



Gemeente Leusden



Wonen met karakter

Herijking van de Woonvisie 2012-2022,
de woonagenda voor komende jaren

6 april 2016

COMPANEN

ADVIES VOOR
WONINGMARKT
EN LEEFOMGEVING



DATUM 6 april 2016

TITEL Wonen met karakter

ONDERTITEL Herijking van de Woonvisie 2012-2022, de woonagenda voor komende jaren

OPDRACHTGEVER Gemeente Leusden

AUTEUR(S) Bert van 't Land
Josien Westgeest

PROJECTNUMMER 327.105

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem
info@companen.nl
www.companen.nl
(026) 351 25 32
@Companen
BTW NL001826517B01
IBAN NL95RABO0146973909
KVK 09035291



Inhoud

1	Inleiding	1
2	Ontwikkelingen en trends in het kort	2
3	Leusden als woongemeente anno 2025	4
4	De woonagenda	7
4.1	Ruimte voor gezinnen	7
4.2	Betaalbaarheid	8
4.3	Doorstroming naar geschikte woningen	10
4.4	Verduurzaming van de woningvoorraad	11
5	Prestatieafspraken met Woningstichting Leusden	12
	Bijlage 1: Onderzoek herijking woonvisie Leusden	14

1 Inleiding

De gemeente Leusden heeft in 2012 haar woonvisie 2012-2022 vastgesteld. Deze visie moet worden gezien in het tijdsgewricht van dat moment: de crisis had een grote invloed op de woningmarkt. We zijn inmiddels bijna vier jaar verder. Het “speelveld” is veranderd. Afgelopen drie jaar heeft een groot aantal veranderingen plaatsgevonden die vragen om een herijking van de woonvisie. Zonder volledig te willen zijn, geven we een aantal ontwikkelingen weer. Met de wijzigingen in de Huisvestingswet, de Woningwet, WLZ en WMO is het speelveld rondom het wonen sterk veranderd. Ook de ontwikkelingen in de markt hebben niet stilgestaan. De koopmarkt lijkt weer aan te trekken en doorstroming en de betaalbaarheid van de huursector staat onder druk.

Bovenstaande is de reden dat in het coalitieakkoord 2014-2018 is opgenomen dat de woonvisie op onderdelen wordt geactualiseerd. De actualisatie van de woonvisie ligt voor u. Wij noemen het een woonagenda, omdat het een korte weergave is van de ambities voor de komende tien jaar en maatregelen voor de eerste twee jaar. Separaat hiervan wordt een uitvoeringsprogramma vastgesteld met daarin concrete acties voor de jaren 2016 en 2017. Op basis van deze woonagenda gaan we in met partijen in gesprek. Daarnaast monitoren we tussentijds de lokale en regionale vraag naar woningen. Tweejaarlijks rapporteren wij hierover aan de gemeenteraad en actualiseren we in ieder geval het bouwprogramma van de woonagenda in samenspraak met lokale stakeholders.

Nieuwe realiteit

Bij de totstandkoming van deze woonagenda is een aantal ontwikkelingen van invloed geweest:

- Afgelopen jaren zijn we erop gewezen dat de tijd van lange termijnplanningen voorbij is. De wereldeconomie is instabiel en Nederland is in sterke mate hiervan afhankelijk. Lange termijn ambities moeten we houden, maar de weg daar naar toe is afhankelijk van het speelveld waaronder de markt van vraag en aanbod.
- De Woningwet 2015 en de gevolgen voor de werkverhoudingen tussen de gemeente en de woningcorporaties;
- De groeiende behoefte aan wonen met zorg;
- De recente toename van het aantal statushouders;
- De opkomst van nieuwe woonvormen, zoals flexwonen, groepswonen of tijdelijke woonvormen.

Uitgebreid onderzoek als voorbereiding

De gemeente heeft ter voorbereiding op de actualisatie van de woonvisie een onderzoek laten uitvoeren. De rapportage “Onderbouwing voor de herijking van de woonvisie” (zie bijlage 1) is hiervan het resultaat. Dit onderzoek fungeert als basis voor de herijking. Hierin is een overzicht van de omvang en de ontwikkeling in tijd van de genoemde trends opgenomen. Ook is de samenstelling en de kwaliteit van de huidige woningvoorraad onderzocht. Per thema zijn vraagstukken geformuleerd. In deze woonagenda is beschreven welke keuzes de gemeente maakt op het gebied van deze vraagstukken. Voorafgaand aan deze woonagenda belichten we de ontwikkelingen en trends die momenteel spelen en kijken we vooruit naar hoe de gemeente Leusden er in 2025 uit ziet als we onze ambities realiseren.

2 Ontwikkelingen en trends in het kort

Bevolkingsontwikkeling

De bevolking in Leusden zal de komende jaren in tegenstelling tot het verleden niet meer groeien. De samenstelling van de bevolking zal echter wel veranderen. Er zijn meer mensen boven de 60 jaar en verhoudingsgewijs minder jongeren tot 20 jaar: vergrijzing met als gevolg een grotere zorgvraag en ontgroening. Daar komt bij dat door gezinsverdunding het aantal huishoudens tot 2035 zal groeien met bijna 1.000 huishoudens. De huidige woningvoorraad bestaat vooral uit grotere eengezinswoningen. Vanwege het woonmilieu¹ en daarmee de aantrekkelijkheid van Leusden zal in deze voorraad geen vraaguitval optreden. Daarnaast vragen momenteel veel mensen asiel in Nederland, wat leidt tot extra woningvraag, vooral in de sociale huursector.

