



GEMEENTE LEUSDEN



Op weg naar onbezorgd wonen

Uitvoeringsprogramma van de Woonvisie en Woonzorgvisie

mei 2025

WAAROM EEN UITVOERINGSPROGRAMMA ?

Op 6 maart 2025 heeft de raad de Woonvisie en Woonzorgvisie 'op weg naar onbezorgd wonen' vastgesteld. Daarmee is een belangrijke basis gelegd voor het woonbeleid van Leusden.

Daarmee is alleen nog niet gegarandeerd dat onbezorgd wonen voor de Leusdenaren ook daadwerkelijk dichterbij komt. Papier is geduldig en in papier kun je niet wonen. En in de gemeente is er in de afgelopen jaren niet veel beleid gericht op wonen vastgesteld. Zo heeft Leusden begin 2025 geen huisvestingsverordening of een doelgroepenverordening. Ondertussen hebben rijksbeleid én de situatie op de woningmarkt het beleidsterrein meer divers en complex gemaakt én moet de gemeente zich meer verantwoorden in haar handelen. Dit betekent dat er op een groot aantal onderwerpen stappen moeten worden gezet om de visie tot realisatie te brengen.

In dit uitvoeringsprogramma maken we inzichtelijk op welke onderwerpen er werk aan de winkel is. Hoewel we de Woonvisie en Woonzorgvisie bewust afzonderlijk hebben opgesteld, voegen we de uitvoering van beide visies in het uitvoeringsprogramma samen. Dit heeft er mee te maken dat er onderlinge samenhang ontstaat bij de uitvoering en dat het goed is dit in beeld te hebben en daar zo nodig op te sturen.

LEESWIJZER

Het eerste deel van het uitvoeringsprogramma behandelt de strategie die we hanteren bij het uitvoeren van de Woonvisie en Woonzorgvisie.

Daarna maken we per thema uit de Woonvisie inzichtelijk welke ambitie we nastreven en met welke speerpunten we die ambitie willen realiseren. We hebben de thema's uit de Woonzorgvisie ondergebracht onder de thema's van de Woonvisie (thema's gericht bouwen aan onbezorgd wonen en veerkrachtige wijken).

Per speerpunt geven we een korte beschrijving van het speerpunt, het doel dat we willen bereiken, het resultaat, de planning en de benodigde middelen.

In het laatste hoofdstuk geven we nog een toelichting op de beschikbare en benodigde middelen.

Per jaar maken we een afzonderlijk uitvoeringsplan.

VOORAF	2
WAAROM EEN UITVOERINGSPROGRAMMA ?	2
LEESWIJZER.....	2
UITVOERINGSSTRATEGIE	5
ONZE HOOFDTHEMA'S:	5
ONZE WERKWIJZE	5
PRIORITERING ALS NOODZAAK.....	6
LEIDRAAD VOOR PRIORITERING	6
JAARLIJKS EEN UITVOERINGSPLAN.....	6
THEMA 1: VOLDOENDE BOUWEN VOOR EEN VITALE LEUSDENSE SAMENLEVING.	7
AMBITIE	7
SPEERPUNTEN	7
1. REALISEREN AANDEEL WOONDEAL	7
2. VOORAF DUIDELIJKHEID OVER KWALITEITSEISEN NIEUWBOUW	7
3. LOCATIES VOOR TIJDELIJKE WONINGBOUW	8
4. BESTAANDE WONINGVOORRAAD INZETTEN OM MEER WONINGAANBOD TE CREËREN	8
5. TIJDIG VOORSORTEREN OP WONINGBOUW NA 2031	9
THEMA 1: BENODIGDE MIDDELEN	9
THEMA 2. GERICHT BOUWEN AAN ONBEZORGD WONEN	10
AMBITIE	10
SPEERPUNTEN	10
SUBTHEMA 2.1: WE RICHTEN ONZE INSPANNINGEN OP HUISHOUDENS DIE NIET OP EIGEN KRACHT IN WOONBEHOEFTE KUNNEN VOORZIEN ÓF VOOR DOORSTROMING ZORGEN	10
1. UITWERKEN UITGANGSPUNTEN EN WERKWIJZE WONINGBOUWPROGRAMMA.....	10
2. RUIMTE VOOR NIEUWE EN INNOVATIEVE WOONCONCEPTEN	11
3. TOEVOEGEN VAN WONINGEN VOOR OUDEREN	10
4. REGIONAAL AFSPRAKENKADER OUDEREN.....	11
5. IMPLEMENTATIE WOONWAGENBELEID.....	12
6. OPSTELLEN BELEID MIDDENHUUR	12
7. RAAD VAN WONINGZOEKENDEN	12
SUBTHEMA 2.1: BENODIGDE MIDDELEN.....	12
SUBTHEMA 2.2 BETER BENUTTEN BESTAANDE WONINGVOORRAAD RICHTEN OP DOELGROEPEN	14
1. AANPASSEN WONINGEN VOOR OUDEREN.....	14
2. BEVORDEREN DOORSTROMING	14
SUBTHEMA 2.2: BENODIGDE MIDDELEN.....	14
SUBTHEMA 2.3 VERGROTEN KANSSEN HUISHOUDENS MET BINDING AAN LEUSDEN	15
1. VERGROTEN KANSSEN HUISHOUDENS MET BINDING AAN LEUSDEN	15
SUBTHEMA 2.3: BENODIGDE MIDDELEN.....	15
SUBTHEMA 2.4: ZORGEN VOOR LANGER THUISWONEN OUDEREN (WOONZORGVISIE)	16
1. BEWUSTWORDING OUDEREN	16
2. (PRÉ) MANTELZORG EN FAMILIEWONINGEN MOGELIJK MAKEN.....	16
3. AANPASSEN VAN WONINGEN: ZIE SUBTHEMA 2.2, ONDERDEEL 1.....	16
4. ZORG EFFICIËNT INZETTEN	16
SUBTHEMA 2.4: BENODIGDE MIDDELEN.....	17
SUBTHEMA 2.5 WEER THUIS WONEN KWETSBARE INWONERS (WOONZORGVISIE)	18
1. SPREIDING OVER DE WIJKEN DOOR TOEVOEGEN WONINGEN ONDER 1 ^E AFTOPPINGSRENS	18
2. VERDELING UITSTROMERS UIT INTRAMURALE INSTELLINGEN OVER DE REGIOGEMEENTEN.....	18
3. WOONCONCEPTEN VOOR KWETSBARE DOELGROEPEN	18
4. SAMENWERKINGSKETEN MAATSCHAPPELIJKE PARTNERS VERSTERKEN	19

SUBTHEMA 2.5: BENODIGDE MIDDELEN.....	19
SUBTHEMA 2.6: WERKEN MET WOONZORGCIRKELS (WOONZORGVISIE)	20
1. TOEPASSEN VAN WOONZORGCIRKELS	20
SUBTHEMA 2.6: BENODIGDE MIDDELEN.....	20
SUBTHEMA 2.7: WERKEN AAN GECLUSTERD WONEN	21
1. UITBREIDING AANBOD GECLUSTERD WONEN	21
2. UITBREIDING VAN VOLDOENDE ZORGWONINGEN IN GECLUSTERDE VORM.....	21
SUBTHEMA 2.7: BENODIGDE MIDDELEN.....	21
SUBTHEMA 2.8: GEMENGD WONEN (WOONZORGCIRKEL)	22
1. GEMENGD WONEN	22
SUBTHEMA 2.8: BENODIGDE MIDDELEN.....	22
THEMA 3: BOUWEN AAN BETAALBAAR WONEN.....	23
AMBITIE	23
SPEERPUNTEN	23
1. REALISEREN EN BORGEN UITGANGSPUNTEN BETAALBAARHEID	23
2. ZORGEN VOOR EEN GELIJK SPEELVELD BETAALBAARHEID	23
3. ZORGEN VOOR BESTENDIGEN BETAALBAARHEID.....	24
4. ACTIVEREN EN UITBREIDEN STARTERSLENINGEN	24
THEMA 3: BENODIGDE MIDDELEN	24
THEMA 4: SAMENLEVEN IN VEERKRACHTIGE EN DUURZAME BUURTEN.....	25
AMBITIE	25
SPEERPUNTEN	25
1. INTEGRALE AANPAK WIJKEN	25
2. SOCIAAL NETWERK/ONTMOETING STIMULEREN	25
3. ZACHTE LANDING IN DE WIJK (WEER THUIS WONEN IN DE WIJK; WOONZORGVISIE).....	26
THEMA 4: BENODIGDE MIDDELEN	26
THEMA 5: MEER REGIE, STURING EN SAMENWERKING IN WOONBELEID	27
AMBITIE	27
SPEERPUNTEN	27
1. INTERNE EN EXTERNE SAMENWERKING VERSTERKEN	27
2. MONITORING ONTWIKKELEN	27
3. UITVOEREN ONDERZOEKEN TBV MONITORING	27
4. BELEID EN INSTRUMENTEN ONTWIKKELEN.....	28
5. VOLKSHUISVESTINGSPROGRAMMA OPZETTEN	28
6. PRESTATIEAFSPRAKEN OMTHUIS	28
7. SAMENWERKING IN REGIO AMERSFOORT (WOONDEALREGIO).....	29
THEMA 5: BENODIGDE MIDDELEN	29
MIDDELEN: BESCHIKBAAR EN BENODIGD.....	30

