

Woonvisie 2021-2025

1 Inleiding

1.1 Druk op de woningmarkt neemt toe, nieuwe woonvragen in opkomst

De afgelopen jaren kenmerkten zich door grote, elkaar snel opvolgende veranderingen, zowel op economisch, maatschappelijk als politiek vlak. Daar kwam het afgelopen jaar nog de Coronacrisis bij. Tussen al die ontwikkelingen door was er een stabiele trend; een oplopende druk op de woningmarkt. Dit zien we ook zeker terug in onze gemeente. Het aantal woningzoekenden is sterk toegenomen. Dat heeft uiteraard ook te maken met onze aantrekkelijke woonomgeving. Van oudsher trekt Leusden veel vestigers aan. Onze gunstige ligging ten opzichte van bijvoorbeeld Amersfoort en Utrecht, de goede bereikbaarheid speelt hierin zeker een rol. Tegelijkertijd beschikken we over een groene omgeving met aantrekkelijk dorpen als Achterveld en Stoutenburg en Landgoed Den Treek als groene parel. In de hoofdkern Leusden beschikken we over een gevarieerd woningaanbod en een uitgebreid voorzieningenniveau.

Door een ruime woningproductie hebben we de afgelopen jaren op diverse plekken in de gemeente ons woningaanbod kunnen uitbreiden, zowel kwantitatief als kwalitatief. Daarbij blijven we zoeken naar een goede balans tussen het bieden van voldoende woonruimte om tegenmoet te komen aan de grote vraag versus het behoud om die groene en dorpse woonomgeving die door onze inwoners zo wordt gewaardeerd.

De komende jaren willen we hiermee doorgaan, maar daarbij ook rekening houden met de actuele trends en verwachtingen op de woningmarkt. Daarom hebben we onze woonvisie geactualiseerd. We richten ons hierbij in eerste instantie op de eerstkomende jaren (tot en met 2025). Maar we geven ook een doorkijk voor de periode daarna. Enerzijds omdat ons woningbouwprogramma voor de komende jaren voor een groot deel al vastligt, anderzijds omdat we nu al moeten nadenken over de juiste plannen voor de periode daarna, willen we de productie op gang houden.

Naast de reguliere woningbehoefte zien we ook steeds meer nieuwe woonvragen opkomen. Bijvoorbeeld voor kleinere, flexibelere woonvormen (gericht op spoedzoekers en alleenstaanden) of het wonen in een hofje (gericht op ouderen of juist een combinatie van verschillende leeftijdsgroepen). Ook voor deze nieuwe woonvragen willen we aandacht hebben in deze woonvisie.

Daarnaast geven we in onze woonvisie de belangrijkste opgaven voor de sociale huursector aan, zowel als het gaat om woningbouw als om de prijs-kwaliteit van bestaande sociale huur. De visie vormt daarmee de basis om nadere prestatieafspraken te maken met Woningstichting Leusden en Stichting Huurders Leusden Voor Elkaar.

1.2 Bouwstenen van de nieuwe woonvisie

Het in de praktijk brengen van onze woonambities kunnen we als gemeente niet alleen. Samenwerking met onze partners (zoals Woningstichting Leusden, projectontwikkelaars, bewoners- en huurdersorganisaties, zorg- en welzijnspartijen) is cruciaal. Daarom hebben we deze woonvisie samen met deze en andere partijen opgesteld:

- In 2019 hebben een uitgebreid woningbehoefteonderzoek laten uitvoeren. Hierbij is onder andere een specifieke enquête onder het burgerpanel van onze gemeente gehouden naar de behoefte aan bijzondere woonvormen. De resultaten van het woningbehoefteonderzoek vormen een belangrijke cijfermatige basis voor de uitgangspunten van onze woonvisie.
- Naar aanleiding van het woningmarktonderzoek heeft een marktkennerpanel (met Woningstichting Leusden, huurdersorganisaties, makelaars, ontwikkelaars, Provincie) plaatsgevonden waarin de resultaten van het onderzoek zijn geëvalueerd en waarin relevante opgaven voor het woonbeleid zijn benoemd.
- Aan de hand van een Bouwstenennotitie heeft op 28 januari 2021 een discussie in de gemeenteraad plaatsgevonden over de belangrijkste opgaven voor de nieuwe woonvisie en keuzes die daarbij gemaakt moesten worden.

Afstemming in de regio

Deze Woonvisie is een visie op de toekomstige ontwikkelingen in onze gemeente. Maar de woningmarkt stopt niet bij onze gemeentegrenzen. Leusden maakt onderdeel uit van de regio Amersfoort. In de regio stemmen gemeenten jaarlijks woningbouwprogramma's af, kwantitatief en qua differentiatie. Achtergrond hiervan is dat hierdoor tot versnelling van woningbouwprojecten kan worden gekomen, doordat ze elkaar niet beconcurreren. Met de provincie is afgesproken, dat binnenstedelijke projecten in beginsel passen in provinciaal beleid en zonder meer door kunnen gaan (afgezien van provinciaal belang bij binnenstedelijke ontwikkelingen). Regionale afstemming moet in ieder geval plaatsvinden bij ontwikkelingen buiten de rode contouren, met uitzondering van een eenmalige uitbreiding van een kern met

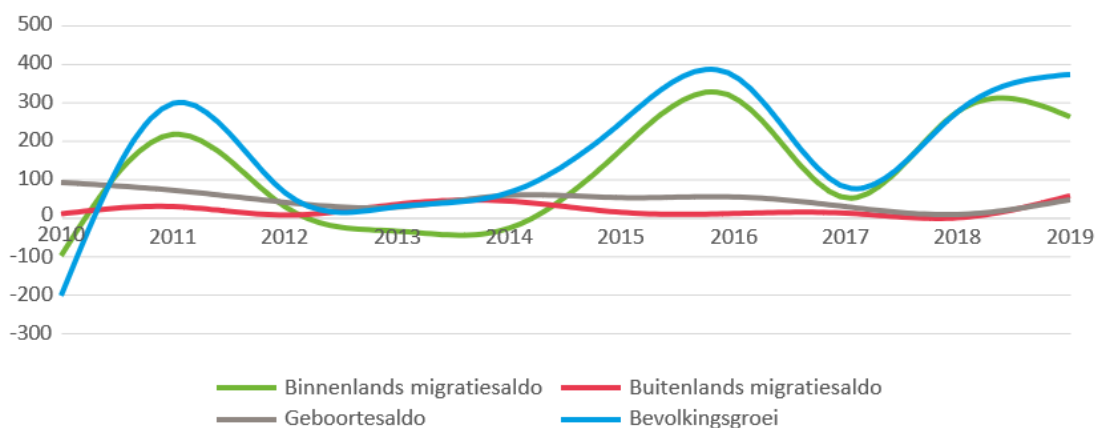
maximaal 50 woningen. De consequenties van de keuzes die we in deze Woonvisie maken, worden dus ook op regionaal niveau ingebracht.

2 Ontwikkelingen en trends in het kort

Bevolkings- en huishoudensontwikkeling

De afgelopen jaren zijn de verwachting met betrekking tot bevolkings- en huishoudensgroei naar boven bijgesteld. De belangrijkste factoren daarin zijn de binnenlandse migratie (meer vestigers vanuit andere gemeenten) en de buitenlandse migratie (met name statushouders en arbeidsmigranten). Daarmee zou het aantal inwoners in Leusden de komende tien jaar toenemen met ongeveer 1.450 personen¹. Voor de woningbehoefte is vooral de huishoudensgroei van belang. De gezinsverdunding speelt daarin een belangrijke rol. Als gevolg van de vergrijzing en individualisering (meer alleenstaande starters, meer scheidingen) neemt het aandeel 1+2 persoonshuishoudens toe ten opzichte van het aandeel gezinnen met kinderen. De prognose is dat het aantal huishoudens in de gemeente Leusden de komende tien jaar met ongeveer 1.050 zal toenemen (gemiddeld 105 per jaar).

Figuur 2.1: Gemeente Leusden. Terugblik demografische trends (2010-2019)



Bron: CBS (2021)

Betaalbaarheid van de koopsector

De afgelopen jaren is beschikbaar aanbod aan koopwoningen afgenomen. In januari 2020 stonden er nog 166 woningen in Leusden te koop (1,3% van de woningvoorraad). In januari 2021 waren dat er nog 42 (minder dan 0,5% van de woningvoorraad). Het aantal woningzoekenden is echter groot. Het gevolg is dat de woningprijzen sterk zijn toegenomen. In januari 2021 lag de gemiddelde vraagprijs per m² op €3.600; een toename van 33% ten opzichte van januari 2016 (€2.700). Vooral voor starters (die geen overwaarde van een vorige woning kunnen inzetten) zijn de mogelijkheden om een woning te kunnen kopen, afgenomen. De behoefte aan een betaalbare koopwoning neemt daardoor toe.