Van verzorgingsstaat naar participatiesamenleving

Zorgvragers krijgen hun zorg meer in een 'normale' thuissituatie. Minder mensen krijgen een indicatie voor verblijf in een verzorgings- of verpleeghuis; aangeduid als extramuralisering. Over tien jaar beschikken ongeveer 800 ouderen over een indicatie voor een vorm van zorg aan huis. Langer thuis wonen, vraagt extra ondersteuning voor zorgvragers, waarvoor inwoners zelf verantwoordelijk zijn met hulp van de gemeente. Naast de extra ondersteuning brengt deze ontwikkeling ook een huisvestingsopgave met zich mee; meer toegankelijke en geschikte woningen.

Decentralisaties, in het bijzonder WLZ / Wmo

De Wmo 2015 heeft als hoofddoel om het voor mensen mogelijk te maken om langer thuis te kunnen blijven wonen en te participeren in de samenleving. Er zijn drie maatschappelijke doelen gesteld: In de eerste plaats het bevorderen van de sociale samenhang, de mantelzorg, het vrijwilligerswerk, en de veiligheid en leefbaarheid in de gemeente. In de tweede plaats het ondersteunen van de zelfredzaamheid en de participatie van personen met een beperking of met chronische, psychische of psychosociale problemen, zoveel mogelijk in de eigen leefomgeving. In de derde plaats het bieden van opvang (maatschappelijke opvang, vrouwenopvang, beschermd wonen en verslavingszorg).

Veranderende rol van de gemeenten

De rol van de gemeente bij thema's in de samenleving is aan het veranderen. Per thema bepalen gemeenten welke rol zij willen en kunnen aannemen. Daar waar de samenleving zichzelf redt, neemt de gemeente een andere rol aan dan bij thema's die niet door de samenleving worden opgepakt. De basishouding van de gemeente Leusden is 'de samenleving voorop'.

Veranderende woonbehoeftes

Woonvoorkeuren (bijvoorbeeld koop of huur en woninggrootte) veranderen niet alleen door de demografie, wet- en regelgeving en de veranderende wensen. Ook maatschappelijke veranderingen zijn van invloed; bijvoorbeeld de flexibilisering van de arbeidsmarkt en veranderende financieringsregels.

De projectontwikkeling verandert

Vóór de crisis bepaalde de gemeente, stedenbouwkundigen en architecten welke woningen werden gebouwd. Na de crisis bepaalt de consument dat. Consumenten zijn kritischer, mondiger en verhuizen

¹ De indeling in woonmilieus moet gezien worden als een theoretische indeling. Het woonmilieu van de gemeente Leusden bevindt zich op het snijvlak van centrum-dorps en (groen) kleinstedelijk. De transformatie- / uitbreidingsopgaven voor de regio liggen voornamelijk in kleinstedelijk gebied. Leusden kan hier een belangrijke rol in vervullen.

alleen als alles in de nieuwe woning of buurt naar wens is. Programma's, voor zover we hiervan nog kunnen spreken, zijn flexibel in type woning, prijsklassen, eigendomsvormen en woonconcepten.

Bestaande voorraad belangrijker

De behoefte aan extra woningen groeit nog de komende jaren, maar die groei vlakt af. Nieuwbouw bedraagt de komende decennia nog maar enkele procenten van totale voorraad. De bestaande voorraad, de transformatie en herbestemming worden, mede door de veranderende vraag, belangrijker.

Huisvestingswet 2014

De nieuwe Huisvestingswet biedt een mogelijkheid om de consequenties van schaarste bij te sturen als deze niet eerlijk is verdeeld over verschillende doelgroepen. Via een lokale huisvestingsverordening en een huisvestingsvergunning kan aan een bepaalde doelgroep voorrang worden verleend. De gemeente Leusden heeft er in juli 2015 voor gekozen om geen verordening voor de woningtoewijzing op te stellen, maar alleen een regeling op te stellen voor het toekennen van urgentie.

Betaalbaarheid

De prijzen van huurwoningen stegen de afgelopen jaren snel, vooral als gevolg van de verhuurderheffing en het huurbeleid door het rijk. De goedkoopste delen van de voorraad verdwenen gestaag. Daardoor kwamen de allerarmsten in de knel. Hierin is door de herinvoering van het passend toewijzen per 1 januari 2016 inmiddels een kentering gekomen. Huurders in de sociale huursector moeten worden gehuisvest in een woning met een huurprijs die in verhouding staat tot hun inkomen. Dit aangevuld met statushouders (en aanverwante taakstellingen) vergroot het belang van het op peil houden van het betaalbare aanbod.

Eindigheid fossiele brandstoffen

De schaarste aan fossiele brandstoffen groeit. Resterende voorraden zijn moeilijker winbaar (diepzee, poolgebied). Gevolg is een stijgende energieprijs. Energiearmoede ligt op de loer. De energieprestatie van woningen (met name in de bestaande voorraad) is hierbij van groot belang. Het SER-akkoord is mede ondertekend door de VNG; het geeft een betekenis aan energiebesparing en -opwekking, gecombineerd met werkgelegenheid.

