

DATUM 26 januari 2021

PROJECTNUMMER 327.111

OPDRACHTGEVER Gemeente Leusden

Bouwstenennotitie woningmarkt Leusden

Naar aanleiding van een woningbehoefteonderzoek door Companen en een verdiepend onderzoek naar woonwensen is de gemeenteraad in het najaar van 2019 geïnformeerd over de uitkomsten, als onderdeel van een bredere bijeenkomst over de verschillende aspecten van wonen in Leusden.

Afgesproken is dat mede op basis van deze input de Woonvisie uit 2016 wordt herijkt. Voorafgaand aan het opstellen van een voorstel hiervoor wordt u een memo voorgelegd waarin de knelpunten en dilemma's worden aangegeven, uitgesplitst naar vier onderdelen;

1. Kwantitatief woningbouwprogramma
2. Kwalitatief woningbouwprogramma
3. Wonen-welzijn-zorg en andere sociale opgaven
4. Bijzondere woonvormen

1. *Kwantitatief woningbouwprogramma: hoeveel woningen willen (en kunnen) we bouwen?*

In de aanloop naar de besluitvorming over de Omgevingsvisie is door de gemeenteraad in juli 2017 besloten tot een groeitempo van 50 woningen per jaar voor de periode 2025 -2040. Deze vraag naar woningen is afgeleid van de eigen woningbehoefte en varieert in de tijd. Ook in het kader van de in 2018 plaatsgevonden Brede Maatschappelijke Discussie over de ruimtelijke ontwikkeling van Leusden is nadrukkelijk naar voren gekomen dat bouwen voor de eigen behoefte genoeg is.

In de afgelopen jaren zijn veel meer woningen opgeleverd dan deze 50 woningen. Zo zijn in de jaren 2016 t/m 2020 gemiddeld 170 woningen per jaar opgeleverd. Voor 2021 t/m 2025 staat nog de oplevering van 650 tot 700 woningen geprognoseerd.

De dagelijkse praktijk laat zien dat de druk op de woningmarkt in alle woningmarktsegmenten toeneemt. Of dat na de Coronacrisis anders is, weten we niet. Wat we wel weten is dat van het aanbod aan koop- en huurwoningen (tenminste) de helft aan woningzoekenden van buiten Leusden wordt verkocht/verhuurd. Dat is al jaren zo en is waaraan Leusden zijn groei heeft te danken. Uiteraard vindt ook de omgekeerde beweging plaats. Leusdenaren die vertrekken naar andere gemeenten, zoals Amersfoort, Nijkerk of Barneveld. Rekening houdend met de lokale vraag én de instroom van vestigers is in het woningmarktonderzoek (2019) een jaarlijkse **eigen** woningbehoefte van 60 tot 70 woningen becijferd. De laatste prognoses gaan van een grotere behoefte uit (105 woningen per jaar). Als we de komende jaren vasthouden aan de bouw van 50 woningen per jaar wordt weliswaar kwantitatief voldaan aan de eigen behoefte, maar vinden jaarlijks maximaal 25 Leusdense huishoudens een woning in Leusden. De wachttijd voor "eigen" woningzoekenden in alle woningcategorieën wordt daarmee langer.

Stelling 1

We heroverwegen de uitspraak dat we na 2025 bouwen voor de eigen behoefte om de druk vanuit de lokale woningzoekenden niet verder te laten oplopen.

Voorgenoemde stelling betekent dat we voor de periode 2025-2040 uitgaan van een bouwprogramma van 900 tot 1.050 woningen (ongeveer 60 à 70 woningen per jaar). Als de gemeente Leusden na 2030 in het kader van de regionale woningbouwprogrammering samen met andere regiogemeenten wordt gevraagd om een evenredige bijdrage aan de regionale woningbouwopgave (en dus verdere ophoging van ons woningbouwprogramma) sluiten we dat op voorhand niet uit.

Vooraf bouwen op inbreidingplekken

Als we na 2025 ook buiten de rode contour gaan bouwen moet de ontwikkeling van deze gebieden financieel haalbaar zijn. Dit geldt temeer als we willen ontwikkelen conform de groene ontwikkelstrategie. Zie hiervoor de Omgevingsvisie buitengebied.

De binnenstedelijke woningbouw vindt vooral plaats op locaties die (naar verwachting) worden herontwikkeld. Deze (meestal particuliere) ontwikkelingen zijn planbaar in tijd en fasering van de projecten. Als uitgegaan wordt van een jaargemiddelde van 50 woningen binnenstedelijk en op een uitleglocatie, dan is het denkbaar dat een ontwikkeltempo van veel minder dan 50 woningen per jaar voor een uitleglocatie financieel niet haalbaar is.