UITVOERINGSSTRATEGIE

ONZE HOOFDTHEMA'S:

We onderscheiden de volgende 5 hoofdthema's in de Woonvisie en hebben daar de 5 beleidsthema's van de Woonzorgvisie aan toegevoegd:

1. **Voldoende bouwen voor een vitale Leusdense samenleving**
2. **Gericht bouwen aan onbezorgd wonen, waaronder vanuit de Woonzorgvisie:**
 - a. **Langer thuis wonen (voor ouderen)**
 - b. **Weer thuis wonen (voor aandachtsgroepen)**
 - c. **Woonzorgcirkels**
 - d. **Gecclusterd wonen**
 - e. **Gemengd wonen**
3. **Bouwen aan betaalbaar wonen**
4. **Samenleven in veerkrachtige en duurzame buurten**
5. **Meer regie, sturing en samenwerking in het woonbeleid**

ONZE WERKWIJZE

We voeren regie: We zorgen voor samenwerking en afstemming intern-extern op een zodanige manier dat de doelen die we nastreven zo optimaal mogelijk worden bereikt en ieder daarin zijn rol en verantwoordelijkheid neemt en kan nemen

We volgen de trits 'richten, inrichten, verrichten': in de Woonvisie en de Woonzorgvisie verwoorden we onze ambities en doelen. Daarmee geven we richting aan wat we willen bereiken. Op basis van deze richting richten we ons beleid verder in, zodat duidelijk wordt hoe we onze ambities en doelen willen bereiken. Op basis hiervan verrichten we dat wat nodig is om de ambities en doelen daadwerkelijk te realiseren.

We sturen : We sturen waar nodig met behulp van communicatie, beleid, instrumentarium en zo nodig financiële middelen op de doelen die we nastreven

We maken relevant beleid en instrumentarium: Om te kunnen sturen ontwikkelen we beleid en instrumenten en zo nodig werken we deze uit in richtlijnen, afwegingskaders e.d.

We monitoren de ontwikkelingen en resultaten: het is belangrijk te weten of de ingrepen die we doen en de acties die we uitvoeren ook daadwerkelijk effect hebben. Daarbij kan het ook zijn dat de omstandigheden veranderen.

We zijn flexibel en passen het uitvoeringsprogramma aan als dit nodig is: met de huidige ontwikkelingen, zowel binnen Nederland als daarbuiten, is niet uitgesloten dat het volkshuisvestingsbeleid aangepast gaat of moet worden en dat dit andere prioriteiten in de uitvoering vraagt. Ook hiervoor zetten we het uitvoeringsprogramma in.

We passen ons beleid en/of instrumentarium aan: als we merken dat onze inzet niet het juiste effect sorteert of de omstandigheden veranderen, passen we onze inzet en in het uiterste geval onze visie aan.

Op alle thema's zoeken we samenwerking met relevante betrokken stakeholders, zowel intern als extern: als we de visie willen realiseren, kunnen we dat niet alleen. Er zijn veel andere partijen bij betrokken. Binnen de gemeente gaat het om de teams Sociaal Domein, VTH, IBOR, JZ, communicatie en financiën. We nemen om die reden ook initiatieven van andere teams die een relatie hebben met de thema's op in het uitvoeringsprogramma, zodat de samenhang inzichtelijk wordt.

Buiten de gemeente gaat het om onder meer Omthuis, Lariks, zorgpartijen, projectontwikkelaars, overige initiatiefnemers van woningbouwprojecten of andere relevante initiatieven.

We sluiten aan bij het participatiebeleid van de gemeente.

PRIORITERING ALS NOODZAAK

Het realiseren van de Woon(zorg-)visie vergt veel werk en daarmee inzet en capaciteit. Er ligt in Leusden weinig woonbeleid dat kan worden ingezet. Vergeleken met andere gemeenten moet nog een belangrijk deel van de basis worden gelegd, zoals bijvoorbeeld een Huisvestingsverordening of de juridische basis voor de realisatie van de betaalbaarheidsopgave. Ook wettelijke verplichtingen zoals prestatieafspraken moeten jaarlijks worden uitgevoerd en deze verplichtingen worden nog sterker als de Wet versterking regie volkshuisvesting in werking is getreden. Daarnaast zijn er ook onderwerpen die direct aandacht vragen omdat er projecten zijn waarvoor input moet worden geleverd, zoals bijvoorbeeld bij Tabaksteeg-zuid of de herinrichting openbaar gebied in de Bomenbuurt. Ook de opgaven die in regionaal verband worden opgepakt vanuit de Woondeal vragen direct inzet van de gemeente, zoals de afsprakenkaders huisvesting ouderen en aandachtsgroepen. Ook willen we graag werken aan oplossingen die op korte termijn de situatie van woningzoekenden verbeteren. Tot slot zijn er ook duidelijke signalen van betrokken partijen die problemen signaleren die aandacht en inzet vragen. Er ligt kortom heel veel werk dat verricht moet worden en vanuit de verschillende opties ook prioriteit heeft. Daarbij is de capaciteit intern en extern ook niet oneindig. Dit vraagt om richtlijnen voor het maken van keuzes.

LEIDRAAD VOOR PRIORITERING

Bij de prioritering onderscheiden we 4 typen opgaven:

1. Opgaven die door het rijk verplicht zijn gesteld of voortkomen uit juridische afspraken;
2. Opgaven die nodig zijn om input te leveren in lopende processen;
3. Opgaven die direct of snel positieve gevolgen hebben voor woningzoekenden;
4. Opgaven die op korte termijn opgepakt moeten worden omdat het anders te lang duurt voordat ze effect sorteren
5. Overige opgaven.

We zouden bij voorkeur eerst de achterstand in het beleid inhalen en daarbij vooral inzetten op de opgaven die vallen onder categorie 1. De realiteit is echter dat ook bijdragen nodig zijn die vallen onder 2 en 4 en dat het ook wenselijk is om opgaven oppakken die snel resultaat opleveren. Daarom zoeken we bij de start van het uitvoeringsprogramma -gelet op de urgentie rondom alle thema's- naar een balans tussen de verschillende opgaven. Als er dan toch nog verdere prioritering nodig is, dan ligt deze bij de opgaven die door het rijk verplicht zijn gesteld of waar juridische afspraken aan ten grondslag liggen.

JAARLIJKS EEN UITVOERINGSPLAN

Op basis van een totaaloverzicht van de benodigde werkzaamheden wordt jaarlijks een uitvoeringsplan opgesteld. Op basis van de leidraad voor prioritering, monitoring van de ontwikkelingen, realisatie van beleid en de beschikbare capaciteit en middelen worden de werkzaamheden bepaald.

THEMA 1: VOLDOENDE BOUWEN VOOR EEN VITALE LEUSDENSE SAMENLEVING.

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 woning- voorraad op de langere termijn.

