



Gemeente Leusden



Op weg naar onbezorgd wonen

Woonvisie gemeente Leusden 2025-2030

oktober 2024



Voorwoord

Onbezorgd wonen? Voor mij is dat in mijn eigen huis in Achterveld, voor u is dat wellicht in Leusden Centrum, Leusden Zuid of Stoutenburg. Onbezorgd wonen is ook leven in een buurt waar je elkaar kent, waar we naar elkaar omzien en elkaar een handje helpen als dat nodig is. Ik hoop dat u en ik nog jaren onbezorgd kunnen wonen in de gemeente Leusden.

Ik realiseer mij dat onbezorgd wonen niet voor iedereen is weggelegd. Een dak boven je hoofd als je als jongere het huis uit wilt om een zelfstandig leven op te bouwen. Een betaalbaar huis als je het niet zo breed hebt of net te veel verdient voor een sociale huurwoning maar te weinig voor een koopwoning. Een woonplek met extra zorg als je het in je eentje niet (meer) redt. En dat alles in een buurt waarin je je veilig voelt en je de mensen kent. In een omgeving die gezond en duurzaam is. Dit gun ik al onze huidige en toekomstige inwoners.

Voor u ligt de Woonvisie van de gemeente Leusden voor de periode 2025-2030 met als titel: 'Op weg naar onbezorgd wonen'. Met deze woonvisie gaan we stappen zetten op weg naar onbezorgd wonen. Want ik ben mij er van bewust dat deze ambitie niet van vandaag op morgen is gerealiseerd. We zullen niet alles op korte termijn kunnen realiseren. Het vraagt een lange adem, duidelijke keuzes maken en vooral ook samenwerken.

Die keuzes hebben we in deze visie gemaakt: we gaan woningen bouwen om onze samenleving vitaal te houden, we zetten ons extra in voor jongeren, (koop-) starters, ouderen, mensen met een laag inkomen en de aandachtsgroep, we breiden het aanbod betaalbare woningen uit en werken aan veerkrachtige en duurzame buurten.

Dit vraagt ook om voldoende inzet van de gemeente en vooral samenwerking met andere partners. Zoals onze woningcorporatie, projectontwikkelaars, Lariks, zorgaanbieders, wijkverenigingen, belangenvertegenwoordigers en natuurlijk onze inwoners.

We hebben deze partijen betrokken bij het ontwikkelen van deze visie en ik wil hen hierbij dan ook bedanken voor hun bijdrage.

Ik nodig u uit om ook kennis te nemen van de Woonzorgvisie Leusden 2025-2030, die tegelijk met de Woonvisie is vastgesteld. Hierin hebben we onze visie op wonen, zorg en welzijn neergelegd voor inwoners die naast wonen ook zorg nodig hebben. Beide visies leggen de basis voor ons handelen in de komende jaren: 'Op weg naar onbezorgd wonen!'

Wim Vos
Wethouder Wonen

Inhoud

	Voorwoord	3
1.	Inleiding	7
2.	Visie: Onbezorgd wonen voor alle huidige en toekomstige inwoners van Leusden	10
3.	Voldoende bouwen voor een vitale Leusdense samenleving	14
	Onze ambitie	14
	Onze opgave	15
	Onze inzet	16
3.1	We zetten ons in om ons aandeel in de Woondeal Regio Amersfoort te realiseren.	16
3.2	We gaan de bestaande woningvoorraad intensiever inzetten om het woningaanbod te vergroten	16
3.3	Op zoek naar nieuwe locaties voor (tijdelijke) woningbouw	18
3.4	Tijdig voorsorteren op woningbouw na 2031	18
4.	Gericht bouwen aan onbezorgd wonen	20
	Onze ambitie	20
	Onze opgave	22
	Onze inzet	26
4.1	We richten onze inspanningen op huishoudens die niet op eigen kracht in woonbehoefte kunnen voorzien óf voor doorstroming zorgen	26
4.2	Beter benutten bestaande woningvoorraad richten op doelgroepen	27
4.3	Vergroten kansen huishoudens met binding aan Leusden	27
5.	Bouwen aan betaalbaar wonen	29
	Onze ambitie	29
	Onze opgave	29
	Onze inzet	31
5.1	Nieuwbouw bestaat uit tenminste 30% sociale huur en is voor tenminste twee derde betaalbaar (incl. sociale huur)	31
5.2	We brengen het tekort aan sociale huurwoningen zo ver mogelijk terug	31
5.3	We streven in de nieuwbouw van het betaalbare segment naar een evenwichtige verdeling van goedkope koopwoningen, betaalbare koopwoningen en middenhuur	32
5.4	We zetten instrumentarium in om de woningen zo lang mogelijk betaalbaar te houden en speculatie tegen te gaan	32
6.	Samenleven in veerkrachtige en duurzame buurten	34
	Onze ambitie	34
	Onze opgave	34
	Onze inzet	35
6.1	We bouwen aan gevarieerde woonwijken en buurten	35
6.2	Fijn wonen in veerkrachtige, zorgzame buurten	36
6.3	Integrale aanpak voor een goed onderhouden, aantrekkelijke en toekomstbestendige woonomgeving (incl. energie- en warmtetransitie)	37

7.	Meer regie, sturing en samenwerking in het woonbeleid	39
	Onze ambitie	39
	Onze opgave	39
	Onze inzet	39
7.1	Intensiveren van beleid, instrumenten en monitoring	39
7.2	Versterken in- en externe samenwerking	39
7.3	Inzetten van voldoende middelen en capaciteit om de sturing te kunnen intensiveren	40
	Bijlage 1: Toelichting gebruikte begrippen	42
	Bijlage 2. De kaders voor de Woonvisie	45
	Bijlage 3: Woonvisie: stappen, bronnen en betrokkenen	47





1. Inleiding

Een nieuwe Woonvisie

Prettig en betaalbaar wonen is belangrijk voor iedereen. Maar helaas niet voor iedereen mogelijk. De woningmarkt is de afgelopen jaren sterk veranderd. Dit vraagt om een nieuwe visie.

De prijzen voor koopwoningen zijn hard gestegen, de doorstroming is verder gestagneerd en de wachttijden voor sociale huurwoningen zijn langer geworden.

Ook is de bevolkingssamenstelling in de afgelopen jaren flink veranderd. We worden met z'n allen steeds ouder, de vergrijzing neemt daardoor toe. De gezinssamenstellingen verandert ook. Het aantal 1 en 2 persoonshuishoudens is toegenomen ten opzichte van gezinnen. Deze veranderingen zetten de komende jaren verder door. Daarnaast zijn er meer doelgroepen aangewezen op sociale huurwoningen en woningen met begeleiding en/of zorg.

De vraag is hoe Leusden wil omgaan met deze ontwikkelingen? Hoeveel nieuwe woningen gaan we bouwen en voor wie? In welke mate kunnen we het verschil in vraag en aanbod nu en op termijn verkleinen? Welke groepen woningzoekenden moeten daarbij met name aandacht krijgen? En kunnen we de bestaande woningvoorraad beter gebruiken? Hoe zorgen we dat we in fijne buurten kunnen blijven wonen?

Deze woonvisie geeft hier antwoord op. We geven én een doorkijk naar de langere termijn ambities én de inzet die we in de looptijd van deze visie willen plegen om de ambities te realiseren.

Landelijke overheid kiest voor meer sturing, regels, samenwerking en evenwichtige verdeling van de inspanningen

De ontwikkelingen in Leusden zijn niet uniek. Heel Nederland heeft te maken met tekorten op de woning-

markt en mensen die daardoor geen passende woning kunnen vinden. Daarom neemt de landelijke overheid hierin steeds meer de regie. In het landelijke programma 'Bouwen en Wonen' en de bijbehorende themaprogramma's heeft het Rijk in grote lijnen haar beleid uitgewerkt. Verder heeft het Rijk per regio afspraken gemaakt in de regionale Woondeals en op landelijk niveau met Aedes en de woningcorporaties. Dit is en wordt verder uitgewerkt in wetten en regels.

Deze wetten en regels hebben als gemeenschappelijk uitgangspunt: meer sturing en regels, een zwaardere rol voor de provincie, meer regionale afstemming en samenwerking en een evenwichtiger spreiding van de opgaven over de gemeenten (fairshare principe). In bijlage 2 staan de belangrijkste wijzigingen beschreven.

Binnen deze kaders stellen we de Woonvisie op

Nieuwe Woonvisie én Woonzorgvisie

Waar de Woonvisie zich voornamelijk richt op de woonbehoefte van alle inwoners van Leusden, richt de Woonzorgvisie zich op ouderen en mensen uit aandachtsgroepen¹, die naast huisvesting ook zorg en ondersteuning nodig hebben.

In Leusden neemt de komende jaren vooral het aantal 75+-ers en 85+-ers toe. Met het ouder worden, nemen meestal ook fysieke en voor een deel mentale klachten toe. Het beleid in Nederland is erop gericht om ouderen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen. Hiervoor is meer nodig dan geschikte woningen. Het gaat om een samenspel van wonen, zorg en welzijn en van alle partners die daarbij betrokken zijn. Om die reden is een Woonzorgvisie opgesteld.

¹ De samenstelling van de aandachtsgroep is uitgebreid beschreven in bijlage 1.

De Woonzorgvisie richt zich niet alleen op ouderen. De huisvesting van andere groepen in Leusden die naast een woning ook zorg nodig hebben, is onderwerp van de Woonzorgvisie. Dit zijn bijvoorbeeld mensen die vanuit maatschappelijke opvang, de jeugdzorg of vanuit beschermd wonen willen terugkeren naar reguliere woonruimte. De verantwoordelijkheid van de gemeente Leusden voor deze inwoners neemt toe. Woonvisie en Woonzorgvisie vullen elkaar ook aan en moeten ook in samenhang worden gezien.

Woonvisie en Woonzorgvisie vormen de basis voor de Omgevingsvisie

In de Omgevingsvisie legt de gemeente haar integrale visie op de fysieke leefomgeving vast.

In het wetsvoorstel 'Versterking regie volkshuisvesting' is opgenomen dat wonen een verplicht thema wordt in de gemeentelijke Omgevingsvisie. Hoe de gemeente de visie wil gaan realiseren wordt uitgewerkt in programma's. Voor wonen wordt het opstellen van een volkshuisvestingsprogramma daarom verplicht.

De Woonvisie en de Woonzorgvisie vormen samen de basis voor het thema wonen in de Omgevingsvisie. De uitvoeringsprogramma's zijn de basis voor het volkshuisvestingsprogramma.

De groene teksten in de Woonvisie zijn onderdeel van de kaderstelling voor de Omgevingsvisie en worden ter besluitvorming aan de raad voorgelegd.

De Woonvisie is in samenspraak tot stand gekomen

Bij het tot stand komen van de Woonvisie hebben we diverse partners en inwoners betrokken. In afzonderlijke gesprekken en door de inzet van een online enquête en een inloopavond. Bijlage 3 biedt inzicht in de stappen die zijn gezet en de partners die betrokken zijn.

Leeswijzer

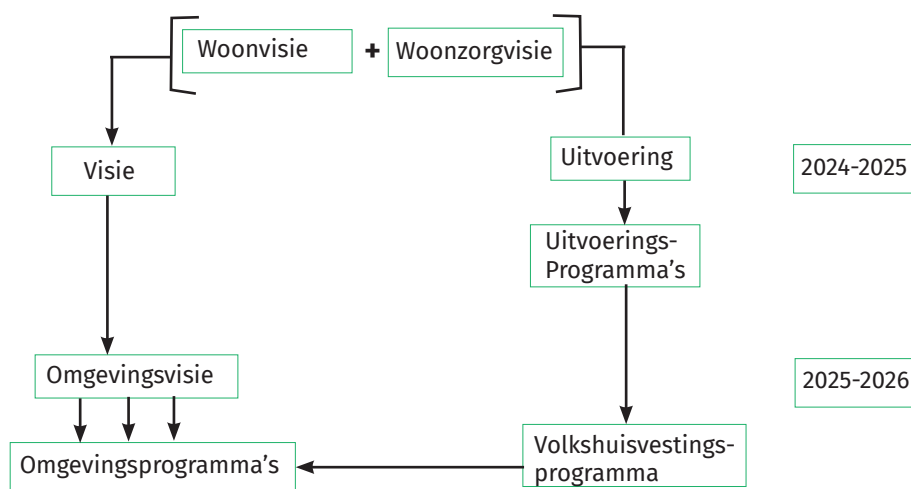
In hoofdstuk 2 beschrijven we de visie van de gemeente Leusden: wat vindt de gemeente belangrijk als het om wonen gaat.

In de daarop volgende hoofdstukken wordt deze visie in een aantal thema's verder uitgewerkt. Per thema beschrijven we de ambitie, de opgave en de inzet die we gaan plegen richting de ambitie.

Hoofdstuk 3 gaat daarbij in op het bouwen voor een vitale gemeente. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in de keuzes die we maken voor doelgroepen, Hoofdstuk 5 gaat in op het verbeteren van de betaalbaarheid van wonen. Hoofdstuk 6 behandelt de bijdrage van buurten en de woonomgeving aan onbezorgd wonen. Hoofdstuk 7 tot slot beschrijft onze inzet in samenwerking en organisatie om de visie te realiseren.

Voor de leesbaarheid wordt in de tekst met de term 'Leusden' de gemeente Leusden bedoeld; de kernen Leusden, Achterveld en Stoutenburg. Als de kern Leusden wordt bedoeld dan beschrijven we die ook als zodanig. De vaststelling van de Woonvisie heeft plaatsgevonden in 2025. Toch starten veel doelen in het jaar 2024. Dit komt omdat relevante informatie niet over het hele jaar 2024 beschikbaar was. In bijlage 4 vindt u een toelichting op de tabellen.

RELATIE WOONVISIE, WOONZORGVISIE EN OMGEVINGSVISIE





2. Visie: Onbezorgd wonen voor alle huidige en toekomstige inwoners van Leusden

Onbezorgd wonen in Leusden betekent:

- Fijn en onbezorgd wonen voor iedereen die in Leusden of één van haar kernen woont
- Meer kansen op de woningmarkt voor Leusdenaren en een bijdrage aan de regionale opgaven
- Scherpe keuzes voor doelgroepen: ouderen, jongeren, (koop-) starters, mensen met een laag inkomen en aandachtsgroepen
- Meer en gericht bouwen aan gevarieerd aanbod voor een vitale Leusdense samenleving
- Benutten van de mogelijkheden in de bestaande woningvoorraad voor de doelgroepen
- Samenleven in veerkrachtige en duurzame buurten
- Meer sturing, regie en samenwerken met partners, inwoners en ondernemers



Iedereen die in Leusden woont, kan er fijn en onbezorgd wonen¹

In de enquêtes en gesprekken hebben we gemerkt dat Leusden een fijne gemeente is om te wonen. Inwoners waarderen het vele groen in en rondom Leusden en de prettige en veilige woonbuurten. Ook de goede kwaliteit van de woningen, de onderlinge contacten en de voorzieningen in het dorp worden erg gewaardeerd. Leusden is ook aantrekkelijk vanwege haar centrale ligging in Nederland.

De aantrekkelijke woningmarkt en ligging van Leusden heeft ook een keerzijde. De druk op de woningmarkt is groot, wachttijden zijn lang, prijzen zijn hoog. Je hebt het moeilijk: als je op jezelf wilt gaan wonen en een kleine woning zoekt. Of door omstandigheden snel moet verhuizen naar een betaalbare woning. Als je voor het eerst een woning wil kopen omdat je te veel verdient voor een sociale huurwoning. Als je minder mobiel wordt of ondersteuning nodig hebt...

'Zorg dat Leusden geen 'elite-dorp' wordt; een dorp dat alleen bereikbaar is voor mensen die voldoende geld hebben', was een waarschuwing die we meekregen tijdens één van de gesprekken.

Die waarschuwing nemen we ter harte. In onze visie kan iedereen fijn en onbezorgd blijven wonen in Leusden. Dat is onze ambitie; niet eenvoudig te bereiken maar daarom juist een ambitie waar we ons voor willen inzetten.

Van oudsher vooral een gemeente voor gezinnen, kent Leusden nu een meer diverse samenleving. Voor alle inwoners wil Leusden een fijne woongemeente zijn. En dan vooral voor die inwoners die het moeilijk hebben op de woningmarkt. Zo zijn en blijven we een vitale samenleving. Want een betaalbare en passende woning in een prettige buurt is een hele belangrijke voorwaarde om stappen te zetten in iemands leven. We zien als gemeente een verantwoordelijkheid om die basis zo goed mogelijk te bieden. Of het nu gaat om de betaalbaarheid, het type woning of de ondersteuning of zorg die daarbij nodig is.