Daarnaast gaan we uit van uitnodigingsplanologie. Als er initiatieven zijn die passen bij onze doelstellingen (bijv. binnen voorwaarden binnenstedelijk zo veel mogelijk woningen bouwen, zodat we de gronden buiten de contour zo veel mogelijk sparen, werken wij daaraan vanuit een positieve grondhouding aan mee.

2. Kwalitatief woningbouwprogramma: doelgroepen en betaalbaarheid

Met de woonvisie 2016-2025 hebben we voor het eerst ingezet op differentiatie in de doelgroepen. Hierbij was 60 tot 80% van het bouwprogramma gericht op de doelgroep gezinnen. De andere 20 tot 40% was gericht op de woningvraag van (primaire) senioren en (secundaire) 1+2 persoonshuishoudens (waaronder starters) en het inlopen van het tekort aan sociale huurwoningen (circa 300). Uit het onderzoek van 2019 kwam naar voren dat de grootste opgave ligt bij het toevoegen van levensloopgeschikte woningen (zowel sociale huur als koop), gevolgd door ruime grondgebonden koopwoningen vanaf €300.000. De behoefte aan levensloopgeschikte woningen komt in eerste instantie van senioren, maar kan meestal ook voor andere 1+2 persoonshuishoudens ingezet worden.

Stelling 2

Onze grootste opgave ligt in het voorzien in voldoende woningen voor starters en senioren. Voor gezinnen zijn er in potentie voldoende woningen in onze voorraad aanwezig. In de woonvisie blijft de focus daarom gericht op starters en senioren. Voor een goede differentiatie en aanbouw van nieuwe, aan de eisen van de tijd voldoende woningen, wordt ook (maar in mindere mate) voor gezinnen gebouwd.

De prioritering per doelgroep willen bekrachtigen door bij woningbouwinitiatieven van 10 woningen of meer bindende afspraken te maken met de ontwikkelende partijen over het percentage te realiseren woningen per doelgroep en -waar nodig- het vastleggen van beoogde prijsklassen, met name als het gaat om de goedkopere prijsklassen.

Bij onze kwalitatieve woningbouwopgave gaat het niet alleen om een prioritering per doelgroep, maar ook om een prioritering naar marktsegment (zowel qua eigendom als prijsklasse).

Betaalbare koop

Het voorzien in voldoende huisvesting voor starters is een van onze grote opgaven. In het verleden hebben we de Starterslening ingezet om de financiële mogelijkheden voor deze doelgroep groter te maken. De laatste tijd is weinig gebruik gemaakt van deze regeling. We willen daarom een evaluatie uitvoeren naar de effectiviteit van de Starterslening. Op basis daarvan kijken we hoe en voor welke doelgroep we het resterende budget gaan inzetten. Dat geldt ook voor de bestemmingsreserve sociale woningbouw. De omvang van beide 'potjes' bedraagt ongeveer €800.000.

Tegelijkertijd willen we andere mogelijkheden verkennen om de betaalbaarheid van de koopsector (met name voor starters) te vergroten. Het bouwen van goedkope koopwoningen is een mogelijkheid, maar brengt wel het risico met zich mee dat de eerste koper de woning uitbouwt en na korte tijd verhuist en de waardevermeerdering te gelde maakt. We vinden het belangrijk dat betaalbare koopwoningen in ieder geval voor langere tijd en wellicht structureel in het betaalbare segment blijven. Hiervoor kan gedacht worden aan een antispeculatiebeding, het ontwikkelen van KoopGarantwoningen zoals nu geschiedt in Maanwijk (of een afgeleide koopconstructie) of het bouwen van kleine woningen zonder uitbouw mogelijkheden (bijvoorbeeld kleine kavel en/of maximaal 1 slaapkamer).

Sociale huur

Het woningmarktonderzoek laat zien dat er na 2025 in principe kwantitatief voldoende sociale huurwoningen zijn, mits er door doorstroming naar andere woningen voldoende sociale huurwoningen vrijkomen.

Dit neemt niet weg dat er lokaal en regionaal desondanks nog steeds sprake is van een grote druk op deze woningen. Deels omdat de doorstroming naar andere woningen niet of onvoldoende tot stand en deels omdat de druk op de voorraad door o.a. de instroom van statushouders, de uitstroom uit maatschappelijke voorzieningen en mogelijk de verwachte aanstaande recessie zeker toeneemt. Vanwege de verwachte recessie mag worden verwacht dat ook dit een opwaartse druk op de sociale voorraad gaat geven.

