

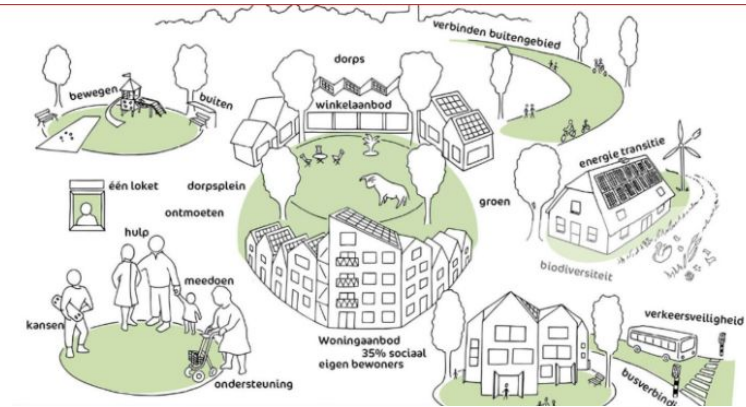


**Gemeente Leusden**

**Woningmarktonderzoek voor  
Woonvisie en Woonzorgvisie**

# **Op weg naar een Woonvisie en Woonzorgvisie**

# Wonen = voor iedereen



- Dat is inmiddels meer dan alleen stenen stapelen, bijv.:
- hoe zetten we onze woningvoorraad zo optimaal mogelijk in ?
- wie wonen er in de toekomst in Leusden en wat vragen zij?
- wat betekent dit voor betaalbaarheid?
- wat betekent dit voor bijzondere woonvormen?
- wat betekent dit voor de zorg- en welzijnsvraag ?

**Aandachtsgroepen vragen extra zorg**

# Daarom 2 visies: woonzorgvisie en woonvisie

**Woonzorgvisie:** voor doelgroepen die speciale aandacht nodig hebben

**Woonvisie:** voor de overige doelgroepen

En daarmee:

- Nauw samenhangend
- samen richtinggevend aan woonbeleid en
- tzt opgenomen in het instrumentarium van de Omgevingswet

# Processtappen Woonvisie en Woonzorgvisie

## 1. Analyse op basis van:

- **Woningmarktonderzoek Companen**
- Woonzorgbehoefteonderzoek provincie Utrecht (mei 2024)
- Enquête woonbehoefte (april-mei 2024)

## 2. Formuleren van opgaven en scenario's

- Opstellen opgaven en scenario's
- Consulteren stakeholders, college en raad (mei/juni)

## 3a . Formuleren concept-visie

- Consulteren inspraak
- Informeren raad (sept/okt)



# Processtappen Woonvisie en Woonzorgvisie

3b. Opstellen uitvoeringsprogramma

4a. Vaststellen visies (dec. 2024/febr. 2025)

4b. Vaststellen uitvoeringsprogramma's door college

# **Resultaten**

# **Woningmarktonderzoek**

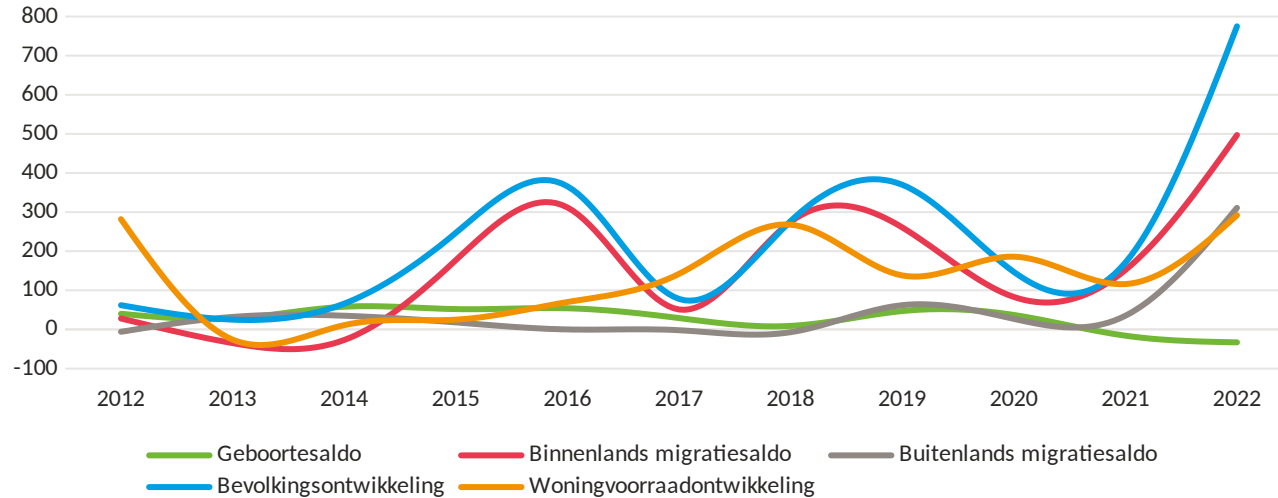
# Context

- Werkwijze: bestaande data + panelgesprekken
- Sinds vorig onderzoek (2019):
  - Verandering woonwensen, economische conjunctuur
  - Nationale Woon- en Bouwagenda: 2/3<sup>e</sup> betaalbaar, 30% sociale huur
  - Een thuis voor iedereen: huisvestingsopgave aandachtsgroepen
  - Wetsvoorstellen Regie op de Volkshuisvesting, aanpassing huisvestingswet...