Woningwet 2015

De Woningwet (en de bijbehorende novelle en AmvB / Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting) regelt de taakafbakening van en toezicht op woningcorporaties. De verankering van het maatschappelijke presteren van corporaties krijgt gestalte in de gemeentelijke woonvisie/-agenda. De herijking van de woonvisie, onze nieuwe woonagenda, moet hierin dan ook voorzien. Het moet duidelijke doelstellingen en opgaven bevatten waarop de corporaties – met name Woningstichting Leusden – hun "bod" kunnen doen, oftewel hun bijdrage kunnen leveren. De Herzieningswet bevestigt het partnerschap op lokaal niveau van gemeente en corporaties.

Ruimtelijke visie

De gemeente bereidt een ruimtelijke visie voor waarin het ruimtelijk en maatschappelijk 'profiel' van Leusden als zelfstandig onderdeel binnen de regio Amersfoort wordt geschetst. Op basis hiervan wordt de toekomstige vraag naar ruimte (wonen, werken, detailhandel, recreëren, etc.) in verband gebracht met mogelijke locaties waar aan deze vraag kan worden voldaan. De hier te formuleren ontwikkelingsrichting is mede de basis voor de samenhang in en leefbaarheid van Leusden.

3 Leusden als woongemeente anno 2025

Leusden is een dynamische gemeente met kwalitatief goede woningen voor gezinnen en een goed voorzieningenaanbod. Onze gemeente is tussen 2015 en 2025 een belangrijke rol blijven spelen als prettige woongemeente in de regio; met ons dorpsse, ruime en groene woonmilieu zijn we een ideale gezinskern gebleken. 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 vitaliteit en zelfstandigheid van Leusden in al haar facetten te behouden. We wilden dat het ook nu – in 2025 – voor gezinnen aantrekkelijk zou zijn om in onze gemeente te komen en te blijven wonen. We hebben ons profiel als aantrekkelijke, suburbane gezinsgemeente in de regio versterkt door voldoende woningen aan te bieden, aansluitend op de (veranderende) behoefte van onze inwoners. De woningvoorraad voorzag hier toen – in 2015 – al voor een belangrijk deel in. Een belangrijke opgave lag in het realiseren van een betere match tussen vraag en aanbod. Doordat het aanbod in bepaalde segmenten onvoldoende aanwezig was, konden en wilden mensen niet verhuizen, waardoor ze in een woning bleven die niet aansloot bij hun wensen, leefstijl en gezondheidssituatie. In de periode 2015-2025 zijn veel woningen *beschikbaar* gekomen voor met name (jonge) gezinnen. Tevens is de bestaande voorraad grotendeels klaar gemaakt voor de toekomst door de vooruitgang die we hebben geboekt op het gebied van betaalbaarheid, wonen met zorg en duurzaamheid. In dit hoofdstuk vatten we in hoofdlijnen samen hoe we dit als gemeente – in samenwerking met stakeholders – hebben bereikt.

In de afgelopen jaren hebben we onze woningmarkt in beweging gebracht. Door de goede combinatie van maatregelen is de doorstroming op gang gekomen. De gezinnen die in de jaren zestig en zeventig in onze gemeente zijn komen wonen, zijn 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 belemmeringen 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. Tevens kon een deel 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 €180.000 tot €250.000 als (ruime) eengezinshuurwoningen.

De meerderheid van de kinderen van de instromers heeft inmiddels een eigen gezin gesticht. Een deel van hen wil zich graag (weer) in Leusden vestigen. Bovendien 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. Voor deze groep bieden de vrijgekomen eengezinswoningen de uitgelezen mogelijkheid om zich in Leusden te vestigen. Toch is hiermee niet de hele groep in haar behoefte voorzien. De gezinnen die de Leusdense woningmarkt de

afgelopen jaren wilden betreden, zijn niet één op één vergelijkbaar met de gezinnen uit de jaren 60 en 70. De nieuwe gezinnen zijn veelal kleiner – twee kinderen in plaats van vier – en hebben daarom behoefte aan wat kleinere woningen. Bovendien bestaat het gezin lang niet altijd meer uit twee ouders en zijn er daarmee ook niet twee kostwinners (en wonen de kinderen slechts een deel van de week in huis). De betaalbaarheid van de koop- maar ook met name van de huurwoningen is voor deze doelgroep een hele belangrijke factor bij de keuze voor een woning.

Wij hebben daarom ingezet op toevoeging van koopwoningen in het goedkopere segment. Ook in de huursector zijn door nieuwbouw van Woningstichting Leusden (WSL) meer betaalbare huurwoningen beschikbaar gekomen. Door de toevoeging van 300 woningen in de afgelopen tien jaar bestaat de woningvoorraad van WSL nu uit 2.800 huurwoningen. De gemeente heeft tevens met de woningstichting afspraken gemaakt om een goede balans tussen de huurprijs en de kwaliteit van de woning te realiseren. Hoewel de huurwoningen die in de afgelopen tien jaar gebouwd zijn, vergeleken met twintig jaar geleden soberder zijn, bieden deze woningen een goede basiskwaliteit en een prettige woon- en leefomgeving.