SPEERPUNTEN

1. REALISEREN AANDEEL WOONDEAL.

Gelet op de afspraken in de Woondeal Regio Amersfoort 2023 én de grote vraag naar woningen willen we tussen 2024 en 2031 de woningvoorraad met 1.100 woningen uitbreiden, waarvan tenminste 1.000 door nieuwbouw. We hebben zicht op realisatie van dit aantal in onder meer een deel van Tabaksteeg-zuid en Achterveld Noordoost en een aantal kleinere locaties. Echter 2/3 van de planvoorraad is nog niet juridisch planologisch vastgelegd in het Omgevingsplan. We gaan ervoor zorgen dat we de juridische onzekerheid zo voortvarend mogelijk omzetten in zekerheid en dat we de woningen kunnen bouwen.

Doel: Het aanbod van woningen vergroten met 1.000 nieuwe woningen en daarmee meer kansen creëren voor woningzoekenden.

Resultaat: De woningvoorraad is op 1 januari 2031 met tenminste 1.000 nieuwe woningen uitgebreid t.o.v. 1 januari 2024. Dit doen we door actief in te zetten op de nieuwbouwprojecten en de voortgang te monitoren. Waar nodig brengen we knelpunten naar de regionale of landelijke versnellingstafel.

Planning: vraagt constante inzet op de woningbouwprojecten

2. VOORAF DUIDELIJKHEID OVER KWALITEITSEISEN NIEUWBOUW

De bouwkosten zijn de laatste jaren flink gestegen. Zeker de woningen die binnen het betaalbare segment worden gerealiseerd, worden steeds kleiner. Ook andere eisen aan de woningen staan om die reden onder druk. Tegelijkertijd creëren we de woningvoorraad voor de tenminste de komende 50-70 jaar. Hoe gaan we hier mee om? Door vooraf zoveel mogelijk kwaliteitseisen te definiëren waarbij we ons rekenschap geven van de betaalbaarheid geven we initiatiefnemers duidelijkheid. We stellen een duidelijk beleidskader op om aan de hand daarvan keuzes te kunnen maken rond onder meer het spanningsveld tussen kwaliteit en betaalbaarheid. Daarbij houden we rekening met de ontwikkelingen op landelijk niveau zoals de resultaten van het project STOER (Schrappen Tegenstrijdige en Overbodige Eisen en Regelgeving).

Doel: Duidelijkheid scheppen aan de voorkant van de ontwikkeling door een integrale benadering en afweging

Resultaat: integraal beleidskader duurzame nieuwbouw voor woningen met daarin duidelijke handvatten voor de uitvoering

Planning: vanuit het rijk wordt ingezet op het verminderen van overvloedige en tegenstrijdige regels. Daarnaast lijkt men ook te willen streven naar landelijke normeringen op een aantal punten. We wachten deze ontwikkelingen af voordat hierop wordt ingezet.

3. LOCATIES VOOR TIJDELIJKE WONINGBOUW

Het is gewenst locaties in beeld te krijgen voor tijdelijke woningbouw. Dit kunnen ook locaties zijn voor doelgroepen zoals jongeren, spoedzoekers en statushouders, maar ook andere doelgroepen dan die in de Woonvisie (zoals Oekraïners, asielzoekers). We sluiten voor dit onderdeel aan bij de zoektocht die er is voor de spreidingswet en herhuisvesting Oekraïners. Uit de recente zoektocht is gebleken dat het vinden van locaties voor tijdelijke woningbouw een lastige is. We willen daarom zo snel mogelijk duidelijkheid creëren over de mogelijkheden van tijdelijke woningbouw.

Doel: Integrale aanpak van opvang- en huisvestings- vraagstukken, meer betaalbaar aanbod voor woningzoekenden, oplossen knellende huisvestingsproblematiek, mogelijkheden om in te spelen op urgente vraag

Resultaat: in 2026 hebben we alle mogelijke locaties in beeld gebracht, zodat we overwogen keuzes kunnen maken.

Planning: 2025 voor het opvangvraagstuk van Oekraïners en asielzoekers (spreidingswet). Daarnaast een verkenning van de mogelijkheden voor huisvesting van diverse groepen woningzoekenden

4. BESTAANDE WONINGVOORRAAD INZETTEN OM MEER WONINGAANBOD TE CREËREN

Leusden heeft een woningvoorraad met relatief veel grotere woningen. De vraag naar woningen bestaat daarentegen juist uit meer kleinere woningen. We zien kansen door een intensiever gebruik van de bestaande woningvoorraad deze uit te breiden met ca. 100 (permanente) woningen. We richten ons daarbij met name op de specifieke doelgroepen van de visie. Hiervoor zetten we in op woningsplitsing, woningdeling. Het splitsen van woningen is al via de ruimtelijke ordeningslijn geregeld; we evalueren of dit voldoende ruimte biedt. Daarnaast onderzoeken we of we de mogelijkheden voor optoppen kunnen vergroten. Tot slot houden we de ontwikkeling van de leegstand scherp in de gaten.

Doel: Vergroten aanbod woonruimte met 100 permanente woningen en daarmee verminderen van de knelpunten voor de doelgroepen die we centraal stellen.

Resultaat: (prestatie-)afspraken met Omhuis over bewoning door meerdere huishoudens, beleidsregels voor intensiever gebruik woonkavels, signalering ongewenste leegstand. Een praktische leidraad om splitsingsverzoeken te toetsen, inzicht in en overzicht van kansrijke optopmogelijkheden met zo mogelijk voorstel voor pilot.

Planning: we starten hiermee in 2026

5. TIJDIG VOORSORTEREN OP WONINGBOUW NA 2031

Het woningtekort blijft naar verwachting de komende jaren nog op een hoog niveau én de groei van huishoudens zet -ook in Leusden- door. Dat betekent dat er na 2030 ook nog behoefte is aan toevoeging van woonruimte. We hebben na 2030 nog nieuwbouw gepland in Tabaksteeg-zuid en Achterveld Noordoost. Ook Achterveld Noordwest kan dan tot ontwikkeling komen. Het is belangrijk om de vinger aan de pols te houden waar het gaat om de huishoudensontwikkeling én de mogelijkheden voor herontwikkeling binnen het stedelijk gebied. We zorgen dat we op tijd keuzes kunnen maken voor nieuwe woningbouwlocaties.

Doel: Continuïteit in het aanbod van woningen voor het invullen van de woonopgave.

Resultaten: monitoring ontwikkeling vraag en aanbod, inzicht in ontwikkellocaties, zo nodig voorstel voor nieuwe ontwikkellocatie(s) in het buitengebied.

Planning: eerste tussenstand op basis van monitoring: 2028

BENODIGDE MIDDELEN THEMA 1

Om de speerpunten van thema 1 uit te voeren, is in- en externe capaciteit beschikbaar in projectbudgetten en actieve grondexploitaties. Naast interne capaciteit zijn verder de volgende aanvullend middelen benodigd

Type middelen	benodigd
Incidentele externe middelen	€ 70.000
Incidentele formatieve middelen	p.m
Structurele formatieve middelen	p.m

THEMA 2. GERICHT BOUWEN AAN ONBEZORGD WONEN

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 passendheid, 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.

Zelfstandigheid en samenredzaamheid staat voorop staat, maar waar nodig is ondersteuning, begeleiding en zorg beschikbaar. De gemeente Leusden zet voor het opvangen van de vergrijzingsopgave primair in op woonzorgcirkels bij nieuwbouw en herstructurering. Door ervoor te zorgen dat zo veel mogelijk ouderen nabij voorzieningen kunnen wonen (de maximaal haalbare loopafstand is gemiddeld 500 meter enkele reis) borgen we het beste de zelfredzaamheid en zelfstandigheid van oudere inwoners van Leusden. Aanvullend zetten we voor de vergrijzingsopgave ook in op: geclusterd of gemengd wonen in de nieuwbouw en langer thuis woningen in de huidige woning. Voor de huisvesting van andere kwetsbare inwoners die (weer) thuis (gaan) wonen zetten we aanvullend in op spreiding over de wijken en geclusterd of gemengd wonen.