Meer vraag naar goedkope sociale huur

In januari 2020 stonden ongeveer 3.680 Leusdenaren ingeschreven voor een sociale huurwoning. Het aandeel ingeschreven woningzoekenden uit Leusden dat actief reageert op beschikbaar aanbod schommelt tussen de 6% en 8%. De afgelopen jaren is met name het aantal reacties op goedkope huurprijsklassen (vooral tot de 1e aftoppingsgrens €663; prijspeil 2021) toegenomen. Dit komt mede door de landelijke toewijzingseisen; corporaties moeten minimaal 80% van de vrijkomende huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot €40.024. Daarnaast moeten zij huurwoningen ook 'Passend Toewijzen'. Dit betekent dat de goedkoopste huurwoningen voornamelijk toegewezen moeten worden aan de huishoudens met de laagste inkomens. Hierdoor zal de vraag naar sociale huur ook in de toekomst sterk gericht zijn op de lagere huurprijsklassen.

Woonsituatie kwetsbare huishoudens

Het Passend Toewijzen is in 2016 ingevoerd om nieuwe huurders een woning te kunnen bieden die past bij hun financiële mogelijkheden. Maar het brengt ook neveneffecten met zich mee. Want naast de lage inkomensgroepen zijn kwetsbare huishoudens (zoals statushouders, mensen die uit Beschermd Wonen of Maatschappelijke Opvang uitstromen) vaak aangewezen op goedkope huurwoning. Het risico bestaat dat zij een buurt komen te wonen waar de draagkracht al beperkt is. Goede begeleiding en signalering van eventuele problemen vraagt om steeds meer aandacht en samenwerking tussen betrokken partijen.

1) Primos2020

Onderzoek 2019: veranderende woningbehoefte

In 2019 heeft de gemeente een uitgebreid woningbehoefteonderzoek laten uitvoeren. Daaruit kwam naar voren dat er in Leusden nog steeds een grote vraag is naar ruime grondgebonden koopwoningen; de traditionele eengezinswoning die een Leusden al in grote mate aanwezig is. Een signaal dat we nog steeds zeer aantrekkelijk zijn voor gezinnen die een woning zoeken. Maar in vergelijking met eerdere onderzoeken neemt de vraag naar iets kleinere en vooral levensloopgeschikte woningen toe, zowel in de huur- als koopsector). Deze vraag is deels afkomstig van senioren die iets kleiner en comfortabeler willen gaan wonen, maar deels ook van alleenstaanden en starters die op zoek zijn naar een betaalbare woonruimte.

Corporaties: meer ruimte voor de bouw van middeldure huur

Al enkele jaren wordt er aandacht gevraagd voor de positie van middeninkomens op de woningmarkt. Zij verdienen vaak teveel om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning, maar teveel om een woning te kunnen kopen. Toch komt de ontwikkeling van middeldure huur (segment vanaf €752 - €1.000) maar mondjesmaat van de grond buiten de grote steden, terwijl er wel vraag is naar deze huurwoningen, ook in Leusden. Mede daarom hebben woningcorporaties sinds 1 januari 2021 meer mogelijkheden gekregen om middeldure huur te kunnen bouwen. De markttoets (waarbij eerst onderzocht moest worden of particuliere ontwikkelaars interesse hadden voor middeldure huur, alvorens corporaties hierin een rol konden spelen) is in ieder geval enkele jaren afgeschaft.

Bijzondere woonvormen: hofjes, tiny houses, woonwagens

De meeste huishoudens zoeken nog altijd een ruime eengezinswoning of een appartement. Maar daarnaast zijn er steeds meer (vaak kleinere) doelgroepen op de woningmarkt die iets anders zoeken. Bijvoorbeeld een zeer kleine woning (vanwege betaalbaarheid of uit ideologische overwegingen), maar ook een woonvorm met (deels) gemeenschappelijke voorzieningen of activiteiten is in opkomst (zoals het wonen in een hofje). Deze behoefte aan andere, nieuwe woonvormen speelt ook in Leusden, zo bleek uit recent onderzoek. Daarnaast zijn er specifieke doelgroepen op de woningmarkt waar de afgelopen jaren meer aandacht voor is gekomen als het gaat om het rekening houden met hun specifieke woningvraag, zoals voor woonwagengebruikers. Gemeenten moeten het huisvestingsbeleid met betrekking tot woonwagengebruikers vastleggen in hun woonvisie.

Ladder voor duurzame verstedelijking: inbreiding boven uitbreiding

Het is belangrijk dat we zorgvuldig met onze beschikbare ruimte omgaan. De kaders daarvoor hebben we vastgelegd in onze Omgevingsvisie. Conform de Ladder voor Duurzame Verstedelijking zal onze woningbouwopgave tot in ieder geval 2025 met name op inbreidingsplekken plaatsvinden. Daarmee sparen we ons groene buitengebied zoveel mogelijk. Tegelijkertijd is het belangrijk om voldoende open plekken en groene zones in onze kernen te houden. Daarmee houden we onze kernen leefbaar en houden we rekening met voldoende klimaatadaptatie. Voor de periode na 2025 zal er sprake zijn van een combinatie van binnenstedelijke bouwen en bouwen op uitleglocaties. Hiervoor zijn door de gemeenteraad drie zoeklocaties aangewezen.

Transitievisie Warmte: stap voor stap van het gas af

In het landelijke Klimaatakkoord is de ambitie gesteld om in 2050 energieneutraal te zijn. Voor nieuwbouw zijn al duidelijke kaders gesteld om dit te bereiken. Nieuwe woningen moeten in principe Bijna Energie-neutraal zijn (BENG) en aardgasloos. Maar de grootste en complexe opgave ligt in het aardgasloos maken van bestaande woningen. Welke duurzame, alternatieve energiebronnen zijn mogelijk? En hoe houden we deze energietransitie betaalbaar? Om tot een concreet plan van aanpak te komen, hebben we een Transitievisie Warmte opgesteld. Via verschillende wijkwarmteplannen wordt in de komende jaren stap voor stap gekeken wat de beste opties per buurt en type woning zijn.

3 Leusden als woongemeente anno 2030

Leusden is een dynamische gemeente met kwalitatief goede woningen voor starters, gezinnen en senioren en een goed voorzieningenaanbod. Onze gemeente is tussen 2020 en 2030 een belangrijke rol blijven spelen als prettige woongemeente in de regio; met ons dorps-, ruime en groene woonmilieu zijn we een ideale gezinskern gebleven. Als een soort groeikern is Leusden in de jaren zestig en zeventig sterk gegroeid. Deze instromers uit het verleden zijn echte Leusdenaren geworden. Hun kinderen zijn hier geboren en getogen. Allen woonden met veel plezier in Leusden en velen zijn hier gebleven.

De afgelopen jaren hebben we ons ingezet om de mogelijkheden voor doelgroepen die moeilijk aan een woning komen, te vergroten, ten eerste de senioren. De gezinnen die in de jaren zestig en zeventig in onze gemeente zijn komen wonen, zijn namelijk inmiddels in een andere fase van hun leven. Kinderen zijn de deur uit en zelf is men gaan nadenken over de wijze waarop zelfstandig blijven wonen mogelijk is. Qua ruimte was een grote eengezinswoning niet meer noodzakelijk en met het oog op (de komst van) eventuele ongemakken als gevolg van het ouder worden, zou een dergelijke woning juist belem-

meringen kunnen opleveren. Een kleinere en gelijkvloerse woning dichtbij de voorzieningen zou dan aantrekkelijker zijn. De gemeente heeft hier goed op ingespeeld met de nieuwbouw van geschikte grondgebonden woningen in de wijk en appartementen in het centrum van Leusden. Ook zijn er op verschillende plekken nieuwe woonconcepten als hofjeswonen opgekomen, waar ouderen (en soms juist ook jong en oud samen) bij elkaar wonen en elkaar ondersteunen waar nodig. Tevens kon een deel van de ouderen in de eigen woning blijven wonen doordat de gemeente hen heeft voorzien van informatie over en financieringsmogelijkheden voor het realiseren van woningaanpassingen. Op deze wijze hebben we kunnen bijdragen aan het verwezenlijken van de wens van de instromers uit de jaren 60 en 70 om in Leusden te blijven wonen. Daarnaast is een deel van de bestaande voorraad gezinswoningen vrijgekomen. Zowel koopwoningen met een waarde van €200.000 tot €250.000 als (ruime) eengezinshuurwoningen.

