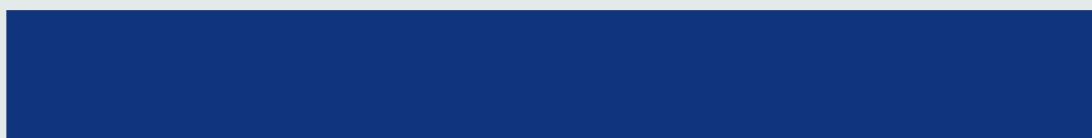
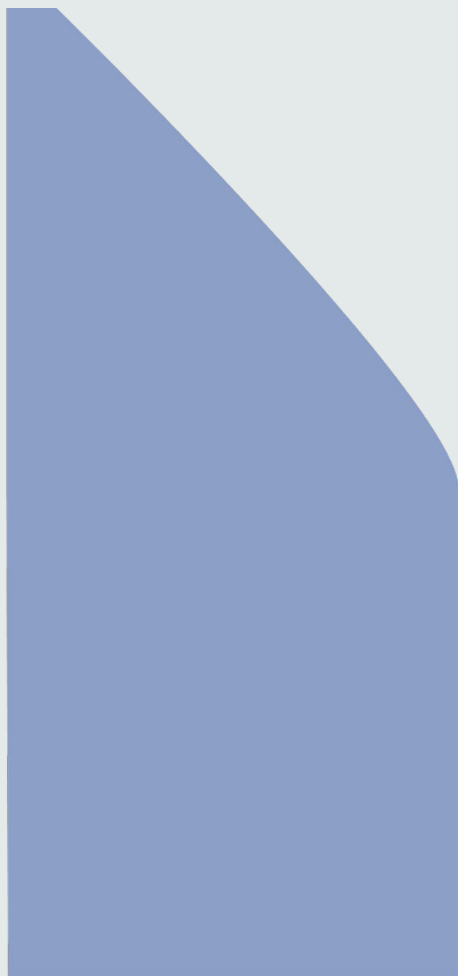


RT&O



Schaarste in Leusden

Gemeente Leusden

Schaarste in Leusden



Gemeente Leusden

Datum 23 april 2025

Opdrachtgever:

Contactpersoon:

Nadere inlichtingen:

Projectnummer:



RIGO is lid van de Vereniging voor Beleidsonderzoek (VBO) en gecertificeerd volgens ISO 9001:2015

WWW.RIGO.N	DE	RUIJTERKADE	112-C	IBAN	NL	14	INGB	T 020 522 11 11
L		AMSTERDAM			0002903851			KVK 33227618

Inhoud

Inleiding.....	1
1 Woningtekort in Nederland en de regio.....	3
2 Sociale huur van woningcorporaties.....	5
3 Overige huur.....	12
4 Koopsector.....	16
5 Verhuizingen binnen de gemeente.....	22
6 Samenvattende conclusie.....	25
Bijlagen.....	27

Inleiding

De gemeente Leusden treft voorbereidingen voor het invoeren van een nieuwe huisvestingsverordening. Daarbij zal gebruik worden gemaakt van een regionaal afgestemde model-verordeningstekst. Via deze verordening kunnen gemeenten gebruikmaken van de instrumenten die de Huisvestingswet 2014 biedt voor sturing in de woningvoorraad en op de woningmarkt. Om van deze instrumenten gebruik te mogen maken, is een schaarste-onderzoek en -onderbouwing noodzakelijk.

Om instrumenten in de huisvestingsverordening op te kunnen nemen moet van rechtswege (Huisvestingswet) onderbouwd worden dat dit nuttig, noodzakelijk en proportioneel is. Dit kan door op basis van schaarste te onderbouwen dat er sprake is van verdringing van bepaalde groepen woningzoekenden, waardoor ingrijpen door de gemeente wenselijk of zelfs noodzakelijk is. De grondslag voor het ingrijpen middels een huisvestingsverordening wordt in dit rapport aangetoond.

Wetswijzigingen woonruimteverdeling per 1 januari 2024

In de wetwijziging van de Huisvestingswet per 1 januari 2024 zijn nieuwe mogelijkheden ten aanzien van gemeentelijke sturing op de woonruimteverdeling opgenomen. Onderdeel van dit pakket is de toevoeging van de mogelijkheid om nieuwbouw betaalbare koopwoningen toe te wijzen aan (specifieke) huishoudens. Het gaat hierbij om woningen met een koopprijs tot €405.000 (prijsspeil 2025, jaarlijks geïndexeerd).

Ook biedt de gewijzigde wet meer mogelijkheden om lokaal maatwerk toe te passen in de woonruimteverdeling in de vergunningplichtig voorraad. Er kan voorrang worden gegeven aan woningzoekenden met een economische en/of maatschappelijke binding tot een maximum van 50 procent van het vrijkomend aanbod.

Naar deze twee wetsmogelijkheden kijken we in deze onderbouwing expliciet. Verder gaan we in op de nut, noodzaak en proportionaliteit van het sturen middels de huisvestingsverordening.

Prijsgrenzen

De prijsgrenzen die worden aangehouden in deze schaarste onderbouwing zijn die van 2024 en 2025, afhankelijk van wanneer de data is verzameld. Hieronder is een kort overzicht van de verschillende prijspeilen in deze jaren te vinden.

	2024	2025
Kwaliteitskortingsgrens	€ 454,47	€ 477,20
Eerste aftoppingsgrens	€ 650,43	€ 682,96
Tweede aftoppingsgrens	€ 697,07	€ 731,93
Maximale lage huurgrens	€ 879,66	€ 900,07
Maximale midden huurgrens	€ 1.157,95	€ 1.184,82
Betaalbare koopgrens	€390.000	€405.000
Inkomen sociale huur eenpersoonshuishouden	€ 47.699	€ 49.669
Inkomensgrens sociale huur meerpersoonshuishouden	€ 52.671	€ 54.847
Inkomensgrens middenhuur eenpersoonshuishouden	€62.191	€ 67.366
Inkomensgrens middenhuur	€82.921	€ 89.821

Leeswijzer

In hoofdstuk 1 beschrijven we kort de landelijke en regionale context omtrent schaarste op de woningmarkt. In hoofdstuk 2, 3, 4 analyseren we per woningmarktsegment indicatoren die kunnen duiden op krapte in de gemeente Leusden. Deze analyse geeft inzicht in de vraag naar woningen van woningzoekenden en het potentiële aanbod en de verhoudingen tussen de verschillende segmenten. Dit laat zien welke alternatieven bepaalde doelgroepen hebben. Immers kan er niet van schaarste worden gesproken als er voor een bepaalde doelgroep voldoende alternatieven in andere segmenten zijn. In hoofdstuk 5 bekijken we de situatie in de gemeente op het gebied van toewijzing aan woningzoekenden met lokale binding. Hoofdstuk 6 bevat een samenvattende conclusie en een reflectie op nut, noodzaak en proportionaliteit.

1 Woningtekort in Nederland en de regio

In Nederland is er een groeiend tekort aan woningen. In welke mate is er schaarste aan woningen in Nederland en in de gemeente Leusden?

De omvang van het Nederlandse woningtekort wordt geschat op 4,8 procent van de woningvoorraad in 2023, oftewel 390.000 woningen.¹ De schatting van het tekort is gemaakt door de woningvraag – op basis van het aantal huishoudens in bijzondere woonoplossingen en de aanwas van nieuwe huishoudens – te vergelijken met het aantal beschikbare woningen. Het woningtekort in de woningwetregio Amersfoort/Noord-Veluwe/Zeeuwolde wordt door ABF becijferd op 2,6 procent in 2024. Het gaat in de regio om een tekort van ruim 9.000 woningen in 2024. In de woondeal ligt het aantal te bouwen woningen in de regio op 27.000 woningen van 2022 tot 2031. Leusden moet hier 5 procent (1455 woningen) van realiseren in deze periode.

BPD publiceert jaarlijks een hittekaart van Nederland die weergeeft waar de (koop)woningmarkt het meest onder druk staat² (zie Figuur 1). De gemeenten in Nederland worden gerangschikt op basis van het aantal woningtransacties, de gemiddelde koopsom en de huishoudensprognose tot 2031. Een hoge score op de Hittekaart duidt op hoge prijzen en/of veel woningverkoop, maar ook een sterke (verwachte) huishoudensgroei. In de meest recente update van 2024 waarschuwt BPD dat de druk op de (koop)woningmarkt, na een tijdelijke dip in de huizenprijzen eind 2023, terug op hoog niveau is. Belangrijkste oorzaak daarvoor is volgens BPD het algemene woningtekort, dus het tekort over alle sectoren van de woningmarkt.

De gemeente Leusden hoort volgens BPD qua (koop)woningmarktdruk tot de hogere middenmoot; de gemeente staat op plek 121 van de 342 onderzochte gemeenten en wordt omringd door gemeenten waar de druk nog hoger is. De gemiddelde koopprijs in de gemeente Leusden was in 2023 €464.700.

¹ ABF (2024) Dashboard Woningtekort.

² BPD (2024) Hittekaart Woningmarkt 2024.

Figuur 1 Hittekaart 2024 (koop)woningmarktdruk van BPD, uitsnede Zuid-West-Nederland. Bron: BPD, bewerking RIGO.



2 Sociale huur van woningcorporaties

In hoeverre is het aanbod aan sociale huurwoningen van woningcorporaties in Leusden schaars? Voor het beantwoorden van deze vraag kijken we naar de cijfers uit de woonmonitor regio Eemvallei over de periode 2020 tot en met het vierde kwartaal van 2024.

De schaarste in de sociale huursector wordt onderzocht aan de hand van drie aspecten: vraag, aanbod en slaagkansen. Allereerst wordt er ingezoomd op de vraag door te kijken naar het aantal actief woningzoekenden en het aantal reacties op aangeboden woningen. Het aanbod wordt onderzocht op basis van het aantal verhuringen, en de mediane inschrijftijd bij verhuring. Vervolgens worden vraag en aanbod gecombineerd en de slaagkansen in de sociale huursector onderzocht.

2.1 Toegang en verdeling

In de gemeente Leusden bestaat 21 procent van de woningvoorraad uit huurwoningen van woningcorporaties.³ Sociale huurwoningen worden door corporaties in de gemeente Leusden aangeboden via het platform DAK Eemvallei. De data over toewijzingen en publicaties wordt gemonitord in de woonmonitor regio Eemvallei. Daar kunnen ingeschreven woningzoekenden reageren op vrijkomend aanbod. In eerste instantie zijn sociale huurwoningen bedoeld voor woningzoekenden met een laag inkomen, de primaire en secundaire doelgroep, zoals hieronder gedefinieerd.