In de afgelopen jaren hebben we als uitgangspunt genomen dat bij grotere woningbouwprojecten minimaal 30% van het programma uit sociale huur moest bestaan (te realiseren door Woningstichting Leusden). Het ligt voor de hand om dit uitgangspunt in ieder geval tot 2025 aan te houden. Afhankelijk van de vraagdruk tegen die tijd bezien we (in samenspraak met Woningstichting Leusden) tegen die tijd of we ook na 2025 dit uitgangspunt aanhouden of dat we het verbreden naar 30% betaalbaar (naast sociale huur ook goedkope koop of middeldure huur).

Stelling 3

We blijven bij de grotere nieuwbouw- en herstructureringsprojecten (en dus ook de woningbouw na 2025) uitgaan van tenminste 30% sociale huurwoningen en/of goedkope koop en daarenboven middeldure huur beneden €1000,-

Middeldure huur

Uit het woningmarktonderzoek kwam naar voren dat er de komende jaren een behoefte is aan ongeveer 200 middeldure huurwoningen (prijsniveau boven de liberalisatiegrens > €752). Deze vraag komt met name van ouderen die op zoek zijn naar een levensloopgeschikte woning (en qua inkomen

niet in aanmerking komen voor sociale huur). Maar ook voor andere doelgroepen (bijvoorbeeld starters die teveel verdienen voor de sociale huur, maar nog te weinig voor een koopwoning) kan een middeldure huurwoning (al dan niet tijdelijk) uitkomst bieden. De ervaring leert dat particuliere investeerders weinig interesse hebben om in Leusden te ontwikkelen, zeker als we woningen voor langere tijd in dit segment willen behouden. Daarom kijken we vooral naar de mogelijkheden om middeldure huur te ontwikkelen op locaties waar we zelf de regie hebben (zoals Fila Tekna en de Korf) en bespreken (we de bouw van middeldure huur met Woningstichting Leusden. Sinds 1 januari 2021 zijn de mogelijkheden voor woningcorporaties om middeldure huur te ontwikkelen iets ruimer geworden. Woningstichting Leusden ziet hierin voor de toekomst een rol voor haar weggelegd (bijvoorbeeld door bij terugkoop van KoopGarant woningen deze als middeldure huurwoning weer te gaan verhuren).

Sturing geven aan betaalbaarheid in woonprogramming

Net als bij doelgroepen is het mogelijk om binnen de woonprogramming kaders mee te geven als het gaat om de ambitie voor betaalbare woningen. In de afgelopen jaren heeft Leusden een minimumpercentage van 30% sociale huur bij grotere nieuwbouw- en herstructureringslocaties gehanteerd. De vraag is of een dergelijke norm ook na 2025 nog nodig is (als vraag en aanbod volgens het onderzoek in evenwicht zijn). Tegelijkertijd is onze eigen grondbezit beperkt. Om goede afspraken te maken voor realisatie voor betaalbare huur- en koopwoningen met particuliere ontwikkelaars kan een streefpercentage een belangrijke voorwaarde zijn. De vraag is daarbij wel hoe 'hard' zo'n minimumpercentage moet zijn. Er zijn ook gemeenten die werken met een Compensatiefonds. Ontwikkelaars met locaties waar sociale huur gezien alle kosten niet of nauwelijks financieel rond te krijgen zijn, storten dat een bedrag in dit fonds, zodat op andere, eenvoudiger locaties alsnog de sociale huuropgave te realiseren is.

3. Wonen welzijn en zorg en sociale opgaven

Langer zelfstandig wonen van ouderen met zorgvraag: woning aanpassen of verhuizen?

Op basis van het Companen-onderzoek uit 2019 is er op dit moment voldoende woonzorgaanbod in de gemeente. Maar het aantal mensen met een zorgvraag neemt de komende jaren verder toe, vooral als gevolg van de vergrijzing. Prognoses tonen aan dat het aantal huishoudens van 75 jaar en ouder gaat verdubbelen tussen 2020 en 2040. Dit heeft gevolgen voor de vraag naar woningen. Een aantal ouderen wil verhuizen naar een passende woning. Met diverse nieuwbouwprojecten (bijvoorbeeld de bouw van appartementen) wordt hier al op ingezet. Veel ouderen blijven liever wonen in hun huidige woning (vaak zonder aanpassingen). Hierbij is het zaak dat ouderen tijdig nadenken over hun toekomstige woonsituatie. De gemeente kan mogelijkheden bieden om ouderen meer te stimuleren om hun woning aan te passen, bijvoorbeeld via een Blijverslening of Verzilverlening.