Ten tweede hebben we sterk ingezet op het vergroten van de mogelijkheden voor starters. Door de sterke prijsstijgingen in de koopsector was er rond 2020 nauwelijks meer een betaalbare koopwoning voor starters in Leusden te vinden. Samen met ontwikkelaars hebben we nagedacht over een woonconcept dat wat kleiner is dan de reguliere woning en op een wat kleinere kavel staat dan destijds gebruikelijk. Deze woningen zijn daardoor niet uitgebouwd, waardoor deze starterswoningen vandaag de dag nog steeds betaalbaar én populair zijn.

Maar niet alle woningzoekenden hebben de financiële mogelijkheden om een woning te kunnen kopen. Daarom hebben we afspraken gemaakt met Woningstichting Leusden (WSL) om het aanbod aan betaalbare huurwoningen te vergroten. In de periode 2020-2025 zijn nog ruim 200 sociale huurwoningen aan de voorraad toegevoegd. Daarmee bestond de sociale huurvoorraad rond 2025 uit ruim 2.900 woningen. Toch bleef er nog steeds veel vraag naar sociale huurwoningen. Daarom heeft WSL ook in de jaren daarna extra sociale huurwoningen gebouwd. Daarbij hebben we in overleg met WSL en particuliere ontwikkelaars wel steeds meer ingezet op het bouwen van gevarieerde woonwijken met een mix van koop, sociale huur en middeldure huur. Dit heeft tot wijken geleid waar zowel jong als oud, rijk en arm zich thuis voelt en waar de sterke schouders de mensen die een extra steuntje in de rug nodig hebben, helpen waar dat nodig is. Bijvoorbeeld door af en toe een klusje voor iemand anders uit te voeren (zoals boodschappen halen, een kapotte lamp vervangen) of gewoon simpelweg een oogje in het zeil te houden en aan de bel te trekken als ergens de gordijnen al enkele dagen dicht zitten.

We waren altijd al een echte gezinsgemeente. Een groot deel van onze woningvoorraad bestaat uit ruime gezinswoningen. Het bouwen van eengezinswoningen vormde daardoor voor ons niet de grootste opgave. Toch hebben we ook voor deze doelgroep de afgelopen jaren meer woningen aan de voorraad toegevoegd. Ten eerste voor de kinderen van Leusdenaren die de afgelopen jaren zelf een gezin hebben gesticht. Een deel van hen wil zich graag (weer) in Leusden vestigen. Ten tweede trekken we vanuit de regio nieuwe (jonge) gezinnen aan die zich bijvoorbeeld niet meer in de stad willen of kunnen vestigen en op zoek zijn naar een groene omgeving om een gezin te stichten of kinderen te laten opgroeien.

De afgelopen jaren hebben we opnieuw een stap gezet naar een energieneutrale woningvoorraad. Elke nieuwbouwwoning wordt voorzien van een duurzame energiebron, zoals een warmtepomp en/of zonnepanelen. Het aardgasloos maken van bestaande woningen is veel complexer. De eerste jaren hebben we vooral ingezet op het zo optimaal isoleren van woningen en de aanleg van duurzame energie die zich snel terugverdiend. Daarnaast hebben we plannen gemaakt voor het aardgasloos maken van bestaande wijken. De eerste stappen zijn gezet na 2025. Hierbij hebben we altijd oog gehouden voor het kostenplaatje. Daarmee hebben we draagvlak voor de soms ingrijpende maatregelen gehouden bij onze inwoners. Tegelijkertijd weten we dat er nog een lange weg is te gaan om alle woningen energieneutraal te maken. Daar zullen we in de komende decennia aan verder werken.

In de periode 2020-2030 hebben we ruim 1.000 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd. Hiermee hebben we voor starters, senioren en gezinnen met kinderen uit Leusden (en voor een belangrijk deel uit de regio) een aantrekkelijk aanbod gerealiseerd. Door onderscheidende woonmilieus aan te bieden, wisten we woningzoekenden te bedienen die elders in de regio niet geholpen konden worden. Hiervoor hebben we onze plannen steeds afgestemd op de regionale productie. Als gemeente hebben we echter bewust gekozen om niet alleen de huishoudensgroei te faciliteren, maar ook extra woningen te bouwen om nieuwe inwoners (met name gezinnen) aan te trekken en daarmee de bevolkingsomvang minimaal stabiel te houden. Dit ten behoeve van het behoud van de vitaliteit van Leusden. Doordat de nieuwbouwpoging voor ongeveer eenderde uit sociale huur- of middeldure huurwoningen bestond, hebben we kunnen voorkomen dat de beschikbaarheid van huurwoningen te veel onder druk is komen te staan. Hierbij hebben we tevens kunnen voldoen aan de jaarlijkse taakstelling voor de huisvesting van statushouders.

We hebben de woningproductie zoveel mogelijk op inbreidingsplekken gerealiseerd, zoals vrijgekomen bedrijfslocaties, leegstaande winkelpanden of verplaatste sportterreinen. Daarmee hebben we onze

groene woonomgeving zoveel mogelijk weten te sparen. Tegelijkertijd hebben we op enkele plekken ook op uitbreidingsplekken woningen gebouwd. Daardoor hebben we voldoende open plekken en groen in onze bestaande kernen gehouden.

4 Kwantitatieve behoefte

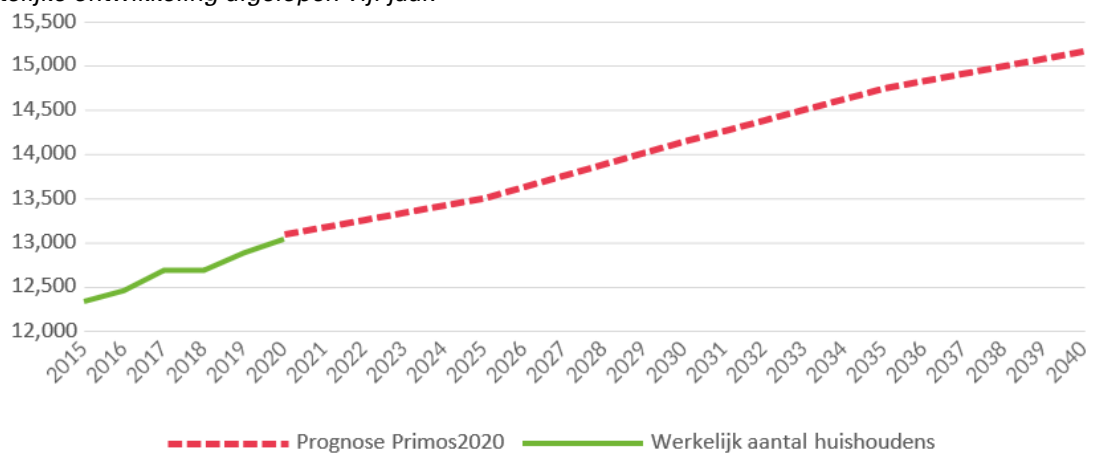
Groei door vestigers uit nabijgelegen steden

In de afgelopen vier jaar (2016-2020) is het aantal inwoners in onze gemeente met ongeveer 1.100 personen gegroeid. De groei werd met name veroorzaakt door een sterk positief migratiesaldo. Het aantal vestigers was groter dan het aantal vertrekkers. Vooral uit Amersfoort kwam veel mensen deze kant op. Maar ook uit de gemeente Utrecht kwamen veel vestigers. Het zijn vooral jonge tweepersoons-huishoudens en gezinnen die vanuit nabijgelegen steden op zoek zijn naar een gezinswoning in een kindvriendelijke woonomgeving. Het gevolg is dat ongeveer de helft van de beschikbare koopwoningen worden verkocht aan woningzoekenden die van buiten de gemeente Leusden afkomstig zijn. Dit is overigens een beweging die door de jaren heen zich vaker manifesteerde en waardoor Leusden in het verleden ook zo gegroeid is. Daarnaast zien we ook de omgekeerde beweging; mensen die uit Leusden vertrekken naar een andere gemeente. Dat zijn relatief vaak jongeren die met name vanwege werk of studie verhuizen naar een stedelijke omgeving, vaak Amersfoort, Utrecht of Amsterdam. Voor de woningbehoefte is met name de huishoudensontwikkeling van belang. Door die positieve migratiebalans (maar ook de gezinsverdunning) nam het aantal huishoudens in de afgelopen vier jaar met ruim 580 toe.