Inkomensgrenzen Sociale doelgroep

- Doelgroep passend toewijzen: afhankelijk van leeftijd en huishoudensgrootte geldt een inkomensgrens waarbij het huishouden recht heeft op passend toewijzen (Bovengrens tot €37.625 (prijspeil 2024));
- Doelgroep huurtoeslag: afhankelijk van leeftijd en huishoudensgrootte geldt een inkomensgrens waarbij het huishouden recht heeft op huurtoeslag (Bovengrens tot €51.022 (prijspeil 2024)).

Daarnaast mogen woningcorporaties een deel van de woningen vrij toewijzen. Aan de andere kant moeten woningcorporaties ook voorrang geven aan woningzoekenden die met urgentie een woning nodig hebben.

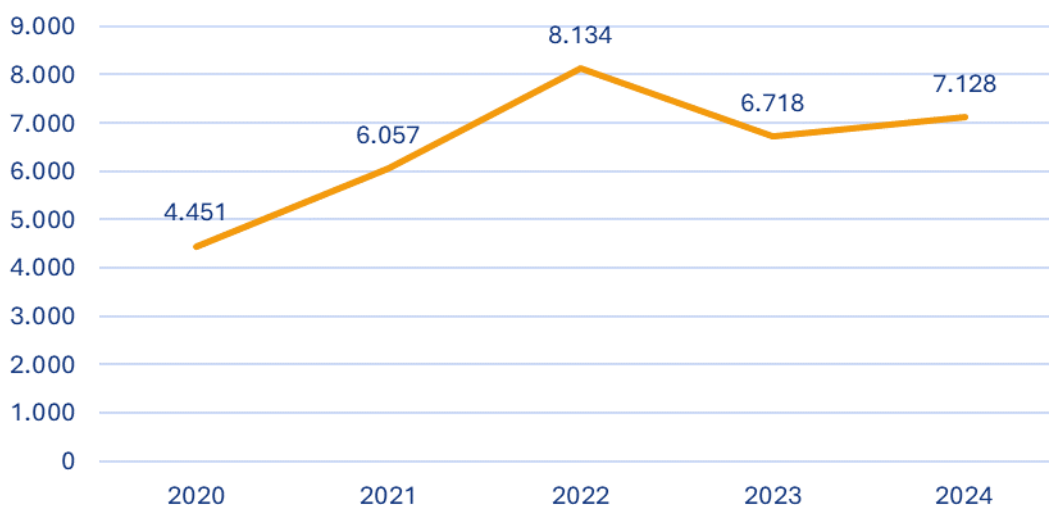
2.2 Woningzoekenden en zoekgedrag

Allereerst kijken we naar de vraag in de sociale huursector. Zo bekijken we de ontwikkelingen in het aantal woningzoekenden en de vraag naar woningen aan de hand van het gemiddeld aantal reacties per advertentie.

Het aantal woningzoekenden is sinds 2020 met ruim 2.600 woningzoekenden gestegen. Dit zijn woningzoekenden die in dat jaar hebben gereageerd op een sociale huurwoning in de gemeente Leusden. In 2024 waren er 7.128 actief woningzoekenden in de gemeente. In 2022 was hier een piek in te zien, dit is te verklaren doordat het aanbod in deze periode groter was (zie de volgende paragraaf). Op dit vergrote aantal waren veel reacties en dus was het aantal actief woningzoekenden in 2022 ook hoger.

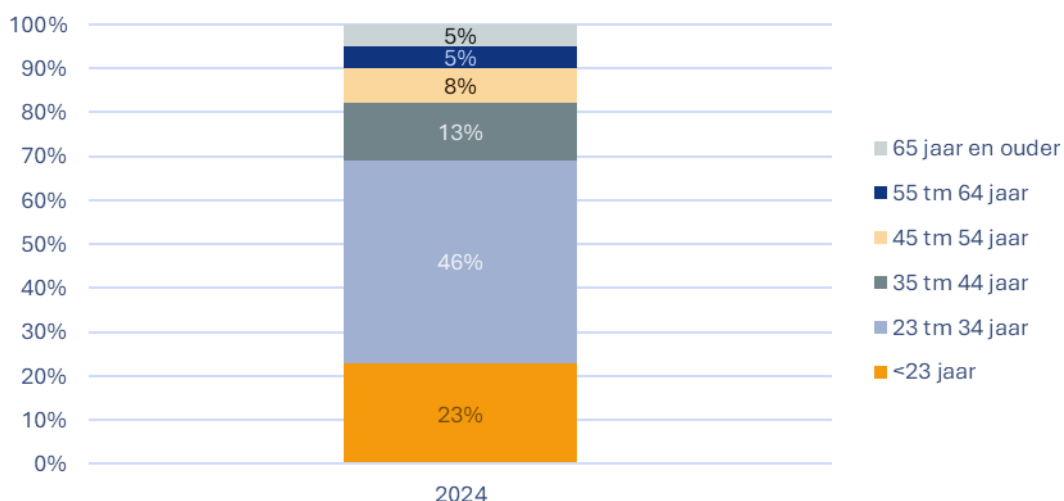
³ CBS (2023) Kerncijfers wijken en buurten

Figuur 2 Aantal actief woningzoekenden in de gemeente Leusden. Bron: Woonmonitor regio Eemvallei, 2025.



In 2024 bestond het overgrote deel van deze actief woningzoekenden uit mensen onder de 35 jaar (zie Figuur 3).

Figuur 3 Aandeel actief woningzoekenden naar leeftijdsgroep. Bron: Woonmonitor regio Eemvallei, 2025.



De gemiddelde inschrijfduur in de gemeente Leusden is in 2023 toegenomen ten opzichte van 2020, met bijna 1 jaar. De gemiddelde zoekduur- de tijd tussen een eerste reactie en een woningtoewijzing- was 3 jaar in 2023. Dit is bijna een jaar meer dan in 2020.

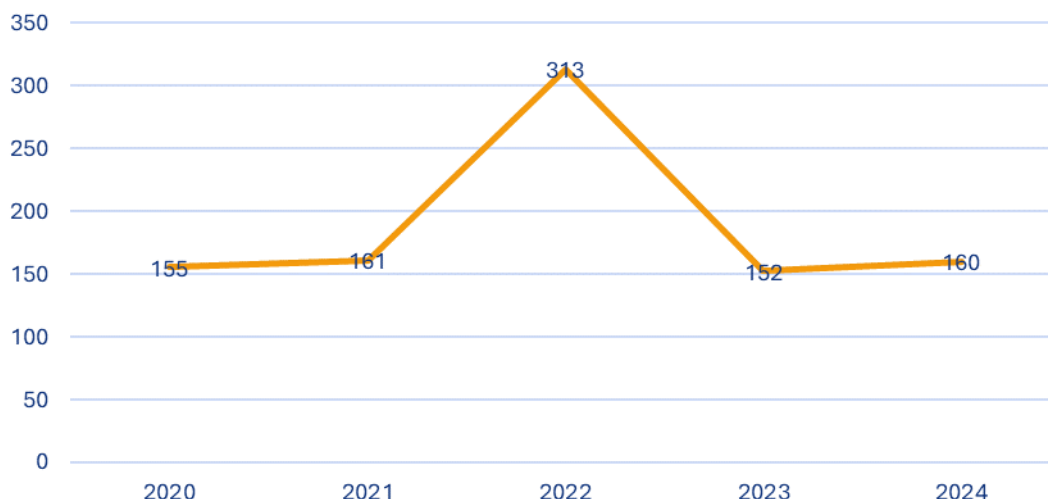
jaar	2020	2021	2022	2023	Ontwikkeling 2019-2023
Gemiddelde inschrijfduur (jaren)	7,2	7,3	8,2	8,1	
Gemiddelde zoekduur (jaren)	2,1	2,3	3,0	3,0	

2.3 Verhuringen

In deze paragraaf wordt het aanbod in de sociale huursector onderzocht op basis van de verhuringen (ook wel toewijzingen). Eerst worden aantallen en aandelen verhuringen per toewijzingsmodule in beeld gebracht, als ook de verhuringen per woningtype.

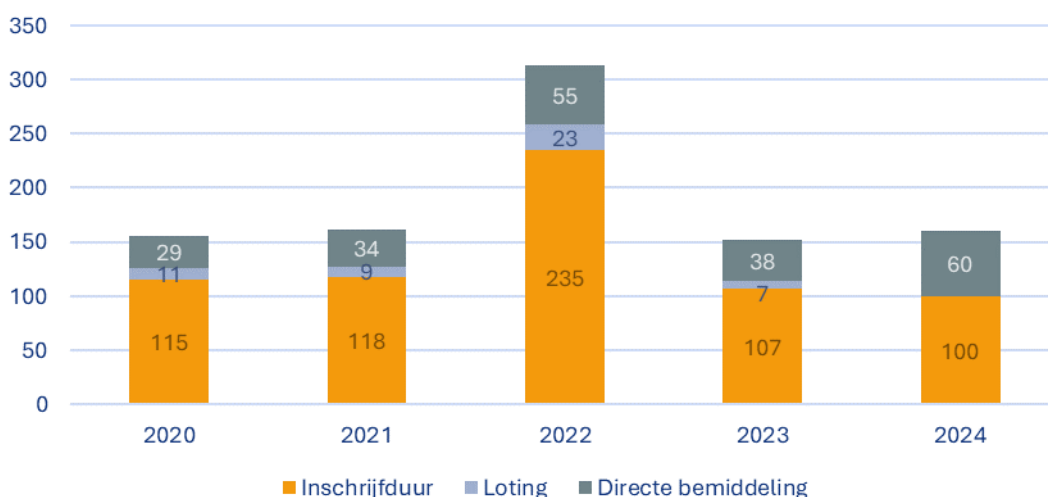
In Leusden is het aantal verhuurde woningen redelijk constant door de jaren heen, met de uitzondering van 2022. Daar is een piek in het aantal verhuringen zichtbaar.

Figuur 4. Aantal verhuringen per jaar in de gemeente Leusden. Bron: Woonmonitor regio Eemvallei, 2025.