Leusden creëert meer kansen voor Leusdenaren in de knel, maar draagt ook bij aan de regionale opgaven

We verwelkomen jaarlijks veel mensen uit de regio of van elders die in Leusden komen wonen. Dit draagt bij aan vitaliteit in onze samenleving. We merken echter dat sommige groepen woningzoekenden het lastiger hebben gekregen om in Leusden te blijven wonen. Jongeren, ouderen, mensen met een laag inkomen of een zorgvraag en mensen die om sociale of werkredenen naar Leusden willen verhuizen. We gaan daarom de beschikbare instrumenten inzetten om deze huishoudens een voorsprong te geven bij het vinden van een passende woning. Dit geldt vooral de woningen in de sociale huur en betaalbare koop.

We zijn echter ook onderdeel van de woningmarktregio Amersfoort. We kunnen en willen geen hek zetten rondom Leusden. We leveren dan ook ons aandeel in de woonopgave van regio Amersfoort onder meer door het nemen van ons fair share deel in die opgaven.

Onbezorgd wonen vraagt scherpe keuzes en meer inzet op wonen voor ouderen, (koop-)starters, jongeren, mensen met een laag inkomen en aandachtsgroepen

Onbezorgd wonen in Leusden; dat is waar we naar streven. Geen zorgen of er wel een woning is of deze betaalbaar is en past bij je levensfase. Geen zorgen of de ondersteuning die je nodig hebt wel beschikbaar is. Geen zorgen over veiligheid. Onbezorgd wonen in een omgeving die het leggen van contacten stimuleert en uitnodigt om elkaar te helpen. En in een gezonde omgeving die uitnodigt om te bewegen en duurzaam te leven.

Het bereiken van dit doel is geen vanzelfsprekendheid. Het vraagt scherpe keuzes, een lange adem en inzet op allerlei terreinen. Vooral vraagt het om samenwerking met veel partners en de inwoners zelf. Op dit punt is er ook een sterke relatie met de Woonzorgvisie, de Omgevingsvisie en het beleidskader Sociaal Domein 'Thuis in Leusden'.

1. Voor een uitgebreidere definitie van onbezorgd wonen, verwijzen we naar bijlage 1.



We bouwen om de Leusdense samenleving vitaal te houden

Het groene karakter van Leusden is een belangrijke kwaliteit die we koesteren. Maar Leusden is ook een vitale gemeente met vitale kernen en wil dit blijven. Dit vraagt dat we inspelen op de vergrijzing. Maar ook dat we onze jongeren in Leusden een woonplek bieden. We willen daarom groeien, maar wel geleidelijk en evenwichtig. We stimuleren een intensiever gebruik van het bestaande stedelijke gebied. En we bouwen nieuwe woningen in Tabaksteeg-Zuid en Achterveld Noordoost. We breiden Leusden uit in de traditie van kwaliteit, kleinschaligheid en groen. Maar zoeken ook naar een optimale inzet van de uitbreidingsgebieden. De groei van Leusden stopt niet na 2030.

Bouwen van woningen waar we een tekort van hebben; we houden kwaliteit daarbij hoog in het vaandel

Een meer diverse samenleving vraagt ook om woningaanbod dat daar op aansluit. We bouwen daarom woningen waar we een tekort aan hebben. Zodat aanbod en vraag beter op elkaar aansluiten.

We verruimen het aanbod voor ouderen. Daarmee bevorderen we de doorstroming en zorgen dat er nog meer woningen beschikbaar komen. We kijken goed hoe we bij de behoefte van ouderen kunnen aansluiten. We bouwen ook specifiek voor jongeren en kleinere huishoudens

betaalbare koop- en huurwoningen. We benutten de mogelijkheden om de betaalbaarheid van woningen voor de doelgroepen te vergroten.

We bouwen woningen niet alleen voor de vraag nu, maar ook voor die van de toekomst. Dat betekent dat we ook oog hebben voor duurzame kwaliteit en flexibiliteit in gebruik.

Nieuwe woonvormen moeten ruimte krijgen als ze bijdragen aan de huisvesting van de doelgroepen waar we ons in het bijzonder voor inzetten.

In de uitbreidingsgebieden realiseren we een gedifferentieerd woningbouwprogramma zodat veerkrachtige en duurzame woonwijken kunnen ontstaan. Bij inbreiding kiezen we voor een evenwichtiger aanbod door de bouw van woningen voor ouderen of (koop-)starters. Hierdoor krijgen ook de bestaande wijken een evenwichtiger aanbod.

We onderzoeken en creëren mogelijkheden om de bestaande woningvoorraad beter te benutten

In Leusden wonen steeds meer kleinere huishoudens, terwijl er veel grotere eengezinswoningen staan. We willen onderzoeken hoe we tot een betere balans kunnen komen. Daarbij kan gedacht worden aan meer huishoudens in één woning of het splitsen van woningen. Ook zijn er mogelijkheden door intensiever gebruik van kavels of het plaatsen van extra verdiepingen op bestaande gebouwen. We doen onderzoek en maken beleid waar

dit nodig is. Belangrijk uitgangspunt is behoud van de kwaliteit van de woonomgeving.

We vergroten onze inzet op een duurzame, gezonde en aantrekkelijke woning en woonomgeving

De kwaliteit van woning en woonomgeving heeft veel invloed op het welzijn van bewoners. We benutten kansen in bestaand bebouwd gebied en nieuwe woonwijken om de woonomgeving duurzaam, gezond én aantrekkelijk te maken. Een integrale aanpak van het openbaar gebied past hierbij.

We pakken de energiearmoede verder aan. Met het transitieprogramma Warmte maken we een start om van het gas af te gaan. We gaan het Convenant Duurzaam Bouwen beter integreren in ons handelen.

We intensiveren en stimuleren samenwerking en sociale cohesie in buurten

Onbezorgd wonen doen we samen. Samen met partners zoals Omthuis, Lariks, projectontwikkelaars, aanbieders van zorg, buurgemeenten, ondernemers. Samen met vrijwilligersorganisaties en samen met onze inwoners. We stimuleren betrokken inwoners die naar elkaar omkijken,

hulp of een luisterend oor bieden, hun woning verduurzamen, nieuwe initiatieven starten. Sommige straten en buurten staan onder druk door het samenwonen van mensen met verschillende (culturele) achtergronden en andere manieren van leven. Samen met onze partners zetten we ons in om de leefbaarheid in deze straten en buurten te verbeteren of op peil te houden.

We intensiveren de sturing, regie en samenwerking in het woonbeleid

Om onze visie op en ambities in het wonen in Leusden waar te maken, gaan we sterker sturen, regie voeren en samenwerken. Sturen door onze visie en ambities uit te werken in beleid en ondersteunend instrumentarium. Voor iedereen is duidelijk wat we in Leusden willen bereiken en hoe. We monitoren de resultaten zodat we tijdig kunnen bijsturen. We realiseren ons terdege dat we onze visie en ambities alleen kunnen bereiken als we de uitdagingen oppakken en samenwerken met onze partners, inwoners, ondernemers, regiogemeenten en provincie.

3. Voldoende bouwen voor een vitale Leusdense samenleving

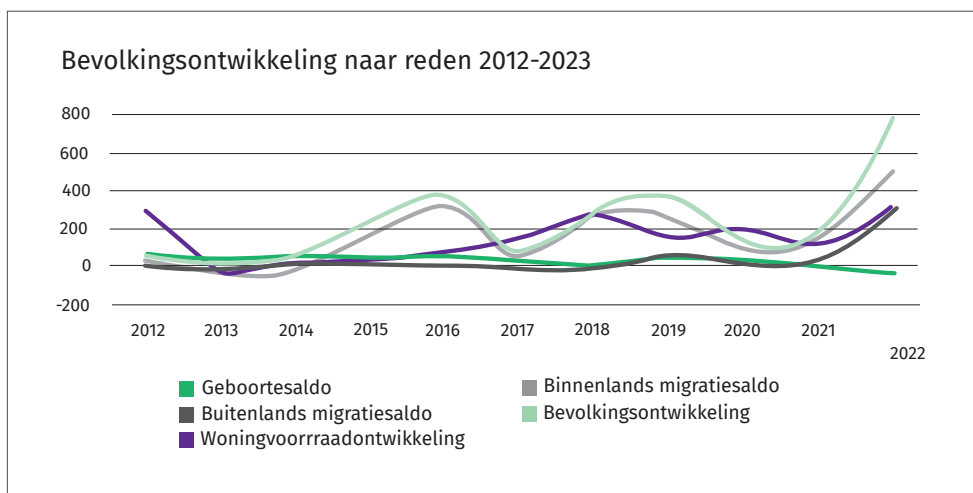
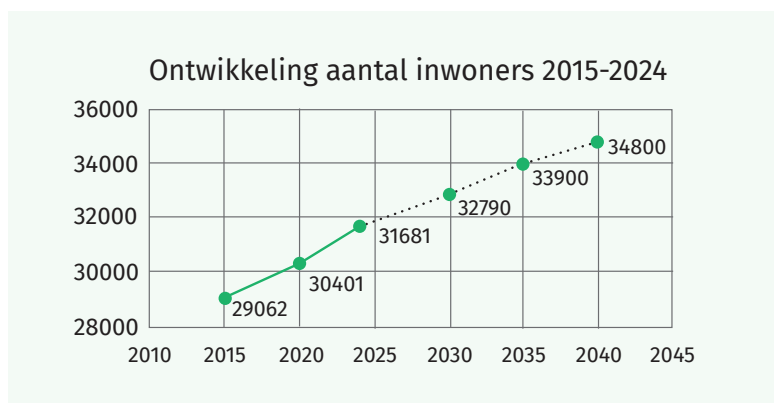
Onze ambitie

We laten Leusden geleidelijk en gebalanceerd groeien, maar hechten ook groot belang aan een veerkrachtige en vitale Leusdense samenleving. We willen belangrijke kernwaarden behouden. Met name het groen in het buitengebied en de groene structuur in de bebouwde kom. We vinden ook dat dit er niet toe mag leiden dat de vitaliteit van de gemeente, de kernen en haar samenleving afneemt.

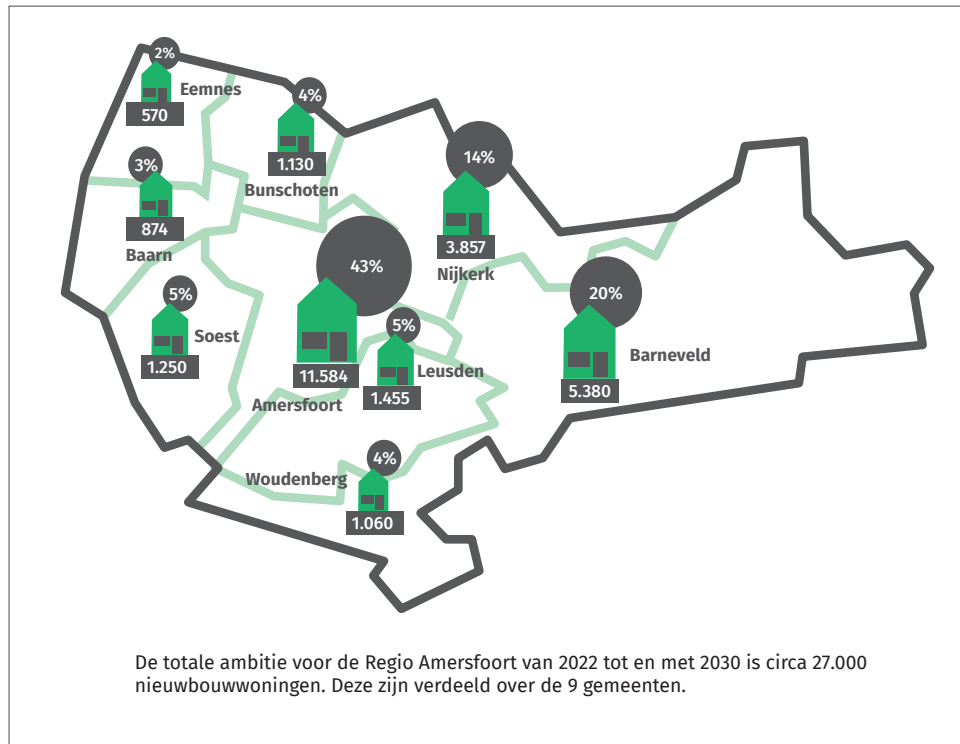
Een vitale samenleving heeft het vermogen om in te spelen op belangrijke veranderingen. Als gemeente willen

we daarvoor de ruimte en mogelijkheden bieden. Belangrijke ontwikkelingen zijn onder meer de vergrijzing, meer kleinere huishoudens, het langer en meer zelfstandig wonen (ook als er zorg nodig is) en de voortdurende groei van het aantal huishoudens.

Voor de periode 2024 tot 2031 zetten we ons in om ons aandeel in de Woondeal Regio Amersfoort te leveren. We willen de druk op de woningmarkt op korte termijn verkleinen door het vergroten van tijdelijk aanbod. We zijn voorbereid op de benodigde groei van de woningvoorraad op de langere termijn.



Aantal en aandeel in de Woondeal Regio Amersfoort opgenomen nieuwbouwwoningen per gemeente 2022-2030



Onze opgave

In de afgelopen jaren is het aantal inwoners van Leusden gegroeid met zo'n 300 mensen per jaar. Vooral door de komst van mensen elders uit Nederland en dan met name uit Amersfoort. Het aantal geboorten en sterftes waren de laatste jaren ongeveer even groot. In dezelfde periode zijn er gemiddeld ruim 140 woningen per jaar bij gekomen. De groei van de woningvoorraad is groter geweest dan de 105 woningen die in de huidige Woonvisie als uitgangspunt is genomen.

Toch is de druk op de woningmarkt groot en toegenomen. Dit is overigens geen uniek Leusdens fenomeen, maar speelt ook in de regio en heel Nederland. Bijna 1 miljoen woningen moeten tussen 2022 en 2031 in Nederland worden gebouwd om iedereen fatsoenlijk te kunnen

laten wonen. Want we worden ouder, wonen langer zelfstandig, we verbreken vaker onze relaties en er komen meer mensen naar Nederland dan er vertrekken. Door deze nieuwbouw komt de Nederlandse woningmarkt als het goed is in een rustiger vaarwater.

In de Woondeal Regio Amersfoort 2022-2030 is afgesproken dat de regio met 27.000 nieuwe woningen een bijdrage levert aan deze landelijke opgave. Leusden neemt hiervan 1.455 woningen voor haar rekening. In de periode 2024 tot en met 2030 moeten we nog ca. 1.100 woningen bouwen om dit aantal te halen.

Met de huidige woningbouwplannen komen we niet verder dan 900 woningen. En dan is er nog de nodige onzekerheid of we al die plannen wel op tijd kunnen realiseren. Zo hebben we voor ongeveer twee derde van

de plannen nog geen planologische procedure doorlopen. Onzekerheid is er verder of nieuwe woningen wel aangesloten kunnen worden op het elektriciteitsnet (netcongestie). Dit geldt ook voor de twee belangrijkste nieuwbouwlocaties namelijk Tabaksteeg-Zuid en Achterveld Noordoost. Als we er niet in slagen om voldoende nieuwbouw te realiseren, worden de knelpunten op de Leusdense woningmarkt nog groter. Er kunnen minder mensen verhuizen en we kunnen ook niet de juiste woningen aanbieden. De huidige knelpunten voor met name ouderen, jongeren, (koop-) starters en kwetsbare inwoners worden dan nog groter.

Regelmatig wordt de discussie gevoerd of we niet al voldoende m² woonruimte hebben. Steeds meer grotere woningen worden door één of twee personen bewoond. Moeten we wel zoveel nieuw bouwen? Kunnen we de huidige m² woonruimte niet veel beter verdelen? Dit vraagt om een antwoord. Hoewel ons vizier in deze visie vooral gericht is op de periode tot 2031, zal de vraag naar woningen ook na 2030 aanhouden. Hoewel ons vizier in deze visie vooral gericht is op de periode tot 2031, zal de vraag naar woningen ook na 2030 aanhouden.

De Utrechtse aanpak; opvang asielzoekers

Op basis van de spreidingswet heeft Leusden in 2024 (nog) de opgave 147 plaatsen te realiseren voor de opvang van asielzoekers. Dit vormt een extra opgave naast de hiervoor genoemde opgave.

Onze inzet

3.1 We zetten ons in om ons aandeel in de Woondeal Regio Amersfoort te realiseren.

We realiseren tenminste 1.000 nieuwe woningen in de periode 2024-2030

Het is onze inzet om tenminste 1.000 nieuwe woningen te bouwen in de periode tot 2031.