4.1 Onze woningbouwopgave 2025-2035: +105 woningen per jaar

De afgelopen jaren zijn de verwachtingen over de bevolkings- en huishoudensgroei op basis van landelijke data naar boven bijgesteld. Op basis van de meest recente prognose zal het aantal huishoudens in de gemeente Leusden toenemen van 13.100 (2020) naar 14.150 (2030); een toename van +1.050. Om in deze groei te kunnen voorzien, moeten er jaarlijks gemiddeld 105 woningen worden toegevoegd. Dit is een aanzienlijk hogere opgave dan we als gemeente hebben vastgesteld in onze Omgevingsvisie uit 2017 (gemiddeld 50 woningen per jaar, uitgaande van de lokale behoefte).

Figuur 4.2: Gemeente Leusden. Verwachte huishoudensontwikkeling 2025-2040, vergeleken met de feitelijke ontwikkeling afgelopen vijf jaar.



Bron: Primos2020, CBS (2021)

We vinden het van groot belang dat er voldoende woningaanbod is voor Leusdenaren die hier een woning zoeken. Juist daarom streven we een hogere bouwambitie na dan enkel de lokale vraag. De praktijk is immers dat een groot deel van de woningen worden verkocht aan vestigers. Mogelijkheden om voorrang te geven aan lokale woningzoekenden zijn zeer beperkt en vinden we bovendien in de basis niet gewenst. Dat druist in tegen het principe dat iedereen vrij is om te bepalen waar hij / zij in Nederland gaat wonen (Huisvestingswet). Door voldoende woningen te bouwen voor én lokale woningzoekenden én daarnaast rekening te houden met een zeker bouwvolume gelet op vestigers, zorgen we dat er voor beide groepen in kwantitatieve zin voldoende woningen zullen zijn:

- De komende vijf jaar (2021 t/m 2026) houden we rekening met een productie van ongeveer 625 woningen. Hiermee zetten we de lopende plannen waarover afspraken zijn gemaakt voort;
- Voor de periode na 2026 gaan we uit van een woningbouwopgave van 1.050 woningen tot en met 2035.

Hierbij is het wel cruciaal om de druk op de woningmarkt goed te blijven volgen en indien nodig onze woningbouwopgave hierop aan te passen (als de vraagdruk aanhoudt of toeneemt). Dat doen we door een periodieke monitoring van de woningmarkt.

Ook is van belang om onze woningbouwopgave goed af te stemmen met onze regiogemeenten. Als in het kader van de regionale woningbouwprogrammering gevraagd om een evenredige bijdrage aan de regionale woningbouwopgave te leveren (wat leidt tot een ophoging van ons woningbouwprogramma) sluiten we dat op voorhand niet uit.

4.2 Inbreiding boven uitbreiding

De bestaande plannen in de periode tot en met 2025 zullen op inbreidingsplekken gerealiseerd worden. Het gaat daarbij vooral om transformatie van bestaande locaties en verdichting binnen bestaand stedelijk gebied. Daarnaast gaan we uit van uitnodigingsplanologie. Als nieuwe woningbouwinitiatieven zich aandienen en passen bij onze doelstellingen, zoals het bij voorkeur bouwen op inbreidingsplekken (indien passend bij onze andere ruimtelijke kaders), zodat we de gronden buiten de contour zo veel mogelijk sparen, werken wij daaraan vanuit een positieve grondhouding aan mee.

Voor de periode na 2025 zullen we deels ook buiten de rode contouren moeten bouwen, willen we blijven voorzien in de enorme woningvraag. Dat was al zo toen er nog rekening werd gehouden met een jaarlijkse behoefte van 50 woningen. Dat is helemaal het geval nu de huidige prognoses een nog grotere woningbehoefte voor de Gemeente Leusden ramen. Er zijn daarom drie zoekgebieden aangegeven voor woningbouw buiten de rode contouren: een zoekgebied aan de zuidzijde van de wijk Tabaksteeg en twee zoekgebieden bij Achterveld. We zetten daarmee in op woningbouw nabij bestaande kernen en voorzieningen. Bovendien kunnen we daarmee een ruim en groen opgezet woonmilieu creëren dat past bij het karakter van Leusden. De kern Stoutenburg zou daarnaast ruimte kunnen bieden aan ongeveer 30 woningen door kleinschalige inbreiding binnen de lintbebouwing. Uiteraard stemmen we onze woningbouwopgave en fasering/programmering af met de regiogemeenten en de Provincie.

4.3 Kaders voor de kwantitatieve behoefte

1. In de komende 10 jaar (2026 – 2035) zetten we in op de productie van 1.050 woningen (gemiddeld 105 woningen per jaar). Daarmee spelen we in op de woningbehoefte zoals die zich in deze periode manifesteert, conform de PRIMOS-prognose 2020. We blijven de druk op de woningmarkt goed volgen en stellen de woningbouwopgave bij als de vraagdruk aanhoudt of afneemt;
2. In de volgende raadsperiode evalueren we of deze voornemens nog steeds aansluiten bij de marktomstandigheden en prognoses voor de langere termijn die dan actueel zijn. Als daar aanleiding toe is, stellen we de uitgangspunten bij;
3. In de komende 5 jaar zetten we de lopende plannen waarover afspraken gemaakt zijn, voort;
4. We blijven het uitgangspunt hanteren dat nieuwbouw primair plaatsvindt op inbreidingsplekken. Na 2025 zullen we deels ook buiten de rode contouren bouwen, gelet op de grote woningvraag en de noodzaak om voldoende noodzakelijke groene plekken in bestaande kernen te behouden.

5 Kwalitatieve behoefte

5.1 Woningbouwopgave per doelgroep

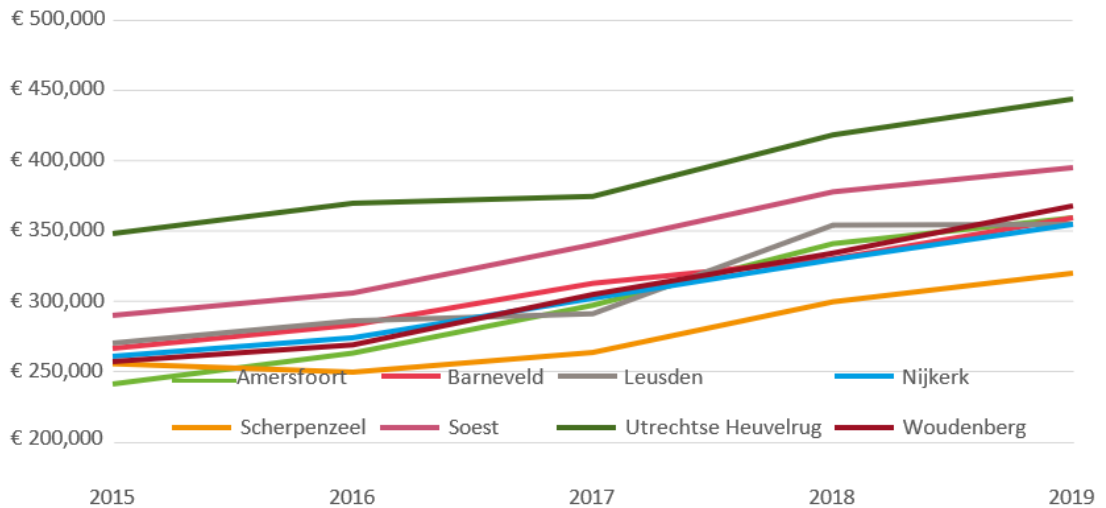
De druk op de woningmarkt is momenteel zodanig dat er naar elk marktsegment vraag is. Maar we zien dat er enkele doelgroepen zijn voor wie het extra lastig is om een passende woning in onze gemeente te vinden:

1. Betaalbare koopwoningen voor starters
2. Levensloopgeschikte woningen voor senioren
3. Betaalbare huurwoningen voor mensen met een lager- of middeninkomen

Betaalbare koopwoningen voor starters

Onze woningvoorraad bestaat voor een groot deel uit gezinswoningen met een tuin. Dit zijn woningen die de afgelopen decennia continu hun waarde hebben behouden en vandaag de dag nog steeds zeer gewild zijn. Dat zien we ook in de prijsontwikkeling. Doordat het om relatief ruime woningen gaat, is de woningprijs al hoger dan voor een appartement. Daar komt bij dat door stijgende woningprijzen het aanbod aan betaalbare koopwoningen voor starters (segment tot ongeveer €200.000 / €250.000) verder is afgenomen.