Bij betaalbaar wonen gaat het om de hoogte van de maandelijkse woonlasten. Behalve het bedrag dat wordt besteed aan huur of hypotheek, bestaan deze voor een belangrijk deel uit energielasten. Naast het toevoegen van woningen aan het betaalbare segment heeft de Woningstichting Leusden daarom de energieprestatie van bestaande huurwoningen verbeterd. Door woningen (onder andere) beter te isoleren en te voorzien van dubbelglas zijn de maandelijkse energiekosten flink omlaag gebracht.

Deze investeringen in de bestaande huurwoningvoorraad hebben tevens bijgedragen aan het behalen van de door de overheid opgelegde doelstelling dat alle corporatiewoningen in 2020 gemiddeld energielabel B hebben. Op haar beurt heeft de gemeente actief ondersteuning geboden aan woningeigenaren in de vorm van informatie en op het gebied van financiering. Bij uitgifte van gemeentegronden heeft de gemeente bovendien de verplichting opgelegd energieneutraal te bouwen. Met de woningstichting is afgesproken dat nieuwbouw aan het A++ niveau voldoet. Hiermee is een belangrijke vooruitgang geboekt in de verduurzaming van de woningvoorraad.

In de periode 2015-2025 hebben we ruim 800 woningen² aan de woningvoorraad toegevoegd. Hiermee hebben we voor 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.

De nadruk van het bouwprogramma lag op gezinnen (circa 70% van de nieuwbouw²). De andere doelgroepen waarvoor is gebouwd, zijn senioren en – in mindere mate – één- en tweepersoons-huishoudens waaronder starters. Het merendeel van dit bouwprogramma was noodzakelijk om te kunnen voorzien in de huisvesting van het toenemend aantal huishoudens in de gemeente. 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.

² Zoals in paragraaf 4.1 is beschreven gaat het om minimaal 800 en maximaal 1.200 woningen, waarvan 60% tot 80% voor gezinnen.

Doordat de nieuwbouwoopgave voor ongeveer een kwart uit sociale huurwoningen bestond, hebben we kunnen voorkomen dat de beschikbaarheid van huurwoningen onder druk is komen te staan. Hierbij hebben we tevens kunnen voldoen aan de jaarlijkse taakstelling voor de huisvesting van statushouders.

2025 en verder

Om ook de komende jaren de vitaliteit in onze gemeente te kunnen borgen en onze positie in de regio willen behouden, hebben we ons de afgelopen raadsperioden de vraag gesteld in hoeverre we streven we naar toename van het aantal inwoners (en huishoudens). Hierbij speelt tevens de zoektocht naar nieuwe bouwlocaties, omdat de beschikbare locaties binnen de “rode contouren” de afgelopen jaren zijn benut. Doordat we onszelf deze vragen al vroeg hebben gesteld en zijn blijven toetsen aan de lokale en regionale ontwikkelingen op de woningmarkt kunnen we hierover een gedegen besluit nemen.

4 De woonagenda

In het voorgaande hoofdstuk is het wensbeeld van de Leusdense woningmarkt in 2025 kort geschetst. Wij hebben ervoor gekozen om deze ambities te realiseren via vier pijlers. Deze zijn:

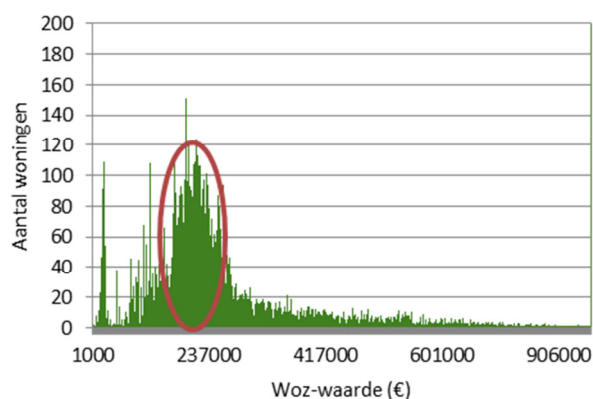
- Ruimte voor gezinnen
- Betaalbaarheid
- Doorstroming naar geschikte woningen
- Verduurzaming van de woningvoorraad

De pijlers zijn in de volgende paragrafen verder uitgewerkt.

4.1 Ruimte voor gezinnen

Leusden als gezinsgemeente

Zowel lokaal als regionaal wordt Leusden gewaardeerd om haar dorps- en groene woonmilieu. De bereikbaarheid en nabijheid van Amersfoort zijn tevens belangrijke pullfactoren. Daar komt bij dat de kwaliteit van de woningvoorraad in Leusden hoog is en bovendien goed geprijsd; het merendeel van de woningen behoort tot de prijsklasse van €180.000 tot €250.000. Dit maakt Leusden een aantrekkelijke gezinsgemeente.



Bron: WOZ Gemeente Leusden, bewerking Companen.

Wij zetten in op het bevorderen van de doorstroming binnen onze woningvoorraad om ook in de toekomst een vitale gezinsgemeente te kunnen blijven. Door zowel goedkope woningen, dure woningen (luxere woonconcepten) als appartementen (levensloopgeschikt wonen) aan de huidige woningvoorraad toe te voegen bieden we zowel onze startende gezinnen als onze senioren de mogelijkheid om door te stromen naar een meer passende woning. Een deel van de eengezinswoningen komt hierdoor vrij, zodat er ruimte ontstaat voor nieuwe gezinnen om zich in Leusden te vestigen.

