er om principiële redenen voor gekozen om de toegang tot de woningmarkt niet te beperken: de basis van de Huisvestingswet is dat iedereen vrij is om te bepalen waar hij/zij gaat wonen in het land. Al sinds een aantal jaren is het mogelijk om 50% van vrijkomende sociale huurwoningen met voorrang aan regionaal gebonden toe te wijzen en daarbinnen 50% aan lokaal gebonden. Per 1 januari 2024 is het ook mogelijk om in totaal 50% aan lokaal gebonden toe te wijzen. Daarnaast kan er voor gekozen worden om 50% van de nieuwe betaalbare koopwoningen aan mensen met een lokale binding toe te wijzen. Tot slot kan een gemeente binnen deze groepen nog voorrang geven aan vitale beroepen. Er is een zekere ruimte om als gemeente zelf te bepalen wat hieronder verstaan moet worden.

Wel moet bij het opnemen van deze voorrang voor huishoudens met binding (maatschappelijk en economisch) worden aangetoond dat er sprake is van schaarste en dat de inzet van het instrument daarvoor een oplossing biedt. Op basis van de beschikbare informatie is ons inziens aan te tonen dat er sprake is van schaarste. In de sociale huursector is sprake van verdringing van met name woningzoekenden uit Amersfoort. De toewijzing aan Leusdenaren ligt duidelijk lager dan die van de meeste andere regiogemeenten (die al wel voorrang geven aan binding) en in de goedkope koopsector komen vrijwel geen woningen vrij terwijl een groot tekort wordt voorzien.

7. Leefbaarheid

Zijn er problemen in de leefbaarheid in Leusden, waar komen die uit voort en vraagt dit aandacht?

1. Over de hele linie lijken er geen duidelijke leefbaarheidsproblemen te zijn: er zijn geen buurten die minder scoren dan 'goed'. Wel zijn er individuele casussen van overlast die aandacht vragen en dan in die buurt ook een negatief effect hebben. Doordat meer mensen met onbegrepen gedrag in de wijk gaan wonen, kan dit in de toekomst wel toenemen. Vraag is in hoeverre en op welke wijze hier aandacht aan moet worden besteed in de Woonvisie.

De Leefbarometer geeft op basis van 100 indicatoren voor buurten in Nederland aan hoe de leefbaarheid kan worden beoordeeld ten opzichte van het landelijke gemiddelde. Het landelijke gemiddelde zit op het niveau ruim voldoende op de rand van goed.

De volgende hoofdcategorieën worden daarbij onderscheiden:

- Woningvoorraad
- Fysieke omgeving
- Voorzieningen
- Sociale samenhang
- Overlast en onveiligheid

Uit deze Leefbarometer blijkt dat alle (CBS-)buurten in Leusden variëren in goed tot uitstekend. Dit betekent dat men op de verschillende onderdelen net of ruim boven het landelijke gemiddelde zit. Alleen op het punt van voorzieningen scoort een aantal buurten minder goed dan landelijk. Dit heeft onder meer te maken met de afstand tot een aantal voorzieningen zoals onderwijs, horeca, culturele voorzieningen, winkelveorzieningen, gezondheidszorg en mobiliteit.

In de online enquête die in maart/april is uitgevoerd, is de respondenten gevraagd naar hun beoordeling van Leusden als woongemeente, hun woonomgeving en woning. De enquête is niet representatief⁷. Hoewel een relatief groot deel van de respondenten de wens had om te verhuizen, is de beoordeling van op alle drie de aspecten overwegend positief. In de enquête geven bewoners wel aan dat het onderhoudsniveau van de openbare ruimte minder positief wordt beoordeeld. Ook in de opmerkingen die gemaakt konden worden, komt dit regelmatig terug.

Wel krijgen we signalen dat in sommige straten en buurten de draagkracht onder druk staat. Aanleiding daarvoor zijn verschillen in leefstijlen (o.a. statushouders) en psychische kwetsbaarheid van bewoners. De verwachting is dat het aantal overlast casussen zou kunnen gaan toenemen. Mogelijk dat de inzet van de wijk-GGD-er escalatie kan voorkomen of beperken.