Figuur 5.3: Gemeente Leusden. Ontwikkeling gemiddelde transactieprijzen koopwoningen in de regio (2015-2019)



Bron: CBS (2021)

De komende jaren willen we daarom meer koopwoningen bouwen die betaalbaar zijn voor starters. Daarbij vinden we het wel belangrijk dat deze woningen niet alleen nu, maar ook op de lange termijn betaalbaar blijven voor starters. Enige prijsstijging is wellicht niet te voorkomen, maar we kunnen wel nadenken over de (potentiële) mogelijkheden om een woning uit te kunnen bouwen. Door een kleine woning op een relatief kleine kavel te bouwen, wordt de kans dat de woning voor het starterssegment behouden blijft, groter. Een voorbeeld hiervan zijn de Heijmans XS woningen in Maanwijk. Door woningen klein te bouwen en te houden, stimuleren we ook tijdige doorstroming van starters naar een grotere woning.

Een te snelle doorstroming in dit segment is ook niet wenselijk. Dan gaat het met name mensen die na korte tijd weer verhuizen en de woning te koop zetten om zo te profiteren van de waardeontwikkeling. Om dit te voorkomen onderzoeken we de mogelijkheid van het instellen van een anti-speculatiebeding.

Daarmee kunnen in het koopcontract voorwaarden gesteld worden aan bijvoorbeeld de minimale woonduur en een zelfbewoningsplicht.

Een nadere mogelijkheid om woningen langdurig betaalbaar te houden is het aanbieden van woningen met specifieke koopconstructies. Hierdoor zijn de financiële voorwaarden voor starters om een woning te kunnen kopen, groter.

Enkele koopconstructies...

KoopGarant: Een woning verkocht met tegen een lagere prijs dan de marktwaarde en een terugkoopverplichting. Als de bewoner de woning weer gaat verlaten, moet hij/zij de woning eerst aanbieden aan de oorspronkelijke verkoper en wordt de waardeontwikkeling door beide partijen gedeeld.

KoLat: Nieuwe bewoners gaan eerst de woning huren en kopen later de woning. Een deel van de huur wordt gebruikt om de koopsom te betalen. Na een paar jaar hebben bewoners dan een lagere hypotheeksom nodig, dat scheelt vervolgens weer in de woonlasten. Vooraf spreken de eigenaar en de toekomstige bewoners ook al de latere koopprijs af. Stijgen in de tussentijd de huizenprijzen, dan hebben de bewoners een gunstige deal. Wil men toch niet in de KoLat-woning blijven wonen (bijvoorbeeld omdat intussen de prijzen dalen)? Dan kan men verhuizen, maar krijgt men het gedeelte dat ze al zouden hebben afgelost van de koopsom niet terug.

KoopStart: Is vergelijkbaar met KoopGarant. Hier geldt echter een koperskorting van maximaal 25% op de marktwaarde en er is geen terugkoopregeling. Gaan de bewoners weer verhuizen, dan dient met de korting weer aan de oorspronkelijke verkoper terug te betalen.

Levensloopgeschikte woningen voor senioren

De komende jaren zal het aantal ouderen in de gemeente Leusden verder toenemen. Op dit moment is ongeveer een derde van onze huishoudens 65 jaar of ouder. In 2030 ligt dat percentage op 44%. Veel ouderen wonen op dit moment in een ruime gezinswoning. Dat is meestal ook goed mogelijk omdat ouderen steeds langer vitaal blijven en bovendien gehecht zijn aan hun omgeving. Maar een deel van de ouderen wenst een kleinere, levensloopgeschikte woning, in de vorm van een appartement (het liefst dichtbij voorzieningen) of een kleine, grondgebonden nultredenwoning. Met name in het centrum van Leusden hebben we de afgelopen jaren ook geïnvesteerd in de bouw van appartementen. Het voordeel van nieuwbouw van levensloopgeschikte woningen is dat we hiermee doorstroming creëren op de woningmarkt. Daarmee komen vaak ook weer ruime woningen op de markt die geschikt zijn voor gezinnen met kinderen. We vinden het wel van belang dat levensloopgeschikte woningen voor meerdere

doelgroepen aantrekkelijk zijn, zowel voor senioren als andere kleine huishoudens (in de eerste plaats starters).

Betaalbare huur voor lagere- en middeninkomens

De vraag naar levensloopgeschikte woningen richt zich op betaalbare koopappartementen, maar ook op middeldure huur (tussen de €752 en €1.000), afkomstig van mensen met een middeninkomen. Zij verdienen teveel voor een sociale huurwoning, maar te weinig voor een koopwoning). Ook een deel van de starters hebben een middeninkomen. Voor hen kan een middeldure huurwoning een (tijdelijke) uitkomst bieden, zolang zij nog geen woning kunnen kopen. 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 verkennen we de mogelijkheden met Woningstichting Leusden. 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).

In de sociale huur zijn er de afgelopen jaren ongeveer 175 woningen aan de voorraad van WSL toegevoegd. Daarmee bestaat de huidige sociale huurvoorraad uit ongeveer 2.700 woningen. Op basis van recent uitgevoerd woningmarktonderzoek zou een toevoeging van ongeveer 100 woningen tot en met 2025 noodzakelijk zijn om in de verwachte vraag naar sociale huur te kunnen voorzien, rekening houdend met de demografische tendensen en koopkrachtontwikkeling.

Maar er zijn verschillende trends waardoor de toekomstige vraag naar sociale huur weleens hoger uit zou kunnen pakken. Bijvoorbeeld vanwege de uitstroom vanuit Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang, of de toegenomen taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders. Daarnaast is het economische perspectief een onzekere factor. Tot nu toe bleef het effect van de Coronacrisis op de economie nog redelijk beperkt, maar hoe langer de crisis voortduurt, hoe groter de kans op een recessie (en daarmee de groei van het aantal huishoudens met een laag inkomen). Daarom moeten we rekening houden met een extra opgave voor de sociale huur, ook na 2025.

Om voldoende nieuwbouw van sociale huur te realiseren, hebben we in de afgelopen jaren als uitgangspunt genomen dat bij grotere woningbouwprojecten minimaal 30% van het programma uit sociale huur moest bestaan (te realiseren door Woningstichting Leusden). Omdat er ook een uitdaging ligt om in andere segmenten betaalbare woningen toe te voegen, willen we dit streefpercentage verbreden naar minimaal 30% betaalbare woningen bij grote nieuwbouwprojecten (hetzij sociale huur, middeldure huur of sociale koop²).

Woningbouwopgave voor gezinnen

De grootste groep huishoudens wordt in onze gemeente gevormd door gezinnen met kinderen. De verwachting is dat deze groep in omvang iets zal afnemen de komende jaren. Daar staat tegenover dat een groot deel van de huidige woningvoorraad nu al gericht is op deze doelgroep; namelijk ruime grondgebonden koopwoningen. De prioriteit ligt daarom bij het creëren van woningen voor starters en senioren. Toch zijn er enkele redenen waarom we ruimte willen blijven bieden voor (middel)dure grondgebonden koopwoningen.

Ten eerste zullen de bestaande grondgebonden koopwoningen niet van vandaag op morgen allemaal beschikbaar komen. Dit hangt af van de doorstroming van met name senioren. Zij vormen echter geen sterk verhuisgeneigde doelgroep. Willen we de eerstkomende jaren ruimte blijven bieden aan gezinnen die hier willen (blijven) wonen, dan is nieuwbouw noodzakelijk.

Ten tweede willen we gevarieerde nieuwbouwlocaties ontwikkelen, met een mix van woningtypen en prijsklassen. Dit vergroot (indirect) de variatie binnen de bevolkingssamenstelling en daarmee de vitaliteit van wijken (met name in de kleinere kernen). We willen voorkomen dat we met nieuwbouw eenzijdige wijken creëren met alleen goedkope woningen of buurten met een eenzijdige bevolkingssamenstelling.