In die periode staan de volgende projecten gepland:

- afronding van Princenhof en Mastenbroek2, en
- realisatie van Klimrakker, De Holm, Woondroom, Twijnderij, Tabaksteeg-zuid (deels), Achterveld Noordoost (deels), diverse woningbouw Stoutenburg en een aantal particuliere initiatieven.

We optimaliseren het aantal woningen op de uitbreidingslocaties

We hanteren de woningaantallen voor Tabaksteeg-Zuid en Achterveld Noordoost (resp. 760 en 175 woningen) als ondergrens. We onderzoeken of we in deze uitbreidingsgebieden nog meer woningen kunnen bouwen met behoud van een prettige woon- en leefomgeving. We onderzoeken ook de mogelijkheid en wenselijkheid om een deel van de programma's in de tijd naar voren te halen.

Realistisch tempo in de woningproductie

Door Rijk en provincie wordt ingezet op het versnellen van de woningproductie. Door meer inzet van partijen, snellere procedures, voortvarend oplossen van knelpunten of flexwonen moet het aantal nieuwe woningen versneld beschikbaar komen.

Wij kiezen er echter niet voor op dit punt een extra ambitie te formuleren. Daarvoor ontbreekt de capaciteit. Onze inzet is om met een goed participatieproces goede woongebieden te realiseren. Wel geven we Tabaksteeg-Zuid en Achterveld Noordoost prioriteit als er spanning ontstaat op de inzet van capaciteit. Daarnaast leggen we de problematiek van en inzet op netcongestie centraal in de organisatie.

Kwaliteitseisen nieuwbouw vooraf duidelijk

Leusden heeft altijd gekozen voor kwaliteit: in de woning en de woonomgeving. Deze inzet houden we vast. Het Convenant Duurzaam Bouwen (en opvolgers) hanteren we als uitgangspunt voor de nieuwbouw(-wijken). Het Convenant (en eventuele opvolgers) werken we zo uit, dat we vooraf duidelijkheid kunnen geven aan ontwikkelende en bouwende partijen. Het wordt daarmee onderdeel van ons beleid en handelen. We nemen onze ervaringen in Tabaksteeg-Zuid mee.

Door de stijgende bouwkosten en de grote vraag, bestaat er de tendens betaalbare woningen steeds kleiner te maken. We vinden het belangrijk de kwaliteit van woningen op een minimaal niveau te houden. We gaan een basiskwaliteit bepalen en vastleggen.



3.2 We gaan de bestaande woningvoorraad intensiever inzetten om het woningaanbod te vergroten

We voegen tenminste 100 nieuwe (permanente) woningen in de bestaande woningvoorraad toe met behoud van een goede woon- en leefomgeving in de periode 2024-2030

We hebben veel grotere huur- en koopwoningen die bedoeld zijn voor gezinnen. Het komt steeds vaker voor dat in deze woningen nog 1 of 2 personen wonen, nadat kinderen zijn uitgevlogen.

Daarnaast zijn ook veel jongere 1- en 2 persoonshuishoudens op zoek naar kleinere woningen. We gaan daarom de mogelijkheden voor een intensiever gebruik van de bestaande woningen onderzoeken en stimuleren. Voorwaarde daarbij is wel dat een goed woon- en leefklimaat behouden blijft. Dit geldt zowel voor de woning zelf als de woonomgeving. Deze inzet moet er wel toe leiden dat vooral woonruimte beschikbaar komt voor de huishoudens die dit het hardst nodig hebben.

Door splitsen, optoppen en intensiever gebruik van kavels willen we tenminste 100 permanente woningen toevoegen aan de woningvoorraad.

Meerdere huishoudens in een woning

Er zijn diverse manieren om meer woonruimte in een woning beschikbaar te krijgen. Denk aan kamergewijze bewoning, hospita-verhuur, friendscontracts of met meerdere huishoudens een woning kopen. Deze mogelijkheden willen we, voor zover we daar invloed op hebben, stimuleren.

Intensiever gebruik van kavels

De mantelzorgwoning is een voorbeeld van een tijdelijk intensiever gebruik van een tuin van een woning én het oplossen van een intensieve zorgvraag. Er zijn landelijke regels die dit mogelijk maken. Aanvullend willen we ook onderzoeken onder welke voorwaarden we de tijdelijke plaatsing van een pré-mantelzorgwoning of tijdelijke

woonruimte voor jongeren (in 1e of 2e lijn) mogelijk kunnen maken.

We onderzoeken verder onder welke condities we meerdere woningen op een kavel willen toestaan. Daarbij kan aangesloten worden bij de voorwaarden voor kamerge-wijze bewoning of woningsplitsing. Ook de meerwaarde van gemeenschappelijk wonen kan aanleiding zijn voor intensivering.

We denken niet alleen aan mogelijkheden op bestaande woonkavels. We kijken ook naar mogelijkheden om -met behoud van de ruimte voor werken- wonen en werken intensiever te mengen.

Splitsen en optoppen

Het splitsen van woningen of het bouwen van een extra woonlaag op gebouwen (optoppen) zijn andere manieren om woonruimte toe te voegen. We willen daarbij inzetten op de toevoeging van woonruimte waar behoefte aan bestaat. We denken hierbij aan: het splitsen van een woning in een boven- en benedenwoning of het optoppen van sociale woningbouwcomplexen (met name complexen uit de 70-er jaren lenen zich daarvoor).

Leegstand monitoren

Zoveel mogelijk woningen beschikbaar houden voor bewoning, betekent ook het zoveel mogelijk beperken van leegstand. We monitoren de ontwikkeling er van. Als het aantal leegstaande woningen teveel toeneemt, nemen we maatregelen.

3.3 Op zoek naar nieuwe locaties voor (tijdelijke) woningbouw

Het is nog onzeker of nieuwbouw én betere benutting van de bestaande woningvoorraad voldoende nieuwe woonruimte opleveren. Daarbij is er zoveel vraag naar woningen dat we ook naar nieuwe locaties moeten blijven zoeken.

Onderzoek naar locaties voor diverse bestemmingen

De gemeente Leusden heeft weinig gronden in bezit die direct ingezet kunnen worden voor woningbouw. We zoeken ook locaties voor opvang van vluchtelingen voor de spreidingswet en de herhuisvesting van de Oekraïners in de Storkstraat en Sine Cura. Een onderzoek met een brede scope moet inzicht bieden in de mogelijkheden voor extra locaties voor (tijdelijke) woningen.

We kijken ook naar de Utrechtse Aanpak als mogelijke ontwikkeling. Hierbij worden locaties ontwikkeld voor een combinatie van asielzoekers en andere andere doelgroepen.

3.4 Tijdig voorsorteren op woningbouw na 2031

Ook na 2031 blijft het aantal huishoudens groeien. De mate waarin is van veel factoren afhankelijk. Tabaksteeg-Zuid en Achterveld Noordoost vangen in eerste instantie de groei op. Daarna komt Achterveld Noordwest in beeld. We verwachten dat ergens tussen 2033 en 2037 weer aanvullend ruimte nodig. Tegen die tijd is een belangrijk deel van de Leusdense wijken en woningen 50 tot 60 jaar oud. Mogelijk zijn er dan kansen voor herontwikkeling of herstructurering. Ook een intensievere menging van bijvoorbeeld werken en wonen kan zorgen voor nieuwe woningbouwlocaties.

We vinden het belangrijk deze mogelijkheden op tijd te onderzoeken voordat we -eventueel- woningbouwlocaties zoeken in het buitengebied.

Hoeveel nieuwbouw is er nodig?

Het vraagstuk over het benodigd aantal woningen is een weerbarstige. In de huidige situatie wordt de huishoudensgroei in heel Nederland en ook Leusden veroorzaakt door een mix van factoren: denk hierbij bijvoorbeeld aan scheidingen, langer zelfstandig wonen van ouderen, de wensen om bij een relatie toch alleen te wonen en het meer zelfstandig wonen van mensen met zorg én migratie. Uitbreiding van het aantal woningen moet hier op in spelen. Wel is het over het algemeen zo dat meer nieuwbouw leidt tot een hoger positief migratiesaldo. Bij de inzet van 1.455 woningen is indertijd gekeken naar de mogelijkheden die Leusden voorzag. Met dit aantal draagt Leusden ook voor een stukje bij aan de regionale vraag. Nu de plancapaciteit (nog) niet toereikend is, kan de vraag gesteld worden of de inzet niet naar beneden bijgesteld moet worden. Hier kiezen we niet voor: de inzet vormt onderdeel van een afsprakenkader waar 9 regiogemeenten en 5 corporaties aan deelnemen. Het is een gemeenschappelijke opgave om de druk op de woningmarkt door onder meer nieuwbouw te verlichten. Daarnaast is er een dusdanige onbalans in de woningvoorraad dat nieuwbouw (permanent of flex) nodig is om daar meer evenwicht in te bereiken.



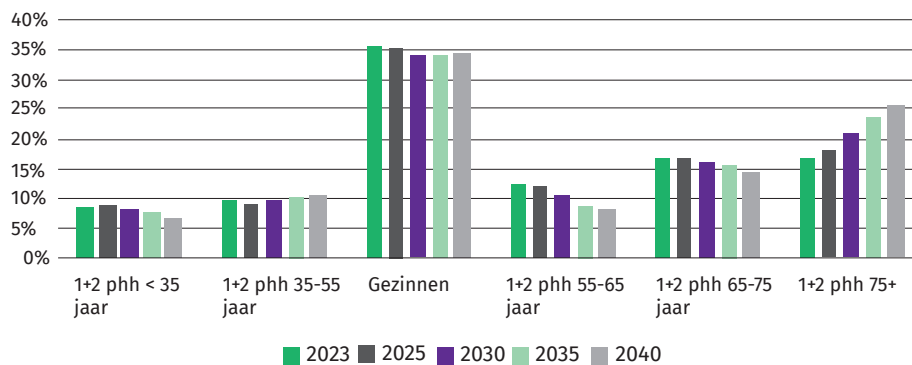
4. Gericht bouwen aan onbezorgd wonen

Onze ambitie

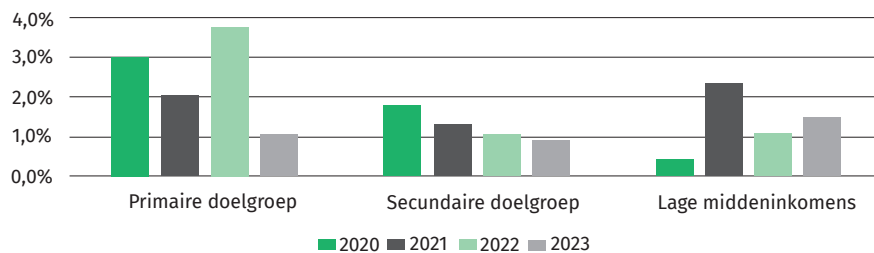
Leusden is een gemeente met een samenleving die volop kansen biedt om een leven op te bouwen en mee te doen in die samenleving. Deze kansen moeten er nadrukkelijk ook zijn voor mensen voor wie het niet vanzelfsprekend of eenvoudig is. Het is onze ambitie om woningaanbod en woningvraag van juist deze groepen inwoners bij elkaar te brengen. Of het nu gaat om pas-

sendheid, betaalbaarheid en/of de nodige zorg. Liefst kunnen de inwoners dit op eigen kracht maar met ondersteuning als dit nodig is. Onbezorgd wonen noemen we dat: geen zorgen of er passende en betaalbare huisvesting voor je is; geen zorgen als er ondersteuning nodig is of je netwerk wegvalt, geen zorgen of je woonomgeving veilig en aantrekkelijk is.

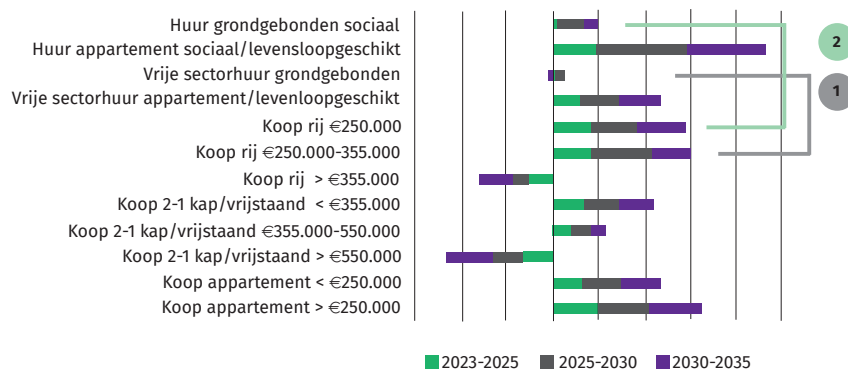
Ontwikkeling huishoudens 2023-2040



Slaagkans sociale huur naar inkomensgroep



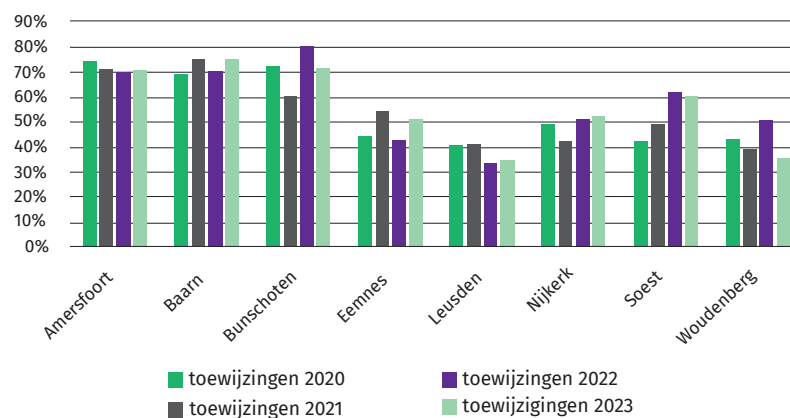
Theoretisch tekort aan woningen naar huur-koop en prijsklasse 2023-2035



1. Bij onvoldoende middeldure koopwoningen verschuiving naar vrije sector huur
2. Bij onvoldoende goedkope koopwoningen verschuiving naar sociale huur

Toewijzing per gemeente

aandeel inwoners eigen gemeente bij toewijzing sociale huurwoningen



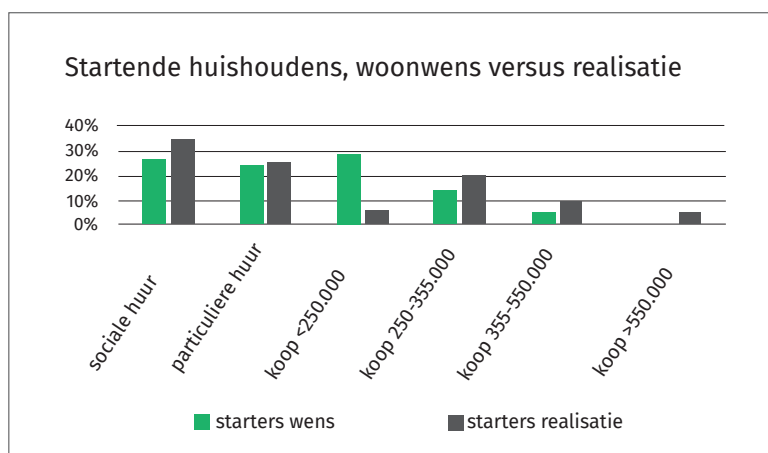
Onze opgave

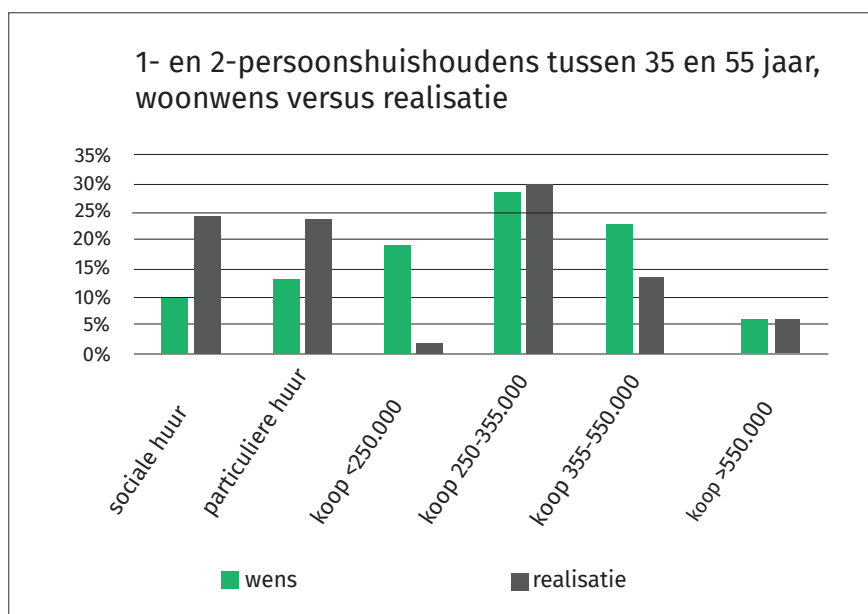
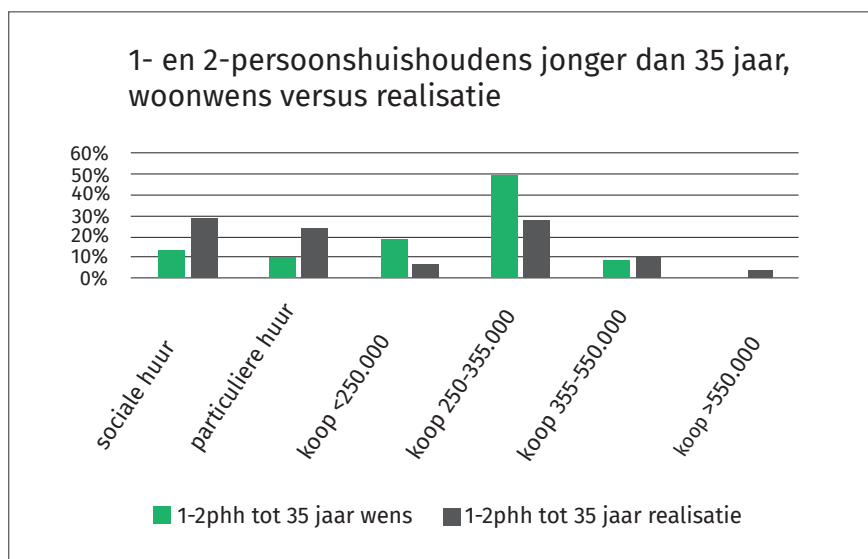
Algemeen