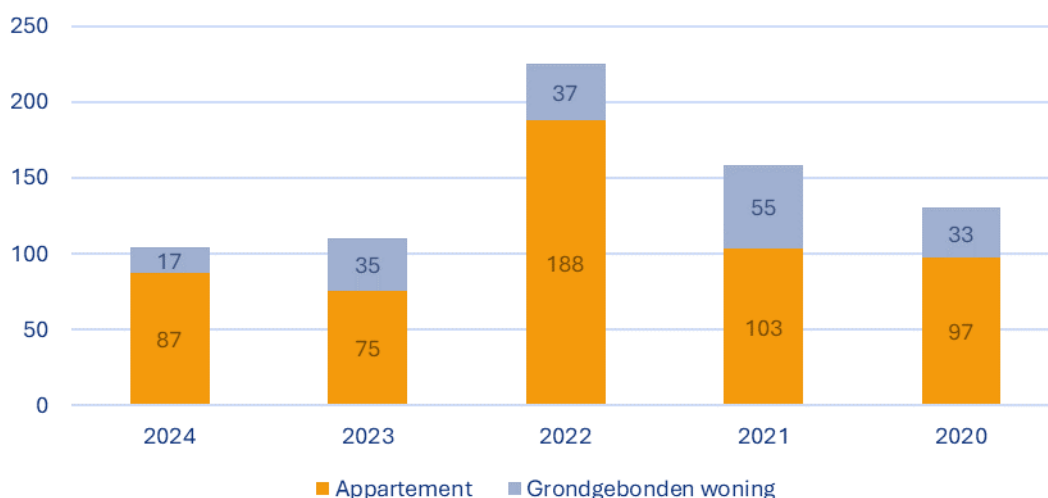
De meeste woningen worden toegewezen via het aanbodmodel op basis van inschrijfduur. Loting komt het minste voor in de gemeente Leusden. In 2022 werd 18 procent van de toewijzingen via directe bemiddeling gedaan. In 2024 was dit 38 procent. Deze woningen komen niet online, en het is dus niet mogelijk voor regulier woningzoekenden om te reageren op dit aanbod. Het aandeel dat via loting wordt verhuurd lag tot 2024 tussen de 5 procent en 7 procent en is in 2024 afgenomen naar 0 procent.

Figuur 5 Aantal toewijzingen naar toewijzingsmodel in de gemeente Leusden. Bron: Woonmonitor regio Eemvallei, 2025.



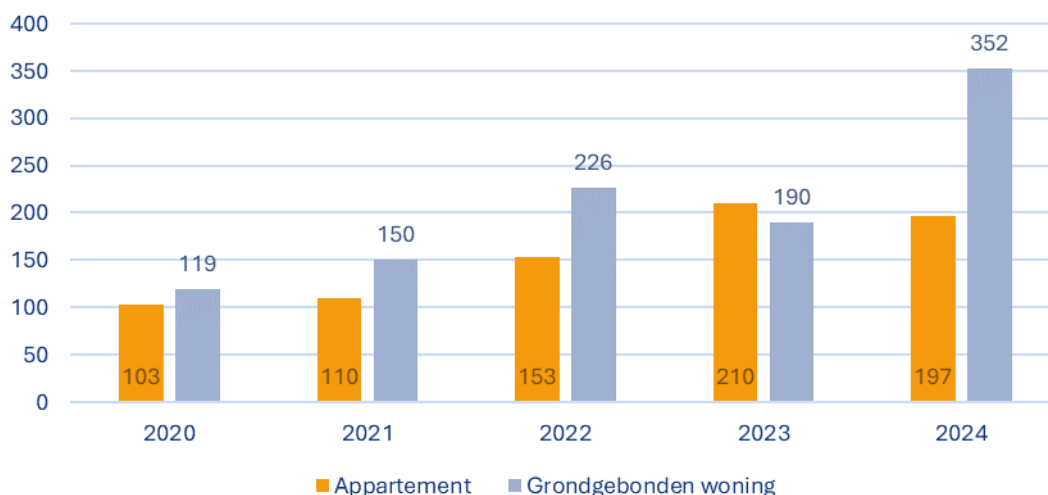
Van de woningen die werden toegewezen in de gemeente Leusden bestond het grootste deel uit appartementen, zoals te zien in Figuur 6. Het grootste deel van het aanbod bestond uit 3 kamer woningen, gevolgd door 2 kamerwoningen.

Figuur 6 Aantal verhuringen naar woningtype (exclusief directe bemiddeling). Bron: Woonmonitor regio Eemvallei, 2025



Het gemiddeld aantal reacties op een advertentie is een goede graadmeter om te bepalen aan welke woningen een tekort is. Het aantal geadverteerde woningen zijn woningen die via het lotingmodel of het aanbodmodel op basis van inschrijfduur via DAK Eemvallei worden aangeboden. Woningen die via directe bemiddeling worden toegewezen worden hier niet in meegenomen. Er zou al van schaarste kunnen worden gesproken als er 2 kandidaten voor eenzelfde woning zijn. In de gemeente Leusden wordt er binnen het aanbodmodel op basis van inschrijfduur gemiddeld 352 keer gereageerd op een grondgebonden woning. Op een appartement kwamen in 2024 gemiddeld 197 reacties. In 2024 werden er geen woningen verhuurd via het lotingmodel, en in de jaren daarvoor slechts enkelen. Het gemiddelde aantal reacties in het lotingmodel lag een stuk hoger dan in het aanbodmodel op basis van inschrijfduur. In 2022 waren er gemiddeld 655 reacties op een appartement via het lotingmodel, en gemiddeld 638 reacties op een grondgebonden woning via het lotingmodel. Deze grote interesse in woningen die via het lotingmodel worden aangeboden is te verklaren door twee samenhangende zaken. Ten eerste is het aantal woningen dat via het aanbodmodel wordt aangeboden laag. Daarnaast zijn lotingwoningen met name interessant voor woningzoekenden die niet genoeg inschrijftijd hebben om voor woningen die op basis van inschrijfduur worden toegewezen in aanmerking te komen (bijvoorbeeld jongeren). Deze woningzoekenden reageren vervolgens massaal op een klein aanbod, waardoor er gemiddeld veel reacties op een woning zijn.

Figuur 7 Gemiddeld aantal reacties per advertentie op DAK Eemvallei. Bron: Woonmonitor regio Eemvallei, 2025.



2.4 Slaagkansen

Tenslotte kijken we in deze paragraaf naar de effecten van de combinatie van woningzoekenden en aanbod in de sociale huursector, uitgedrukt in slaagkansen. Vervolgens worden de woningzoekenden vergeleken met de toegewezen huishoudens op basis van leeftijdsklasse.

Slaagkansen

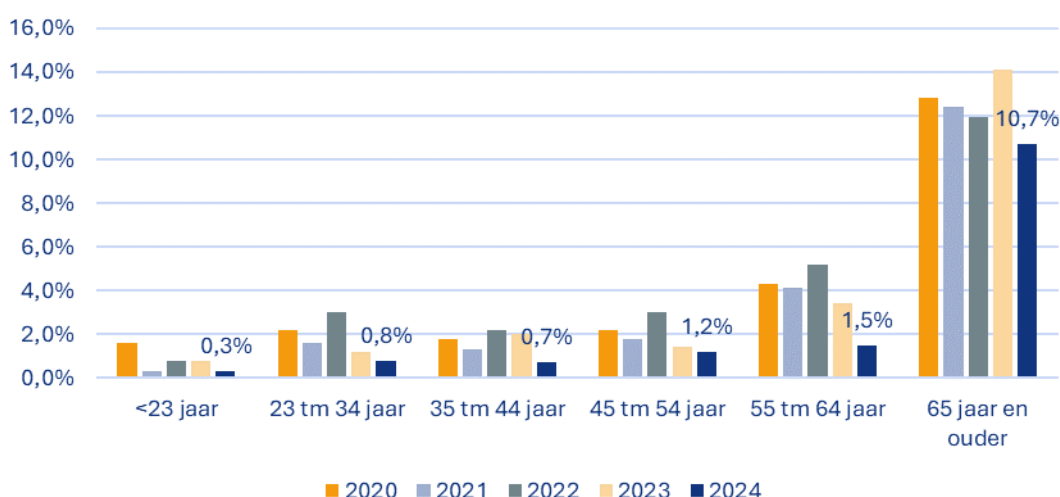
De slaagkans gaat om het percentage verhuringen via het aanbod- of lotingmodel, gedeeld door het aantal actief woningzoekenden. Bij de slaagkansen worden de directe bemiddelingen buiten beschouwing gelaten (zij hebben niet actief gereageerd). De slaagkans laat dus de verhouding tussen het aanbod en de vraag zien.

De slaagkans geeft niet de kans op een woning voor individuele woningzoekenden weer. Per individu spelen daarvoor andere factoren een rol, zoals inschrijfduur of zoekgedrag. De slaagkans geeft voornamelijk de verhouding weer tussen vraag en aanbod en geeft daarmee een goede indicatie van de ontwikkeling van de druk op de sociale sector.

De gemiddelde slaagkans van een woningzoekende in Leusden was in 2023 2,2 procent. In 2020 lag dit nog een procentpunt hoger. Wat de slaagkans echter met name beïnvloed zijn factoren als inschrijftijd, hoe passend het beschikbare aanbod is en of iemand in aanmerking komt voor voorrang. Hierdoor ontstaan er patronen van verschillende slaagkansen voor verschillende groepen woningzoekenden.

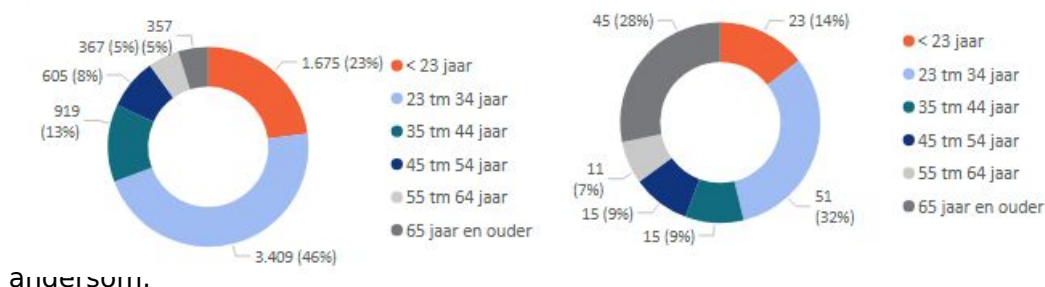
Als we kijken naar de slaagkans van verschillende **leeftijdsgroepen** (Figuur 8) dan is te zien dat de slaagkans stijgt naarmate de leeftijd toeneemt. Voor alle groepen is de slaagkans de afgelopen jaren echter (sterk) afgenomen.

Figuur 8 Slaagkans naar leeftijdsgroep in de gemeente Leusden. Bron: Woonmonitor Eemvallei, 2025.



Deze slaagkans volgt logisch uit Figuur 9. Het aandeel jongeren (onder de 35 jaar) is groot in de actief woningzoekenden, en verhoudingsgewijs lager in het aandeel dat zij vormen in de verhuringen. Voor de leeftijdsgroep 65+ geldt dit

Figuur 9 Actief woningzoekenden (links) en verhuringen (rechts) naar leeftijdsgroep. Bron: Woonmonitor Eemvallei, 2025.



In 2024 werd 69 procent van de verhuringen toegewezen aan woningzoekenden uit de **primaire doelgroep**. Zij vormden 56 procent van de actief woningzoekenden. De secundaire doelgroep vormde 38 procent van de actief woningzoekenden, maar kreeg 23 procent van de verhuringen. Dit resulteert in een slaagkans voor een woningzoekende in de secundaire doelgroep van 1,0 procent. Dit is lager dan de slaagkans van de primaire doelgroep (1,1 procent). De lage middeninkomens en hogere inkomens hadden allen een slaagkans boven de 2 procent. Het gaat bij deze groepen om relatief kleine aantallen van zowel woningzoekenden (507 woningzoekenden) als toewijzingen (14 verhuringen).