5.2 Verduurzaming woningvoorraad

Een andere kwalitatieve opgave is het verduurzamen van onze woningvoorraad. Onze doelstelling is om in 2050 over een energieneutrale woningvoorraad te beschikken. Dit gebeurt deels via het bouwen van energiezuinige woningen. De minimale landelijke eisen zijn dat nieuwbouw bijna energieneutraal (BENG) en aardgasloos is. In afstemming met ontwikkelende partijen willen we kijken of nieuwe woningen niet nu al geheel energieneutraal gerealiseerd kunnen worden. Ook vinden we het belangrijk dat nieuwe wijken voldoende rekening houden met klimaatadaptatie. We beseffen ook tegelijkertijd dat onze ambities wel in verhouding moeten staan met andere ambities, zoals betaalbaarheid en levens-

2) Middeldure huurwoningen zijn huurwoningen boven de sociale huurgrens en tot € 1.000 per maand. Sociale koopwoningen zijn woningen met een vrij-op-naamprijs van € 200.000.

loopbestendigheid. In afstemming met ontwikkelende partijen kijken per project welk ambitieniveau hierin reëel is.

Maar de grootste uitdaging op dit vlak ligt in de verduurzaming van onze bestaande woningvoorraad. Uiteindelijk zullen ook onze oudere woningen van het gas moeten. In onze transitievisie Warmte hebben we beschreven welke buurten hiervoor als eerste in aanmerking komen en welke duurzame energiebronnen als alternatief voor aardgas geschikt zijn.

De energietransitie is wel een lange termijn operatie. Daarom is het belangrijk om de eerstkomende jaren ook te kijken waar laaghangend fruit zit om woningen te verduurzamen. Daarbij denken we met name aan het optimaal isoleren van woningen en investeringen die zich snel terugverdienen zoals de aanleg van zonnepanelen. Hiervoor willen we woningeigenaren nog beter informeren en stimuleren om hun woning te verduurzamen. Bijvoorbeeld door nog meer aandacht te besteden aan onze Duurzaamheidslening. Met Woningstichting Leusden maken we prestatieafspraken over het verder verduurzamen van de sociale huurvoorraad.

5.3 Kaders voor de kwalitatieve behoefte

Algemeen

1. Leusden is van een vooral gezinsgemeente steeds meer een volledige woongemeente geworden, waarin ook andere doelgroepen zoals de senioren Leusdenaar, de jonge starter et cetera een plek op de woningmarkt zoeken. Daarom continueren wij het beleid door in het woningbouwprogramma niet alleen in te zetten op de behoefte van gezinnen (koop eengezinswoningen), maar ook te voorzien in de behoefte van starters (betaalbare koop), senioren (levensloopgeschikt) en huishoudens met een lager- en middeninkomen (sociale huur, middeldure huur en sociale koop). We blijven actief regie voeren en sturen op het woningbouwprogramma. En we maken afspraken met marktpartijen (bijvoorbeeld in anterieure overeenkomsten) aan de hand van de opgebouwde ervaringen in de afgelopen jaren met het hanteren van bandbreedtes met percentages voor de verschillende doelgroepen ('schuifmaatjes Woonvisie') en categorieën voor betaalbaarheid bij de ontwikkeling van nieuwe locaties (zie hierna bij betaalbaar wonen);
2. We streven naar gevarieerde en vitale wijken. Daarom zetten we in op nieuwbouw in verschillende segmenten (huur en koop, verschillende woningtypen en prijsklassen). Daar waar zich kansen voordoen om met nieuwbouw een bijdrage te leveren aan een meer gevarieerd woningaanbod voor meerdere doelgroepen op wijkniveau, zullen we die aangrijpen.

Betaalbare koopwoningen

4. Bij grotere nieuwbouwlocaties wordt tot en met 2025 minimaal 30% van het programma als sociale huur gerealiseerd;
5. Na 2025 passen we dit uitgangspunt aan tot minimaal 30% sociale huur, sociale koop (woningen met een maximale v.o.n.-prijs van € 200.000,-, prijspeil 2021) of middeldure huur, door WSL te realiseren;
6. Daarnaast willen we per bouwlocatie aanvullend woningen realiseren voor de doelgroepen senioren, starters en (startende) gezinnen. Deze woningen vallen buiten de door WSL te realiseren woningen. Het betreft middeldure huurwoningen en koopwoningen tot de NHG-grens³;
7. We evalueren de realisatie van de KoopGarantwoningen in Maanwijk. Indien gewenst en financieel haalbaar overwegen we (al dan niet in combinatie met andere partijen) om op toekomstige nieuwbouwlocaties deze of andere koopconstructies aan te bieden om het aanbod aan betaalbare koopwoningen voor starters te vergroten.
8. We onderzoeken de haalbaarheid en wenselijkheid om bij nieuwbouw van sociale koop een anti-speculatiebeding in combinatie met een zelfbewoningsplicht te laten gelden.
9. We evalueren het gebruik van de Starterslening. Op basis daarvan nemen we een besluit over het al dan niet continueren van de lening.

Huurmarkt

10. We zetten actief in op ontwikkeling van middeldure huur (€752-€1.000) op door de gemeente uit te geven gronden.

6 Wonen welzijn zorg en sociale opgaven

In deze paragraaf geven we inzicht in onze visie op enkele grote maatschappelijke uitdagingen voor de komende jaren; het bieden van de juiste woningen en woonomgeving voor mensen met een zorgvraag en een zorgvuldige toewijzing van de beschikbare sociale huurvoorraad.

3) De grens voor een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) ligt in 2021 op €325.000.

6.1 Sociale opgave 1: Passend aanbod aan wonen welzijn en zorg

Zoals eerder benoemd zullen in de toekomst steeds meer mensen met een zorgvraag zelfstandig wonen. Daarbij vormen ouderen de grootste doelgroep, maar het langer zelfstandig wonen geldt ook voor mensen met een verstandelijke beperking en mensen met psychiatrische problematiek. De opgaven verschillen per doelgroep.

Ouderen met een lichte tot matige zorgvraag

Voor ouderen met een lichte zorgvraag (vaak beginnende lichamelijke beperkingen) volstaan enkele fysieke aanpassingen in de woning (wegnemen van drempels, aanbrengen van beugels). Met het oog op de toekomst is het verstandig om na te denken of een verhuizing naar een levensloopgeschikte woning niet beter past. Vandaar dat we met ons nieuwbouwprogramma ook inzetten op de bouw van meer levensloopgeschikte woningen. Maar niet alle ouderen zullen een verhuizing overwegen, bijvoorbeeld omdat men zeer gehecht is aan de huidige buurt, of omdat men nu te maken heeft met zeer lage woonlasten. Iets dat bij een verhuizing wellicht kan veranderen. Daarom moeten er ook mogelijkheden zijn om aanpassingen in de huidige woning aan te brengen. Daarom informeren we oudere woninggeenaren actief over de technische mogelijkheden om hun woning aan te passen.

In de huursector biedt WSL oudere huurders de regeling 'Van groot naar fijn'. In dit project krijgen 65-plussers voorrang op een kleinere levensloopgeschikte woning als zij daarmee een eengezinswoning vrij maken. Bovendien krijgt men dan een huurprijs die zeker niet hoger is dan hun huidige huur.

Daarmee wordt niet alleen gestimuleerd dat ouderen naar een aangepaste woning verhuizen, maar ook komen er meer huurwoningen voor gezinnen beschikbaar. De komende jaren willen we met WSL afspreken om dit project voort te zetten en kijken we of huurders actief benaderd kunnen worden voor dit project.