Hoewel ouderen langer vitaal blijven, zal de behoefte aan zwaardere zorg ook toenemen. Vooral doordat het aantal oudere ouderen (85+) zal toenemen. Het gaat met name om mensen met een psychogeriatrische zorgvraag (dementie) en in beperkte mate om mensen met een zware lichamelijke zorgvraag. Deze vraag kan ingevuld worden door het uitbreiden van de verpleeghuiscapaciteit. Maar er zijn gemeenten die ervoor kiezen om deze behoefte gedeeltelijk of geheel in te vullen via het leveren van zorg aan huis. Immers, om het langer zelfstandig wonen te kunnen faciliteren is meer nodig dan alleen aangepaste woningen. Minstens zo belangrijk is dat zorg en ondersteuningsdiensten (van zowel formele als informele zorg) goed aansluiten op de behoefte van zorgvragers.

De gemeente wil zowel inzetten op de nieuwbouw van levensloopgeschikte woningen (zie thema 2) als in het aanpassen van bestaande woningen, zodat ouderen met een zorgvraag zolang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Tegelijkertijd monitoren wij met betrokken organisaties zoals

Beweging 3.0 en WSL ook periodiek of het woonzorgaanbod in Leusden ook in de komende jaren voldoende is.

Stelling 4

We gaan ouderen zowel informeren als financieel stimuleren om tijdig hun woning aan te passen zodat zij er ook met een zorgvraag langer zelfstandig kunnen wonen. We wenden hiervoor de reserves uit de Starterslening aan.

Het kwalitatief op peil houden van onze woningvoorraad is niet alleen van belang in het kader van het langer zelfstandig wonen. Ook de verduurzaming van de woningvoorraad is van belang. Landelijk is de doelstelling om in 2050 over een volledig energieneutraal gebouwde omgeving te beschikken. In de recent vastgestelde Transitievisie Warmte is een stappenplan opgenomen om bestaande wijken van het aardgas te halen. Daarnaast is het aan woningeigenaren zelf om hun eigen woning verder te verduurzamen (bijvoorbeeld het optimaal isoleren van de woning, aanbrengen van zonnepanelen). Door woningeigenaren beter bewust te maken van de mogelijkheden en wellicht financiële mogelijkheden te bieden kan de bereidheid van woningeigenaren om hiermee aan de slag te gaan vergroot worden.

Stelling 5

Een financiële stimulans voor het aanpassen van bestaande woningen moet ingezet worden voor zowel het levensloopgeschikter maken als het energetisch verbeteren van de bestaande woningvoorraad.

Overige zorgdoelgroepen: betaalbare huisvesting, begeleiding, spreiding?

Ook mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking en mensen met psychiatrische problematiek (uitstroom van beschermd wonen) blijven langer zelfstandig wonen. Voor deze zorgdoelgroepen geldt doorgaans dat zij bij zelfstandige huisvesting niet zozeer behoefte hebben aan fysieke aanpassingen (zoals ouderen), maar vooral aan betaalbare huisvesting op de juiste locatie (in de buurt van hun sociaal netwerk, voorzieningen zijn goed bereikbaar).

De vraag is of deze woonwensen altijd zijn in te vullen. De woningbehoefte van deze doelgroep (zeer lage huur, appartement) is vaak maar beperkt voorradig bij de woningcorporatie en nieuwbouw in dit prijssegment is lastig financieel rond te krijgen. Daarnaast is het van belang dat zorgvragers die vanuit een zorginstelling uitstromen en zelfstandig gaan wonen, zich ook kunnen redden in een zelfstandige woonsituatie. Daarvoor is goede woonbegeleiding en signalering nodig, zodat problemen voor de zorgvrager of overlast voor omwonenden kan worden voorkomen. In de praktijk blijkt dat toch nog lastig, mede doordat er kans bestaat op concentratie van kwetsbare huishoudens in een buurt (op plekken waar zich de goedkoopste huurwoningen bevinden). Daarom maken we afspraken met WSL over het waar mogelijk spreiden van kwetsbare huishoudens over de gemeente.