Het grootste gedeelte van de verhuringen in Leusden gaan naar **alleenstaanden** (74 procent). Dit staat in verhouding tot hun aandeel in het aantal actief woningzoekenden (71 procent). De slaagkans ligt het hoogste voor tweepersoonshuishoudens (1,9 procent). Voor 1 ouder gezinnen ligt de slaagkans het laagst wanneer gekeken wordt naar huishoudenssamenstellingen, namelijk 0,9 procent.

Doorstromers (woningzoekenden die een zelfstandige woning achterlaten in de regio) hebben een hogere slaagkans in de gemeente Leusden dan **starters**. Zij omslaan 28 procent van de actief woningzoekenden en 40 procent van de

verhuringen. De slaagkans van een doorstromer in Leusden is daarmee 2,3 procent, voor een starter is dit 0,8 procent.

Conclusie schaarste sociale huur

In de geschetste periode is het aantal actief woningzoekenden sterk toegenomen, evenals de gemiddelde inschrijfduur en de gemiddelde zoekduur. Tegelijkertijd is het aanbod in de gemeente niet gestegen. Ook het gemiddelde aantal reacties op een woning is toegenomen, met name grondgebonden woningen zijn populair. Ondertussen is bij de gemiddelde slaagkans een daling te zien. Met name voor jongere woningzoekenden is deze laag. De regulier woningzoekende is aangewezen op woningen die via het aanbodmodel op basis van inschrijfduur worden toegewezen, waarbij inschrijfduur de belangrijkste graadmeter is. Woningzoekenden zonder veel inschrijfduur maken weinig tot geen kans op een sociale huurwoning in de gemeente Leusden.

Er is meer vraag dan aanbod voor sociale huurwoningen in de gemeente Leusden en er kan dus gesproken worden van schaarste. Dit zorgt ervoor dat mensen die een woning zoeken vaak lang moeten wachten. Deze indicatoren tezamen laten een toename van schaarste in de sociale huur zien.

3 Overige huur

Uit het vorige hoofdstuk blijkt dat er weinig kansen voor woningzoekenden zijn om een sociale huurwoning van een woningcorporatie te bemachtigen. Sociale huurwoningen kunnen echter ook door particulieren worden aangeboden. Buiten de sociale huur zijn er ook middenhuurwoningen en vrije sector huurwoningen (zowel van particuliere eigenaren als van Omthuis) die voor sommige woningzoekenden een alternatief kunnen vormen. Ook woningzoekenden die niet in aanmerking komen voor sociale huur zijn aangewezen op de midden- en vrije sector huurwoningen en de koopsector.

Woningcorporatie Omthuis biedt naast sociale huurwoningen ook vrijesectorhuurwoningen aan. In totaal zijn dit 72 niet DEAB-woningen in de gemeente Leusden. Het gaat hierbij om de voorraad, slechts enkele woningen komen hier jaarlijks vrij.

Slechts 9 procent van de woningen in Leusden is een particuliere huurwoning.⁴ Over de particuliere huursector zijn doorgaans weinig gegevens voorhanden. In dit hoofdstuk onderzoeken we dit segment aan de hand van de huurmonitor van Pararius en het actuele aanbod in Leusden op Pararius en Funda. Mogelijk worden er meer huurwoningen in de vrije sector buiten deze kanalen aangeboden, die onderhands van huurder wisselen. Op die woningen hebben we geen zicht. Dat maakt het moeilijk een compleet beeld te krijgen van de druk op deze markt.

Impact Wet betaalbare huur

De Wet betaalbare huur is aangenomen in de Tweede en Eerste Kamer en sinds 1 juli 2024 van kracht. De wet reguleert het middensegment door het woningwaarderingssysteem (WWS) ook te laten gelden voor midden huurwoningen tot en met 186 punten.

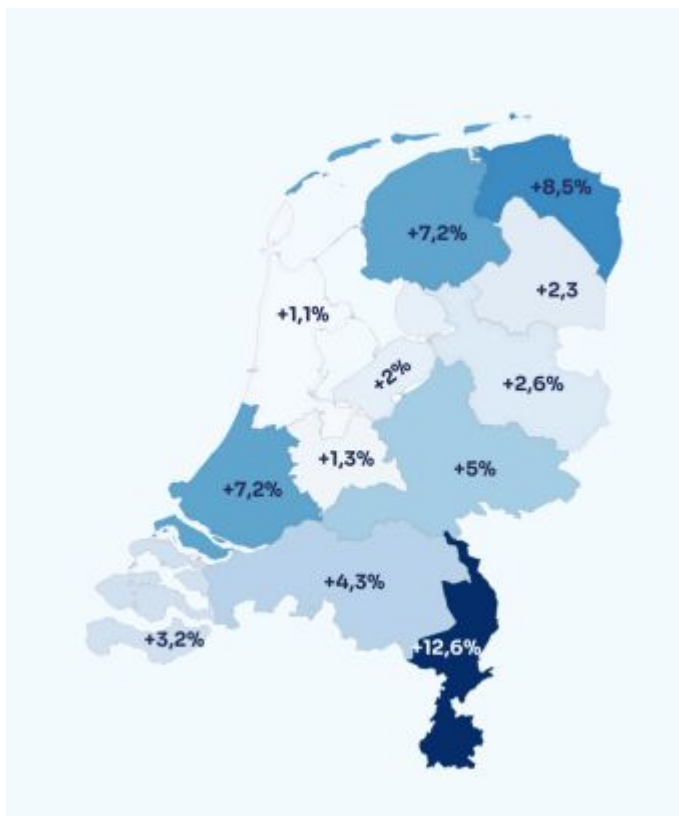
Onder **sociale huurwoningen** verstaan we woningen met een huurprijs in het **gereguleerde segment**. Op 1 januari 2024 was dit maximaal € 879,66 (de **liberalisatiegrens**). Onder de Wet betaalbare huur wordt deze prijsgrens de **maximale lagehuurgrens** genoemd, en woningen daaronder vallen in het **laagsegment**.

Onder de Wet betaalbare huur wordt de **maximale middenhuurgrens** gesteld op €1.157,95 (prijspeil 2024). Alles tussen de maximale lagehuurgrens en middenhuurgrens is het **middensegment**. Na de invoering van de Wet betaalbare huur vormen het laagsegment en middensegment samen het **gereguleerde segment**.

De verwachting van verschillende partijen bij de invoering van de wet is dat door de regulatie de huurprijs van veel woningen zou dalen. Dit zorgt voor een lager rendement en dit was voor onder andere de Nederlandse Bank en CBRE de reden om te verwachten in de periode van vijf tot tien jaar 50.000 à 100.000 woningen zullen worden uitgepond. Voor de gemeente Leusden geldt dat het kleine aanbod dat er nu is goedkoper zal worden maar op de langere termijn ook gedeeltelijk zal verdwijnen door de verkoop van woningen. Dit zorgt wel voor een vergroting van het aanbod op de koopmarkt.

De verhuurderswebsite Pararius brengt eens per kwartaal een huurmonitor uit.⁵ Die cijfers zijn beschikbaar op landelijk en provinciaal niveau, maar niet voor Leusden. In de provincie Utrecht lag de gemiddelde vierkantemeterprijs op €18,70 en in de buurgemeente Amersfoort op €16,57. In de provincie Utrecht is de huurprijs het afgelopen jaar met 1,3 procent gestegen.

Figuur 10 Prijsontwikkeling van huurprijs particuliere huurwoningen in Nederland. Bron: Pararius Huurmonitor.



Voor een indruk van het **actueel huuraanbod** in Leusden hebben we op 3 verschillende peildata naar advertenties op de verhuurplatforms Pararius en Funda gekeken: 12 september, 1 oktober en 4 november 2024. Er werden op de platforms op de verschillende peildata in totaal vijf woningen aangeboden.⁶ Al deze woningen hadden een huurprijs boven de middenhuurgrens van €1.123 (prijsgrens 2024). Op peildatum 10 februari 2025 werden er 0 huurwoningen aangeboden in de gemeente. Zie Tabel 1 voor een overzicht van het aanbod op de peildata.

Tabel 1 Actueel particulier huuraanbod in Leusden op Funda en Pararius. Bron: Funda, Pararius, bewerking RIGO.

Peildatum	Kern	Prijs	oppervlakte	Kamertal	Woningtype
12 september 2024	Achterveld	€ 1.800,00	125	4	eengezinswoning
1 oktober 2024	Leusden	€ 1.595,00	99	4	eengezinswoning
4 november 2024	Achterveld	€ 2.095,00	100	3	eengezinswoning
4 november 2024	Achterveld	€ 1.700,00	104	5	eengezinswoning
4 november 2024	Leusden	€ 2.295,00	120	5	eengezinswoning

⁵ Pararius (2024) Pararius Huurmonitor Q3 2024.

⁶ 1 werd zowel op 1 oktober en 4 november aangeboden

3.1 Toegankelijkheid

We gaan nu verder met het onderzoeken van de toegankelijkheid van de niet-DEAB huursector voor lage en middeninkomens. In de particuliere huursector worden inkomenseisen gesteld aan huurders om ervoor te zorgen dat er geen problemen ontstaan bij het betalen van de huur. Veel particuliere verhuurders hanteren bijvoorbeeld als eis dat het bruto maandinkomen van een nieuwe huurder minstens vier keer de huurprijs moet zijn.

Doordat het aanbod aan particuliere huurwoningen in gemeente Leusden erg gering is, is het lastig om eenduidige uitspraken te doen over de toegankelijkheid van de sector. Het kan zo zijn dat het geringe actuele aanbod 'toevallig' uit voornamelijk woningen bestaat met een hoge huurprijs, of juist een woningen met een lage huurprijs. De volgende analyse moet daarom beschouwd worden als een beschrijving van het actuele aanbod op de peildata. Het dient als indicatie van de situatie op de particuliere huurmarkt.

Om een indicatie te geven van de toegankelijkheid, kijken we naar de bovengrens van huur voor huishoudens met een modaal en 2x modaal inkomen. Tabel 2 toont de maximale huurprijs die deze huishoudens kunnen betalen als de inkomensnorm van vier keer de brutohuur wordt gehanteerd.

Het kan echter in de praktijk moeilijker zijn voor lage en middeninkomens om financieel toegankelijke woningen te vinden in de particuliere huursector. De voorbeelden hieronder geven kale huurprijzen weer, terwijl er vaak ook servicekosten bovenop komen. Bovendien wordt bij sommige huishoudens het inkomen van een partner slechts gedeeltelijk meegeteld. Daarnaast kan het maximale huurbedrag voor lage en middeninkomens dalen als strengere inkomenseisen worden gesteld, bijvoorbeeld door de inkomensnorm te verhogen naar 4,5 keer het bruto maandinkomen.