In de jaren 70 en 80 van de vorige eeuw zijn bij de toenmalige uitbreidingen veel gezinnen in Leusden komen wonen. Vooral ook in koopwoningen. Voor gezinnen is Leusden nog steeds een fijne woongemeente. Maar tijden veranderen en we zien dan ook dat het aantal kleine huishoudens is toegenomen. Momenteel bestaat ongeveer twee derde van de huishoudens uit één of twee personen. De komende jaren neemt met name het aantal oudere één- en tweepersoonshuishoudens toe; met name het aantal 75+'ers. Dit levert een grotere vraag op naar passend aanbod van huisvesting, zorg en welzijn. Maar niet alleen ouderen zoeken naar een kleinere of comfortabeler woning. Ook jongere huishoudens bestaan vaker uit één of twee personen. Door deze ontwikkelingen zijn vraag en aanbod in Leusden niet meer in balans. Leusden heeft daarnaast een grotere verantwoordelijkheid gekregen voor de huisvesting van kwetsbare huishoudens, de zogenaamde aandachtsgroepen. Deze verantwoordelijkheid wordt met de invoering van de Wet Versterking regie volkshuisvesting alleen maar groter. Hierdoor wordt de druk op de sociale huurwoningen groter en dan met name het goedkopere deel. Omdat van de gemeente verwacht wordt juist deze groepen met voorrang te huisvesten, worden de kansen van andere woningzoekenden (verder) beperkt. Daarbij zien we ook, dat in Leusden minder woningen worden toegewezen

aan eigen inwoners dan in de andere regiogemeenten. Mogelijk komt dit omdat Leusden geen gebruik maakt van de mogelijkheid om mensen met een binding voorrang te geven. Sturing kan op 50% van de toewijzingen. Niet alleen de traditioneel kwetsbare inwoners hebben het moeilijk op de woningmarkt, maar ook jongeren die hun eigen leven willen opbouwen, mensen die door omstandigheden op korte termijn woonruimte nodig hebben of huishoudens met een laag inkomen. Ook hun kansen op huisvesting zijn de laatste jaren afgenomen. Onvoldoende aanbod en onvoldoende doorstroming, concurrentie met woningzoekenden van buiten de gemeente en regelgeving liggen daar aan de basis. Een aandachtspunt bij de te maken keuzes is dat de verhouding tussen het aantal inwoners tussen 20 en 65 jaar vergeleken met het aantal inwoners onder de 20 en boven de 65 jaar lager is dan gemiddeld in Nederland. Deze zogenaamde demografische druk wordt in de toekomst nog meer door de groei van het aantal ouderen beïnvloed. Uit de gesprekken met werkgevers kregen we het signaal dat dit met name voor de zorg tot knelpunten kan leiden. Leusden kan onvoldoende inspelen op de behoefte van deze beroepsgroep op sociale huurwoningen. Andere gesprekspartners hebben ons op het belang gewezen om perspectief te bieden aan jongeren die in Leusden willen blijven wonen.

huishoudens met één of twee personen





Lang niet alle 1- en 2-persoonshuishoudens kunnen hun woonwens realiseren. Ongeveer de helft van de starters wil graag een huurwoning, terwijl meer dan de helft in een huurwoning gaat wonen. De starters -die vooral een goedkope koopwoning wensen- moeten meer betalen dan gewenst of gaan in een (sociale) huurwoning wonen. De huishoudens tot 35 jaar die al een woning hebben, willen het liefst doorstromen naar een betaalbare koopwoning. Niet meer dan 25% verhuist ook naar een

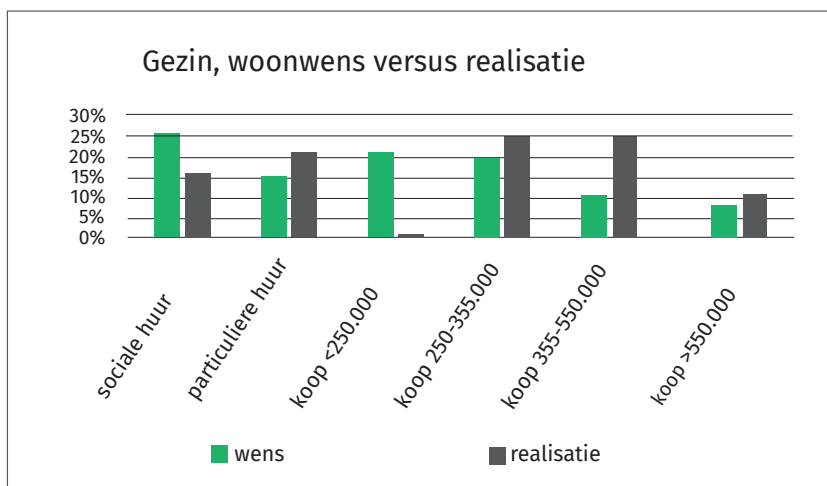
betaalbare koopwoning. Men verhuist juist meer naar een huurwoning.

De huishoudens tussen 35 en 55 jaar hebben meer gevarieerde woonwensen. De wens voor koopwoningen heeft wel duidelijk de overhand, waarbij bijna een derde een duurdere koopwoning wenst. Vooral de wens voor een goedkope koopwoning weet deze leeftijdsgroep bijna niet te realiseren en gaat vaak in een huurwoning wonen.

Gezinnen

Gezinnen laten een gevarieerd beeld in hun woonwens zien: ongeveer 40% huurwoningen, 40% goedkope en betaalbare koopwoningen en 20% duurdere koopwoningen.

Ze verhuizen over het algemeen naar duurdere woningen dan ze wensen. Er wordt met name minder verhuisd naar een goedkope koop en sociale huurwoning dan gewenst



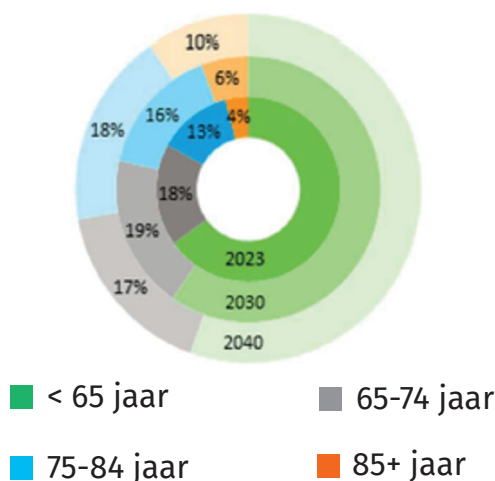
Ouderen

Tussen 2023 en 2040 groeit het aandeel van huishoudens ouder dan 64 jaar van 35% naar 45%. 28% is dan ouder dan 74 jaar. Er komen in die tijd 800 huishoudens bij tussen 75 en 85 jaar en 300 huishoudens ouder dan 85 jaar. Aan de huisvesting van ouderen wordt uitgebreid aandacht besteed in de Woonzorgvisie.

Meer oudere huishoudens moeten langer in hun woning kunnen blijven wonen. Ongeveer een kwart van de ouderen woont in een woning die niet aanpasbaar is naar de behoeften van ouderen. Daarnaast is er met name behoefte aan woningen in een geclusterde vorm met laagdrempelige gemeenschapsruimte(n) gericht op

onderlinge ondersteuning en ontmoeting. Het aanbod van dit type woningen is beperkt en ontbreekt in de sociale huursector volledig. Dit betekent niet dat alleen nieuwbouw hierin kan voorzien. Ook het toevoegen van gemeenschappelijke ruimte aan ouderencomplexen is een mogelijkheid. Tot slot zal er vraag ontstaan naar zorgwoningen waar intensieve zorg geleverd kan worden. Dit omdat er geen uitbreiding gaat plaatsvinden van verpleeghuisbedden. In de Woonzorgvisie wordt aangegeven dat tot en met 2030 250 tot 300 ouderenwoningen aan de voorraad moeten worden toegevoegd, met name geclusterde woningen.

Aandeel ouderen in de bevolking, 2023-2040



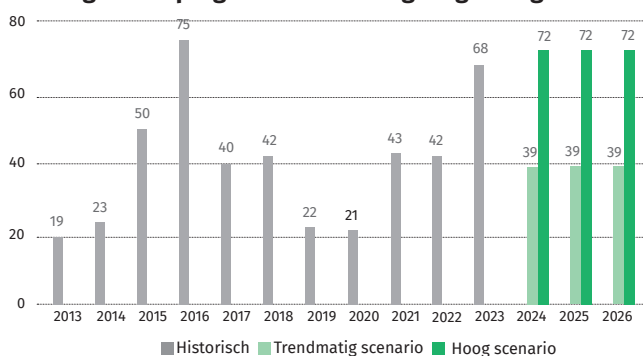
Aandachtsgroepen (excl. vergunninghouders, woonwagengewoners en arbeidsmigranten)

Aan de huisvesting van aandachtsgroepen wordt uitgebreid aandacht besteed in de Woonzorgvisie. De Woonvisie gaat in op de vraag die we mogen verwachten naar reguliere woningen. Het gaat daarbij om de te verwachten uitstroom uit instellingen voor beschermd wonen, jeugdzorg met verblijf, maatschappelijke opvang, detentie en forensische zorg. De totale woningbehoefte wordt geprognosticeerd op 16 tot 20 zelfstandige woningen. Het gaat daarbij voor een belangrijk deel om de goedkopere woningen in de sociale huursector. Vaak gaat het om de woningen onder de eerste aftoppingsgrens omdat het veelal om kleinere (éénpersoons-) huishoudens gaat. Deze groep is onevenredig over de regio gehuisvest. De Wet Versterking regie volkshuisvesting stuurt daarom aan op een meer evenwichtige spreiding in de regio. Afspraken die daarover gemaakt worden, kunnen leiden tot een grotere vraag in Leusden dan nu.

Vergunninghouders

Halfjaarlijks krijgt de gemeente een taakstelling voor de huisvesting van een aantal vergunninghouders. In toenemende mate gaat het om kleine huishoudens. Ook deze ontwikkeling en de verhoogde taakstelling zorgen voor extra druk op de goedkopere sociale huurwoningen. Onderstaande tabel laat in grijs de hoogte van de taakstelling in de afgelopen jaren zien en in het groen een prognose in een trendmatig en hoog scenario².

Terugblik en prognose taakstelling vergunninghouders



Als we uitgaan van zelfstandige huisvesting dan houden we voor de komende jaren rekening met een vraag van

tenminste 30-35 goedkope sociale huurwoningen. In het regeerprogramma geeft het nieuwe kabinet aan dat er geen voorrang meer mag worden gegeven aan vergunninghouders. Wat dit betekent is nog niet duidelijk.

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. De verwachting is dat er in de regio Amersfoort tot en met 2030 1.725 arbeidsmigranten huisvesting zoeken. Als we uitgaan van een evenredige verdeling betekent dit voor Leusden ca. 36 plaatsen voor shortstay, 71 voor midstay, 29 sociale huurwoningen en 15 koopwoningen.

Woonwagengewoners

Op 27 juni 2024 heeft de raad op basis van behoefteonderzoek besloten om 2 standplaatsen te gaan realiseren en daarnaast ruimte te reserveren voor een eventuele uitbreiding.

Opvang en huisvesting Oekraïense ontheemden

In 2024 vangt de gemeente ca. 300 Oekraïense ontheemden op in een tweetal gemeentelijke opvanglocaties en bij enkele particulieren. Hoewel de duur en uitkomst van de oorlog nog zeer ongewis is, moeten we er rekening mee houden dat een deel van deze huishoudens er voor kiest in Nederland te blijven.

Kansen van Leusdenaren op de woningmarkt

Leusden heeft tot op heden geen gebruik gemaakt van de mogelijkheden om bij sociale huur-, middenhuur of

² Bron: Woonzorgbehoefteonderzoek Provincie Utrecht, Companen (2024).

nieuwe betaalbare koopwoningen voorrang te geven aan huishoudens met een binding aan Leusden. We zien echter dat concurrentie met huishoudens van elders de kansen van Leusdenaren kleiner maakt dan in andere gemeenten. Zowel in de sociale huur als in de koopsector is minder dan de helft van de aangeboden woningen bij Leusdenaren terecht gekomen. In de sociale huursector is dit aandeel lager dan in de ons omringende gemeenten.

Onze inzet

4.1 We richten onze inspanningen op huishoudens die niet op eigen kracht in woonbehoefte kunnen voorzien óf voor doorstroming zorgen

Uitgangspunten voor het programma uitbreiding woningvoorraad

We kunnen de tekorten de komende jaren niet helemaal wegwerken. We moeten dus keuzes maken op welke doelgroepen we ons met name gaan richten.

Daar kunnen we duidelijk in zijn. We maken de keuze

voor doelgroepen die niet op eigen kracht in hun woonbehoefte kunnen voorzien. Hierdoor dragen we bij aan de ambitie om iedereen een goede bestaansbasis te bieden. Daarbij gaat het niet alleen om de aandachtsgroepen. Ook jongeren die (te) lang moet wachten voor een sociale huurwoning krijgen onze aandacht. En daarnaast de huishoudens die geen woning kunnen kopen maar ook teveel verdienen voor een sociale huurwoning. Ook richten we ons op de ouderen. Passende woonruimte voor ouderen zorgt dat men langer zelfstandig kan wonen en dat meer woningen vrij komen door doorstroming. Daardoor krijgen meer woningzoekenden een kans. Samengevat: we koersen op het vergroten van aanbod voor ouderen, jongeren en (koop-)starters, huishoudens met een laag inkomen en aandachtsgroepen. We integreren hier een belangrijk deel van de uitkomsten van de Woonzorgvisie.

Dit leidt tot bijgaande accentpunten voor de uitbreiding van de woningvoorraad:

segment	doelgroepen	type woningen
sociale huur	• lage inkomensgroepen • jongeren en starters • aandachtsgroepen (met zorg) • vergunninghouders • senioren	• kleine woningen (2-3 kamers) • nultredenwoningen/doorstroomwoningen (3 kamers) • woningen <1^e aftoppingsgrens
Middeldure huur ¹ (€ 879,66 en € 1.157,95)	• jongeren en starters (> € 50.000) • doorstromers uit sociale huur • spoedzoekers (>€ 50.000)	• divers: voornamelijk kleinere woningen (2-3 kamers) • nultredenwoningen (minimaal 3 kamers)
Betaalbare koop ¹ (tot € 390.000)	• jongeren en starters (> € 50.000) • doorstromers uit sociale huur • senioren uit huur en koop	• gemixt: grondgebonden en appartementen (nultreden) • extra koopprijs rond ca. € 270.000-290.000 • senioren: geclusterde woningen (appartementen) (minimaal 3 kamers)
Dure huur en koop ¹ (> € 1.157,95 en >€ 390.000)	• doorstromers koop-koop • senioren	• 2-onder-een-kap (ook voor senioren) • vrijstaand (ook voor senioren) • geclusterd wonen grondgebonden

¹ Het gaat hier om de situatie en het prijspeil in 2024

Ruimte voor nieuwe en innovatieve woonconcepten die bijdragen aan huisvesting doelgroepen

We zien nieuwe woonvormen ontstaan die inspelen op specifieke behoeftes van doelgroepen (bijv. tiny houses, kangoeroe- of meergeneratiewoningen, (knarren-) hofjes, intergenerationeel wonen). Soms gaat het ook om bewonersinitiatieven die zoeken naar ruimte, zoals bij collectief opdrachtgeverschap (CPO) of een coöperatie. 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.