SPEERPUNTEN

SUBTHEMA 2.1: WE RICHTEN ONZE INSPANNINGEN OP HUISHOUDENS DIE NIET OP EIGEN KRACHT IN WOONBEHOEFTE KUNNEN VOORZIEN ÓF VOOR DOORSTROMING ZORGEN

1. UITWERKEN UITGANGSPUNTEN EN WERKWIJZE WONINGBOUWPROGRAMMA

In de Woonvisie staat een aantal uitgangspunten voor de woningbouwprogrammering. Het gaat over voldoende betaalbare woningen (sociale huur en overig betaalbaar), maar ook wonen voor de juiste doelgroepen (bijv. jongeren, ouderen, aandachtsgroepen) en daarbij de gewenste typologie (voor ouderen worden bijvoorbeeld 3 woningtypen onderscheiden (nultredenwoning, geclusterd wonen en zorgwoning) en locatie. Met een afwegingskader kunnen we goed sturen op een woningbouwprogramma van een initiatief en een afweging maken.

Doel: Juiste spreiding en aantallen woningen voor de verschillende doelgroepen

Resultaat: een afwegingskader voor woningbouw inclusief het proces met ontwikkelaars en initiatiefnemers

Planning: start in 2025 met doorloop naar 2026

2. TOEVOEGEN VAN WONINGEN VOOR OUDEREN

De komende jaren gaat de bevolking in Leusden vergrijzen; met name het aantal 75+-ers neemt fors toe. Met het ouder worden ontstaat ook een andere vraag naar wonen: soms in de vorm van

nultredenwoningen (40%) , soms in de vorm van wonen gericht op samenredzaamheid (geclusterd wonen) (44%) en soms ook in de vorm van zorgwoningen waarin intensieve zorg geleverd kan worden (ook in geclusterde vorm (16%). In de periode 2024 tot een met 2031 willen we 250-300 van deze woningen toevoegen.

Doel: Voldoende inspelen op de vergrijzing van Leusden en zorgen voor voldoende aanbod (250-300) van voor ouderen geschikte woningen.

Resultaat: overzicht van locaties voor woningbouw ouderen (incl. typen en prijsklassen), globaal programma van eisen ouderenhuisvesting, inzicht in wensen ouderen en aanvullende maatregelen die nodig zijn, verkenning van/met Omthuis naar de mogelijkheden van geclusterd wonen in bestaande complexen.

Planning: start in 2025

3. REGIONAAL AFSPRAKENKADER OUDEREN

In heel Nederland neemt het aantal ouderen snel toe. Vanuit de Woondeal is een regionaal afsprakenkader ouderenhuisvesting opgesteld met als doel een evenwichtige invulling van de regionale opgave. In principe zorgt elke gemeente voor de huisvesting van de eigen oudere huishoudens. Hoe zorgen we dat elke gemeente in de regio daar zijn bijdrage aan levert?

Doel: Voldoende inspelen op de vergrijzing in de regio en op regionaal niveau zorgen voor voldoende aanbod van voor ouderen geschikte woningen door implementatie en uitvoering van het regionale afsprakenkader ouderenhuisvesting.

Resultaat: implementatie en uitvoering regionaal afsprakenkader ouderen

Planning: implementatie 2025-2026, uitvoering 2026 en volgende

4. RUIMTE VOOR NIEUWE EN INNOVATIEVE WOONCONCEPTEN

Naast de traditionele huisvesting, ontstaan initiatieven voor alternatieve woon (en zorg-)vormen. Zeker in relatie tot de vergrijzing en meer mensen uit de aandachtsgroepen die gehuisvest moeten worden (denk daarbij aan beschermd wonen, jongeren die uit de jeugdzorg uitstromen, dreigend daklozen). We willen ruimte bieden voor nieuwe woonconcepten, vooral als ze gericht zijn op de belangrijkste doelgroepen in ons beleid (jongeren, ouderen en mensen uit de aandachtsgroepen). Tegelijkertijd is de ervaring dat deze initiatieven moeilijk van de grond komen door een gebrek aan locaties en expertise. Ook vragen ze relatief veel ambtelijke capaciteit. Desondanks willen we ruimte geven.

Doel: Kansrijke nieuwe concepten onder bepaalde voorwaarden ruimte bieden en helderheid bieden over de mogelijkheden.

Resultaten: vaste plek/ruimte binnen gebiedsontwikkeling, toetsingskader met handvatten voor behandeling op intaketafel

Planning: start niet eerder dan 2027

5. IMPLEMENTATIE WOONWAGENBELEID

In 2024 is het woonwagenbeleid vastgesteld. Daarin is opgenomen dat Leusden 2 standplaatsen gaat realiseren met op termijn een mogelijke uitbreiding met 2 tot 4 standplaatsen. Wat is nodig om dit beleid te implementeren?

Doel: huisvestingsmogelijkheden creëren voor woonwagenbewoners conform Woonwagenbeleid

Resultaat: inschrijvings- en toewijzingssysteem standsplaatsen en afspraken over uitvoering en realisatie van 2 woonwagenstandplaatsen in Tabaksteeg-zuid.

Planning: de planning stemmen we af met de planning van de standplaatsen in het project Tabaksteeg-zuid.

6. OPSTELLEN BELEID MIDDENHUUR

In 2024 is de Wet betaalbare huur in werking getreden. De verantwoordelijkheden die deze vraagt van de gemeente pakken we op. Daarnaast is het gewenst beleid voor middenhuur op te stellen.

Doel: dit beleid dient meerdere doelen: Voldoende aanbod voor woningzoekenden, middenhuur als smeermiddel van de woningmarkt in stand houden en duidelijkheid verschaffen aan initiatiefnemers en verhuurders

Resultaat: beleidsregel boete en beleidsnota middenhuur met duidelijkheid richting initiatiefnemers, verhuurders

Planning: 2026 vaststellen beleidsregel boete, vanaf 2027 opstellen beleid

7. RAAD VAN WONINGZOEKENDEN

Bij het ontwikkelen van nieuwe woningbouwprojecten zijn direct betrokkenen bij de locatie meestal goed in staat hun belangen naar voren te brengen. Dit ligt anders voor de toekomstige bewoners. Het is lastig om hen een voldoende stem te geven. Bij de afspraken over de Woontop is daarom de suggestie gedaan dat gemeenten gaan werken met een raad voor woningzoekenden. We willen de positie van woningzoekenden versterken door het instellen van een raad van woningzoekenden.

Doel: Woningzoekenden een permanente en duidelijke plek geven in de advisering over woonaangelegenheden woningbouwprojecten

Resultaat: actieve raad van woningzoekenden met duidelijke rol en verantwoordelijkheden.

Planning: 2026-2027

BENODIGDE MIDDELEN SUBTHEMA 2.1

Voor het uitvoeren van de speerpunten bij subthema 2.1, zijn naast interne capaciteit de volgende middelen nodig

Type middelen	benodigd
Incidentele externe middelen	€ 37.000
Incidentele formatieve middelen	0
Structurele formatieve middelen	€ 2.500-4.000+ p.m.

SUBTHEMA 2.2 BETER BENUTTEN BESTAANDE WONINGVOORRAAD RICHTEN OP DOELGROEPEN

1. AANPASSEN WONINGEN VOOR OUDEREN

Het zal door de snelle demografische ontwikkelingen niet mogelijk zijn om voor alle oudere huishoudens passende nieuwbouw te realiseren. Daarbij zal ook niet elke ouder naar een andere woning willen verhuizen. Gehechtheid aan de eigen woonomgeving en het sociale netwerk kan daarbij een rol spelen. Toch kan het minder mobiel worden of op een andere manier zorgbehoefstig worden, leiden tot de wens of noodzaak om de woning aan te passen. We stimuleren dat dit tijdig gebeurt en zijn er alert op of dit vraagt om meer ruimte in regelgeving. Ook willen we tijdig in beeld krijgen wat betekent dit voor de WMO.

Doel: Ouderen zo lang mogelijk in hun woning laten wonen door hen bewust te maken van tijdige voorbereiding, inzicht te bieden in mogelijke aanpassingen en daarvoor financiële ruimte te creëren.

Resultaat: duidelijkheid voor woningbezitters over de mogelijkheden voor (ondersteuning bij) de aanpassing van de woning (o.a. revolverend fonds). Borgen van het zicht op het benodigde WMO-budget.