Tabel 2 Maximale huurprijs in particuliere huursector volgens gangbare inkomensnorm particuliere verhuurders

Jaarinkomen	Maand-inkomen	Bovengrens huur
€ 44.000 (modaal inkomen)	€ 3.670	€ 916
€ 88.000 (2x modaal inkomen)	€ 7.330	€ 1.833

Als we uitgaan van deze twee bovengrenzen aan huur, kunnen we zien hoe aanbod aan particuliere huurwoningen aansluit op deze inkomensgroepen. Allereerst zien we dat er voor huishoudens met een modaal inkomen geen woningen beschikbaar zijn in het actuele aanbod; de goedkoopste woning huurt men voor €1.130 per maand. Als we kijken naar de bovengrens huur voor inkomens met 2x modaal inkomen, zien we dat 3 van de 5 woningen binnen bereik zijn. Mocht je tegen de laagste huurprijs van €1.575 willen huren, dan heb je volgens de gehanteerde inkomenseis op jaarbasis een huishoudensinkomen van €75.600 nodig.

Conclusie schaarste particuliere huur

Er is sprake van een toename in huurprijzen per vierkante meter in de particuliere huur in de provincie Utrecht. In Leusden is het actuele aanbod aan woningen in het (sociale of middenhuur-) particuliere segment zeer gering en het gaat hierbij met name om grote eengezinswoningen die ver boven de middenhuurgrens liggen en dus als 'duur' zijn aan te merken. Voor veel

woningzoekenden biedt het particuliere huursegment dus geen alternatief voor de krapte in de sociale huurwoningmarkt in het bezit van woningcorporaties. Het middenhuursegment lijkt in Leusden amper te bestaan.

4 Koopsector

Tot slot onderzoeken we de koopsector. In hoeverre is er sprake van schaarste aan (betaalbare) koopwoningen in Leusden? In hoeverre vormt deze een alternatief voor de krapte in de andere segmenten en is de betaalbare koop schaars in Leusden?

De koopsector vormt het grootste deel van de Leusdense woningvoorraad: 71 procent van de woningvoorraad in de gemeente bestaat uit koopwoningen.⁷

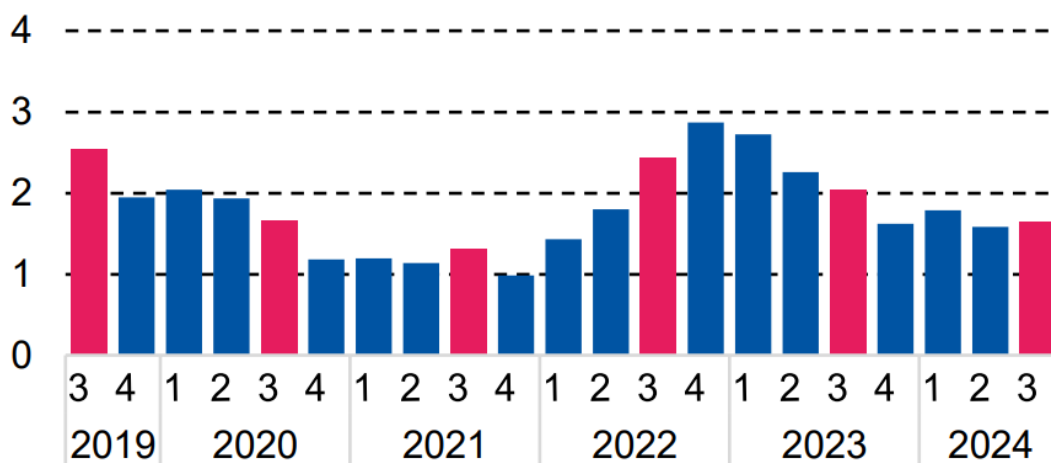
In hoofdstuk 1 is al geschetst dat volgens de BPD Hittekaart de druk op de koopwoningmarkt in heel Nederland hoog is, en dat Leusden qua druk op de koopwoningmarkt op plaats 121 staat van de 342 onderzochte gemeenten. In dit hoofdstuk gaan we in op een aantal regionale en lokale indicatoren die meer kunnen vertellen over schaarste op de koopwoningmarkt.

Makelaarsvereniging NVM maakt ieder kwartaal een rapportage van de situatie op de koopwoningmarkt in verschillende regio's. Leusden is daarbij opgenomen in het COROP-gebied Utrecht.⁸ De NVM berekent in haar rapportages een zogenaamde **krapte-indicator**. Deze indicator geeft de verhouding aan tussen het aantal transacties in een bepaalde periode en het aantal woningen dat in dezelfde periode te koop staat. Het geeft kortgezegd aan **uit hoeveel koopwoningen een woningzoekende gemiddeld kan kiezen**. Hoe hoger de score, hoe groter de keuze.

In figuur 3 zien we de ontwikkeling van de krapte-indicator weergegeven. In de loop van 2022 was er sprake van een zekere ontspanning in de markt, maar na een piek in het vierde kwartaal van 2022 is de score weer gedaald, en dus de keuze aan woningen ook weer afgenomen. In het derde kwartaal van 2024 ligt de indicator ongeveer op het niveau van het tweede kwartaal van 2022.

Gemiddeld kon de consument in het vierde kwartaal van 2024 in Utrecht kiezen uit 1,6 woningen. Dat was lager dan het landelijk gemiddeld van 2,4.

Figuur 11 Ontwikkeling krapte-indicator 2019-3 tot en met 2024-3 voor de regio Utrecht. Bron: NVM.

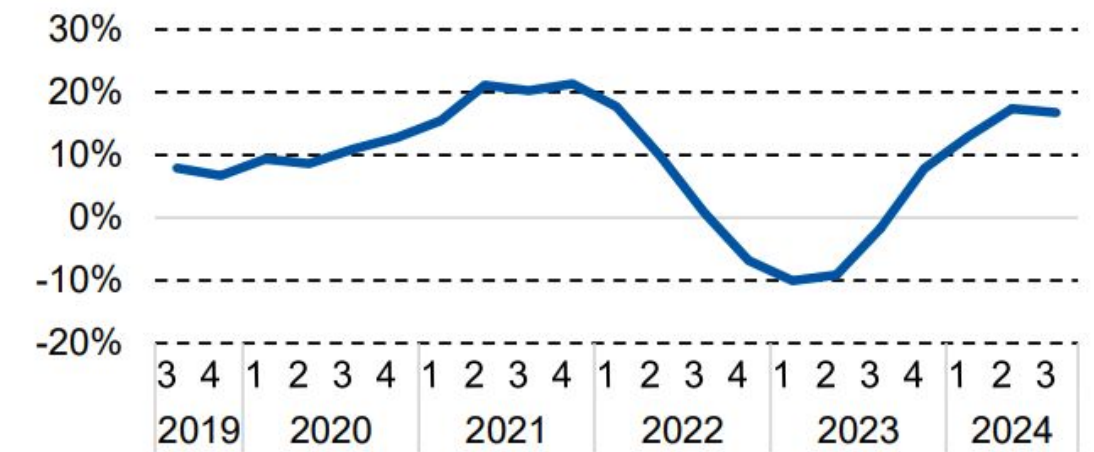


⁷ CBS (2023) Kerncijfers wijken en buurten

⁸ De COROP-regio Utrecht bestaat uit de gehele provincie Utrecht

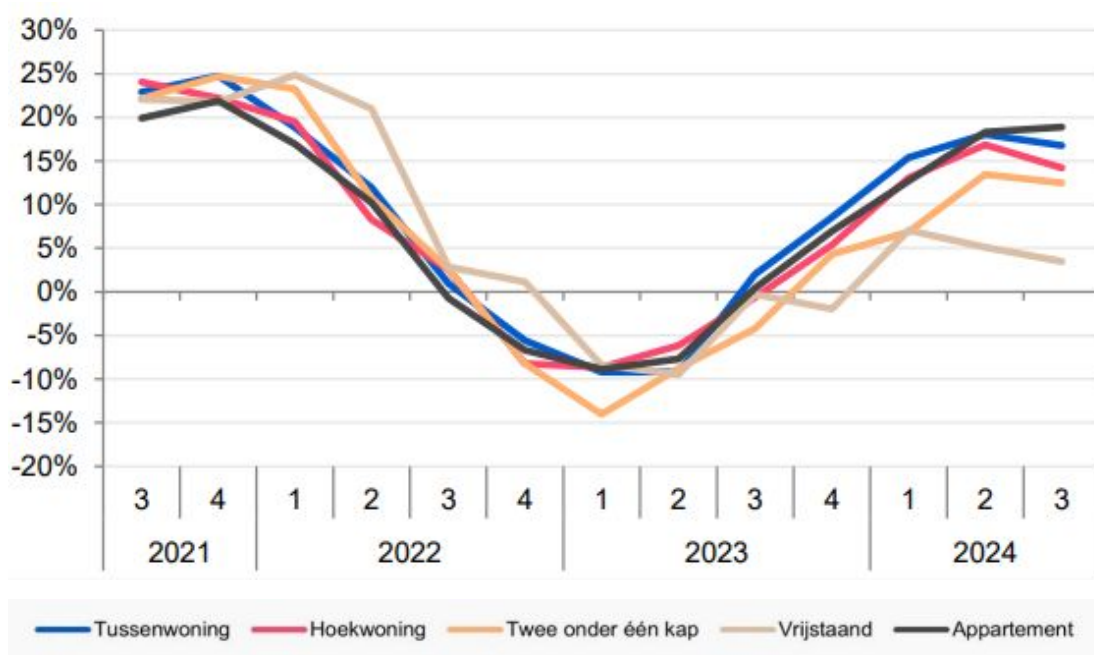
In figuur 4 is de ontwikkeling van de mediane **transactieprijs** weergegeven. De prijzen stijgen sinds medio 2023 sterk in de regio. In het derde kwartaal van 2024 was de transactieprijs gemiddeld 18 procent hoger dan het jaar ervoor.

Figuur 12 Ontwikkeling transactiepreizen 2019-3 tot en met 2024-3 voor de regio Utrecht. Bron: NVM.