We willen graag ruimte bieden aan innovatieve woonconcepten wanneer deze bijdragen aan de huisvesting van de doelgroepen waarop we ons in het bijzonder richten.

4.2 Beter benutten bestaande woningvoorraad richten op doelgroepen

Aanpassen woningen

De woningvoorraad wordt doorlopend aangepast aan de woonwensen van de bewoners. Vooral in de koopsector. Een dakkapel of een uitbouw; allemaal manieren om een passende woonsituatie te bereiken. Bij het ouder worden van de bewoners ontstaat er vaak een wat andere type behoefte. Een traplift, slaap- en/of badkamer op de begane grond, aanpassing sanitair zorgen ervoor dat de woning blijft passen bij de levensfase van de bewoner. Driekwart van de woningen in Leusden kan in principe aangepast worden aan de behoeften van de ouder wordende bewoner. Door campagnes maken we oudere bewoners bewust van deze mogelijkheden en motiveren hen hun woning aan te passen als verhuizen niet als optie wordt gezien en men bijvoorbeeld in de buurt van voorzieningen woont (in een woonzorgcirkel). Zoals in het Beleidskader Sociaal Domein al is opgenomen denken we aan een revolverend (terugverdienend) fonds om hiervoor leningen te verstrekken.

Bevorderen doorstroming

Door het op gang brengen van een verhuisketen komen meerdere woningen vrij. Daardoor kunnen verschillende

huishoudens een meer passende woning betrekken.

Met de aandacht die we geven aan de huisvesting van ouderen, kunnen we ook doorstroming bevorderen. We verwachten dat het effect van koopwoningen daarbij wat minder effect heeft voor de tekorten in de Leusdense vraag. Er komen dan vooral duurdere koopwoningen beschikbaar. Dit biedt uiteraard wel meer kansen voor huishoudens die naar een grotere of duurdere koopwoning willen doorstromen.

Het bouwen van sociale huurwoningen, middenhuur of betaalbare koopwoningen voor ouderen heeft meer effect. We zorgen dan wel dat we daarbij ook zoveel mogelijk voorrang kunnen geven aan Leusdenaren. De regeling van Groot naar Fijn die Omthuis hanteert is daarbij een belangrijke ondersteuning.

Daarnaast kunnen de mogelijkheden en effectiviteit van woningruil onderzocht worden. Ook dit helpt mensen om naar een meer passende woning te kunnen verhuizen.

4.3 Vergroten kansen huishoudens met binding aan Leusden

Tot nog toe heeft Leusden altijd gehandeld vanuit het uitgangspunt van 'vrije vestiging'. Dit is ook het uitgangspunt van de Huisvestingswet. Alleen wanneer er sprake is van schaarste en/of verdringing, kan de gemeente de vestiging beperken. We zijn van mening dat die redenen er op dit moment zijn.

Er is een aanzienlijk tekort aan woningen, niet alleen in Leusden maar ook in de regio. Dat tekort heeft er de afgelopen jaren toe geleid dat de kansen van Leusdenaren in de woningmarkt zijn verminderd. Vergeleken met andere regiogemeenten worden bijvoorbeeld minder sociale huurwoningen aan Leusdenaren toegewezen. Van makelaars horen we dat de vraag van buiten Leusden groot is en soms ook koopkrachtiger. Werkgevers in de zorg geven aan, dat zij merken dat het lastig is nieuwe werknemers aan te trekken. Mede ook vanwege het beperkte aanbod van sociale huurwoningen. Met het oog op vergrijzing van het werknemersbestand zien zij dit als knelpunt. De (verplichte) opgave voor de huisvesting van mensen die uitstromen uit maatschappelijke opvang,

mantelzorg en statushouders wordt groter, wat de kansen voor de overige huishoudens beperkt.

Ook in de koopsector, zeker in het betaalbare segment, moeten Leusdense woningzoekenden nu concurreren met huishoudens van buiten Leusden. We vinden dat bij nieuwbouw van de betaalbare koopwoningen, Leusdenaren een grotere kans moeten krijgen om een dergelijke woning te kopen. Onderbouwing hiervoor is niet alleen de schaarste. Ook is het vaak zo dat gemeente en ontwikkelaars extra inzet moeten leveren om deze woningen betaalbaar te maken.

We breiden daarom onze Urgentieverordening uit naar een volwaardige Huisvestingsverordening. We zetten

daarbij het instrumentarium in voor maatschappelijke en economische binding aan Leusden voor in ieder geval de volgende categorieën:

- Sociale huursector
- Nieuwe betaalbare koopwoningen

Daarnaast onderzoeken we of de huisvesting van essentiële beroepsgroepen (zorg, onderwijs, veiligheid) voorrang wenselijk maakt.

Door inzet van dit instrumentarium wordt tenminste 50% van het beschikbare aanbod met voorrang aangeboden aan mensen met een maatschappelijke of sociale binding. Hiertoe behoren ook de urgent woningzoekenden.



5. Bouwen aan betaalbaar wonen

Onze ambitie

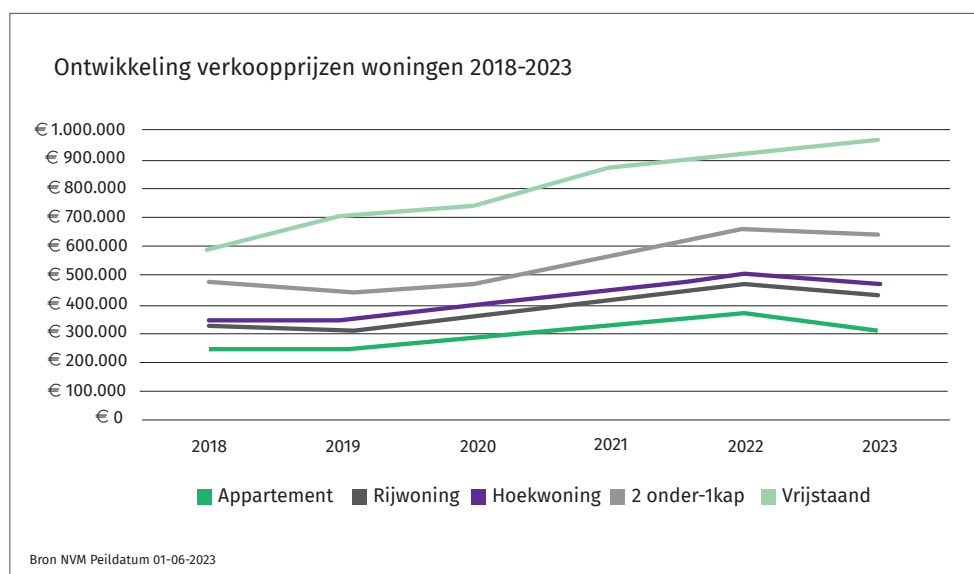
Leusden heeft een gevarieerd aanbod van woningen naar eigendom en prijsklassen. Iedereen kan een woning vinden die past bij zijn of haar financiële mogelijkheden. We breiden het aantal sociale huurwoningen, middenhuur

en betaalbare koopwoningen uit. Als het nodig is helpen we mensen met het kunnen financieren van hun woning. We zoeken verder naar mogelijkheden om woningen zo lang mogelijk betaalbaar te houden.

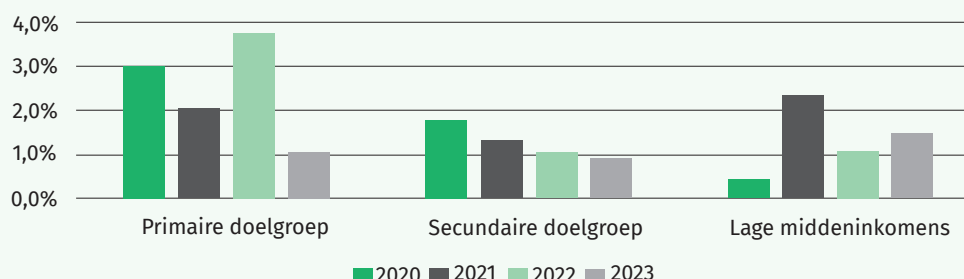
Onze opgave

Huishoudens en woningen per kern, 2022

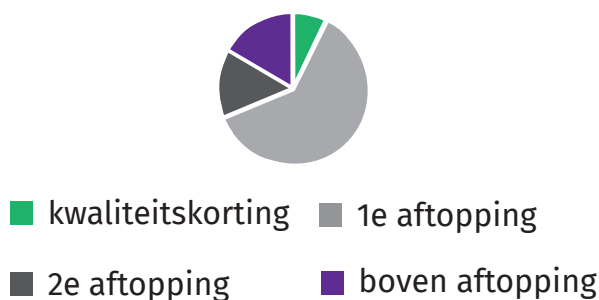
	Huishoudens	Woningvoorraad	Aandeel corporatie	Aandeel overige verhuurders
Leusden	11.985	12.025	20%	9%
Achterveld	1.175	1.190	19%	8%
Stoutenburg	135	130	7%	8%
Gemeente	13.295	13.345	20%	9%



Slaagkans sociale huur naar inkomensgroep



Sociale huurwoningen naar prijsklasse



Leusden heeft minder sociale huurwoningen (in corporatiebezit) dan landelijk (resp. 20% en 29%). Ook het aandeel particuliere huurwoningen ligt beneden het landelijke percentage (resp. 9% en 14%). Van de sociale huurwoningen is een groot deel in 2023 goedkoper dan de eerste aftoppingsgrens (€ 647). In 2022 is van ongeveer 1.300 huishoudens verplicht de huur verlaagd naar € 575. Hierdoor is de huur en het inkomen meer met elkaar in balans. Dit heeft voor de financiële positie van de corporatie wel een negatief effect.

We zien dat de slaagkans van alle inkomensgroepen die ingeschreven staan voor een sociale huurwoning, beperkt is. Eigenlijk is deze voor alle inkomensgroepen ongunstig en ligt in 2023 rond de 1%. Dit betekent dat er voor alle 100 woningzoekenden 1 betaalbare woning beschikbaar

is. De toegenomen verantwoordelijkheid voor de aandachtsgroepen én de taakstelling vergunninghouders maakt de opgave groter om voor voldoende betaalbare sociale huurwoningen te zorgen. Omhuis is als enige actieve corporatie een belangrijke partner in deze opgave. De particuliere huur en met name de middenhuur heeft een belangrijke functie als buffer. Huishoudens die geen woning kunnen of willen kopen of die heel dringend een woning nodig hebben, vinden hier woonruimte. Meer middenhuurwoningen maakt doorstroming vanuit de sociale huursector mogelijk. De Wet betaalbare huur gaat invloed hebben op het aanbod en de mogelijkheden voor nieuwbouw. Het is nog niet duidelijk wat dit voor Leusden betekent. Afhankelijk hiervan zullen we al dan niet beleid voor middenhuur gaan opstellen³.

³ De Wet betaalbare huur geeft als verplichting dat de gemeente in haar woonvisie moet aangeven of ze al dan niet beleid voor middenhuur maakt. Wij nemen dit op als een uitwerkingsvraag.

Het aandeel koopwoningen in Leusden is juist veel groter dan landelijk. De WOZ-waarde van koopwoningen is de laatste jaren heel fors gestegen: met 35% tot ca. € 460.000 in 2024. De transactieprijzen liggen hier naar verwachting nog ruim boven. Het eind van de prijsstijgingen lijken ook nog niet in zicht. De gemiddelde WOZ-waarde ligt daarmee fors boven de betaalbaarheidsgrens van € 390.000. Dit is ook te merken aan het aanbod van betaalbare koopwoningen. Deze is beperkt en zorgt er voor dat men moeilijk vanuit de (sociale) huur naar een koopwoning kan verhuizen of als starter een woning kan kopen. We zien het als een opgave om voor deze groep het aanbod te vergroten.

Onze inzet

5.1 Nieuwbouw bestaat uit tenminste 30% sociale huur en is voor tenminste twee derde betaalbaar (incl. sociale huur)

In het woningmarktonderzoek is het beeld geschetst van het woningtekort tot 2035. Iets minder dan 30% bestaat uit sociale huur en 55% uit middenhuur en betaalbare koopwoningen⁴. Deze verdeling komt in belangrijke mate overeen met de samenstelling die in het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting als verplichting is opgenomen.

We nemen de landelijke verdeling als uitgangspunt. Dit betekent dat de nieuwbouw in de periode 2024-2030 uit tenminste 30% sociale huur bestaat. Daarnaast bestaat de nieuwbouw in totaal uit tenminste twee derde sociale huur, middenhuur en betaalbare koop tezamen.

Onze woningcorporatie Omthuis had en houdt de preferente positie voor de realisatie van sociale huurwoningen. Ook krijgt Omthuis de mogelijkheid om middenhuurwoningen te realiseren.

We leggen de aandelen en definities voor sociale huur, middenhuur en betaalbare koop vast in afspraken en contracten en voorkomen speculatie

We vinden het belangrijk om een groot deel van de nieuwbouw sociaal of betaalbaar te laten zijn. Daar is be-

hoefte aan; niet alleen nu maar ook de komende jaren. Dit vraagt extra aandacht bij nieuwbouwprojecten. We gaan de gevraagde inspanningen vastleggen in afspraken en contracten. En we gaan na of de gevraagde resultaten bereikt zijn. We willen verder voorkomen dat huurwoningen binnen korte termijn naar een duurder prijssegment overgaan of dat gespeculeerd wordt met koopwoningen. Daarom hanteren we in de contract de definities die in het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting zijn opgenomen. Daarnaast stellen we bij koopwoningen eisen aan zelfbewoning en hanteren een anti-speculatiebeding als dat nodig is.

We stellen een vereveningsfonds sociale en betaalbare nieuwbouw in

Om de totale nieuwbouwopgave te realiseren, moeten alle locaties voldoen aan de hiervoor genoemde verhouding sociaal, betaalbaar en duur. Ook de binnenstedelijke kleine(re) locaties. Het zal bij deze kleine locaties niet altijd mogelijk zal zijn om hieraan te voldoen. Om te zorgen dat er een gelijk speelveld bestaat, stellen we beleidsregels op en een vereveningsfonds in. Ontwikkelingen die meer dure woningen hebben dan we willen, storten de extra opbrengst in dit fonds. Het fonds kan worden ingezet voor de bouw van locaties met (meer) sociale huurwoningen en/of betaalbare woningen.

5.2 We brengen het tekort aan sociale huurwoningen zo ver mogelijk terug

Het aanbod groeit tussen 2024 en 2031 met tenminste 300 woningen

Ongeveer 20% van de woningvoorraad bestaat uit sociale huurwoningen. Dit aandeel willen we laten groeien. Rekening houdend met de afspraken uit de Woondeal én de behoefte uit het woningmarktonderzoek 2024 is een groei van minimaal 290 en maximaal 350 woningen gewenst. We zetten in op een groei van tenminste 300 woningen in de periode 2024-2030. Dit betekent een extra inspanning om locaties voor sociale huurwoningen beschikbaar te krijgen.

⁴ Zie voor de prijsgrenzen bijlage 1.

5.3 We streven in de nieuwbouw naar een evenwichtige verdeling van goedkope koopwoningen, betaalbare koopwoningen en middenhuur

We streven naar één derde goedkope koopwoningen (€ 270.000-€ 290.000), één derde betaalbare koopwoningen (tot € 390.000) en één derde middenhuurwoningen (tot € 1.157,95).

De prijsgrens voor betaalbare koopwoningen is door het Rijk vastgesteld op € 390.000. Als starter heb je een huishoudensinkomen nodig van tenminste € 80.000 om een hypotheek te kunnen krijgen. Daarmee sluiten we een hele groep uit voor wie de sociale huursector ook geen optie is⁵. Om die reden willen we ook woningen bouwen met een prijs tussen € 270.000 en € 290.000. De prijs bepalen we aan de hand van het type woning en locatie. We gaan de uitdaging aan om tenminste de helft van de betaalbare koopwoningen binnen deze grens te realiseren.