Huishoudensgroei faciliteren en bevolkingsgroei realiseren

Uit de prognose blijkt dat het aantal huishoudens in de gemeente Leusden komende decennia zal blijven groeien. De omvang van de bevolking blijft redelijk stabiel. De instroom van statushouders wordt voor de jaren 2016 tot 2020 geschat op ongeveer 50 tot 70 personen per jaar. Wij nemen voor de prognose aan dat het gaat om een brandbreedte van 25 tot 40 huishoudens per jaar tot en met 2020. Deze ontwikkelingen vragen om toevoeging van circa 1000 woningen tot 2035.

Tabel: Gemeente Leusden. Prognose bevolkingsomvang en huishoudensaantal

Prognose	2015	2020	2025	2030	2035
Bevolkingsomvang	29.050	28.840	28.920	28.940	28.990
Aantal huishoudens	12.520	12.770	13.100	13.340	13.420
Huishoudensgrootte	2,4	2,3	2,2	2,2	2,2

Bron: Primos 2013, bewerking Companen.

Het bestaande bouwprogramma en de invulling van herontwikkelingslocaties voorzien tot 2025 in de bouw van 800 tot circa 1.200 woningen in de gemeente. Deze nieuwbouwopgave voorziet in gelijke mate in de lokale en de regionale vraag. Wij vinden het als gemeente belangrijk dat de woningmarkt haar dynamiek behoudt; dit ten behoeve van de levendigheid en vitaliteit van Leusden. Voor het aantrekken woningzoekenden uit de regio is het essentieel dat we woningtypes en –concepten aanbieden die binnen de regio onderscheidend zijn en daarmee een externe wervingskracht hebben, waaronder nichemarkten. Onze bouwproductie stemmen we af in regionaal verband, zodat conform de Ladder voor Duurzame Verstedelijking wordt voldaan aan de actuele regionale behoefte.

De nieuwbouwopgave gaan we invullen door een mix van inbreiding en uitbreiding. Bij inbreiding in de bestaande wijken ligt de nadruk op complementaire woonvormen. In het centrumgebied gaat het om appartementen voor met name senioren en daarnaast kleine huishoudens en starters. De bouwlocaties in bestaande woonwijken en locaties zoals Maanwijk en Mastenbroek zijn vooral bedoeld voor gezinnen en (in mindere mate) bijzondere woonvormen voor zorgbehoevenden. In het bouwprogramma leggen we de nadruk op woningen voor gezinnen (60 tot 80%).

Stimuleren van nieuwe wooninitiatieven

De gemeente Leusden heeft alle belang bij een bouwproductie die aansluit op de toekomstige behoefte en een bouwproductie die complementair is aan de huidige woningvoorraad. Dat is essentieel om Leusdense huishoudens nu en in de toekomst te kunnen blijven huisvesten in de gemeente. De woonvoorkeuren van consumenten wijzigen, de rol van de gemeente wordt anders en de wijze van projectontwikkeling verandert. Consumenten en ontwikkelaars vragen om meer ‘ontwikkelvrijheid’, meer maatwerk en mogelijkheden om eigen ideeën te kunnen vormgeven. Daarnaast moeten de ontwikkelingen in het sociaal domein (langer thuis blijven wonen, meer sociale cohesie etc.) ook nog ‘landen’ in de nieuwbouwplannen.

Bij deze plannen wil de gemeente ook vrije sector huurwoningen toe laten voegen. De gemeente nodigt marktpartijen uit om huurwoningen tussen € 710 en € 1.000 toe te voegen.

Wij nodigen bewoners en marktpartijen uit met initiatieven te komen. Deze nieuwe wooninitiatieven stimuleren wij als daar vraag naar is en deze initiatieven (in kwaliteit en kwantiteit) passen bij het lange termijnperspectief. De nieuwbouw moet iets aan de voorraad toevoegen dat past bij de dorps wooncultuur en bijdraagt aan de doelen uit deze woonagenda.

4.2 Betaalbaarheid

Betaalbaarheid van het wonen is een onderwerp van zorg dat meerdere invalshoeken kent, zoals:

- door de stagnerende inkomens, de huurverhogingen en de stijgende energielasten stijgt het aandeel van de woonlasten in het totale uitgavenpatroon van de individuele huurder;
- door huurverhogingen neemt de voorraad betaalbare huurwoningen af;
- omdat de mutatiegraad in de sociale huurwoningenmarkt laag is, neemt de druk op de vrijkomende woningen toe;
- de combinatie van verlies van werk en de waardedaling van koopwoningen van de afgelopen jaren leidt in toenemende mate tot betalingsachterstanden in de huur- en koopsector en verkoop met verlies.

De (goedkope) huurwoningen

Woningstichting Leusden bezit ruim 2.500 woningen in de gemeente. Inclusief de corporatiewoningen van De Alliantie en Vestia gaat het in totaal om ruim 2.600 woningen. Twee derde van alle 'sociale' huurders in Leusden behoort tot de EU-doelgroep (met een inkomen tot € 35.739). Ongeveer een derde heeft een hoger inkomen en behoort op basis van hiervan niet tot de doelgroep voor sociale huurwoningen. Een deel van hen woont "scheef", omdat zij worden geacht in woningen met een geliberaliseerde huur (vanaf € 710,68) te wonen. Het bieden van passende alternatieven in koop en huur kan deze "scheefwoners" mogelijk laten bewegen naar een andere woning en daarmee doorstroming op gang brengen.