Planning: start 2026

2. BEVORDEREN DOORSTROMING

Niet elk huishouden woont in een passende woning. Zo zien we dat steeds meer kleinere huishoudens in grote woningen wonen. Door het bouwen van de juiste woningen kunnen we doorstroming op gang brengen en daarmee meer huishoudens een passende woning bieden.

Doel: doorstroming zodanig bevorderen dat meer inwoners een passende woning kunnen vinden

Resultaat: inzicht in de factoren die doorstroming bevorderen, doorvertaling in het woningbouwprogramma en afspraken met Omthuis en betere balans in woningtype en bewonerstype.

Planning: vraagt permanente aandacht gebaseerd op onderzoek/monitoring. Start in 2026

BENODIGDE MIDDELEN SUBTHEMA 2.2

Voor het uitvoeren van de speerpunten bij subthema 2.2, zijn naast interne capaciteit de volgende middelen nodig

Type middelen	benodigd
Incidentele externe middelen	€ 7.000
Incidentele formatieve middelen	0
Structurele formatieve middelen	€ 12.000

SUBTHEMA 2.3 VERGROTEN KANSEN HUISHOUDENS MET BINDING AAN LEUSDEN

1. VERGROTEN KANSSEN HUISHOUDENS MET BINDING AAN LEUSDEN

Leusdenaren die een sociale huurwoning zoeken, hebben minder kansen dan eigen inwoners in andere gemeenten in de regio. Ook in de betaalbare koopsector hebben Leusdenaren over het algemeen minder dan 50% kans op een woning. In de middeldure huur komen jaarlijks maar een beperkt aantal woningen beschikbaar. Al met al hebben de woningzoekenden in deze segmenten minder kansen op een woning. Met de instrumenten van de Huisvestingswet gaan we de kansen in woningmarktsegmenten met schaarste vergroten. Dit doen we in samenwerking met de verschillende partners.

Doel: Evenwichtiger verdeling van en meer kansen voor mensen met een binding aan Leusden in de schaarse segmenten van de woningmarkt

Resultaat: een werkende huisvestingsverordening en duidelijkheid over interne en externe processtappen.

Planning: 2025 opstellen en implementeren Huisvestingsverordening; daarna uitvoeren

BENODIGDE MIDDELEN SUBTHEMA 2.3

Voor het uitvoeren van de speerpunten bij subthema 2.3, zijn naast interne capaciteit de volgende middelen nodig

Type middelen	benodigd
Incidentele externe middelen	€ 24.000
Incidentele formatieve middelen	0
Structurele formatieve middelen	€ 7.725

SUBTHEMA 2.4: ZORGEN VOOR LANGER THUISWONEN OUDEREN (WOONZORGVISIE)

1. BEWUSTWORDING OUDEREN

Langer thuis wonen vraagt bewustwording van ouderen. Zorg zoals vroeger is niet meer vanzelfsprekend. Het is belangrijk voor ouderen om tijdig na te denken over de toekomst. Hoe willen ze straks wonen en hoe kunnen ze langer zelf- of samenredzaam blijven? We stimuleren dit met een gerichte bewustwordingscampagne.

Doel: Inwoners eerder een bewuste keuze laten maken over hun woonsituatie met het oog op het ouder worden (doorstromen of huis aanpassen) en bevorderen doorstroming

Resultaat: Een bewustwordingscampagne die ervoor zorgt dat ouderen bewust zijn van hoe ze willen wonen in de toekomst en wat daarvoor nodig is.

Planning: 2026

2. (PRÉ) MANTELZORG EN FAMILIEWONINGEN MOGELIJK MAKEN

Het aantal 65+-ers en zeker ook 85+-ers gaat de komende jaren in Leusden fors toenemen. Daardoor neemt het aantal ouderen dat een of ander vorm van zorg nodig heeft toe. Verpleeghuisbedden nemen daarentegen niet toe en professionele zorg komt steeds meer onder druk te staan. Daarom vinden we het stimuleren en faciliteren van mantelzorg (soms ook breder dan alleen de familie, bijvoorbeeld kamers met aandacht) van groot belang.

Doel: mogelijkheden om niet-professionele zorg te verlenen wordt vergroot (samenredzaamheid), daardoor minder druk op de professionele zorg en woningkrapte wordt verminderd.

Resultaat: voor zover nodig (ivm wetgeving) kaders waaraan prémantelzorg/ familiewoningen moeten voldoen, inzicht in mogelijkheden woningtoewijzing voor gemengd wonen, voortzetting huidige mantelzorgbeleid. Communicatie zorgt ervoor dat de mogelijkheden bekend zijn.

Planning: het plaatsen van mantelzorgwoningen is wettelijk al geregeld. In 2025 starten we met de overige vormen waarbij we zoveel mogelijk aansluiten bij de mogelijkheden van de Wet versterking regie volkshuisvesting

3. AANPASSEN VAN WONINGEN: ZIE SUBTHEMA 2.2, ONDERDEEL 1

4. ZORG EFFICIËNT INZETTEN

Het is belangrijk om de druk op de zorg te verminderen. Daarvoor is het nodig om de zorg efficiënter te organiseren en gericht in te zetten. Zorgtechnologie kan ouderen ondersteunen bij het zelfredzaam blijven.

Doel: zelfredzaamheid van ouderen vergroten en de druk op de zorg verminderen.

Resultaat: voortzetting 'welzijn op recept', inzicht in mogelijkheden om zorgtechnologie in te zetten (mogelijk via pilot), overleg tbv efficiënte levering van thuiszorg en Reablement

Planning: start vanaf 2025

BENODIGDE MIDDELEN SUBTHEMA 2.4

Een deel van de benodigde middelen voor subthema 2.4 is opgenomen bij de middelen voor subthema 2.1. Verder is een deel opgenomen in de beschikbare middelen voor sociaal domein. Aanvullend zijn nog de volgende middelen benodigd

Type middelen	benodigd
Incidentele externe middelen	€ 5.000
Incidentele formatieve middelen	0
Structurele formatieve middelen	0

SUBTHEMA 2.5 WEER THUIS WONEN KWETSBARE INWONERS (WOONZORGVISIE)

1. SPREIDING OVER DE WIJKEN DOOR TOEVOEGEN WONINGEN ONDER 1^E AFTOPPINGSGRENS

Voor de acceptatie en integratie van kwetsbare inwoners is het belangrijk om voldoende draagkracht en draagvlak te hebben in de wijk. Een concentratie van kwetsbare inwoners kan leiden tot overlast en een gebrek aan integratie. Voor aandachtsgroepen zijn er daarom voldoende betaalbare sociale huurwoningen nodig. Hier ligt een opgave voor nieuwbouw en herstructurering. We zoeken samen met Omthuis naar de mogelijkheden om het aanbod van woningen onder de 1^e aftoppingsgrens zoveel mogelijk te spreiden.

Doel: Goede landing van kwetsbare inwoners in de wijken en het behouden van veerkrachtige wijken. Voldoende aanbod voor huishoudens met een laag inkomen zodat zowel de wettelijke opgaven kunnen worden uitgevoerd maar ook de overige woningzoekenden een woning kunnen vinden.

Resultaat: plan voor toevoegen betaalbare huurwoningen (onder 1^e aftoppingsgrens), (prestatie-)afspraken met Omthuis over de spreiding van aandachtsgroepen met mogelijk een pilot, inzicht in mogelijkheden bijzondere huisvestingsvormen.

Planning: maken van plan: 2026/2027. Voldoende aanbod: permanente aandacht.

2. VERDELING UITSTROMERS UIT INTRAMURALE INSTELLINGEN OVER DE REGIOGEMEENTEN

Mensen die uitstromen uit een intramurale zorginstelling (Ondersteuning met noodzakelijk verblijf) naar een zelfstandige woning krijgen met de Wet versterking regie volkshuisvesting verplicht urgentie. Op basis van afspraken in de Regio Amersfoort zorgen we ervoor dat deze wettelijk regionale urgenten op een rechtvaardige manier in de regio gehuisvest worden.

Doel: Rechtvaardige verdeling van de wettelijk urgenten over de regiogemeenten.