Het lijkt er op dat de animo om middenhuurwoningen te bouwen is afgenomen met de invoering van de Wet betaalbare huur. Hoewel er ook signalen zijn dat er nog steeds geïnteresseerde partijen zijn. Omthuis is in ieder geval bereid een aantal middenhuurwoningen te realiseren maar dit is onvoldoende voor het bereiken van ons doel. We brengen daarom in beeld wat er voor nodig is om partijen te interesseren voor de bouw van deze woningen.

5.4 We zetten instrumentarium in om de woningen zo lang mogelijk betaalbaar te houden en speculatie tegen te gaan

Gevarieerde betaalbare nieuwbouw

We willen dat Tabaksteeg-Zuid en Achterveld Noordoost zich ontwikkelen als veerkrachtige en zorgzame wijken. We zien daarom graag een brede mix aan bewoners die er met veel plezier nu en in de toekomst wonen. Tegelijkertijd willen we ook voldoen aan het uitgangspunt van 30% sociale huur en twee derde betaalbare woningen. Met de huidige bouwkosten en de grote vraag worden steeds kleinere woningen gebouwd. Voor een deel is dat prima, omdat er ook steeds meer kleine huishoudens zijn. Maar om een gevarieerde wijk te bouwen zijn ook woningen voor doorstromers, gezinnen en senioren

nodig. Woningen die vaak toch wat groter zijn. Door de forse prijsstijgingen in de koopsector én het begrenzen van de verkoopprijs lopen gewenste verkoopprijs en marktwaarde soms behoorlijk uiteen. Zeker bij de grotere woningen. Om toch in de behoefte te voorzien, kijken we naar instrumentarium om aanbod en vraag dichter bij elkaar te brengen.

Ook willen we voorkomen dat de druk op woningmarkt en het begrenzen van de verkoopprijs ertoe leiden dat gespeculeerd wordt met woningen. Direct na aankoop kunnen deze soms al met forse winst verkocht worden. Daarmee bereiken we niet onze doelgroep en woondoelen. We zetten daarom instrumenten in om dit te voorkomen. We hebben daarvoor diverse mogelijkheden. Bij de keuze wegen we mee in hoeverre de woningen in de toekomst betaalbaar blijven.

Betaalbaarheid van bestaande woningen

De prijs van bestaande koopwoningen is afhankelijk van vraag en aanbod. Daar hebben we als gemeente weinig invloed op. Vergroten van de financiële mogelijkheden heeft vaak het effect dat de koopprijzen (nog verder) stijgen. Toch onderzoeken we of de herintroductie van de startersleningen woningzoekenden in Leusden kan ondersteunen in hun mogelijkheden.

De ontwikkeling van de huurprijzen in de sociale huursector wordt in belangrijke mate bepaald door de Rijksoverheid. Binnen de regelgeving heeft de corporatie vrijheid zelfstandig huurbeleid vorm te geven. Zo heeft Omthuis besloten te gaan werken met een meerhurenbeleid. Hierdoor ontstaat er meer keuzevrijheid voor de woningzoekenden en meer gevarieerd samengestelde buurten. Jaarlijks gaan we met Omthuis in gesprek over de prestatieafspraken. We vinden het van belang dat het huurbeleid past binnen het geheel van de opgaven van de woningcorporaties.

Niet alleen de huur of de hypotheek bepaalt of een woning betaalbaar is. Ook andere woonlasten dragen daar aan bij, in het bijzonder de energielasten. We blijven mensen met een laag inkomen en hoge woonlasten helpen bij het isoleren van hun woning en vervangen van witgoed. Ook bij de verdere ontwikkeling van de energie- en warmtetransitie willen we dat iedereen hieraan mee kan doen. We zoeken hierbij ook de samenwerking met Omthuis.

⁵In de sociale huursector geldt een maximaal inkomen die afhankelijk van de huishoudensgrootte op ongeveer € 53.000 ligt. (prijsspeil 2024)



6. Samenleven in veerkrachtige en duurzame buurten

Onze ambitie

Naast de woning is ook onze directe woonomgeving belangrijk voor ons welzijn. Zeker als de samenleving in rap tempo vergrijst. Mensen zijn dan veel meer aangewezen op hun directe woonomgeving. We streven er dan ook naar onze buurten en wijken veerkrachtig en zorgzaam te laten zijn. Waar bewoners elkaar kennen en naar elkaar om kijken en elkaar ondersteunen. Dit biedt ondersteuning aan mensen die langer zelfstandig (moeten) blijven wonen. Ook is er dan een betere basis om mensen met verschillende achtergronden, levensfasen en levensstijlen prettig samen te laten wonen.

Daarnaast combineert een goed doordachte, ingerichte en onderhouden openbare ruimte de diverse maatschappelijke ontwikkelingen. Ze nodigt uit om elkaar te ontmoeten of om in beweging te komen en zorgt voor een gezonde, groene en duurzame leefomgeving. Een dergelijke woonomgeving is onderdeel van de energie- en warmtetransitie en kan de gevolgen van klimaatverandering aan.

Kortom: we zetten in op veerkrachtige buurten die kunnen omgaan met de uitdagingen van de toekomst: een sterk vergrijzende samenleving, meer samenwonen met mensen met een andere levenswijze, klimaatverandering en energie- en warmtetransitie.

Onze opgave

Leefbaarheid in een straat of buurt is belangrijk voor het welbevinden van inwoners. De landelijke leefbarometer onderscheidt 5 hoofdcategorieën: woningvoorraad, fysieke omgeving, voorzieningen, sociale samenhang en overlast en onveiligheid. Daarnaast geeft de leefbarometer een totaalscore ten opzichte van het landelijke gemiddelde. Alle buurten en wijken in de gemeente scoren goed tot uitstekend. Wel is in een enkele buurt de sociale samenhang kwetsbaar. Daarnaast scoren alle buurten die wat verder van een winkelcentrum liggen, Achterveld en Stoutenburg minder goed op voorzieningen.

Ook uit de gesprekken komt het beeld naar voren dat er in Leusden weinig problemen zijn in buurten en wijken. Er zijn soms wel individuele problemen die aandacht vragen, maar we zien geen concentratie van problemen. Wel komen uit de verschillende gesprekken 3 belangrijke aandachtspunten naar voren.

1. Door het beperkte aanbod van goedkope huurwoningen hebben sommige buurten of straten te maken met meerdere nieuwe bewoners met een andere achtergrond of mentale gesteldheid. Dit vraagt veel van de draagkracht van deze buurten en straten. Er is aandacht en samenwerking met diverse organisaties nodig om prettig

Beoordeling woonomgeving	6+	9+
Fijne buurt	97%	41%
Groene buurt	93%	31%
Voldoende speelvoorzieningen	81%	22%
Veilige buurt	93%	31%
Veel sociale contacten	85%	20%
Goed onderhouden buurt	71%	12%

samenleven op peil te houden. Ook verwacht men een toename van mentale problemen bij ouderen die langer thuis (moeten) blijven wonen. Dit vraagt ook om meer dan een vinger aan de pols.

2. Het aantal ouderen neemt de komende 15 jaar sterk toe en dan met name de 85+ers. Met het ouder worden nemen lichamelijke en/of mentale klachten toe. De verwachting is dat met name het aantal ouderen met dementie sterk toe gaat nemen. Het aantal verpleeghuisbedden neemt echter niet toe en de professionele zorg staat onder druk. We zijn meer dan in het verleden afhankelijk van onderlinge hulp en samenredzaamheid.

3. Daarnaast vraagt ook de fysieke woon- en leefomgeving de komende jaren aandacht. Klimaatverandering vraagt niet alleen om aanpassingen aan onze woningen maar ook aan onze woonomgeving. Dat geldt ook voor de energie- en warmtetransitie. We gaan steeds minder gebruik maken van fossiele energie en steeds meer van energie uit hernieuwbare bronnen. We gaan over van aardgas naar duurzame alternatieven voor koken en het verwarmen van woningen. We hebben ruimte nodig om nieuwe manieren van verwarmen en energieopwekking een plek te geven en om overlast door heftige buien of droogte te voorkomen. Maar dit is niet het enige dat speelt. De woonomgeving heeft ook een belangrijke andere functie. Het is bekend dat actief blijven en meedoen in de samenleving belangrijk is voor lichamelijk en mentaal welzijn. Dit heeft voor alle inwoners meerwaarde, maar vooral ook voor de ouder wordende mens. Een woonomgeving met fijne plekjes, bankjes en wandelroutes die uitnodigt om andere mensen te leren kennen en om te bewegen biedt deze meerwaarde. Het openbare gebied biedt anno 2024 die mogelijkheden over het algemeen niet. Een groot deel is juist de komende jaren aan vervanging toe. Dit biedt kansen.

Onze inzet

6.1 We bouwen aan gevarieerde woonwijken en buurten

Leusden heeft in het verleden wijken gebouwd met een menging van koop- en huurwoningen. We vinden dit een positieve kwaliteit van Leusden. Die verscheidenheid willen we verder uitbouwen met meer variatie in type woningen: woningen voor gezinnen, voor 1 of 2 personen, voor jongeren, ouderen, met tuin of als appartement. Hierdoor creëren we gevarieerde woonwijken, die ruimte bieden aan een grote variatie van inwoners. Dit doen we door bij bestaande woonwijken het aanbod te verbreden. Nieuwe wijken bouwen we direct voor een brede reeks aan doelgroepen.

We hanteren daarbij de volgende uitgangspunten:

Voor ontwikkelingen in bestaande woonwijken:

Particuliere initiatiefnemers

- Tenminste twee derde is betaalbaar (sociale huur, middenhuur of betaalbare koop). Daarnaast is 30% van het totaal sociale huur
- Doelgroepen: ouderen, 1- en 2-persoonshuishoudens
- Locatie bepaalt de doelgroep(en) en het woningtype, waarbij appartementen de voorkeur hebben.

Woningcorporatie

- 100% sociale huur of een mix van voornamelijk sociale huur en middenhuur
- Doelgroepen: jongeren, starters, ouderen en overige aandachtsgroepen
- Programma wordt in overleg met corporatie bepaald
- Locatie bepaalt de doelgroep(en) en het woningtype, waarbij appartementen de voorkeur hebben.

Gemeente

- Inzetten voor eventuele compensatie sociale huur en/of middenhuur en betaalbare koop of anderszins bij voorkeur een mix van sociale huur, middenhuur en



betaalbare koop

- Doelgroepen: ouderen, huishoudens met zorgvraag, aandachtsgroepen, statushouders, 1- en 2 persoons-huishoudens
- Programma wordt in overleg met Omthuis bepaald.
- Locatie bepaalt de doelgroep(en) en het woningtype, waarbij appartementen de voorkeur hebben

Voor woningbouw op uitbreidingslocaties:

- Tenminste twee derde van nieuwbouw is betaalbaar (sociale huur, middenhuur en/of betaalbare koop) en maximaal 33% overig programma. Daarnaast is tenminste 30% van de nieuwbouw sociale huur.
- Een gedifferentieerd woningbouwprogramma met accenten op kleinere (levensloopbestendige) woningen/appartementen als uitgangspunt. Daarmee zorgen we enerzijds voor een veerkrachtige en toekomstbestendige woonwijk, maar gebruiken we deze ook om de disbalans in de woningvoorraad te beperken.

6.2 Fijn wonen in veerkrachtige, zorgzame buurten

De oudere die lichamelijk of mentaal achteruit gaat, mensen met een mentale of lichamelijke beperking die zorg nodig hebben, mensen die gevlucht zijn, Leusden krijgt de komende jaren (nog) meer inwoners met een dergelijke achtergrond. Leusden is gelukkig een gastvrije en zorgzame gemeente. Haar inwoners helpen graag een handje om kwetsbare medemensen te ondersteunen. Toch zijn dit ook ontwikkelingen die het nodige vragen van buurtgenoten, zorgaanbieders, corporatie en gemeente. Zeker wanneer er sprake is van een zekere concentratie. De draagkracht van de buurt of straat wordt in de toekomst nog meer aangesproken. Veerkrachtige, zorgzame buurten zien we dan ook als een voorwaarde én uitdaging om de draagkracht van buurten en wijken te ondersteunen. Werken aan veerkrachtige en zorgzame buurten vraagt om gevarieerde buurten en wijken. Daarnaast het creëren en ondersteunen van relevante netwerken, de

mogelijkheid van iedereen om aan de samenleving mee te kunnen doen, de mogelijkheid elkaar te leren kennen en samenwerking tussen bewoners, zorgaanbieders, gemeente, corporatie, vrijwilligersorganisaties. Een aantrekkelijke woonomgeving en een plek waar men elkaar laagdrempelig kan ontmoeten ondersteunen dit. Als ondersteuning investeren we ook in het vergroten van het bewustzijn van het belang van een zorgzame en samenredzame buurt of wijk. Dit is een langdurig proces.

6.3 Integrale aanpak voor een goed onderhouden, aantrekkelijke en toekomstbestendige woonomgeving (incl. energie- en warmtetransitie)

Een uitnodigende, gezonde en toekomstbestendige woonomgeving draagt bij aan welzijn en welbevinden nu en in de toekomst. De komende jaren komt een aantal ontwikkelingen bij elkaar. Een integrale aanpak biedt daarin meerwaarde. Meerdere functies worden bij elkaar gebracht en kunnen elkaar versterken. Een mooie boom biedt schaduw, vangt CO₂ op, zorgt voor biodiversiteit en in combinatie met een bankje, een fijne plek om te zitten. Minder versterking biedt wellicht ook kans voor bijvoorbeeld een jeu-de-boulesplek.

Zorgen voor een tijdige en inclusieve energie- en warmtetransitie

In het programmaplan warmte en energietransitie heeft de Raad op 1 juli 2024 haar visie op de warmte- en energietransitie vastgelegd. In 2050 wil Leusden klimaatneutraal zijn. Doel is woningen zodanig te isoleren dat ze op een betaalbare wijze met een alternatief voor aardgas verwarmd kunnen worden. In bebouwd gebied en op dak en vlak wordt maximaal energie opgewekt. Ook stoten onze vervoersmiddelen geen schadelijke gassen meer uit.

De strategie is gebaseerd op de volgende kernwaarden:

- Benutten lokale kracht van de samenleving
- Betaalbaar en sociaal
- Wendbaar en flexibel

Isoleren van woningen is een belangrijk middel om deze voor te bereiden op andere vormen van verwarming dan

aardgas. Daarbij wordt de komende jaren vooral ingezet op het ondersteunen van isolatie van slecht geïsoleerde woningen en kwetsbare huishoudens.

In het in 2025/2026 op te stellen Warmteprogramma wordt verder uitgewerkt hoe de warmtetransitie wordt opgepakt. We werken daarbij aan de uitvoering via twee sporen. Een spoor voor individuele ondersteuning via het energieloket IkWilWatt en een wijkgericht spoor met een buurtplan en wijkuitvoeringsplan (de zogeheten wijkaanpak).

Aandacht voor klimaatadaptatie

Op basis van het Deltaplan Ruimtelijke adaptatie wordt een programma voor klimaatadaptatie opgesteld. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan het waterrobuust en klimaatbestendig maken van Leusden. In het programma staan handvatten voor aanpak in bestaande en nieuwe wijken.

Uitwerking Convenant Duurzaam Bouwen

In 2020 heeft Leusden het Convenant Duurzaam Bouwen ondertekend. Dit convenant richt zich op nieuwbouw. Energie- en warmtetransitie en klimaatadaptatie zijn of worden uitgewerkt. Daarbij worden ook de bestaande woningen en wijken betrokken. Voor een 4-tal onderwerpen is het nog niet zo ver: mobiliteit, gezondheid, biodiversiteit en circulariteit. Om een voldoende integratie in toekomstige ontwikkelingen te realiseren, werken we ook deze onderwerpen de komende jaren uit. Daarbij betrekken we als dat lukt ook de bestaande wijken.

Integratie van de opgaven vanuit sociaal domein

De visie in het beleidskader Sociaal Domein gaat uit van een vaste basis bestaande uit rondkomen, veiligheid en passend wonen. Daar bovenop zijn 'leven in netwerken' en 'vitaal leven' belangrijk thema's voor welzijn en fijn (samen-)leven. De woonomgeving kan hier een positieve bijdrage aan leveren: een omgeving waar je als vanzelfsprekend je buurtgenoten treft; een woonomgeving die het aantrekkelijk maakt om een wandelingetje te maken of op een plezierige manier te lopen of fietsen naar een winkel of ontmoetingspunt.



7. Meer regie, sturing en samenwerking in het woonbeleid

Onze ambitie

We sturen actief op de realisatie van de visie en ontwikkelen daarvoor relevant beleid en instrumentarium. We stellen in samenspraak met alle relevante samenwerkingspartijen een uitvoeringsprogramma op. We monitoren actief de resultaten en sturen bij wanneer dit noodzakelijk is. We werken daarbij samen met alle actoren die voor het bereiken van de doelen en resultaten nodig zijn.