De gewenste omvang van het aantal corporatiewoningen is afhankelijk van de huishoudensgroei, de inkomensontwikkelingen en de vervangingsvraag als gevolg van de verkoop van huurwoningen. Afhankelijk van de economische groei zal de doelgroep voor sociale huurwoningen zich ontwikkelen binnen de bandbreedte -130 tot +80 huishoudens. Uitgaande van de huidige scheefheid moet de woningvoorraad van de corporaties in 2025 tussen de 2.475 en 2.685 woningen te bedragen om de doelgroep binnen aanvaardbare tijd een woning te kunnen bieden. Door de verwachte blijvende instroom van statushouders moet rekening gehouden worden met een bovengrens van 2.850 woningen. Samen met WSL willen wij de huisvesting van statushouders realiseren zonder dat de wachttijden voor woningzoekenden oplopen, het liefst zelfs afnemen.

Daarom zetten wij in op afspraken met Woningstichting Leusden die uitgaan van een groei naar 2.800 sociale huurwoningen in 2025 (tot de liberalisatiegrens; vanwege de groei EU-doelgroep en statushouders). De verdeling over de verschillende huurklassen in het kader van het passend toewijzen wordt in overleg bepaald en vastgelegd in prestatieafspraken. We geven de woningstichting, binnen dit kader, uiteraard ruimschoots gelegenheid om meer differentie aan te brengen in de woningvoorraad door nieuwbouw, verbouw, verkoop en eventueel vervanging. De introductie van een goedkope (onder de eerste aftoppingsgrens) en sobere woonvorm en appartementen voor senioren zijn hier voorbeelden van.

De kwaliteit van de woningen

Zoals we eerder al constateerden is het woningaanbod in de goedkope segmenten in Leusden beperkt. Om ook jonge (startende) gezinnen en kleinere huishoudens met een lager inkomen de kans te bieden in de gemeente te blijven of juist te komen wonen, willen we investeren in goedkope en sobere huur- en koopwoningen in de gemeente. Dit is gezien de geschetste ontwikkelingen in hoofdstuk 2 ook noodzakelijk.

We zijn bereid om kwaliteitseisen te verlagen (stedenbouwkundig, architectonisch en (woon-)technisch) om een nieuw en goedkoop segment via nieuwbouw of vervanging toe te voegen aan onze woningvoorraad. Dit past bij ons ambitie om ook jonge (eenouder-) gezinnen en kleine huishoudens ruimte te bieden binnen onze woningvoorraad.

Voorkomen van betalingsachterstanden en sociale problematiek

We willen voorkomen dat huishoudens in betalingsproblemen raken en hun woonlasten niet meer kunnen betalen. Vroegsignalering en het aanpakken van betalingsproblematiek is daarbij van belang. Dit geldt tevens voor inwoners die tegen problemen aanlopen in het kader van langer zelfstandig thuis wonen en cliënten die vanuit het "beschermd wonen" zelfstandig moeten gaan wonen.

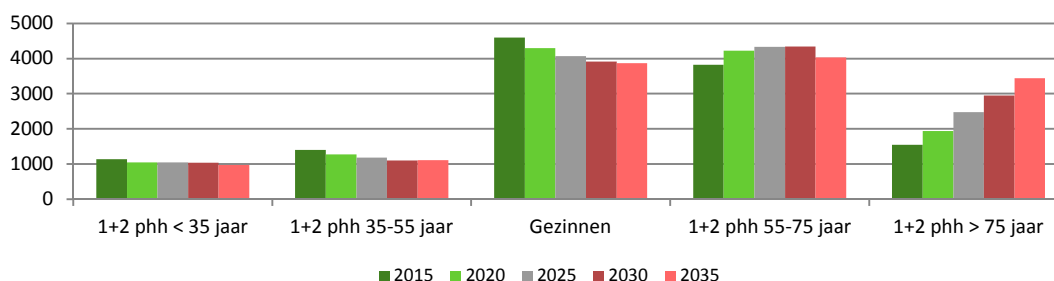
Omdat de problematiek zich vooral concentreert in de lage inkomensgroepen zal samen met Woningstichting Leusden worden gekeken hoe dit vroegtijdig opgemerkt kan worden en wat er moet gebeuren om probleemgevallen hierin te begeleiden. Ook zien we kansen voor de inzet van wijkteams in de coaching van huishoudens die te maken hebben met betalingsachterstanden en sociale problematiek.

4.3 Doorstroming naar geschikte woningen

Langer zelfstandig wonen: in eigen óf kleinere woning

Zoals alle gemeenten in Nederland krijgt ook Leusden te maken met vergrijzing. Het aantal 75+ huishoudens neemt in de komende jaren behoorlijk toe. Het aantal jongere huishoudens en het aantal gezinnen neemt af. Onderstaande figuur illustreert dit.

Figuur: Gemeente Leusden. Ontwikkeling huishoudens naar type en leeftijd in de periode 2015 - 2035



Bron: Primos 2013, bewerking Companen.

