



## Terugblik Uitwisseling 31 oktober 2019 - Woningmarktonderzoek

### 1. Uitkomsten woningbehoeftenonderzoek (Companen)

Onderzoeksbureau Companen licht de uitkomsten van het onderzoek toe. Samengevat:

- Er is een druk op de woningmarkt, er zijn veranderde woonwensen door vergrijzing (48% van de huishoudens in 2040 is > 65 jaar), men blijft langer zelfstandig thuis wonen en doorstroming blijft een belangrijk focuspunt.
- Leusden heeft voor een groot deel koopwoningen, waarvan maar een beperkt deel een WOZ-waarde heeft onder de 225.000 (starterswoningen) en een beperkt deel appartementen. Uit het onderzoek komt o.a. dat er een grote vraag komt aan woningen met een WOZ-waarde hoger dan 3 ton.
- In de sociale huurwoningvoorraad is meer aanbod voor ouderen. De druk op de sociale woningmarkt stijgt licht, maar is minder hoog en stijgt minder hard dan in de regio. De grootste groep vindt tussen 4-5 jaar een woning. Er zijn niet heel veel extra sociale huurwoningen nodig om bij midden-conjunctuur voor 2030 voldoende te hebben.
- Uit het onderzoek blijkt dat er een vraag komt naar particuliere huur appartementen, voornamelijk levensloopgeschikt. Meer informatie vindt u in de sheets bij de presentatie (o.a. op p.22 en p.33)

Enkele van de besproken vragen en opmerkingen:

- Waarom staan zoveel eengezinswoningen in de plannen terwijl er een behoefte is aan appartementen? *Wethouder van Beurden geeft aan dat de plannen behoorlijk wat extra appartementen omvatten, maar dat het college niet voorbij wil gaan aan gezinnen.*
- Ik mis jongeren in uw onderzoek. Kunt u iets meer zeggen over hen? *Hele grote groep gaat wel degelijk weg voor studie, en komt later terug. Jongeren die niet gaan studeren hebben wel een huisvestingsprobleem.*
- Kan er een reëlere vergelijking (naast de gemeente Utrecht) met andere gemeenten in de regio worden gemaakt? *Hier wordt naar gekeken.*

### 2. WSL

WSL licht hun taakopvatting toe en sluit aan op de trends die Companen schetst.

- WSL herkent de bovengemiddelde vergrijzing, regionale dynamiek (m.n. Amersfoort), het beperkte aanbod voor starters en middeninkomens, de vraag naar meer levensloopgeschikte woningen.
- Daarnaast ziet WSL dat sinds 2016 het aantal inschrijvingen uit Leusden sterk is gestegen. Het is een prestatie dat de druk niet sterk is toegenomen, nu willen ze werken aan het verlagen van de druk.
- De uitbreiding van de sociale woningvoorraad tot 2030 richt zich met name op één- of tweepersoonshuishoudens tot 35 jaar met recht op huurtoeslag, senioren, zorgbehoevenden, middeninkomens en spoedzoekers. Daarbij wordt een focus gelegd op het behouden van betaalbaarheid ondanks stijgende kosten voor WSL.
- Met de gemeente zijn er afspraken (nodig) over locaties, deregulering, begeleiding kwetsbare doelgroepen en de visie op warmtetransitie.

Enkele van de besproken vragen en opmerkingen:

- Is doorstroming van sociale woning naar sociaal appartement of ook van sociaal naar koop? *Het gaat om van sociaal (groot) naar sociaal (fijn). In 2018 10 op 150 verhuizingen door van groot naar fijn gerealiseerd.*
- Sociale huur staat soms lang leeg door weigeringen. Is de druk dan wel hoog? *Als je lang ingeschreven staat, heb je wat te kiezen. Dan kan je weigeren. Dus dit is een gevolg van het systeem.*



## Gemeente Leusden

- Gaan jullie in gesprek over plaatsing met halvering inschrijftijd om doorstroom te bevorderen zoals elders in de regio gedaan wordt? *De woordvoerder van WSL geeft aan dat hij dit nog niet kende. Er wordt wel gekeken naar het regionaal uniformeren. De raad stelt in de huisvestingsverordening regels over de rangorde van woningzoekenden.*
- Een woning wordt soms afgewezen op 25 euro teveel inkomen. *Die grenzen zijn nationaal vastgesteld. WSL heeft daarin een beetje ruimte die het kan toepassen. Tegelijkertijd wil WSL ook geen willekeur toepassen.*
- Zijn de rijksregels soepeler geworden zodat woningstichtingen ook in middenhuur kunnen investeren? Doet WSL dit? *Het ministerie is bezig met een versoepeling van de regels. Momenteel kan dit alleen met toestemming van de gemeente. WSL wil hier wel naar kijken maar sociale huur is de centrale doelstelling.*
- Wat is de netto toename (bouwen en verkopen) van het aantal sociale huurwoningen? *Ongeveer 30/40 woningen per jaar.*