Onze opgave

De woonopgave is omvangrijk, ingewikkeld en de urgentie is groot.

Om de visie te kunnen uitvoeren gaan we meer sturing geven en regie voeren. Dit is niet alleen gewenst maar ook nodig. Met het vaststellen van wetgeving gaan Rijk en provincie meer sturen op het woonbeleid en prestaties van regio's en gemeenten. Wij zullen daarom meer inzicht moeten bieden in en ons verantwoorden over onze inzet en handelen.

Alleen hebben we hiervoor niet veel beleid en instrumenten klaar liggen. Die moeten we de komende jaren gaan ontwikkelen. De inzet daarvoor beperkt zich niet alleen tot het beleidsveld wonen. Ook andere functies in de gemeente zijn daarbij betrokken, zoals verschillende beleidsfuncties in het ruimtelijke domein, het RO-beleid, vergunningverlening en handhaving, administratieve ondersteuning, sociaal domein en financiën. Met de krappe capaciteit die er in de organisatie is, vraagt dit keuzes. Het uitvoeren van de visie vraagt daarnaast ook de inzet van veel externe betrokkenen. Samenwerking, onderlinge inspiratie en afstemming met andere relevante partijen met respect voor de verschillende rollen en mogelijkheden zijn nodig. Het gaat bijvoorbeeld om woningcorporatie Omthuis, de huurdersorganisatie HLVE, Lariks, particuliere initiatiefnemers, projectontwikkelaars, makelaars, wijkverenigingen en vertegenwoordigers van inwoners. Ook de samenwerking en afstemming in de regio Amers-

foort en met de provincie krijgt de komende jaren meer belang. De provincie heeft daarbij een sterkere toezichts- en coördinerende rol.

Onze inzet

7.1 Intensiveren van beleid, instrumenten en monitoring

Op een aantal punten in de visie hebben we uit te werken beleid of instrumenten genoemd. Maar er is meer uitwerking nodig om de visie te realiseren. Zonder deze uitwerking is de visie een papieren tijger. In het uitvoeringsprogramma brengen we dit samen, zetten het in de tijd en geven globaal aan of dit binnen bestaande financiële kaders en capaciteit uitvoerbaar is. Niet alles kan in één keer worden uitgewerkt en daarom geven we ook aan wat prioriteit heeft.

Monitoring van de resultaten van beleid en instrumenten geeft inzicht of we op de goede koers zitten. Dit vraagt dat we vooraf weten hoe we de resultaten willen volgen en welke gegevens we daarvoor nodig hebben.

7.2 Versterken in- en externe samenwerking

Wonen haakt aan een aantal andere beleidsterreinen binnen de gemeente, zoals het Sociaal Domein, ruimtelijke ontwikkeling, duurzaamheid en klimaatadaptatie, warmte en energietransitie, veiligheid en ontwikkelingen in het openbaar gebied. Weten van elkaar waar je mee bezig bent is dan van belang. De afstemming daarbij zoeken we via de bestaande overlegstructuur van de Omgevingsvisie en een in te stellen overleg wonen-zorg-welzijn.

Samenwerking extern is op heel veel terreinen nodig. In de Woonzorgvisie is ingegaan op de samenwerking die nodig is om uitvoering te geven aan de visie op wonen, zorg en welzijn.

Voor de Woonvisie zetten we de samenwerking met onze woningcorporatie Omthuis voort en waar nodig intensiveren we die. Via onder meer de prestatieafspraken en samenwerking in projecten stemmen we de onderlinge inzet af. Met ontwikkelaars, particuliere initiatiefnemers, makelaars en bouwers is de samenwerking meer project gestuurd. We onderzoeken of een jaarlijkse bijeenkomst over de 'stand van het wonen' haalbaar is.

Verder blijven we de samenwerking en afstemming met en in de regio Amersfoort zoeken. Leidraad daarbij is de Woondeal die de komende jaren verder wordt uitgewerkt. We zoeken daarbij ook naar oplossingen voor gemeenschappelijke problemen en het agenderen van knelpunten bij de hogere overheden.

7.3 Inzetten van voldoende middelen en capaciteit om de sturing te kunnen intensiveren

De problemen op de woningmarkt en de opgaven door toekomstige ontwikkelingen vragen intensivering van het woon(zorg-)beleid, inzet van instrumentarium, afstemming en samenwerking met andere partijen. Dit vraagt op korte termijn (incidenteel) meer inzet, alsook op de langere termijn (structureel). Kan deze inzet niet worden geleverd, dan moeten we inboeten op de neergelegde ambities en doelen.

In het Addendum CollegeUitvoeringsProgramma (CUP) 2022-2026 zijn middelen aan het beleidsveld Wonen toegekend. Daarnaast is er structureel 1,0 fte beleidsadviseur Wonen in de formatie opgenomen.

In de begroting staan de volgende middelen opgenomen:

Beschikbare financiële middelen in de begroting voor woonbeleid

Type budget	2025	2026	2027
Incidenteel externe kosten	€ 139.000	€ 62.500	
Incidenteel formatie	€ 280.000	€ 160.000	
Structurele formatie	€ 94.000	€ 94.000	€ 94.000
Totaal	€ 513.000	€ 316.500	€ 94.000

Tot circa maart 2026 is 0,9 extra formatie beleidsadvies wonen beschikbaar. Daarnaast zijn middelen besteed aan het opstellen van de Woonvisie en Woonzorgvisie. De overige middelen zijn beschikbaar gesteld voor uitvoeringsvraagstukken, zoals beleid voor wooninnovatie, optoppen en splitsen, een verhuiscoach. We gaan deze middelen inzetten voor het uitvoeringsprogramma.

Gelet op de opgaven die er liggen, is onze voorlopige inschatting dat er structureel bij moet om de visie goed te kunnen uitvoeren. Het gaat daarbij om extra inzet voor administratie, toezicht en handhaving en beleidsintensivering. De omvang daarvan wordt duidelijk bij uitwerking van het uitvoeringsprogramma.



Bijlage 1

Toelichting gebruikte begrippen

Aandachtsgroep(en): in de Wet Versterking regie volkshuisvesting worden de volgende groepen als aandachtsgroep benoemd:

- (Dreigend) dak- en thuisloze mensen
- Sociaal en/of medisch urgenten
- Uitstromers uit intramurale voorzieningen
- Arbeidsmigranten
- Woonwagengewoners
- Studenten
- Statushouders (via de taakstelling)
- Mantelzorgverleners en -ontvangers
- Ernstig chronisch zieken
- Uitstromers uit detentie
- Stoppende sekswerkers (DUUP-regeling)
- Ouderen

Een deel van deze groep wordt aangemerkt als (verplicht) urgente groep.

In de Woonvisie wordt met aandachtsgroep en aandachtsgroepen de hiervoor omschreven groepen bedoeld.

Aftoppingsgrenzen: in de sociale huursector wordt gewerkt met aftoppingsgrenzen. Deze houden verband met de verplichting tot passend toewijzen die corporaties hebben. Daarbij moet de corporatie huishoudens tot een bepaald inkomen een woning toewijzen die passend is bij dit inkomen. Er zijn 2 aftoppingsgrenzen. De 1^e aftoppingsgrens (€ 650,43) geldt voor 1- en 2 persoonshuishoudens met een maximaal inkomen van € 27.725. De 2^e aftoppingsgrens (€ 697,07) geldt voor huishoudens met meer dan 2 personen met een maximaal inkomen van € 37.625 onder de leeftijd waarop ze AOW kunnen krijgen en € 36.675 voor huishoudens boven de leeftijd waarop ze AOW kunnen krijgen.

Daarnaast spelen de aftoppingsgrenzen een rol bij de toekenning van huurtoeslag. Boven de aftoppingsgrens wordt de huurtoeslag verlaagd. Huurtoeslag kan gezien worden als een tegemoetkoming in de huurkosten. De bedragen hebben prijspeil juli 2024.

Betaalbare koop: woningen met een maximale verkoop-

prijs van €390.000 (prijspeil 2024). De maximale prijs-grens wordt jaarlijks door het Rijk vastgesteld.

(woon-) Coöperatie: particulier initiatief waarbij de 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 de huren betaalbaar houden.

Flexwoningen: een verplaatsbare woning op een tijdelijke locatie óf een woning door tijdelijke transformatie van een gebouw.

Geclusterde woningen: zie ouderenwoningen

Harde plancapaciteit: harde plancapaciteit zijn de woningbouwplannen die planologisch juridisch zijn vastgelegd in een Omgevingsplan of Omgevingsvergunning.

Kwetsbare inwoner: wanneer we het in deze visie hebben over 'kwetsbare inwoners' bedoelen we dat deze inwoners naast woonruimte extra zorg en ondersteuning nodig hebben.

Lage middeninkomens: dit betreft de groep met een inkomen tussen € 52.753 en € 62.191 (1-persoonshuishoudens) of tussen € 61.046 en € 82.921 (meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2024).

Liberalisatiegrens: dit is de maximale kale aanvangshuur (per maand) waaronder een woning een sociale huurwoning is. Per 1 juli 2024 is de liberalisatiegrens vastgesteld op € 879,66. Deze grens wordt jaarlijks door het Rijk vastgesteld.

Middenhuur: conform Wet betaalbare huur: huurwoningen met een huurprijs tussen de liberalisatiegrens en een huur behorend bij maximaal 186 punten in het woningwaarderingstelsel. Per 1 juli 2024 behoren woningen met een kale huurprijs tussen € 879,66 en € 1.157,95

per maand tot de middenhuur. Jaarlijks stelt het Rijk de grenzen vast.

MDOW: Multidisciplinair Overleg Wonen is door het college gemandateerd om de urgentieaanvragen te beoordelen en daarover te besluiten. In het MDOW zijn gemeente, Lariks (uitvoerder Wet Maatschappelijke Ondersteuning) en Omthuis (corporatie) vertegenwoordigd.

Nultredenwoning: zie ouderenwoningen

Ouderenwoningen: woning geschikt voor de oudere bewoner die minder mobiel wordt of ondersteunende zorg nodig heeft. De woning is toegankelijk voor rollator of rolstoel. Binnen deze categorie worden de volgende woningtypen onderscheiden:

- **Nultredenwoning:** woning waarbij de toegang zelf en de belangrijkste gebruikruimtes zoals woonkamer, keuken, sanitaire voorzieningen en slaapkamer zonder trappen bereikbaar zijn.
- **Gecclusterde woningen:** woningen die voldoen aan de definitie voor nultredenwoningen in een gecclusterde woonvorm. Er moet een ontmoetingsruimte in pandig aanwezig zijn of op loopafstand voor ouderen (bijvoorbeeld circa 100 meter). Die ruimte moet gericht zijn op ontmoeting van bewoners en eventueel buurtbewoners en op een open en transparante basis te gebruiken zijn. In de monitor ouderenhuisvesting wordt uitgegaan van een schaal van minimaal 12 woningen. Het Rijk beveelt aan dat de woningen dementievriendelijk ingericht worden.
- **Zorgwoningen:** woning waarin Wlz-zorg geleverd kan worden en die derhalve voldoende ruimte biedt om intensieve zorg te bieden; veelal in een complex gerealiseerd. Wlz= Wet langdurige zorg.

Primaire doelgroep (of ook doelgroep van beleid): dit zijn eenpersoonshuishoudens met een belastbaar inkomen tot € 44.035 en meerpersoonshuishoudens met een belastbaar inkomen tot € 48.625 (prijsspeil 2024).

Regio Amersfoort: gebied behorend bij de gemeenten

Amersfoort, Baarn, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Nijkerk, Soest, Woudenberg.

Revolverend fonds: een fonds dat de gemeente heeft waaruit tegen gunstige voorwaarden leningen worden verstrekt. Omdat de leningen terugbetaald worden, blijft het fonds gevuld en kan de gemeente over een lange periode leningen blijven verstrekken.

Sociale huurwoning: een woning met een kale huurprijs per maand beneden de liberalisatiegrens. Deze is per 1 juli 2024 door het Rijk op € 879,66 gesteld en wordt jaarlijks aangepast.

Urgente groep woningzoekenden: in de Wet versterking regie op de volkshuisvesting is een deel van de aandachtsgroepen benoemd als urgent. De gemeente is verplicht om deze groepen urgentie te verlenen. In de regeling worden daar soms wel voorwaarden aan verbonden. Het gaat om de volgende groepen:

- Mantelzorgverleners en -ontvangers
- Ernstig chronisch zieken
- Dakloze mensen met een opvangvoorziening
- Uitstroom uit intramurale voorzieningen (zoals beschermd wonen, jeugdzorg, maatschappelijke opvang)
- Uitstroom uit detentie (bij detentie van meer dan 3 maanden)
- Stoppende sekswerkers (DUUP-regeling)

Van Groot naar Fijn: een werkwijze die woningcorporatie Omthuis hanteert waarbij ouderen worden gestimuleerd om van een grotere woning te verhuizen naar een kleinere woning waarbij de huurder dezelfde huurprijs houdt.

Vergunninghouders: ook wel statushouders genoemd. Betreft een vluchteling die als zodanig is erkend, een verblijfsvergunning heeft gekregen en in Nederland mag verblijven en recht heeft op (o.a.) huisvesting. Via een halfjaarlijkse taakstelling worden vergunninghouders aan gemeenten gekoppeld.

Wlz: Wet langdurige zorg

Woondeal Regio Amersfoort 2023-2030: tussen Rijk, provincie en regiogemeenten is in maart 2023 een regiodeal afgesloten. Voor alle regio's in Nederland zijn woondeals afgesloten. In de Woondeal is onder meer vastgelegd hoeveel woningen de regio's gaan realiseren om het landelijke tekort aan woningen en de groei aan woningen in de periode tot 2031 in te vullen. In de Woondeal is ook de nieuwbouwoopgave van Barneveld meegenomen. Barneveld maakt onderdeel uit van FoodValley.

Woningwaarderingssysteem: dit is een landelijk systeem waarbij aan woonruimte kwaliteitspunten worden toe-

gekend. Bij het puntenaantal voor een woning hoort een maximale redelijke prijs. Hoe meer punten, des te hoger de kwaliteit en hoger de huurprijs mag zijn.

Zachte plancapaciteit: plancapaciteit in initiatieven van gemeente of particulieren die kansrijk zijn maar nog niet juridisch zijn vastgelegd in een Omgevingsplan of Omgevingsvergunning.

Zorgwoningen: zie ouderenwoningen



Bijlage 2

De kaders voor de Woonvisie

Kader landelijke overheid: meer sturing, regulering, regionale samenwerking en fairshare

De ontwikkelingen op de woningmarkt zijn voor de Rijksoverheid aanleiding geweest om sinds 2022 de teugels flink aan te halen. In programma 'Bouwen en Wonen' heeft het Rijk in grote lijnen haar beleid en in themaprogramma's uitgewerkt. Verder heeft het Rijk per regio afspraken gemaakt in de regionale Woondeals en op landelijk niveau met Aedes en de woningcorporaties. Ook is er de nodige wet- en regelgeving ingevoerd of voorbereid.

Wat de verschillende (ontwerp-) wetten als gemeenschappelijkheid hebben: meer sturing en regulering, een zwaardere rol voor de provincie, meer regionale afstemming en samenwerking en een evenwichtiger spreiding van de opgaven over de gemeenten (fairshare principe).

In de Nationale Woon- en Bouwagenda heeft de Rijksoverheid haar beleid voor het wonen beschreven. De agenda heeft drie kerndoelen:

- **Beschikbaarheid:** voldoende woningen voor iedereen. Uitgangspunt daarbij is de bouw van 900.000 woningen tussen 2022 en 2031. Streven daarbij is twee derde betaalbaar;
- **Betaalbaarheid:** woonlasten sluiten beter aan bij het inkomen. Het aantal huishoudens dat te hoge woonlasten heeft neemt af;
- **Kwaliteit:** voldoende woningen voor aandachtsgroepen en ouderen, perspectief voor kwetsbare wijken en duurzame huisvesting bereikbaar voor iedereen.

In een aantal programma's is dit verder uitgewerkt; over woningbouw, betaalbaar wonen, een thuis voor iedereen, verduurzaming van de gebouwde omgeving, wonen en zorg voor ouderen, leefbaarheid en veiligheid. Inmiddels is ook de nodige wet- en regelgeving opgetuigd, aangepast of voorbereid:

6. Als dit niet binnen 2 jaar tot stand komt, dan geldt per gemeente een wettelijke norm van 15% van de toewijzingen.

Wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting (Wvrv) en Besluit kwaliteit leefomgeving

Dit is de meest omvattende en impactvolle wetgeving. Door de kabinetswisseling is vertraging opgetreden in de behandeling, maar de verwachting is dat deze medio 2025 in werking gaat treden.