Deze ontwikkeling vraagt om aanbod van levensloopgeschikte woningen, domotica en voldoende voorzieningen en diensten in de nabije omgeving. De openbare ruimte moet geschikt zijn voor minder mobiele senioren. Tegelijkertijd zal vanwege bezuinigingen in de Wmo een groter beroep gedaan worden op mantelzorg.

De woningvoorraad in Leusden is relatief jong en daarmee redelijk geschikt om lang zelfstandig thuis te wonen. In veel van deze woningen is voldoende ruimte om bijvoorbeeld trapliften te plaatsen en zich te bewegen met een rollator. De huisvesting van deze groep is voorlopig in vergelijking tot gemeenten met veel woningbezit uit de jaren '50 en '60 geen omvangrijk probleem. Men kan lang zelfstandig in de eigen eengezinswoning blijven wonen. Maar daarmee creëren wij geen ruimte voor het aantrekken van nieuwe jonge gezinnen, zoals we dat afgelopen decennia wel hebben gedaan.

Als gemeente zetten we voor het zelfstandig wonen met een vorm van zorg in op twee sporen. Enerzijds faciliteren we het langer zelfstandig thuis wonen door belemmerende regels weg te nemen, het informeren van onze inwoners over mogelijke preventieve maatregelen en onderzoeken we de financieringsmogelijkheden voor het aanpassen van woningen. Anderzijds willen we met gerichte nieuwbouw en benutting van alle locaties in de bestaande wijken en het centrumgebied, ouderen verleiden om te verhuizen naar een meer geschikte woning. Op deze manier ontstaat er ruimte in de bestaande voorraad voor het aantrekken van jonge gezinnen/huishoudens. Wij stimuleren de bouw van geschikte woningen. In de bestaande woonwijken, op de herontwikkelingslocaties en de uitleglocaties ligt hierbij de focus op grondgebonden woningen, terwijl in het centrumgebied vooral wordt gekozen voor appartementen.

Zwaardere instellingszorg voor ouderen

Een deel van de ouderen kan wegens zwaardere zorgbehoefte niet zelfstandig blijven wonen. Voor deze groep moeten er voldoende zorgplaatsen zijn in instellingen die verpleegzorg bieden (intramurale zorgplaatsen). De toenemende behoefte zal over een periode van tien jaar (tot 2025) vraagt om een beperkte toevoeging aan de huidige capaciteit van circa 20 zorgplaatsen. Verder vindt er een verschuiving plaats in de soort zorg waar behoefte aan is. De vraag naar psychogeriatrische zorg neemt toe en een deel van de reguliere verzorging en verpleging valt weg doordat – zoals hiervoor beschreven – mensen met een lichte zorg worden geacht zelfstandig te blijven wonen en zelf zorg en ondersteuning te regelen. De zorginstellingen moeten met hun aanbod inspelen op deze veranderende vraag.

Uit gesprekken met marktkenner blijkt dat Leusden op het gebied van zorg (met name in de specialistische PG-zorg) een belangrijke regionale functie vervult in de vorm van de Lisidunahof. Een groot deel van de huidige zorgplaatsen wordt benut door mensen van buiten de gemeente. Dit maakt het schatten van de vraag naar zorg in instellingen voor de toekomst lastig.

Andere zorgdoelgroepen

Het huidige zorgaanbod voor mensen met een psychiatrische stoornis (GGZ) en mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking (LG en VG) zal over 10 á 15 jaar groter zijn dan de behoefte. Dit komt voort uit het landelijke beleid op basis waarvan cliënten met een lichte zorgvraag worden geacht zelfstandig te wonen. Zowel voor GGZ als (L)VG zal er een overschot van circa 10 zorgplaatsen ontstaan. In de huidige instellingen komt dus ruimte vrij, terwijl er in de periode tot 2025 voor deze doelgroep extra behoefte (40 tot 50 woningen) aan reguliere woningen ontstaat. Deze behoefte bestaat uit kleine woningen met een lage huur, bij voorkeur in de nabijheid van een trefpunt waar bewoners bekenden kunnen ontmoeten (waaronder hulpverleners).

Als gemeente hebben we weinig invloed op de huisvesting van intramurale woonvormen. We stemmen af met de regio en de intramurale zorginstellingen over het huisvestingvraagstuk in Leusden in relatie tot de regionale vraag en het aanbod en de rol van Amersfoort als centrumgemeente. Hierbij dragen wij naar rato bij aan de regionale opgave in de huisvesting van bijzondere doelgroepen.

4.4 Verduurzaming van de woningvoorraad

Een duurzame leefomgeving

Leusden is een groene gemeente en daar zijn we trots op. Het buurtgroen en de mooie omgeving maken het wonen in Leusden prettig en heeft aantrekkingskracht op mensen uit de regio. We willen dit groene karakter behouden.

Duurzame woningen met een gezond leefklimaat

We stimuleren het verbeteren van het leefklimaat van de woningen. Het gaat hierbij niet alleen om energieprestaties, maar ook om comfort en binnenklimaat. De verbetering van het leefklimaat hangt samen met de betaalbaarheid, omdat energielasten een deel van de woonlasten bepalen. Verbeteren van de energieprestaties, het comfort en het binnenklimaat komt niet alleen de toekomstwaarde van de woningen ten goede, maar ook de gezondheid van bewoners. Bij nieuwbouw willen we dit meenemen in de te sluiten anterieure overeenkomst.