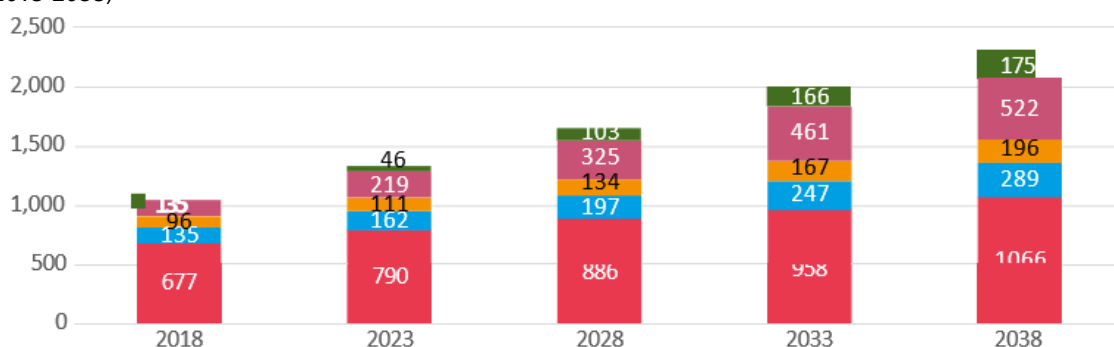
Ouderen die te maken hebben met een wat zwaardere zorgvraag zullen al wat snel overwegen om te verhuizen. Het gaat om mensen met aanzienlijke somatische klachten en/of beginnende dementie. Zij zoeken vaak een zelfstandige woning met zorg nabij, vaak met een clustering van meerdere woningen bij elkaar. Voorheen ging het daarbij vaak om een verzorgingshuis, tegenwoordig zijn nieuwe vormen van geclusterde woonvormen in opkomst, zoals het wonen in een hofje (zie paragraaf 5). De vraag naar geclusterd wonen met zorg nabij gaat als gevolg van de vergrijzing en het langer zelfstandig wonen de komende tien jaar met ongeveer 330 huishoudens toenemen⁴. We blijven openstaan voor woonconcepten voor kwetsbare inwoners/inwoners met een beperking, mits deze in overwegende mate voorzien in een Leusdense behoefte en niet of in een passende mate beslag liggen op onze zorgbudgetten.

Ouderen met een zware zorgvraag

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 (woonzorg dementie). Deze vraag kan ingevuld worden door het uitbreiden van de verpleeghuiscapaciteit. De komende tien jaar zal de vraag naar verpleeghuiszorg met ongeveer 60 plaatsen toenemen.

In de basis streven we er als gemeente naar dat ouderen zolang mogelijk zelfstandig kunnen wonen. Daarnaast monitoren we de vraag naar verschillende woonvormen. Op dit moment zijn vraag en aanbod redelijk in evenwicht. Maar we weten dat er door de vergrijzing in de komende jaren zich een uitbreidingsopgave aandient. Als er zich nieuwe woningbouwinitiatieven aandienen, zullen we die toetsen aan de geprognosticeerde vraag en onze kwalitatieve ambities op dit thema.

Figuur 6.4: Gemeente Leusden. Verwachte ontwikkeling vraag naar wonen met zorg voor ouderen (2018-2038)



4) Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2019), betrek de som van de vraag naar geclusterd wonen zonder zorg en met (langdurige) zorg.

Bron: Woningmarktonderzoek (2019)

Mensen met een verstandelijke of lichamelijke beperking

Ook mensen met een verstandelijke beperking blijven langer zelfstandig wonen. Voor deze zorgdoelgroep geldt doorgaans dat zij bij zelfstandige huisvesting niet zozeer behoefte hebben aan fysieke aanpassingen, maar vooral aan betaalbare huisvesting op de juiste locatie (in de buurt van hun sociaal netwerk, voorzieningen zijn goed bereikbaar). De doelgroep die behoefte heeft aan zelfstandige huisvesting zal in omvang de komende jaren maar beperkt toenemen; van ongeveer 120 personen nu, naar 130 rond 2030. Daarvoor is het belangrijk dat het huidige aanbod dat geschikt is voor deze doelgroep in ieder geval behouden blijft. Daarbij denken we onder andere aan de goedkoopste categorie huurwoningen (tot de kwaliteitskortingsgrens; €442). Daarnaast zullen we samen met zorgaanbieders kijken in hoeverre er ruimte is aan uitbreiding van het huidige woonzorgaanbod voor mensen met een verstandelijke beperking.

Voor mensen met een lichamelijke beperking zijn uiteraard wel aangepaste woningen noodzakelijk. Deels kan het levensloopgeschikte woningaanbod voor ouderen ook voor deze doelgroep uitkomst bieden. Maar soms zal het gaan om meer complexe zorg of nadere begeleiding, waardoor een aangepaste woonvorm gewenst is, bijvoorbeeld in de vorm van Fokus Wonen. Als er een duidelijk aantoonbare vraag is naar een dergelijke woonvorm kijken we samen met initiatiefnemers waar en hoe we dat kunnen invullen binnen onze gemeente.

Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang

Vanaf 2022 worden alle gemeenten zelf verantwoordelijk voor het bieden van Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang. Nu is dat de centrumgemeente Amersfoort. Op dit moment heeft de gemeente Leusden al ongeveer 35 plekken Beschermd Wonen. Dit lijkt naar verwachting afdoende om in de toekomstige vraag te kunnen voorzien, ook als het Beschermd Wonen meer door de regiogemeenten opgepakt moet worden vanaf 2022. Maar mensen met psychiatrische problematiek zullen sneller uitstromen en (weer) zelfstandig gaan wonen. Ook zij hebben vooral behoefte aan een goedkope huurwoning. Jaarlijks komt dat neer op ongeveer 10 sociale huurwoningen op de uitstroom vanuit Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang mogelijk te maken. Met WSL maken we daarom afspraken over het voorzien in voldoende betaalbare huurwoningen.

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, de zorgaanbieders en welzijnsaanbieders over woonbegeleiding, tijdige signalering van mogelijke problemen en het waar mogelijk spreiden van kwetsbare huishoudens over de gemeente.

6.2 Sociale opgave 2: Zorgvuldige toewijzing beschikbare huurvoorraad

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.

Vrijheid van vestiging blijft ons uitgangspunt

We zien dat een groot deel van de reacties op vrijkomende sociale huurwoningen in Leusden afkomstig zijn van woningzoekenden uit andere gemeenten. De afgelopen jaren was ongeveer 20% van de reacties afkomstig van Leusdenaren. Maar het aandeel toewijzingen aan Leusdenaren is hoger (40%). Dat betekent dus wel dat een groot deel van de vrijkomende huurwoningen werd toegewezen aan vestigers. Maar net als bij de koopsector zijn er ook woningzoekenden die de omgekeerde weg bewandelen en vanuit Leusden verhuizen naar een huurwoning in Amersfoort of een andere nabijgelegen gemeente. Dit is ook het uitgangspunt van de Huisvestingswet en de regionale woonruimteverdeling; iedere woningzoekende kan zelf bepalen waar hij / zij gaat wonen. Voorrang geven aan lokale woningzoekenden kan (in de vorm van een Huisvestingsverordening) alleen als er sprake is van aantoonbare schaarste aan sociale huur en deze schaarste ook leidt tot verdringingseffecten.

Als gemeente zijn we hier geen voorstander van. Kansen van lokale woningzoekenden willen we in de eerste plaats vergroten door nieuwe sociale huurwoningen te bouwen. Daarnaast is het verwachte effect van een publiekrechtelijke regeling als de Huisvestingsverordening zeer beperkt; slechts 50% van de vrijkomende woningen in het betreffende gebied mag 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. 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.

Urgenties en maatwerk bij multiproblemsituaties

De urgentie is het sluitstuk op de woonruimteverdeling. Inwoners van Leusden 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, met name door een inhaalslag bij de Immigratie en Naturalisatiedienst (IND). Deze mensen zullen vooral in de sociale huur gehuisvest worden. 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).

6.3 Kaders voor wonen welzijn zorg en andere sociale opgaven

Wonen, welzijn, zorg

1. We blijven openstaan voor woonconcepten voor mensen met een zorgvraag, mits deze niet of in een passende mate beslag liggen op onze zorgbudgetten. We toetsen nieuwe woonzorginitiatieven aan de (lokale) behoefte.
2. We informeren oudere woningeigenaren en huurders over het belang om tijdig over hun toekomstige woonsituatie na te denken. Voor het vergroten van het aanbod aan levensloopgeschikte woningen zetten we primair in op nieuwbouw, aanvullend op het aanpassen van bestaande woningen.
3. We monitoren periodiek de vraag van verschillende zorgdoelgroepen (ouderen, verstandelijke beperking, psychiatrische problematiek) samen met betrokken partijen (WSL, Beweging 3.0).
4. Met WSL maken we prestatieafspraken over het beschikbaar houden van voldoende passende woningen voor mensen met een zorgvraag, bijvoorbeeld via de woningtoewijzing.
5. We streven naar behoud van het huidige aanbod aan goedkope huurwoningen (tot de kwaliteitskortingsgrens), ten behoeve van zelfstandige wonende zorgvragers en andere kwetsbare huishoudens.
6. We maken nadere samenwerkingsafspraken met WSL, zorg en welzijnsaanbieders over de rolverdeling bij het bieden van passende woonbegeleiding voor zorgvragers, tijdige signalering van knelpunten (en opvolging) en het zorgvuldig spreiden van kwetsbare huishoudens bij de toewijzing van sociale huurwoningen.