De provincie krijgt een coördinerende taak, definieert de woningbouwregio en stuurt erop dat er voldoende woningbouwplannen worden voorbereid.

De woningmarktregio krijgt meer belang omdat de opgaven in regionaal verband moeten worden afgestemd.

Verder legt de wet vast dat wonen een verplicht onderdeel wordt van de gemeentelijke Omgevingsvisie en dit uitgewerkt moet worden in een Volkshuisvestingsprogramma.

Tenminste twee derde van de nieuwbouw in een gemeente moet als betaalbare woning gerealiseerd worden. Voor gemeenten met een sociale huurwoningvoorraad beneden het landelijke gemiddelde, zoals Leusden, is er daarnaast de verplichting om 30% van de nieuwbouw als sociale huurwoning te realiseren. De grenzen van betaalbaarheid en de definities van woningen die hieronder vallen worden vastgelegd.

Verder definieert de wet aandachtsgroepen van beleid, waarbij een deel ook verplicht op basis van een urgentieverordening urgentie krijgt. De huisvesting van deze groepen wordt een regionale taak gebaseerd op verplichte regionale afspraken⁶.

De basis voor prestatieafspraken met corporatie en huurdersvertegenwoordiging wordt versterkt en zo nodig worden ook zorgaanbieders betrokken.

Aanpassing Huisvestingswet 2014

Met ingang van 2024 is er meer ruimte gekomen voor lokale binding. Maximaal 50% van de vrijkomende woningen mag aan maatschappelijk en economisch gebonden



woningzoekenden worden toegewezen (sociale en middenhuur) of verkocht (betaalbare koopwoningen). Als de Wvrv in werking treedt, wordt de Huisvestingswet 2014 aangepast op de elementen urgentie, aandachtsgroepen en regionale afstemming.

Wet goed verhuurderschap (1 juli 2023)

Deze wet is er op gericht misstanden in (met name) de particuliere verhuur te voorkomen. Onderdeel daarvan is een verplicht meldpunt bij gemeenten. Daarnaast kan de gemeente een vergunningstelsel instellen voor de verhuur aan arbeidsmigranten.

Wet betaalbare huur (1 juli 2024)

Deze wet heeft tot doel de huur van betaalbare woningen te reguleren. Daarbij wordt een relatie gelegd met de punten op basis van het Woningwaarderingstelsel. Aan woningen met maximaal 186 punten wordt een maximale huurprijs gekoppeld die jaarlijks wordt aangepast.

Kader vanuit de provincie Utrecht

In de provinciale omgevingsverordening is het uitgangspunt voor de uitbreiding van woningbouw vastgelegd. In eerste instantie vindt woningbouw plaats in de bebouwde kom. Denk hierbij aan het opnieuw ontwikkelen van verouderde gebieden of toevoegen van woningen. Pas als dit onvoldoende soelaas biedt, kan de provincie toestemming geven om woningen te bouwen in het landelijk gebied. Voor kleine locaties (tot 50 (flex-)woningen) zijn de regels minder streng dan bij grotere locaties. Vitaliteit van een kern is daarbij een belangrijk criterium. Daarnaast ontwikkelt de provincie beleid om haar coördinerende en toetsende taak te kunnen uitvoeren.

Woondeal regio Amersfoort 2022-2030

Maart 2023 is Woondeal ondertekend door Rijk, provincie, een 9-tal gemeenten en 5 corporaties. In de Woon-

deal is onder meer vastgelegd dat de regio tussen 2022 en 2031 27.000 nieuwe woningen bouwt. Hiervan neemt Leusden 1.455 woningen voor haar rekening. Ook is afgesproken dat twee derde van deze woningen betaalbaar zullen zijn. Daar staat tegenover dat provincie en Rijk zich inspinnen om de juiste voorwaarden te scheppen. Bijvoorbeeld op het gebied van betaalbaarheid, procedures, capaciteit, infrastructuur voor energie, financiering onrendabele toppen. De Woondeal wordt binnen de regio verder uitgewerkt en uitgevoerd.

Coalitieakkoord

In het coalitieakkoord van 2022 en het addendum van 2023 heeft de coalitie de volgende uitgangspunten voor bouwen en wonen vastgelegd:

- Een gematigde en constante groei van het aantal woningen met extra aandacht voor senioren en starters.
- Bouwen voor iedereen die zich sociaal of economisch gebonden voelt aan Leusden, Achterveld of Stoutenburg en het leveren van een bijdrage aan de regionale woonbehoefte.
- Meewerken aan de regionale Woondeal: streven naar twee derde betaalbare woningen en minimaal 30% sociale huur in het totale programma.
- Uitvoering van een woononderzoek voor Senioren en het opstellen van een Wonen Welzijn Zorg visie. Daarin onder meer aandacht voor kleinschalige woonvoorzieningen in de wijk.
- Starters kunnen zo nodig ondersteund worden met aanvullende instrumenten (bijv. Koopgarant of vorm zoals premiekoop-A). Verder is er de wens voor diversiteit in woonvormen. Randvoorwaarde daarbij is wel behoud van de groene kwaliteit van het buitengebied.
- Verdichting is nodig en wenselijk maar niet ten koste van binnenstedelijk groen; daarbij wordt ook ingezet op transformatie van kantoren en bedrijven en beleid voor optoppen en splitsen.

Bijlage 3

Woonvisie: stappen, bronnen en betrokkenen

Fasen in het opstellen van de Woonvisie

1. Woningmarkt en trends en ontwikkelingen in beeld (juni 2023 tot augustus 2024)

Verschillende bronnen zijn gebruikt om een beeld te krijgen van de huidige en toekomstige Leusdense woningmarkt:

2. Opstellen concept Woonvisie en inspraak (juli-november 2024)

Op basis van al deze informatie is in de periode juli- september het concept voor de Woonvisie opgesteld. Deze is aan het college voorgelegd om vrij te geven voor inspraak. De inspraak heeft plaatsgevonden in de periode oktober-november.

3. Opstellen uitvoeringsprogramma (oktober 2024-mei 2025)

Parallel aan de inspraak- en vaststellingsprocedure is het uitvoeringsprogramma voor de Woonvisie opgesteld. Hiervoor zijn intern en extern gesprekken gevoerd met relevante partijen.

4. Opstellen van de definitieve Woonvisie en vaststelling door de raad (december 2024-maart 2025)

Op basis van de inspraak is in december-januari de definitieve versie opgesteld en voor besluitvorming voorgelegd aan college en raad. Deze is voorzien in de periode januari-maart 2025. Het college stelt het conceptuitvoeringsprogramma vast. Voor definitieve vaststelling vraagt het college de raad om een zienswijze op het uitvoeringsprogramma.

Gebruikte bronnen

- Woningmarktonderzoek Leusden (juni 2023- februari 2024) opgesteld door Companen. Betreft bronnenonderzoek en toetsing in gesprekken met stakeholders
- Online enquête via sociale media voor verdieping van het woningmarktonderzoek (maart-april).
- Extra campagne voor verdieping woningmarktonderzoek gericht op jongeren (juli-augustus)
- Provinciaal onderzoek naar de woonzorgbehoefte ouderen en overige aandachtsgroepen (juni 2024)
- Diverse andere bronnen zoals CBS, Woningnet⁷, publicaties
- Consultatie van diverse interne en externe betrokkenen over (deel-)thema's.
- Beleidskader Sociaal Domein 'Thuis in Leusden'.
- Omgevingsvisie gemeente Leusden.

Gesprekspartners (incl. gesprekspartners Woonzorgvisie):

- Woningcorporatie Omthuis
- Enkele lokale makelaars
- HLVE
- Lariks
- Werkgevers (w.o. zorg en onderwijs)
- Wijkpolitie en buurtbemiddeling
- Inwoners tijdens inloopavonden 7 mei en 16 september
- Vertegenwoordigers van inwoners (SOL, Duwgroep)
- Participatieraad
- Diverse aanbieders van zorg
- Enkele wijkverenigingen

⁷Woningnet, regionale inschrijving- en woonruimteverdelingssysteem van de corporaties.

Bijlage 4

Toelichting op de tabellen

Pag. 14

Ontwikkeling aantal inwoners: het gaat hierbij om de feitelijke bevolkingsontwikkeling in de periode 1-1-2015 tot 1-1-2024. Voor de bevolkingsontwikkeling na 2024 is als bron gebruikt de PRIMOS-prognose 2022. Deze is ook gebruikt in het woningmarktonderzoek 2023 Leusden.

Ontwikkeling natuurlijke aanwas en migratie 2012-2023

In deze tabel worden de feitelijke informatie gegeven over:

- Geboortesaldo (is aantal geboorten minus het aantal sterfgevallen in een jaar)
- Binnenlands migratiesaldo (het verschil tussen vestiging in Leusden vanuit een gemeente in Nederland en vertrek uit Leusden naar een gemeente in Nederland)
- Buitenlands migratiesaldo (het verschil tussen vestiging in Leusden vanuit het buitenland en vertrek uit Leusden naar het buitenland)
- Bevolkingsontwikkeling (het totaal van geboortesaldo, binnenlandse en buitenlandse migratie)
- Woningvoorraadontwikkeling (toe- of afname van het aantal woningen in Leusden)

Pag. 15

Afspraken over aantal te realiseren woningen conform Woondeal

In de Woondeal Regio Amersfoort 2023 hebben de gemeenten aangegeven hoeveel woningen zij willen gaan realiseren in de periode 2022 tot en met 2030. Het aantal en aandeel is in de tabel opgenomen.

Pag. 20

Ontwikkeling aantal huishoudens 2023-2040

In de tabel is onderscheid gemaakt naar verschillende typen huishoudens:

- 1+2 phh <35 jaar: 1 en 2 persoonshuishoudens jonger dan 35 jaar
- 1+2 phh 35-55 jaar: 1 en 2 persoonshuishoudens tussen 35 en 55 jaar

- Gezinnen: 1 of 2 volwassenen met kind(eren)
- 1+2 phh 55-65 jaar: 1 en 2 persoonshuishoudens tussen 55 en 65 jaar
- 1+2 phh 65-75 jaar: 1 en 2 persoonshuishoudens tussen 65 en 75 jaar
- 1+2 phh 75+: 1 en 2 persoonshuishoudens 75 jaar of ouder

Bron: Primosprognose 2022

Slaagkans sociale huur naar inkomensgroep

Deze tabel laat de verhouding tussen het aantal aangeboden woningen voor een doelgroep zien vergeleken met het aantal actief woningzoekenden in diezelfde doelgroep in een jaar. Voor een definitie van de doelgroepen wordt verwezen naar bijlage 1.

Bron: Woningmarktonderzoek Leusden 2023

Pag. 21

Theoretisch tekort 2023-2035: vooral sociaal en betaalbaar; levensloopbestendig en appartementen

In deze tabel is op basis van woonwensen, voor een deel gecorrigeerd voor de feitelijke verhuizingen, inzichtelijk gemaakt voor welke typen woningen er een tekort bestaat. De staven die naar rechts zijn aangegeven, duiden op een tekort. De staven die naar links zijn aangegeven, duiden op een overschot.

De term theoretisch duidt er op dat uit wordt gegaan van een optimale koppeling van vraag en aanbod van woningtypen. In de praktijk is van een dergelijke optimale koppeling geen sprake. Daarom is in het overzicht ook aangegeven dat huishoudens die opteren voor koopwoningen in de rij (tot € 250.000) en dit niet kunnen realiseren door onvoldoende aanbod, eerder in een eengezinswoning in de sociale huur terecht komen. Dit vergroot de druk op dit woningtype. Een zelfde verschuiving geldt voor de huishoudens die opteren voor een koopwoning tussen € 250.000 en € 355.000. Als het aanbod van dit woningtype onvoldoende is, zullen deze huishoudens eerder terecht verhuizen naar een middeldure of vrije sector huurwoningen.

De kooprijksklassen die in deze tabel zijn gehanteerd geven de situatie eind 2022/begin 2023 weer. € 355.000 is vergelijkbaar met € 390.00 in 2024 en € 405.000 in 2025. Bron: woningmarktonderzoek Leusden 2023.

Aandeel inwoners eigen gemeente bij toewijzing sociale huur

Deze tabel geeft voor de jaren 2020, 2021, 2022 en 2023 in procenten aan welk deel van de toegewezen sociale huurwoningen in een gemeente naar de inwoners van die gemeente zijn gegaan.

Bron: eigen bewerking van gegevens uit Woningnet

Pag. 22, 23, 24 (eerste tabel)

Woonwens versus realisatie van verschillende doelgroepen

In deze tabellen is inzicht geboden in enerzijds de gewenste woning van de verschillende huishoudentypen en anderzijds de gerealiseerde verhuizingen van de verschillende huishoudentypen. Daarbij is onderscheid gemaakt naar:

- Sociale huur
- Particuliere huur
- Koopwoningen tot € 250.000
- Koopwoningen tussen € 250.000 en € 355.000
- Koopwoningen tussen € 355.000 en € 550.000
- Koopwoningen van € 550.000 of meer

De woonwensen en realisatie worden uitgedrukt in percentages ten opzichte van het totaal van de doelgroep.

Bron: eigen bewerking op basis gegevens Woningmarktonderzoek Leusden 2023

Pag. 24, tweede tabel

Aandeel oudere huishoudens in de totale bevolking 2023-2040

Elke ring in de cirkel geeft de situatie in het betreffende jaar weer: 2023 in de binnenste ring en 2040 in de buitenste ring.

Binnen een ring is onderscheid gemaakt naar:

- Aandeel huishoudens tot 65 jaar (groen)
- Aandeel huishoudens tussen 65 en 75 jaar (grijs)

- Aandeel huishoudens tussen 75 jaar en 85 jaar (blauw)
 - Aandeel huishoudens van 85 jaar en ouder (zalmkleur)
- De getallen in eenzelfde kleur geven de ontwikkeling van een leeftijdsklasse weer.

Bron: Woonzorgbehoefteonderzoek Provincie, Companen (2024)

Pag. 25

Terugblik en prognose taakstelling statushouders 2013-2026

De grijze staven geven aan voor hoeveel mensen met een vergunning voor verblijf (statushouders) de gemeente jaarlijks huisvesting heeft moeten bieden. De licht groene staven geven aan hoeveel mensen met een vergunning voor verblijf de gemeente moet gaan huisvesten als wordt uitgegaan van het gemiddelde van de afgelopen jaren; de donkergroene staven geven aan waar de gemeente op moet rekenen als wordt uitgegaan van de 2 jaren met de hoogste taakstelling.

Bron: Woonzorgbehoefteonderzoek Provincie, Companen (2024)

Pag. 29

Huishoudens en woningen per kern 2022

In de tabel wordt voor de peildatum 1 januari 2022 het feitelijk aantal huishoudens, woningen en aandelen sociale en particuliere huur weergegeven.

Ontwikkeling verkoopprijzen 2018-2023

In deze tabel wordt de ontwikkeling van de verkoopprijzen per woningtype in de periode 2018 tot 2023 weergegeven.

Bron: Woningmarktonderzoek Leusden 2023

Pag. 30

Slaagkans sociale huur naar inkomensgroep

Deze tabel laat de verhouding tussen het aantal aangeboden woningen voor een doelgroep zien vergeleken met het aantal actief woningzoekenden in diezelfde doelgroep in een jaar. Voor een definitie van de doelgroepen wordt verwezen naar bijlage 1.

Bron: Woningmarktonderzoek Leusden 2023

Sociale huurwoningen naar prijsklasse

Corporaties zijn door regelgeving gehouden aan het passend toewijzen. De prijsklassen die in deze tabel worden gehanteerd, hebben betrekking op het passend toewijzen. In bijlage is hier een toelichting op gegeven.

Pag. 34

Beoordeling woonomgeving

In de online-enquête die in 2024 is gehouden, is gevraagd naar de waardering van een aantal aspecten van de woonomgeving. De geënquêteerden konden daarbij scores geven tussen 0 (laagste waardering) en 10 (hoogste waardering). In de kolom 6+ is aangegeven welk deel (in procenten) van de geënquêteerden een 6 of hoger hebben gegeven; in de kolom met 9+ is weergegeven welk deel een 9 of meer heeft gegeven.

Bron: online enquête 2024

Pag. 40

Tabel met beschikbare middelen woonbeleid

In deze tabel staan de bedragen die in de begroting voor 2024 tot en met 2027 zijn opgenomen in de begroting. Daarbij is onderscheid gemaakt in incidentele middelen (eenmalig beschikbaar) en structurele middelen (meerjarig beschikbaar).