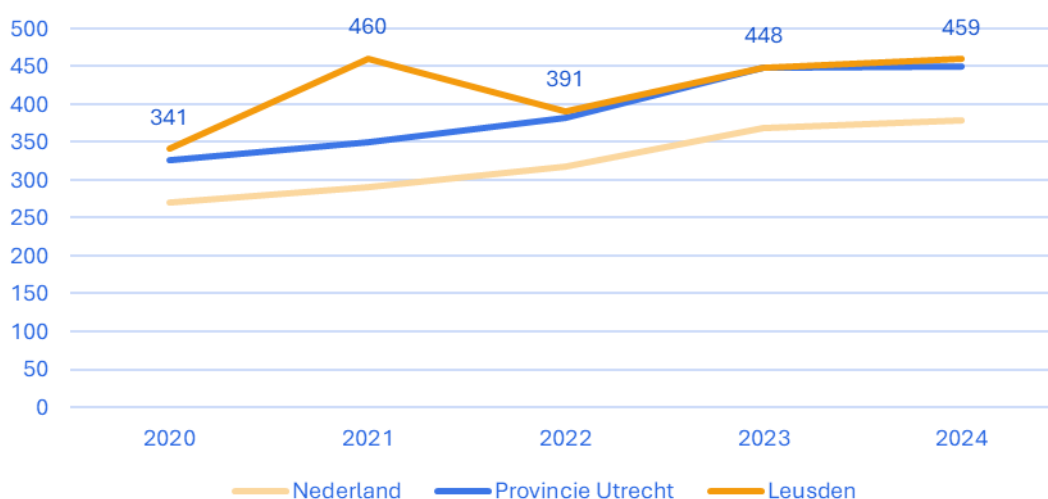
In figuur 5 is dezelfde ontwikkeling weergegeven voor de (mediane) transactiepreizen per vierkante meter, nu per woningtype. De ontwikkeling van vrijstaande woningen was in het derde kwartaal van 2024 het laagst, en die van appartementen het hoogst. Overigens zijn de mediane transactiepreizen voor vrijstaande woningen wel het hoogst (€977.000) en die voor appartementen het laagst (€400.000).

Figuur 13 Ontwikkeling transactiepreizen per m² 2020Q4 – 2023Q4 voor de regio Utrecht. Bron: NVM.



Onderstaande Figuur 14 geeft de ontwikkeling van de **gemiddelde WOZ-waarde van koopwoningen** weer voor Leusden, de provincie en Nederland. Sinds 2020 is er sprake van een duidelijke toename. In 2021 lag de gemiddelde WOZ-waarde in Leusden een stuk hoger dan in Utrecht of in Nederland als geheel. De prijsstijging loopt redelijk gelijk op met de provincie en het land, maar de gemiddelde WOZ-waarde is wel hoger dan gemiddeld in de provincie en Nederland als geheel. De WOZ-waarde wordt vastgesteld voor 1 januari van het voorgaande jaar, waardoor deze dus ‘achterloopt’ op de transactiepreizen.

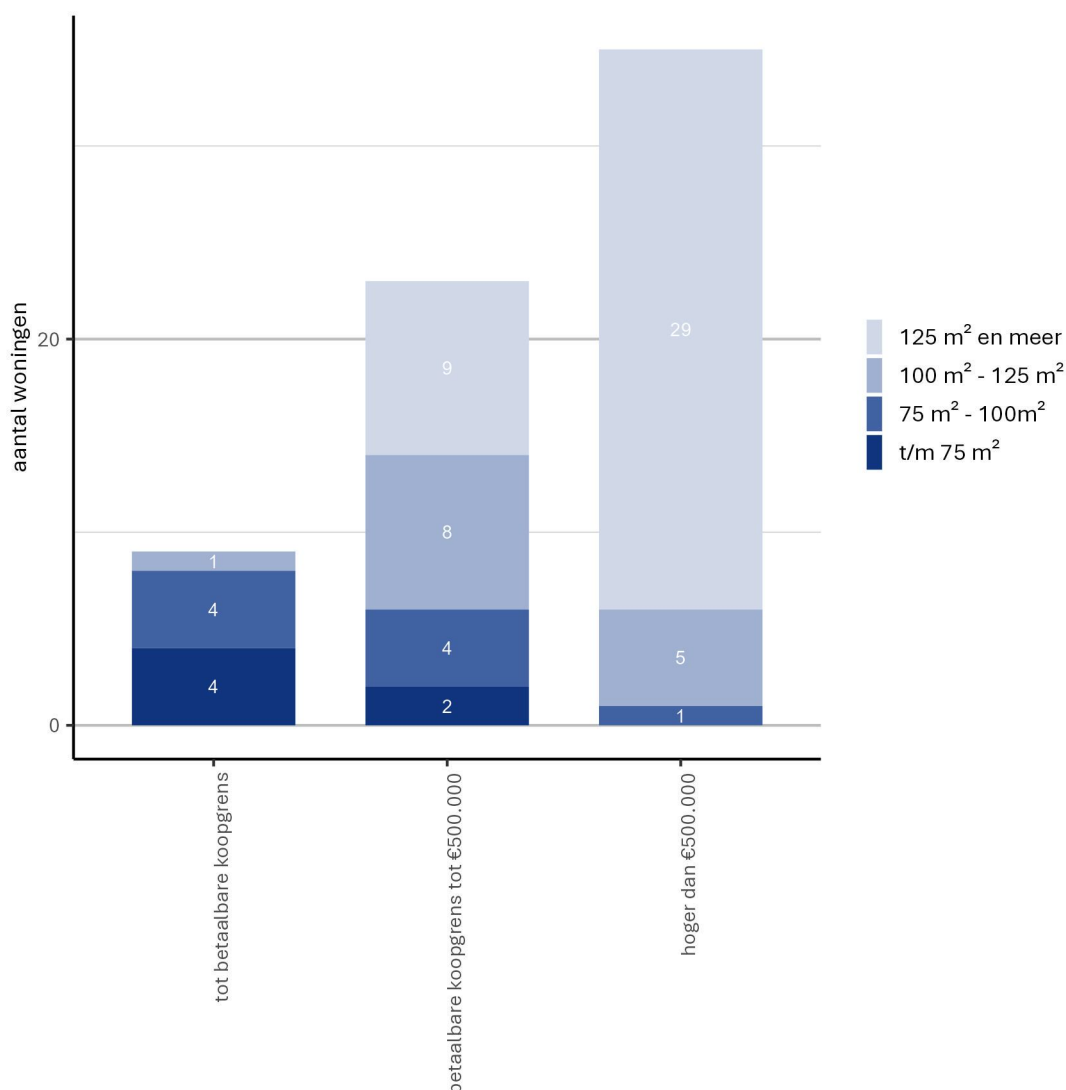
Figuur 14 Ontwikkeling gemiddelde WOZ-waarde van koopwoningen 2020-2024 voor Leusden, de provincie en Nederland. Bron: CBS.



Vervolgens kijken we naar het **actueel koopaanbod** in Leusden. In hoeverre worden er betaalbare koopwoningen aangeboden op de lokale woningmarkt? We onderzochten het aanbod aan koopwoningen zoals dat op 21 oktober 2024 geadverteerd stond op Funda. Op dat moment werden er 75 woningen aangeboden in de gemeente. Hiervan lagen er 16 in Achterveld en 59 in Leusden. Op een later peilmoment (10 februari 2025) stonden er 90 woningen te koop op Funda in de gemeente, waarvan 11 in Achterveld, 2 in het buitengebied en 77 in Leusden.

Het overgrote deel van het aanbod op 21 oktober waren eengezinswoningen (50 woningen). 17 woningen waren appartementen en 8 advertenties waren voor te bebouwen kavels. Op 10 februari bestond het aanbod uit 54 eengezinswoningen, 30 appartementen en 6 bouwkvavels. Er werden op beide peildata geen woningen aangeboden voor onder de €260.000. Van de woningen die werden aangeboden tot de betaalbare koopgrens (€390.000, prijspeil 2024) was het grootste deel van een oppervlakte onder de 100 m², op 10 februari 2025 waren alle woningen onder de 100 m². Het gros van het aanbod op de peildata waren grote (meer dan 125 m²) woningen van meer dan €500.000.

Figuur 15 Woningen actueel aanbod (21 oktober '24) in Leusden naar oppervlakte en prijsklasse.
Bron: Funda, bewerking RIGO.



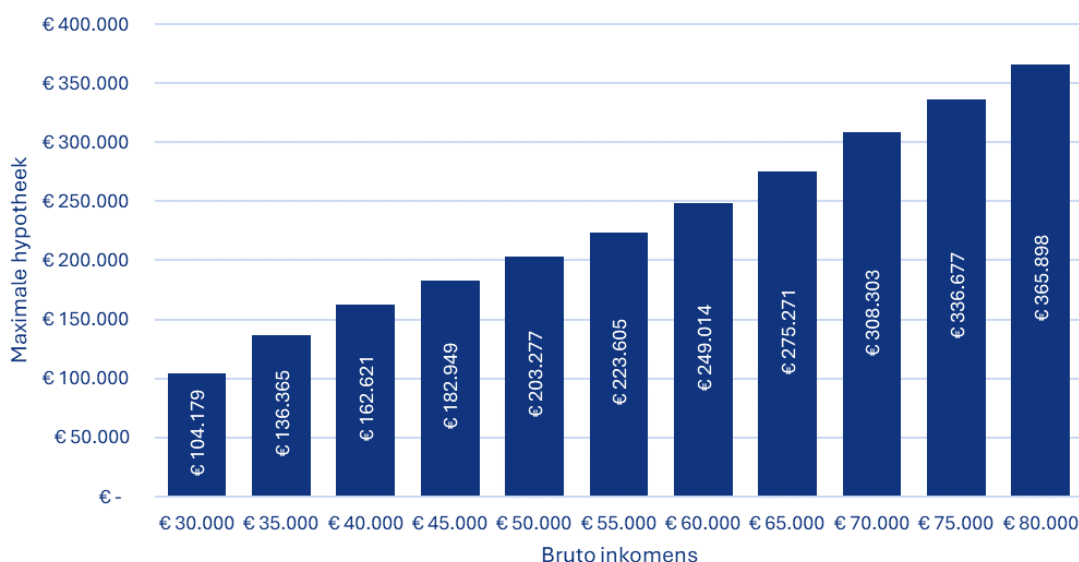
4.1 Toegankelijkheid

Om de effecten van schaarste te onderzoeken, analyseren we ook de toegankelijkheid van de koopsector voor verschillende inkomensgroepen. Zo kijken we naar een aantal indicatieve inkomens en schetsen we welk aandeel van het aanbod toegankelijk is voor deze inkomensgroepen. We laten de primaire en secundaire doelgroep en de hoogste inkomensgroepen grotendeels buiten beschouwing. De laagste inkomensgroepen komen voor een groot deel in aanmerking voor een sociale huurwoningen. De hoogste inkomens hebben meer mogelijkheden tot hun beschikking om een woning te vinden. De middeninkomens daarentegen zullen het meeste aangewezen zijn op betaalbare particuliere huur- en koopwoningen. Er is geen vaste definitie van een middeninkomen. We hanteren in deze analyse daarom zes indicatieve middeninkomens, van laag tot hoog. In bijlage 1 worden deze toegelicht.