Woningtoewijzing sociale huur

1. Er zijn onvoldoende redenen om een nadere publiekrechtelijke regeling (huisvestingsverordening) te treffen om bij woningtoewijzing van sociale huur voorrang te verlenen aan lokale woningzoekenden. Wel monitoren we de ontwikkeling van de vraagdruk en toewijzing van sociale huur, om tijdig in te kunnen spelen mocht de marktdruk daarom vragen.
2. Met WSL maken we nadere afspraken over het benodigd percentage directe bemiddeling bij het jaarlijks toe te wijzen aantal sociale huurwoningen.
3. Huisvesting van statushouders verloopt primair via de sociale huursector. Met WSL maken we hier nadere afspraken over. We monitoren de uitvoering van de taakstelling en treffen zo nodig aanvullende maatregelen mocht dat nodig zijn.

7 Behoeftte aan bijzondere woonvormen

Een groot deel van de woningvraag is afkomstig van huishoudens die op zoek zijn naar een zelfstandige huur- of koopwoning in de vorm van een rij- of hoekwoning, appartement, tweekapper of vrijstaande woning. Dit is de reguliere woningvraag die we al decennialang (met periodiek wat accentverschuivingen) in onze gemeente zien. Maar de laatste jaren zien we ook steeds meer vraag naar woonvormen die tot nu toe nauwelijks aanwezig zijn in Leusden. We vinden dat we ook voor deze vraag (ook al is die aanmerkelijk kleiner dan de reguliere woningbehoefte) ruimte moeten bieden in onze gemeente.

7.1 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 jongeren en ouderen. Dergelijke initiatieven kunnen een meerwaarde voor onze gemeente hebben, bijvoorbeeld doordat ze invulling geven aan de vraag naar zelfstandige woonzorgvormen. 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 deze initiatieven een bijdrage leveren aan het langer zelfstandig wonen en niet tot een onevenredig ruimtegebruik ten opzichte van het bouwvolume leidt. We vinden het ook belangrijk dat deze wooninitiatieven met nadruk inspelen op de vraag naar betaalbare huisvesting. Dat neemt niet weg dat er ook enige ruimte is voor woningen in het (middel)dure segment, om een gevarieerd woningaanbod op projectniveau te creëren. Bovendien zijn woningen in dit segment soms ook nodig om deze projecten financieel rond te krijgen.

7.2 Woonwagens en standplaatsen

In 2018 heeft het Ministerie van Binnenlandse Zaken haar beleidskader Gemeentelijk Woonwagen- en standplaatsenbeleid uitgebracht. Dit gebeurde naar aanleiding van diverse uitspraken van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens en een onderzoek van de Nationale Ombudsman, waaruit bleek dat de Nederlandse overheid (zowel Rijk als gemeenten) het recht van woonwagenbewoners om te leven volgens hun culturele identiteit onvoldoende erkennen en faciliteren. Dit betekent onder andere dat de afbouw van het aantal standplaatsen niet is toegestaan (behoudens uitzonderlijke omstandigheden) zolang er behoefte is aan standplaatsen. Ook dient een woningzoekende woonwagenbewoner binnen een redelijke termijn kans te maken op een standplaats. Daarnaast dient elke de gemeente haar beleid voor woonwagens en standplaatsen vast te stellen als onderdeel van het woonbeleid.

De gemeente Leusden heeft in het verleden een woonwagenlocatie gehad, maar dat is jaren geleden. Op dit moment beschikken we niet over standplaatsen of woonwagens. Als er sprake is van een concrete behoefte aan standplaatsen, willen we hier als gemeente aan meewerken. Maar we richten ons daarbij op het voorzien in de lokale behoefte. Dat wil zeggen mensen die tot de doelgroep woonwagenbewoners (conform het afstammingsbeginsel) en afkomstig zijn uit de gemeente Leusden. Tegelijkertijd willen we in regionaal verband de huisvestingsopgave voor woonwagenbewoners aankaarten, zodat ook regiogemeenten hun verantwoordelijkheid daar oppakken.

De eerste stap is dat we inzicht krijgen of er zo'n lokale behoefte is. Daarom zullen we een inschrijffijst openen waar Leusdenaren die behoefte hebben aan een standplaats én kunnen aantonen dat ze tot de doelgroep woonwagenbewoners horen, zich kunnen melden. Op basis van de aanmeldingen kijken we of en zo ja waar er een of meerdere standplaatsen gerealiseerd moeten worden.

7.3 Kadern voor bijzondere woonvormen

1. We willen als gemeente medewerking verlenen aan het realiseren van bijzondere woonvormen, mits het initiatief voorziet in (langer) voor elkaar zorgen en niet tot een onevenredig ruimtegebruik leidt dat ten koste gaat van het bouwvolume.
2. We stellen een inschrijffijst open voor standplaatsen en woonwagens om de behoefte hieraan de gemeente Leusden te peilen. We richten ons daarbij op mensen die tot de doelgroep woonwagenbewoners behoren (op basis van het afstammingsbeginsel) en primair op mensen met een binding aan de gemeente Leusden. Indien zich een concrete vraag aandient gaan we in samenspraak met de woonwagenbewoner(s) en ontwikkelende partijen bekijken hoe we dit kunnen realiseren en op welke termijn.
3. We bespreken de huisvestingsopgave voor woonwagenbewoners met onze regiogemeenten. Ons streven is dat elke gemeente voorziet in de lokale behoefte van zijn woonwagenbewoners.

8 Uitvoering van de Woonvisie

Duidelijk is dat we in dynamische tijden leven. De woningmarkt en maatschappelijke ontwikkelingen staan ook de komende jaren beslist niet stil. De gevolgen van de Coronacrisis op langere termijn zijn voorspeld nog niet helder. Bovendien zullen we parlementsverkiezingen van 2021 wellicht leiden tot koerswijzigingen op het gebied van het wonen. Het thema staat in ieder geval hoog op de agenda!

Hierdoor zijn er grenzen aan de maakbaarheid en planbaarheid van de Woonvisie. Deze visie is dan ook niet in beton gegoten. We willen mee kunnen bewegen met de dynamiek in woningmarkt en maatschappij. Daarvoor is monitoring en tussentijdse evaluatie nodig.

8.1 Monitoring

Willen we met de snelle veranderingen meebewegen, dan is een monitoring van de (markt)ontwikkelingen van belang. Zicht op de actuele marktvraag en op voortgang van een aantal indicatoren uit deze Woonvisie (kpi's: kritische prestatie-indicatoren) is cruciaal om tijdig bij te kunnen sturen in bijvoorbeeld snelheid, omvang samenstelling van de nieuwbouw. We richten een beknopte, praktische monitor in, waarbij we in ieder geval de volgende indicatoren opnemen:

- marktindicatoren sociale huur, vrije sectorhuur en koop (op basis van onder andere gegevens van corporatie en makelaars)
- voortgang woningbouwproductie in aantal;
- voortgang woningbouwproductie qua differentiatie (volgens het door ons gewenste programma, planmonitor);
- totaal aantal sociale huurwoningen en aantal goedkope sociale huurwoningen (gericht op behoud);
- % directe bemiddeling sociale huursector;
- vraag zorgdoelgroepen.

8.2 Evaluatie en tussentijdse bijstelling

We evalueren de Woonvisie 2 jaar na vaststelling. Dat doen we op basis van de gegevens uit de monitor. En we gaan daarover ook het gesprek aan met onze stakeholders. Op basis van de resultaten stellen de Woonvisie indien nodig bij. Ook stellen we dan een nieuw Uitvoeringsprogramma voor de volgende twee jaar op. Een integrale herziening of actualisatie van de Woonvisie vindt plaats in 2025.

8.3 Uitvoeringsprogramma

Voor de uitvoering van de Woonvisie stellen we een Uitvoeringsprogramma op voor de eerste twee jaar. Deze zet de voornemens en acties uit deze Woonvisie uit in een heldere routekaart. Deze nemen wij niet op in deze Woonvisie, omdat de looptijd ervan korter is. Bovendien is het opstellen van het programma een verantwoordelijkheid voor het college.