### 3. Prestatieafspraken

Wethouder van Beurden geeft aan dat in nieuwe Woningwet meer aandacht wordt geschonken aan de samenwerking tussen woningcorporatie en gemeente. In de prestatieafspraken wordt dan ook de intentie uitgesproken elkaar op te zoeken als partners. Jaarlijkse prestatieafspraken zijn een collegebevoegdheid en verplichting van uit de wet.

De inzet van de gemeente bij de prestatieafspraken is:

- Beschikbaarheid: zorgen dat we meer beschikbare woningen krijgen.
- Doorstroming blijft belangrijk.
- Betaalbaarheid, hoeven wij niet veel aan te doen want nationale afspraken worden overgenomen. Dit herhalen we wel ieder jaar in prestatieafspraken.
- Duurzaamheid blijft een thema.

Twee onderwerpen komen erbij:

- Nieuwe doelgroepen: vaak kwetsbare mensen, ook zij moeten woning kunnen vinden in Leusden. Vb. tijdelijk begeleid wonen. Leefbaarheid is ook belangrijk nieuw thema voor prestatieafspraken.
- We gaan afspraken maken om het gat (middenhuur) waar ontwikkelaars niet in willen duiken in te vullen met WSL.

Proces: Voor nieuwe woonvisie levert het college eerst een nota met strategische vragen aan, daarna pas concept-woonvisie.

Enkele van de besproken vragen en opmerkingen:

- Er was een toezegging over kernbinding meenemen in woonbehoefteonderzoek. Hoe zit dit? *Er hier was een sheet over, die is er uit gegaan. De wethouder zegt toe hier spoedig de informatie over toe te sturen.*
- Waarom hebben we een woonlastenverlichting als inkomen daalt, maar geen verlichting als de huur stijgt in verhouding tot inkomen? *Er is een tijdelijke regeling (max 1 jaar) en dan gaan we in gesprek over passend inkomen. Dit heet woonkostentoeslag.*
- Kwetsbaarheid heeft impact op wonen. Moet je niet gezamenlijk (gemeente/WSL) 1 medewerker preventief opzetten? Soort portiekfunctie. *Wethouder: Dat is een goede optie. We willen inderdaad naar preventie door betere begeleiding aan voorkant. Ik houd uw suggestie vast.*



## Gemeente Leusden

- Aantal te realiseren woningen, maakt u hierover ook specifieke afspraken over woningen voor jongeren onder de grens van 417 euro (recht op huurtoeslag)? *Daarom hebben we dit onderzoek ook laten doen. Het zou goed kunnen dat we ook hierover ditmaal afspraken vastleggen.*
- Tijdelijke woonvormen. Waarom is eerder project hiervoor niet doorgegaan? *Destijds was er een enorme opgave door grote instroom statushouders. Daarom keken we toen naar tijdelijke woonvormen, om andere woningzoekenden niet tekort te doen. Dat bleek uiteindelijk niet nodig.*
- Wat hebben we nodig om iedereen een passend huis te bieden? *Het is lastig om hier een wiskundig model onder te leggen. Alles wat helpt om wachttijden naar beneden te helpen, willen we doen. Impact is niet altijd goed te voorspellen.*
- Toelichting op afspraak vorig jaar over middenhuur. *Die afspraak is gemaakt voordat het Rijk ruimte wilde bieden aan woningcorporaties voor middenhuur. Dit keer is het makkelijker SMART afspraken te maken.*
- Er is een nieuw provinciebestuur: houdt u er rekening mee dat 50% of meer sociale huur/middenhuur moet zijn als u medewerking wilt van provincie? *Wethouder van Beurden is bekend met de wensen van het provinciebestuur. Hij voert daar nog het gesprek over.*

### Toezeggingen:

- Wethouder van Beurden stuurt zo spoedig mogelijk de informatie over de kernbinding, n.a.v. de toezegging van 10 juli 2019:  
*“Toezegging wethouder Van Beurden om bij de woonvisie de behoefte te onderzoeken voor een kleine kernen regeling. Indien deze behoefte blijkt zal hij een huisvestingsverordening opstellen”.*