Toewijzing van sociale huur

Naast het voorzien in voldoende woonzorgvormen zijn er nog andere sociale opgaven die mogelijk aandacht verdienen in ons woonbeleid, zoals de woonruimteverdeling bij sociale huur. De praktijk is dat een deel van de sociale huurwoningen in onze gemeente wordt toegewezen aan woningzoekenden uit omliggende gemeenten (bijvoorbeeld Amersfoort). Ook hierbij geldt dat er ook Leusdenaren zijn die de gemeente verlaten voor een sociale huurwoning elders.

Vanuit de landelijke Huisvestingswet wordt dit ook mogelijk gemaakt (het principe van vrije vestiging). In de basis kan iedere woningzoekende zelf bepalen waar hij / zij gaat wonen. Voorrang geven aan lokale woningzoekenden (in dit geval Leusdenaren) kan alleen als er sprake is van aantoonbare schaarste. Als we als gemeente sturing willen geven aan de woonruimteverdeling, dan zal hiervoor onze Huisvestingsverordening uitgebreid moeten worden (publiekrechtelijk regelen in plaats van overlaten aan de corporatie), inclusief een onderbouwing van de schaarste.

De verwachting is echter dat aanvullende beleidsregels in onze Huisvestingsverordening geen groot effect zullen hebben voor de woonruimteverdeling in Leusden. Via een Huisvestingsverordening kan maximaal 50% van de vrijkomende woningen in het betreffende gebied met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden uit de regio, waarvan 50% aan woningzoekenden met lokale binding. Bovendien betreft het op grond van de Huisvestingswet een tijdelijke verordening voor maximaal vier jaar. Na die periode zal de gemeente in beeld moeten brengen in hoeverre de schaarste is afgenomen en of er zodoende nog noodzaak is aan een Huisvestingsverordening.

Daarnaast geldt dat WSL met het doorstroomproject 'Van groot naar fijn' al de mogelijkheid biedt voor 65-plussers uit Leusden om met voorrang te verhuizen naar een kleinere, meer geschikte huurwoning. Er bestaan dus al maatregelen die enige voorrang verlenen aan Leusdenaren in de sociale huur.

Stelling 6

Inclusief onze nieuwbouwambitie voorzien we de komende jaren in de lokale vraag naar sociale huur. We gaan geen publiekrechtelijke regeling voor woonruimteverdeling in het leven roepen om in een deel van Leusden een beperkt % lokale woningzoekenden voorrang in de woonruimteverdeling te geven.

Urgentie voor sociale huur

De urgentie is het sluitstuk op de woonruimteverdeling. Mensen die om sociale, medische of financiële redenen dringend op zoek zijn naar betaalbare woonruimte komen in aanmerking voor urgentie, mits ze aan diverse voorwaarden voldoen. Voorbeelden hiervan zijn mensen die uitstromen vanuit de Jeugdzorg of vanuit een maatschappelijke instelling. Zij kunnen niet wachten totdat via het reguliere systeem een woning beschikbaar komt.

Maar er zijn ook huishoudens die op basis van de bestaande criteria weliswaar niet in aanmerking komen voor urgentie, maar waarbij een betaalbare woning wel een mogelijkheid kan zijn om een neerwaartse spiraal (multiproblemsituatie) te doorbreken. Als huisvesting inderdaad de opstap vormt naar een meer stabiele toekomst, kan dat ook tot besparing van de gemeentelijke Wmo-uitgaven leiden. Daarom is het belangrijk dat er -naast de urgentiecategorieën- voldoende ruimte blijft om woningen via directe bemiddeling toe te wijzen. Wij willen voor deze multiproblemsituaties doorgaan met de 'vangnetmethode' waarbij we breed kijken naar de woon- en juist ook de sociale/welzijnsaspecten die in het geding zijn.

Taakstelling vergunninghouders

Na de grote vluchtelingenstroom rond 2015 / 2016 lag de gemeentelijke taakstelling voor het huisvesten van vergunninghouders de laatste jaren weer wat lager. Voor komend jaar neemt de taakstelling juist weer toe. Deze mensen zullen vooral in de sociale huur gehuisvest worden. De vraag is of het mogelijk blijft om vergunninghouders de komende tijd te huisvesten zonder dat daarmee de zoektijd voor reguliere woningzoekenden fors oploopt. Daarom zullen we als gemeente samen met WSL

de uitvoering van de taakstelling goed moeten volgen en indien nodig tijdig nadenken over aanvullende maatregelen (bijvoorbeeld het creëren van tijdelijke huisvesting).