Vervolgens bekijken we de toegankelijkheid van de koopsector in Leusden. In hoeverre is het koopaanbod in de gemeente betaalbaar? Wie een woning wil kopen heeft daarvoor normaal gesproken een hypotheek nodig. De maximale

hypotheek wordt gebaseerd op het inkomen en de geldende hypotheekrente. De Nationale Hypotheek Garantie (NHG) gebruikt hierbij de financieringsnormen van het NIBUD. Figuur 16 toont de maximale hypotheek die huishoudens (onder de AOW-leeftijd) kunnen krijgen op basis van de in 2024 geldende NHG-normen, waarbij wordt uitgegaan van een hypotheekrente van 4,25 procent. De maximale hypotheek varieert hierbij van ongeveer €104.200 bij een bruto jaarinkomen van €30.000 tot ongeveer €366.000 bij een jaarinkomen van €80.000.

Figuur 16 Maximale hypotheek voor eenverdieners met een middeninkomen, naar bruto-inkomen, 2023 (hypotheekrente = 4,25 procent).



In Tabel 3 is weergegeven wat de maximale lening is voor de zes indicatieve middeninkomens. In deze maximale hypotheek zijn extra kosten zoals overdrachtsbelasting, hypotheek- en transportakte en eventuele makelaarskosten niet meegerekend. Het is echter belangrijk om op te merken dat de maximale hypotheek niet de enige financiële mogelijkheden van huishoudens bepaalt. Ook spaargeld en overwaarde uit de vorige woning zijn van invloed. Koopstarters hebben vaak weinig eigen spaargeld, maar kunnen mogelijk een gift van hun ouders ontvangen, al is deze niet belastingvrij (meer). Doorstromers vanuit de koopsector hebben vaak wel een eigen vermogen uit de vorige woning. In dit geval gaan we uit van startende huishoudens zonder eigen spaargeld. De vraag is welk deel van het aanbod voor hen betaalbaar is.

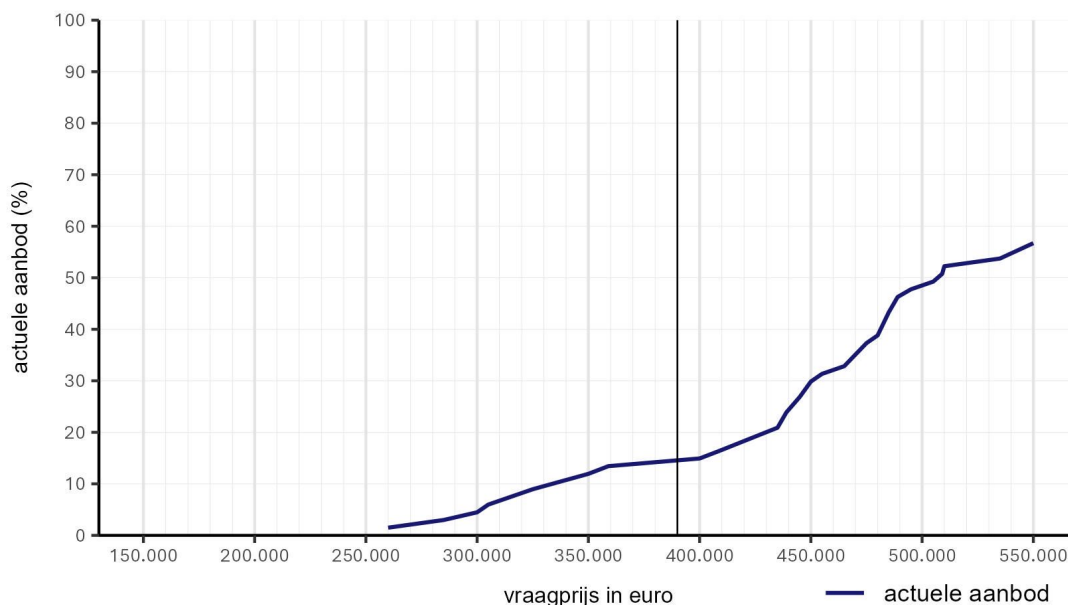
Tabel 3 Maximale hypotheek (afgerond op duizendtallen) op basis van 4,25 procent hypotheekrente voor verschillende inkomensgroepen.

Jaarinkomen	Groep	Maximale hypotheek
€ 44.000 (laag middeninkomen 1)	A	€ 179.000
€ 47.699 (laag middeninkomen 2)	B	€ 192.000
€ 52.671 (middeninkomen 1)	C	€ 215.000
€ 66.000 (middeninkomen 2)	D	€ 279.000
€ 77.000 (hoog middeninkomen 1)	E	€ 352.000
€ 88.000 (hoog middeninkomen 2)	F	€ 410.000

Figuur 8 toont het aanbod op 21 oktober 2024, waarbij per prijsniveau het aandeel in het aanbod is aangegeven middels de blauwe lijn. We zien dat 15 procent van het actuele aanbod op of onder de grens betaalbare koop ligt. Circa

vijf zesde van het actuele aanbod in Leusden ligt dus boven de grens betaalbare koop. Op peildatum 10 februari 2025 was dit 10 procent van het actuele aanbod.

Figuur 17 Actueel aanbod (21 oktober '24) op Funda in Leusden, naar prijsklasse. Bron: Funda, bewerking RIGO.⁹



Voor de inkomensgroepen A t/m D is er zeer beperkt beschikbaar aanbod aan koopwoningen in de gemeente Leusden op de twee peildata. Dat wil zeggen dat het nagenoeg onmogelijk is voor huishoudens met een jaarinkomen onder €66.000 zonder extra spaargeld een woning te kopen in Leusden. Voor huishoudens met een jaarinkomen van €77.000 (groep E) zien we dat een zeer gering aantal woningen binnen bereik is – circa 8 procent. Het gaat hier om acht woningen met een vraagprijs van onder de €352.000, dit is zonder rekening te houden met overbieden. Voor de hoogste inkomensgroep met een 2x modaal inkomen (groep F, €88.000) is rond de 10 procent toegankelijk. Dit betekent dat een huishouden met een jaarinkomen van €88.000 (2 keer modaal) geen toegang heeft tot de overige 80 aangeboden koopwoningen in Leusden op 10 februari 2025. Daarmee is het overgrote deel van het koopaanbod voor hoge middeninkomens buiten het bereik van de maximale hypotheek.

Conclusie schaarste koop

Over een langere periode bezien is er sprake van toenemende schaarste in de koopsector in Leusden. De onderzochte indicatoren tonen een dip in de loop van 2022/begin 2023, maar richting het einde van 2023 wordt de langjarige ontwikkeling weer voortgezet. Zo lag de krapte-indicator van NVM voor de regio Utrecht begin 2024 weer terug op het niveau van halverwege 2022.

In Leusden zelf is de gemiddelde WOZ-waarde tussen 2020 en 2024 gestaag toegenomen. Deze ligt hoger dan het gemiddelde in het land en de regio.

Een blik op het actuele koopaanbod in Leusden (75 woningen op Funda op het eerste peilmoment en 90 woningen op het tweede peilmoment) laat zien dat er

⁹ Ten behoeve van de leesbaarheid is slechts 55 procent van het aanbod afgebeeld, de lijn loopt buiten de grafiek 'door' naar de nog hogere prijsklassen.

geen aanbod is voor woningen tot €250.000. Bovendien wordt 10 tot 15 procent van de koopwoningen in het actuele aanbod aangeboden voor een prijs heeft boven de betaalbare koopgrens van €390.000. Er is dus te spreken van grote prijsstijgingen en weinig ‘betaalbaar’ aanbod in de gemeente.

5 Verhuizingen binnen de gemeente

Een tekort aan woningen kan het zoekgedrag van woningzoekenden beïnvloeden. Woningzoekenden zoeken vaak lokaal, maar mogelijk kijken meer woningzoekenden verder dan de eigen gemeente om hun kansen te verhogen. In dit hoofdstuk nemen we de mutaties in de sociale huursector en de koopsector onder de loep en onderzoeken de mate waarin nieuwe inwoners vanuit de eigen gemeente verhuizen of van elders uit de regio of van buiten de regio komen.

Bij de vaststelling van een huisvestingsverordening kan een gemeente overwegen om bij toewijzing van huur- of nieuwbouw koopwoningen voorrang te verlenen aan woningzoekenden met lokale of regionale binding. Het verlenen van voorrang mag (per segment) tot maximaal 50 procent van alle toewijzingen.

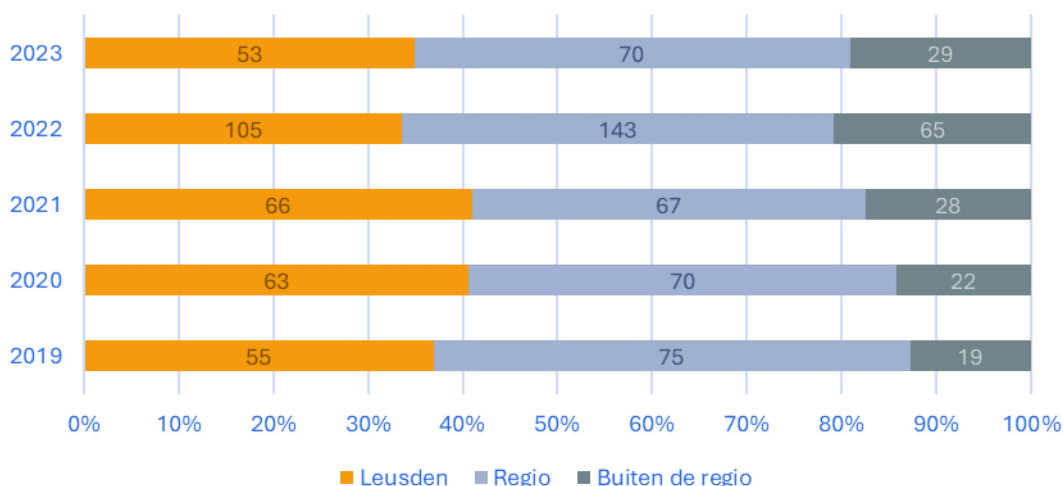
Voor de analyse van nut en noodzaak kijken we naar de huidige situatie (zonder gemeentelijke sturing) in de sociale huur en koopsector. We zijn met name geïnteresseerd in hoeverre woningen momenteel naar bewoners uit de gemeente (en regio) gaan, om de **nut en noodzaak** voor sturing goed af te kunnen wegen. Als bijvoorbeeld 95 procent van de woningen zonder sturing al terecht komen bij woningzoekenden uit Leusden, dan voegt sturing op lokale binding niet zoveel toe.

We maken bij het onderzoeken van voorrang voor economische of maatschappelijke binding aan de gemeente gebruik van data van de woningcorporaties in de regio en het kadaster. In deze data wordt gebruik gemaakt van de gemeente van herkomst van de woningzoekende. Omdat binding breder is dan enkel deze definitie¹⁰, valt het percentage voor mensen met binding waarschijnlijk hoger uit, aangezien bijvoorbeeld terugkeerders en economisch gebonden woningzoekenden niet per definitie momenteel in de gemeente wonen.