Resultaat: regionale afspraken over een evenwichtige verdeling, implementatie en uitvoering van de afspraken en inzicht in eventueel extra inzet voor deze doelgroep.

Planning: opstellen regionaal afsprakenkader aandachtsgroepen in 2025. Implementatie van het afsprakenkader in 2025/2026. Uitvoering in 2026 en verder

3. WOONCONCEPTEN VOOR KWETSBARE DOELGROEPEN

Voor sommige kwetsbare doelgroepen is het nodig om woonconcepten te ontwikkelen. Helemaal zelfstandig wonen is namelijk niet voor iedereen haalbaar. Het ontbreekt aan een beschutte tussenvorm voor permanente bewoning. Ook zijn er kwetsbare inwoners die ouder worden en niet terecht kunnen in de reguliere ouderenzorg.

Doel: Stimuleren van aanbod voor de genoemde doelgroepen.

Resultaat: voldoende aanbod voor de onderscheiden doelgroepen en duidelijkheid over gemeentelijke rol en inzet t.b.v. initiatiefnemers resulterend op basis van een beslisboom voor de uitvoering in de praktijk.

Planning: nog onduidelijk. Eerst moet een behoefte-inventarisatie worden gemaakt en bepaald worden welke rol de gemeente in deze opgave op zich neemt

4. SAMENWERKINGSKETEN MAATSCHAPPELIJKE PARTNERS VERSTERKEN

Voor een goede uitstroom uit intramurale zorginstellingen naar zelfstandig wonen is samenwerking tussen maatschappelijke partners van belang. Deze samenwerking willen we waar nodig starten en verder versterken.

Doel: Het (weer) zelfstandig wonen van kwetsbare inwoners uit aandachtsgroepen zo goed mogelijk laten slagen

Resultaat: Afspraken over de voorbereiding en begeleiding bij het zelfstandig wonen van aandachtsgroepen (mede in relatie met regionaal afsprakenkader huisvesting aandachtsgroepen (2.5.2))

Planning: start in 2026.

BENODIGDE MIDDELEN SUBTHEMA 2.5

Voor de uitvoering van de speerpunten in subthema 2.5 worden naast interne capaciteit de volgende middelen geraamd

Type middelen	benodigd
Incidentele externe middelen	€ 12.500+ p.m.
Incidentele formatieve middelen	€ 11.000
Structurele formatieve middelen	0

SUBTHEMA 2.6: WERKEN MET WOONZORGCIRKELS (WOONZORGVISIE)

1. TOEPASSEN VAN WOONZORGCIRKELS

Woonzorgcirkels zijn cirkels met een actieradius van 500 meter rondom voorzieningen. We passen dit concept toe omdat binnen deze woonzorgcirkels ouderen en aandachtsgroepen zoveel mogelijk zelfredzaam kunnen zijn. Dit heeft consequenties voor diverse beleidsterreinen zoals woningtoewijzing, nieuwbouw, herstructurering, zorg, etc. Dit gaan we verder uitwerken en toepassen.

Doel: Vergroten van de zelfredzaamheid van ouderen en daarmee het langer thuis kunnen blijven wonen.

Resultaat: Het is duidelijk op welke manier we het concept 'Woonzorgcirkels' breed gaan toepassen. Daarnaast wonen meer oudere en kwetsbare inwoners binnen de woonzorgcirkels.

Planning: start 2026

BENODIGDE MIDDELEN SUBTHEMA 2.6

Voor de uitvoering van de speerpunten in subthema 2.6 worden naast interne capaciteit de volgende middelen geraamd

Type middelen	benodigd
Incidentele externe middelen	€ 10.000
Incidentele formatieve middelen	€ 33.000
Structurele formatieve middelen	€ 12.000

SUBTHEMA 2.7: WERKEN AAN GECLUSTERD WONEN

1. UITBREIDING AANBOD GECLUSTERD WONEN

Tot 2030 is het nodig om 250 tot 300 woningen voor ouderen toe te voegen en daarna nog minimaal zoveel tot 2040. Het gaat om nultredenwoningen, geclusterde woningen en zorggeschikte woningen die op geschikte locaties moeten komen. Vooral de geclusterde woningen voorzien in een behoefte van ouderen en dragen bij aan een meer samenredzame samenleving. We willen dit aanbod stimuleren zowel in de huur als in de koop.

Doel: zorgen voor voldoende aanbod van woningen waarin samenredzaamheid het uitgangspunt is

Resultaat: zie 2.1.3

Planning: start 2025 (wordt meegenomen in onderdeel 2.1.3)

2. UITBREIDING VAN VOLDOENDE ZORGWONINGEN IN GECLUSTERDE VORM

Tot 2030 is het nodig om 250 tot 300 woningen voor ouderen toe te voegen en daarna nog minimaal zoveel tot 2040. Het gaat om nultredenwoningen, geclusterde woningen en zorggeschikte woningen die op geschikte locaties moeten komen. Binnen het aanbod van geclusterde woningen moet een deel worden gerealiseerd als zorgwoning. Dit betekent woningen met meer ruimte voor het bieden van intensieve zorg.

Doel: zorgen voor voldoende aanbod voor mensen die intensieve zorg aan huis nodig hebben.

Resultaat: zie 2.1.3.

Planning: start 2025 (wordt meegenomen in onderdeel 2.1.3)

BENODIGDE MIDDELEN SUBTHEMA 2.7

Voor de uitvoering van de speerpunten in subthema 2.7 worden naast interne capaciteit de volgende middelen geraamd

Type middelen	benodigd
Incidentele externe middelen	0
Incidentele formatieve middelen	€ 51.000
Structurele formatieve middelen	€ 16.500

SUBTHEMA 2.8: GEMENGD WONEN (WOONZORGCIRKEL)

1. GEMENGD WONEN

Gemengd wonen is een gemeenschappelijk woonconcept in een gebouw of buurt. Voor sommige doelgroepen is gemengd wonen een uitkomst, zoals ouderen, jongeren, statushouders en andere aandachtsgroepen. We willen meer inzicht krijgen in de mogelijkheden en de rol van de gemeente daarin.

Doel: Versterking sociale netwerk, waarbij bewoners elkaar kunnen ontmoeten en ondersteunen. Integratie van aandachtsgroepen.

Resultaat: Inzicht in bestaande mogelijkheden voor gemengd wonen en duidelijkheid over faciliterende rol gemeente bij initiatieven.

Planning: na 2027

BENODIGDE MIDDELEN SUBTHEMA 2.8

Voor de uitvoering van de speerpunten in subthema 2.8 worden naast interne capaciteit de volgende middelen geraamd

Type middelen	benodigd
Incidentele externe middelen	0
Incidentele formatieve middelen	€ 17.000
Structurele formatieve middelen	0

THEMA 3: BOUWEN AAN BETAALBAAR WONEN

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.

SPEERPUNTEN

1. REALISEREN EN BORGEN UITGANGSPUNTEN BETAALBAARHEID

In de Woonvisie leggen we vast dat we tenminste 2/3 van de nieuwbouw willen realiseren in de betaalbare sector én dat van het totaal aantal nieuwe woningen tenminste 30% een sociale huurwoning is. Er is ook een grote kans dat dit wettelijk opgelegd gaat worden. Het is dus van belang om ervoor te zorgen dat we die verdeling bereiken. Eén van de opgaven daarbij is te zorgen dat woningen die bijvoorbeeld als sociale of middeldure huurwoning worden gerealiseerd ook over een langere termijn in stand gehouden worden als sociale of middeldure huurwoning. Dit gaan wij juridisch in het Omgevingsplan borgen door tijdig onze inbreng hierin te leveren.