⁷ Voor de enquête is aandacht gevraagd via LeusdenKrant, Facebook en Instagram. Uit de resultaten kunnen we opmaken dat er een oververtegenwoordiging is van huishoudens met een verhuiscasus en een forse ondervertegenwoordiging van jonge huishoudens en starters (huishoudens die niet zelfstandig wonen).

8. Duurzaamheid

**Welke inzet willen we plegen om duurzaamheid breed in te zetten in
het Woonbeleid?**

Is er bereidheid om, naast de inzet die gezet wordt op de energie- en warmtetransitie, inzet te plegen op een integrale implementatie van de overige aspecten van duurzaamheid? En hoe wordt omgegaan met de spanning die dit mogelijk met betaalbaarheid oplevert?

In 2022 heeft de gemeente het Convenant Duurzaam Bouwen ondertekend. In dit convenant is een toetsingskader opgenomen voor de volgende onderwerpen:

- Energie
- Circulair
- Duurzame mobiliteit
- Klimaatadaptatie
- Natuurinclusiviteit en biodiversiteit
- Gezonde leefomgeving

Voor deze onderwerpen zijn drie ambitieniveaus geformuleerd: brons, zilver en goud. Leusden heeft bij het ondertekenen indertijd gekozen voor ambitieniveau brons met uitzondering voor energie waar de ambitie lag tussen zilver en goud.

Sinds het ondertekenen is er geen capaciteit geweest om dit convenant te implementeren; daarnaast heeft het onderwerp zich ook verder ontwikkeld. Dat betekent overigens niet dat er op die terreinen geen stappen worden gezet. Zo wordt voor de ontwikkeling van Tabaksteeg-zuid de komende tijd gewerkt aan een duurzaamheidsvisie voor dit gebied.

Voor wat betreft de warmtetransitie, is de aanpak er vooral op gericht om woningen en wijken voor te bereiden op 'het van het gas af gaan'. Daarnaast moet gaandeweg duidelijk worden welke warmteoplossing er wordt gekozen. Er een aanpak voor huishoudens met energiearmoede (huurders en eigenaren) en voor isolatie (eigenaren). Daarnaast wordt de komende tijd gewerkt aan een startnotitie warmteprogramma die uiterlijk eind 2026 vastgesteld moet zijn.

Bijlage 1. De gehanteerde prijsgrenzen in 2023 en 2024

Sociale huursector:

Liberalisatiegrens: de grens tot welke een woning tot de sociale huursector behoort. In 2023 was deze € 808,06. In 2024 is deze € 879,66.

Kwaliteitskortingsgrens: tot deze grens krijgen huurders 100% van het verschil tussen de basishuur en de kwaliteitskortingsgrens door het rijk vergoed. Huurders jonger dan 23 jaar kunnen alleen voor huurtoeslag in aanmerking komen als de huurprijs van hun woning onder deze grens ligt. Was in 2023 € 452,20 en is in 2024 € 454,47.

1^e aftoppingsgrens: deze grens is voor 1- en 2-persoonshuishoudens. Bij een huur boven deze grens krijgen deze huishoudens niet meer de volledige huurtoeslag. In 2023 was deze € 647,19 en in 2024 is deze € 650,43.

2^e aftoppingsgrens: deze grens is voor 3 en meer persoonshuishoudens. Bij een huur boven deze grens krijgen deze huishoudens niet meer de volledige huurtoeslag. In 2023 was deze € 693,60 en in 2024 is deze € 697,07.

Middeldure huur:

De maximale huurprijs voor de middeldure huur hangt samen met het WoningWaarderingStelsel (WWS). De grens ligt bij 187 punten in het WWS. De daarbij behorende grens is

Betaalbare koop:

In 2023 was de maximale koopprijs gesteld op € 355.000 en in 2024 is deze verhoogd naar € 390.000. In het woningmarktonderzoek van Companen is de grens van 2023 gehanteerd.