4. Bijzondere woonvormen

De Bouwstenennotitie is tot nu toe voornamelijk gegaan over de reguliere woningvraag. Huishoudens die op zoek zijn naar een zelfstandige huur- of koopwoning. We zien echter in den lande dat er ook steeds meer specifieke woonbehoeften ontstaan, bijvoorbeeld gericht op een tijdelijke woonsituatie of een zeer specifieke doelgroep. Ook in Leusden is er vraag naar bijzondere woonvormen, zo bleek uit het woningmarktonderzoek van 2020.

Kleinere woningen met oog voor gemeenschappelijkheid

Een deel van de verhuisgeneigde huishoudens in Leusden is op zoek naar een woonvorm waarbij men meerdere huishoudens naast / bij elkaar wonen, bijvoorbeeld in een hofje bestaan de uit meerdere kleinere woningen. De opzet van de woonvorm (bijvoorbeeld aan een gezamenlijke binnentuin) stimuleert een gemeenschapszin waarbij men voor elkaar zorgt en soms ook samen activiteiten organiseert. Het kan daarbij gaan om leeftijdsgenoten (bijvoorbeeld ouderen), maar ook om een mix van jong en oud. Dergelijke initiatieven kunnen een meerwaarde voor onze gemeente hebben, bijvoorbeeld doordat ze invulling geven aan de vraag naar zelfstandige woonvormen. Wel zijn het doorgaans projecten van de lange adem, waarbij veel overleg nodig is om tot een plan te komen dat voldoet aan ieders verwachting en ook financieel haalbaar is.

De vraag naar kleiner wonen heeft niet alleen betrekking op mensen die vanwege leeftijd / zorgvraag behoefte hebben aan een aangepaste, onderhoudsvriendelijke woning. Het kan ook gaan om mensen die door kleiner te gaan wonen hun ecologische voetafdruk willen verkleinen. Hoezeer wij dat laatste ook respecteren, zien wij dat bij de huidige woningmarkt de druk op woningbouwlocaties zo groot is, dat wij aan 'kleiner (samen)wonen' vooral willen meewerken als dat een oplossing biedt voor financieel minder draagkrachtige doelgroepen en/of voorziet in (langer) voor elkaar zorgen en niet tot een onevenredig ruimtegebruik leidt dat ten koste gaat van bouwvolume.

Daarnaast blijven we openstaan voor woonconcepten voor kwetsbare inwoners/inwoners met een beperking, mits deze niet of in een passende mate beslag liggen op onze zorgbudgetten.

Stelling 7

We willen als gemeente medewerking verlenen aan het realiseren van bijzondere woonvormen, mits het plan...

- *voorziet in de vraag financieel minder draagkrachtige doelgroepen en/of*
- *voorziet in (langer) voor elkaar zorgen en*
- *niet tot een onevenredig ruimtegebruik leidt dat ten koste gaat van bouwvolume*

Woonwagens en standplaatsen

In 2018 heeft het Ministerie van Binnenlandse Zaken een beleidskader voor woonwagens en standplaatsen uitgewerkt. Uitgangspunt is dat huisvestingsbeleid rond woonwagens een primaire verantwoordelijkheid van gemeenten is. De gemeente dient beleid voor woonwagens en standplaatsen vast te stellen als onderdeel van het woonbeleid. Dit beleid moet rekening houden met het woonwagengedrag van woonwagengebruikers. De gemeente Leusden heeft in het verleden een woonwagengedrag gehad, maar dat is jaren geleden. Mocht er anno 2021 nog sprake zijn van een concrete behoefte aan standplaatsen, dan kijken we wat we hierin kunnen betekenen. Daarbij moet het

wel gaan om een lokale behoefte en mensen moeten kunnen aantonen dat ze tot de doelgroep woonwagenbewoners behoren.

Tot slot

Voorgenoemde onderwerpen vormen op dit moment wellicht de meest pregnante thema's op de lokale woningmarkt. Maar daarnaast zijn er nog andere zaken die wellicht een plek verdienen in de nieuwe woonvisie. Een voorbeeld hiervan is verduurzaming. Door de landelijke wetgeving (alle nieuwbouw aardgasloos en Bijna Energieneutraal) en onze recent vastgestelde Transitievisie Warmte zijn er kaders voor zowel nieuwbouw als bestaande bouw. Onze woonvisie stemmen we hierop af. Maar wellicht zijn er andere zaken op het gebied van duurzaamheid of andere thema's die aandacht verdienen. Dat horen we graag van u op de bijeenkomst van 28 januari.