Doel: Het juridisch borgen van de betaalbaarheidsopgave, zodat anterieure overeenkomsten kunnen worden afgesloten en toezicht en handhaving mogelijk is. Dit geeft duidelijkheid voor zowel intern als extern duidelijkheid over het handelen

Resultaat: een omgevingsplan met regels waaraan voldaan moet worden bij woningbouwontwikkeling tbv het realiseren van de uitgangspunten voor betaalbaarheid

Planning: inbreng in 2025; borging in 2027

2. ZORGEN VOOR EEN GELIJK SPEELVELD BETAALBAARHEID

In de Woonvisie stellen we dat in principe ieder initiatief moet voldoen aan de betaalbaarheidseisen. Dat wil zeggen: tenminste 2/3 betaalbaar en tenminste 30% sociale huur. Niet elk initiatief (grootte of locatie) leent zich voor dit uitgangspunt. Als we er voor sommige initiatieven vanaf wijken door meer dure woningbouw toe te staan, ontstaat er ongelijkheid omdat het ene initiatief meer oplevert voor de initiatiefnemer dan het andere én het ene project gemakkelijker realiseerbaar zal zijn dan het andere. Daarbij is het risico aanwezig dat we op gemeenteniveau niet de verdeling realiseren die we beogen. We willen een gelijk speelveld realiseren en gaan dit juridisch borgen door een verordening en vereveningsfonds. Wanneer niet wordt voldaan aan de uitgangspunten van het beleid, wordt de meeropbrengst afgeroomd en in een vereveningsfonds gestort. Hiermee kan de bouw van extra sociale huurwoningen worden gesubsidieerd.

Doel: Gelijk (financieel) speelveld voor alle initiatiefnemers en tevens borgen dat het beleid (tweederde betaalbaar en 33% duur en daarbij 30% sociale huur) gerealiseerd wordt.

Resultaat: verordening gekoppeld aan een vereveningsfonds betaalbare woningbouw, standaard modules voor anterieure overeenkomsten, inzicht in benodigde en beschikbare compensatielocaties, monitoring resultaten.

Planning: 2025

3. ZORGEN VOOR BESTENDIGEN BETAALBAARHEID

In Tabaksteeg-zuid en Achterveld Noordoost willen we betaalbare koopwoningen realiseren. Voor een deel ook woningen onder de maximale grens van de betaalbare koop (rond € 300.000). We willen daarbij ook dat er een goede mix aan woningen bestaat zodat er gemêleerde en toekomstbestendige wijk ontstaan. De keerzijde hiervan is, dat een belangrijk deel van deze woningen verkocht worden tegen een lagere prijs dan de marktwaaarde. De betaalbaarheid zou dan maar eenmalig geborgd zijn. We zoeken naar de mogelijkheden om de betaalbare woningen zo lang mogelijk betaalbaar te houden.

Doel: Voor een langere periode betaalbare koopwoningen in het aanbod te houden, waar door de doelgroep die teveel verdient voor de sociale huur en te weinig voor de reguliere koop toch een woning kan kopen.

Resultaat: Een advies met de mogelijkheden of onmogelijkheden van het langdurig betaalbaar houden van de betaalbare koopwoningen. Zo mogelijk ontwikkelen instrumentarium.

Planning: afstemmen met ontwikkeling Tabaksteeg en Achterveld Noordoost; vooralsnog

4. ACTIVEREN EN UITBREIDEN STARTERSLENINGEN

Starters hebben een moeilijke positie op de woningmarkt. Een deel van hen verdient teveel voor de sociale huursector maar te weinig voor de reguliere koopwoningmarkt. Een instrument om de mogelijkheden voor starters (uit Leusden) te vergroten is het fonds van startersleningen weer te activeren. Daarbij overwegen we voor te stellen het revolverende fonds uit te breiden met het oog op de woningbouwontwikkelingen in Tabaksteeg-zuid en Achterveld Noordoost.

Doel: starters meer financiële ruimte bieden voor het kopen van een betaalbare woning

Resultaat: geactiveerd en desgewenst uitgebreid fonds voor starterslening met geactualiseerde voorwaarden

Planning: beslissing in 2025/2026. Uitvoering nader te bepalen

BENODIGDE MIDDELEN THEMA 3

Voor de uitvoering van de speerpunten in thema 3 worden naast interne capaciteit de volgende middelen geraamd

Type middelen	benodigd
Incidentele externe middelen	€ 5.000
Incidentele formatieve middelen	p.m.
Structurele formatieve middelen	€ 20.700+ p.m.
Ophogen budget startersleningen	p.m.

THEMA 4: SAMENLEVEN IN VEERKRACHTIGE EN DUURZAME BUURTEN

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.

SPEERPUNTEN

1. INTEGRALE AANPAK WIJKEN

De Leusdenaar wordt steeds ouder; de komende jaren neemt zowel het aantal 65+-ers als ook het aantal 85+-ers behoorlijk toe. De zorg staat onder druk en het aantal verpleeghuisbedden neemt niet toe. Dat betekent dat mensen langer in hun woning (moeten) blijven wonen. Door in beweging te blijven en sociaal actief te zijn, blijven mensen langer gezond en wordt de zorgvraag uitgesteld. Dit vraagt ook iets van de woon- en leefomgeving in de openbare ruimte. In die openbare ruimte gaat de komende jaren het nodige gebeuren: groot onderhoud, energietransitie, klimaatadaptatie. We willen die ontwikkelingen gebruiken om de verschillende claims die er zijn voor de openbare ruimte, waaronder ook een inrichting die ouderen uitnodigt langer actief te zijn, met elkaar in balans te brengen, op elkaar af te stemmen en werk met werk te maken.

Doel: Bevorderen van veerkrachtige woonwijken door een integrale aanpak van de openbare ruimte en efficiënte inzet van middelen

Resultaat: integraal programma van eisen openbare ruimte t.b.v. wijkrenovaties wat uitgewerkt kan worden in een renovatieplan per wijk.

Planning: 2025 voor de bomenbuurt en daarna afstemmen op de voortgang van het programma renovatie woonwijken

2. SOCIAAL NETWERK/ONTMOETING STIMULEREN

Mensen die elkaar kennen, kijken meer naar elkaar om. Hoe minder eenzaamheid onder ouderen, hoe meer ondersteuning er is en hoe minder een beroep op formele zorg nodig is. Voor ouderen en kwetsbare inwoners is het belangrijk om ontmoeting te stimuleren en een sociaal netwerk te creëren. Het bevorderen van sociale netwerken en het stimuleren van ontmoeting vormt de permanente inzet van het sociaal domein. Voldoende ontmoetingsmogelijkheden in de openbare ruimte en in gebouwen faciliteren het vormen van netwerken en ontmoeting. Met name buiten de woonzorgcirkels is dit van belang.

Doel: Versterking van sociale cohesie in buurten en wijken en daarmee bevorderen van samenredzaamheid.

Resultaat: Optimale inzet van bestaande locaties voor ontmoeting en beweging, mogelijke uitbreiding van ontmoetingsruimtes en -plekken in de openbare ruimte binnen en buiten de woonzorgcirkels, opnemen mogelijkheden in beleidsplan maatschappelijk vastgoed, meer gebruik van aanbod van maatschappelijke organisaties.

Planning: vraagt gemeente aandacht en verbinding met andere beleidsvelden

3. ZACHTE LANDING IN DE WIJK (WEER THUIS WONEN IN DE WIJK; WOONZORGVISIE)

Voor de integratie van aandachtsgroepen is het nodig dat zij goed voorbereid zijn op het zelfstandig wonen. Ook sociale contacten en acceptatie in de buurt zijn belangrijk. We willen stimuleren dat kwetsbare inwoners een goede start krijgen en zo goed mogelijk integreren in de wijk.

Doel: Succesvol zelfstandig wonen en integratie van aandachtsgroepen in de wijk.

Resultaat: Duidelijkheid over wat we onder een 'zachte landing' verstaan en afspraken over rollen en verantwoordelijkheden met maatschappelijke partners.

Planning: start gesprekken met betrokken instanties in 2025; pilot wellicht in 2026 of 2027

BENODIGDE MIDDELEN THEMA 4

Voor de uitvoering van de speerpunten in thema 4 worden naast interne capaciteit en beschikbare middelen sociaal domein de volgende middelen geraamd

Type middelen	benodigd
Incidentele externe middelen	€ 20.000
Structurele middelen	p.m.
Incidentele formatieve middelen	0
Structurele formatieve middelen	0

THEMA 5: MEER REGIE, STURING EN SAMENWERKING IN WOONBELEID

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.