In de **sociale huur** werd in 2023 35 procent van de woningen toegewezen aan woningzoekenden die uit de gemeente Leusden kwamen. Dit is ten opzichte van eerdere jaren iets afgenomen (in 2020 was dit 41 procent).

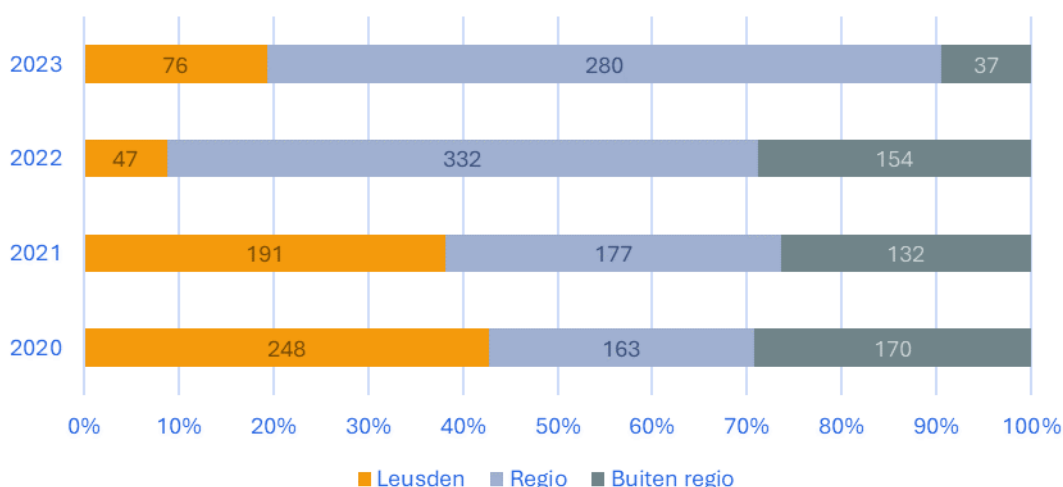
¹⁰ Het is goed om te realiseren dat voorrang op basis van binding breder in de wet is gedefinieerd dan voorrang voor ingezetenen. Er kunnen dus ook mensen aanspraak maken op de voorrang die niet in de gemeente wonen. Economische binding is bijvoorbeeld het werken in of uit de gemeente en maatschappelijke voorrang kan ook voor terugkeerders gelden. Dit geldt niet voor terugkeerders die langer dan 4 jaar buiten de gemeente hebben gewoond. Dit betekent dat de groep die aanspraak heeft op de voorrang breder is dan de groep ingezetenen. Tegelijkertijd vallen sommige mensen voor wie het wellicht wel wenselijk is om voorrang te geven (zoals terugkerende studenten), buiten de reikwijdte.

Figuur 18 Herkomst van sociale huurders. Bron: Jaartabellen Eemvallei, 2024, bewerking RIGO.



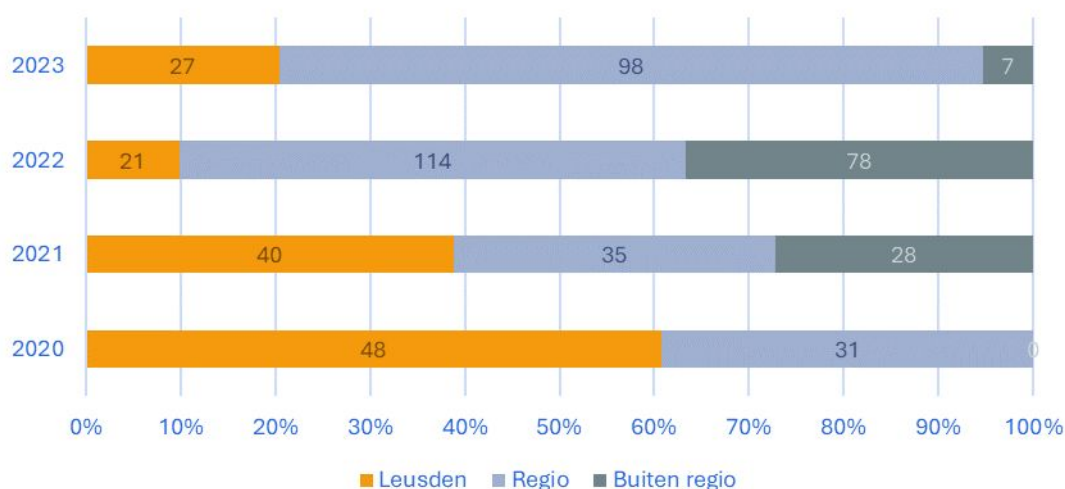
In de **koopsector** is het aandeel dat naar lokaal woningzoekenden gaat een stuk grilliger dan in de sociale huur. In 2023 werd 19 procent van de woningen aangekocht door eigenaar-bewoners gekocht door een woningzoekende uit Leusden, in eerdere jaren varieerde dit van 9 procent in 2022 tot 43 procent in 2020.

Figuur 19 Herkomst van eigenaar-bewoners die in Leusden een woning hebben gekocht. Bron: Kadaster, 2024, bewerking RIGO.



In de koopsector kan ingegrepen worden op de nieuwbouw **betalbare koop** (tot €390.000, prijspeil 2024). Het gaat hierbij om kleine aantallen per jaar. Voor dit segment is in de afgelopen jaren een wisselend aandeel naar lokaal woningzoekenden gegaan. In 2023 werd 20 procent van de (door eigenaar-bewoners) gekochte woningen aangekocht door kopers uit de gemeente Leusden. In 2020 was dit nog ruim 60 procent.

Figuur 20 Herkomst van eigenaar-bewoners die in Leusden een woning tot de betaalbare koopgrens hebben gekocht. Bron: Kadaster, 2024, bewerking RIGO.



Conclusie herkomst

Zowel in de sociale huur als in de (betaalbare koop) wordt er voor minder dan 50 procent toegewezen aan of aangekocht door lokaal woningzoekenden. Het grootste deel van de toewijzingen en aankopen wordt gedaan door mensen uit de regio. Dit suggereert dat ingrijpen op de sociale huurmarkt en de betaalbare koopmarkt om voorrang te geven aan lokaal woningzoekenden nuttig en noodzakelijk is. Sturen op regionale binding lijkt echter niet nodig.

6 Samenvattende conclusie

Deze rapportage is een onderbouwing van schaarste op de woningmarkt in de gemeente Leusden en de legitimatie van ingrijpen op segmenten van de woningmarkt middels de huisvestingsverordening. Deze sturing in de huisvestingsverordening vindt plaats in het sociale segment van woningcorporaties, het nieuw te bouwen particuliere (sociale- en middenhuur) segment en nieuw te bouwen betaalbare koopwoningen.

In Nederland als geheel is sprake van een woningtekort van 4,8 procent; in de woningwetregio Amersfoort/Noord-Veluwe/Zeevolde gaat het om 2,6 procent in 2024. Het gaat in de regio Amersfoort om een tekort van ruim 9.000 woningen.

De gemeente Leusden behoort volgens de BPD Hittekaart qua (koop)woningmarktdruk tot de hogere middenmoot: de gemeente staat op plek 121 van de 342 onderzochte gemeenten.

Sociale huur

In de sociale huur is (in de geschetste periode) het aantal actief woningzoekenden toegenomen, evenals de gemiddelde inschrijfduur en de gemiddelde zoekduur. Bij de slaagkans is een daling waar te nemen. Deze indicatoren tezamen suggereren een toenemende schaarste in de sociale huur.

Particuliere huur

Er kan voorzichtig geconcludeerd worden dat de particuliere huursector geen tot weinig alternatief biedt voor woningzoekenden in de gemeente Leusden. Ook op de particuliere huurmarkt is er zeer beperkt (openbaar) aanbod, waardoor deze geen alternatief biedt voor woningzoekenden die in dit segment via DAK Eemvallei niet aan bod komen. Het aanbod is dermate gering, dat het wenselijk is om de woningen die vrij komen, worden toegewezen aan bepaalde doelgroepen, bijvoorbeeld aan woningzoekenden met een passend inkomen, die zich geliberaliseerde huur niet kunnen veroorloven en ook niet kunnen kopen.

Er is weinig bekend over de gemiddelde huurprijs in de gemeente. Volgens Pararius de huurprijs het afgelopen jaar met 1,3 procent gestegen in de provincie Utrecht.

Er is sprake van meer vraag naar vrije huursector woningen dan dat er wordt aangeboden. De schaarste wordt met name bepaald door het zeer geringe aanbod in de gemeente. Op de verschillende peildata hadden alle vijf huurwoningen op Pararius en Funda een prijs (ruim) boven de middenhuurgrens van €1.157,95 (prijspeil 2024).

Koop

De onderzochte indicatoren tonen een afname van schaarste in de loop van 2022/begin 2023, gevolgd door een toename richting het einde van 2023 en het begin van 2024. De transactieprijzen en vierkantemeterprijzen liggen hoog in de regio.

In Leusden zelf is de gemiddelde WOZ-waarde tussen 2020 en 2024 gestaag toegenomen. Deze ligt hoger dan het gemiddelde in Nederland en iets hoger dan het gemiddelde in de regio Utrecht.

Een blik op het actuele koopaanbod in Leusden (75 woningen op Funda) laat zien dat door de prijsstijgingen het aanbod tot €260.000 niet bestaat op de peildatum. Op de twee peilmomenten had 10-15 procent van het actuele aanbod een vraagprijs tot de betaalbare koopgrens. Daarnaast wordt er in de regio vaak overboden.

Dat maakt dat voor een deel van woningzoekenden, zoals bijvoorbeeld starters, eenverdieners of lage inkomens, er sprake kan zijn van verdringing op de koopwoningmarkt.

Vorrang lokaal woningzoekenden

In de gemeente Leusden gaan zowel in de sociale huur als in de koop minder dan 50 procent van de woningen naar woningzoekenden uit de gemeente. Bij betaalbare koopwoningen is dit een grillig percentage maar lag dit in 2023 op 21 procent.

Het geven van voorrang voor woningzoekenden met binding aan de gemeente kan helpen om dit percentage te verhogen.

Bijlagen

Bijlage 1: Indicatieve inkomensgroepen

Indicatieve middeninkomens

Laag middeninkomen 1: €44.000 (1 keer modaal inkomen);

Laag middeninkomen 2: € 47.699 (bovengrens secundaire doelgroep sociale huur alleenstaanden);

Middeninkomen 1: € 52.671 (bovengrens secundaire doelgroep sociale huur meerpersoonshuishoudens);

Middeninkomen 2: 66.000 (1,5 keer modaal);

Hoog middeninkomen 1: €77.000 (1,75 keer modaal);

Hoog middeninkomen 2: €88.000 (2 keer modaal).