Meer flexibiliteit in de bestaande voorraad, transformatie en nieuwbouw

Duurzaamheid gaat verder dan groen en energie. Duurzaamheid is ook een woningvoorraad die lang meegaat en snel is aan te passen op de woonwensen in de gemeente. Binnen de bestaande woningvoorraad, bij kantoren en nieuwbouw, werken we aan flexibiliteit. Dit betekent dat woningen snel geschikt zijn te maken voor nieuwe doelgroepen. Vooral in het kader van de groeiende vraag naar nieuwe woonvormen voor specifieke doelgroepen (ouderen, zorgdoelgroepen, starters, alleenstaanden, statushouders) biedt dit, afhankelijk van de locatiekwaliteiten, kansen.

Bij nieuwe initiatieven van projectontwikkelaars streven we tot 2020 naar nul-op-de-meterwoningen. Hiermee anticiperen wij op de regelgeving die vanaf 2020 zal gelden. Bij lopende initiatieven willen we het maximale resultaat behalen binnen de geldende afspraken en de betaalbaarheid. Ook voor het sociale huursegment vragen we Woningstichting Leusden – binnen haar financiële mogelijkheden – nieuw te bouwen woningen energieneutraal op te leveren (label A++). Van de huidige sociale woningvoorraad heeft het merendeel energielabel B. De 500 woningen met label C of lager zullen voor 2020 worden verbeterd tot label B.

Verder blijven wij de duurzaamheidslening aanbieden en nemen wij actief deel in het lokaal initiatief “IkWilWatt”. Hierin worden woningeigenaren, bedrijven en organisaties uit de gemeente geïnspireerd en ondersteund bij het realiseren van minder energieverbruik en een lagere energierekening. Daarnaast zoeken we naar mogelijkheden, waaronder een energieloket, om de particuliere woningeigenaren te ondersteunen bij de verduurzaming van hun woningen.

5 Prestatieafspraken met Woningstichting Leusden

Door de Woningwet 2015 zijn de posities van de gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties en met name hun onderlinge relatie veranderd. Corporaties zijn opgericht om betaalbare woningen voor de lagere inkomens te bouwen en beheren. De insteek van de nieuwe wet is dat deze kerntaak weer de hoofdzakelijke bezigheid van corporaties moet worden. Woningcorporaties dragen hiermee bij aan het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid dat is vastgelegd in (onder meer) de woonvisie. Hierin schuilt het gezamenlijke belang van de gemeente en corporatie.

Bod ter voorbereiding op prestatieafspraken

Op basis van de in de woonvisie geformuleerde doelstellingen en opgaven bepalen woningcorporaties in overleg met de huurdersorganisatie welk deel zij gaan realiseren. De corporatie legt deze bijdrage vast in een zogenaamd bod, wat zij jaarlijks voor 1 juli aan de gemeente en huurdersorganisatie bekend maken. In overleg met de gemeente en de huurdersorganisatie wordt gezocht naar een optimale bijdrage aan de woonvisie die past bij de (financiële) mogelijkheden van de woningcorporaties. Deze onderlinge afspraken over ieders bijdrage vastgelegd in prestatieafspraken, welke jaarlijks voor 15 december worden vastgesteld. De prestatieafspraken hebben doorgaans betrekking op een periode van vijf jaar. Ieder jaar evalueren de drie partijen – in dit geval de gemeente Leusden, Woningstichting Leusden en de huurdersorganisatie (in oprichting) – voor 1 mei in hoeverre de prestatieafspraken voor het voorgaande jaar zijn gerealiseerd. Dit is ook het moment om andere stakeholders op het gebied van wonen te consulteren bij het op te stellen actieplan voor de komende jaren.

Met Woningstichting Leusden gaan we afspraken maken over:

- Beschikbaarheid en betaalbaarheid; behoud en uitbreiden van de goedkope voorraad
- De verdeling in huurklassen
- De huisvesting van urgente doelgroepen (met name statushouders)
- Realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting; langer zelfstandig wonen
- Het verbeteren van de energieprestatie van woningen
- De bijdrage aan de bouwproductie

Uiteraard moeten de te maken afspraken over de bovenstaande thema's wel passen binnen de financiële situatie van Woningstichting Leusden.

Huurdersorganisaties

De positie van huurdersorganisaties is eveneens veranderd door de Woningwet 2015. Zij krijgen meer invloed doordat zij bij het opstellen van de prestatieafspraken moeten worden gezien als een gelijkwaardige partij naast de gemeente en de corporaties. Bovendien hebben de huurdersorganisaties net als de gemeente het recht om informatie bij de corporaties op te vragen. Daarnaast krijgen zij een actieve rol bij de toetsing op de uitvoering van de gemaakte afspraken. Als gemeente hebben wij al op dit proces geanticipeerd door zowel de huurdersorganisatie (in oprichting) als Woningstichting Leusden te betrekken bij het opstellen van deze woonagenda.

Bijlage 1: Onderzoek herijking woonvisie Leusden

De rapportage – met de resultaten van het door Companen uitgevoerde woningmarktonderzoek – die als basis heeft gediend voor deze woonagenda is separaat aangeleverd.