SPEERPUNTEN

1. INTERNE EN EXTERNE SAMENWERKING VERSTERKEN

Gelet op de opgave die in de Woonvisie en Woonzorgvisie is geformuleerd, moet er veel meer in onderlinge afstemming samengewerkt gaan worden en daarbij rekening houdend met ieders rol en verantwoordelijkheid. Dat is nodig op verschillende dossiers (bijv. wonen en zorg of inrichting en gebruik openbare ruimte), verschillende niveaus (binnen een wooncomplex, buurt, gemeente, regio en provincie) en verschillende soorten 'organisaties' (formeel en informeel, met wettelijke taken of niet, meer of minder vast georganiseerd, bewonersinitiatieven etc.)

Doel: versterkte samenwerking dient de volgende doelen: zorgen dat beleid met draagvlak tot stand komt en wordt uitgevoerd, verbeteren resultaten door inzet van de diverse expertises, efficiënte inzet van capaciteit en verzilveren van kansen gericht op realisatie van de visie op wonen en zorg.

Resultaat: interne afstemming via de overleggen Omgevingswet en een overleg tussen verschillende disciplines rond wonen, zorg, ruimtelijke ordening, onderhoud openbare ruimte. Extern overleg richt zich op de relatie wonen, zorg en welzijn én inzicht in de woningmarktontwikkeling.

2. MONITORING ONTWIKKELEN

Vanuit de hogere overheden zal in toenemende mate informatie gevraagd worden om de gewenste en verplichte ontwikkelingen te monitoren. We merken al dat de planregistratie van provincie en rijk steeds uitgebreider wordt. Maar ook als we instrumentarium gaan inzetten is het gewenst om inzicht te krijgen in de effectiviteit. Dit vraagt dat we vooraf proberen zoveel mogelijk inzichtelijk te krijgen welke informatie door wie, wanneer moet worden geleverd én deze zo toegankelijk mogelijk te maken. We willen hiervoor een goed informatie- en monitoringssysteem ontwikkelen.

Doel: Inzicht in de voortgang van onze woonopgave en efficiënte gegevensverzameling.

Resultaat: Monitoringssysteem mogelijk bestaande uit verschillende datasets en/of informatiebronnen

Planning: start in 2025; komt in meerdere jaren tot resultaat

Middelen: interne capaciteit, incidentele externe kosten: p.m. (monitoringsysteem), incidentele formatieve inzet: € 20.000, structurele kosten: € 3.000

3. UITVOEREN ONDERZOEKEN TBV MONITORING

Om de voortgang van de visie op doelen en resultaten te kunnen monitoren, is het voor sommige onderdelen nodig een 0-meting of voortgangsmeting uit te voeren.

Doel: inzicht in de voortgang van de doelen van de visie, zodat eventueel bijstelling kan plaatsvinden

Resultaat: Een beeld van de Ausgangssituatie van de doelen van het woonbeleid en de informatie/gegevens die nodig zijn voor de monitoring

Planning: 2025 en 2026

4. BELEID EN INSTRUMENTEN ONTWIKKELEN

Om de visie te realiseren is het ontwikkelen en implementeren van beleid en instrumentarium noodzakelijk. We vertalen dit in een uitvoeringsprogramma en jaarplannen.

Doel: zorgen dat de visie wordt gerealiseerd en tevens dat inzicht ontstaat in de werkzaamheden die verricht moeten worden voor uitvoering van de visie

Resultaat: een vastgesteld uitvoeringsprogramma en jaarlijks inzicht in de voortgang en eventuele bijstelling

Planning: vaststelling uitvoeringsprogramma in 2025, daarna jaarlijks stand van zaken/voortgang

5. VOLKSHUISVESTINGSPROGRAMMA OPZETTEN

Met de inwerkingtreding van de Wet versterking regie volkshuisvesting wordt wonen een verplicht onderdeel van de Omgevingsvisie en is de gemeente verplicht een volkshuisvestingsprogramma op te stellen onder de Omgevingswet. Het uitvoeringsprogramma is de opmaat naar dit programma en zal vertaald worden naar een volkshuisvestingsprogramma.

Doel: met een integrale ruimtelijke blik inzichtelijk maken op welke wijze de visie op wonen (die ook onderdeel is van de Omgevingsvisie) gerealiseerd gaat worden.

Resultaat: een volkshuisvestingsprogramma conform Wet versterking regie volkshuisvesting en Omgevingswet en een jaarplan.

Planning: binnen 2 jaar na inwerkingtreding wet vaststellen

6. PRESTATIEAFSPRAKEN OMTHUIS

Jaarlijks stellen corporatie, huurdersvertegenwoordiging en gemeenten afspraken over de wijze waarop de corporatie haar bijdrage levert aan het woonbeleid van de gemeente. Daarbij wordt ook de benodigde inzet van de gemeente opgenomen. Met het oog op een sterker accent op zorg in woningen, is het niet uitgesloten dat op termijn ook zorgpartijen onderdeel gaan worden van de prestatieafspraken

Doel: duidelijkheid over de wederzijdse inzet voor het realiseren van het woonbeleid

Resultaat: één keer per 4 jaar prestatieafspraken op doelniveau als basis voor de jaarlijkse uitwerking er van en elk jaar prestatieafspraken t.b.v. de uitvoering.

Planning: één keer per 4 jaar afspraken gericht op doelen (vanaf 2025) met jaarlijks een uitwerking ervan

7. SAMENWERKING IN REGIO AMERSFOORT (WOONDEALREGIO)

De Woondeal is gesloten met 9 regiogemeenten, 5 corporaties, provincie en rijk. Zowel de Woondeal zelf als ook het rijksbeleid stuurt heel nadrukkelijk op regionale afstemming en samenwerking op een aantal terreinen. Enerzijds leidt het tot efficiëntie waar we gezamenlijk inhoud geven aan onderwerpen (bijv. de huisvestingsverordening) en anderzijds vraagt het meer inzet om tot gezamenlijke producten of procedures te komen. Inzet voor deze samenwerking is van belang.

Doel: gemeenschappelijke aanpak van opgaven op regionaal niveau

Resultaat: waar nodig en/of efficiënt afsprakenkaders of afgestemde processen

Planning: doorlopend

BENODIGDE MIDDELEN THEMA 5

Voor de uitvoering van de speerpunten in thema 5 worden naast interne capaciteit de volgende middelen geraamd

Type middelen	benodigd
Incidentele externe middelen	€ 10.000
Incidentele formatieve middelen	€ 37.000
Structurele formatieve middelen	€ 3.000

MIDDELEN: BESCHIKBAAR EN BENODIGD

In het vorige hoofdstuk is per speerpunt aangegeven welke inzet naar verwachting nodig is. Het gaat hierbij om globale ramingen. De uiteindelijke uitwerking maakt duidelijk welke middelen er daadwerkelijk nodig zijn. Dit heeft soms ook te maken met keuzes die gedurende de uitvoering gemaakt worden. Mede om die reden staan ook een aantal p.m. posten benoemd.

In alle gevallen is interne capaciteit nodig en daarbij ligt er een zwaar accent bij de beleidsadviseur wonen. Het gaat in eerste instantie om het ontwikkelen van instrumentarium, doen en laten doen van onderzoek, aanzet geven tot structurele overleggen etc. Hierbij gaat het om eenmalige inzet van capaciteit die uiteindelijk tot uitvoering gaat leiden. We gaan er vanuit dat er in die eerste drie tot vier jaar meer inzet moet worden geleverd dan met de huidige formatie (1 fte) mogelijk is. Daarom gaan we ervanuit dat maximaal 4 jaar 0,5 fte wordt toegevoegd aan de formatie wonen.

Samen met de genoemde middelen in het vorige hoofdstuk komen we tot de volgende benodigde én beschikbare middelen.

	Incidenteel externe kosten	Incidentele formatieve inzet	Structurele formatieve inzet
Benodigde middelen	€ 200.500	€ 359.000	€ 74.425-75.925
Beschikbare middelen	€ 206.200	€ 440.000	€ 94.000

Het is belangrijk om hierbij aan te geven, dat de genoemde p.m-posten **niet** in dit overzicht zijn opgenomen. Ook een post onvoorzien is niet in het overzicht meegenomen. Het is daarom van belang dat er nog een zekere financiële ruimte aanwezig is.