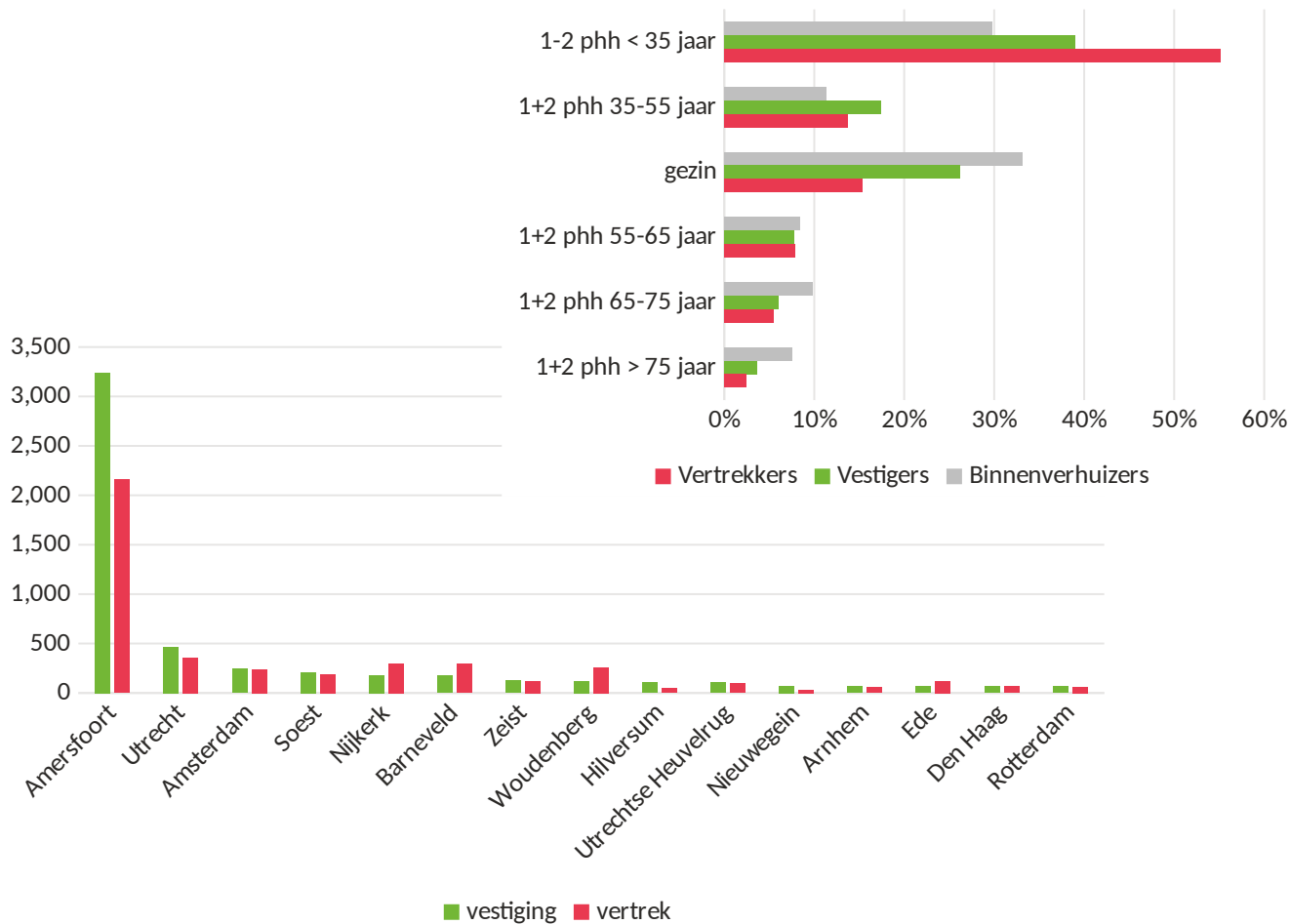
# Terugblik demografie en woningbouw



- Bevolkingsgroei vooral door migratie
- Geboorte-overschot sinds 2021 sterfteoverschot
- Sinds 2017-2018 toename woningbouw



# Verhuisbewegingen personen van / naar Leusden 2018-2022

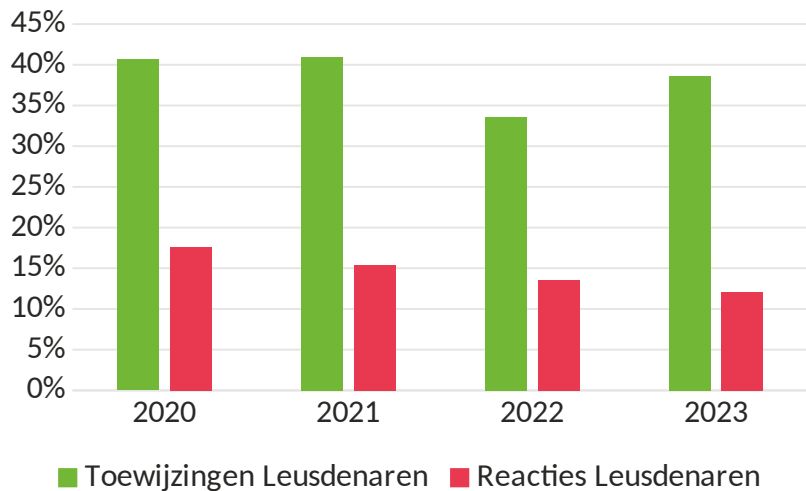


- Veel vestigende gezinnen en jonge 1+2 phh (maar ook vertrekkers).
- Veel verhuisbewegingen van en naar Amersfoort

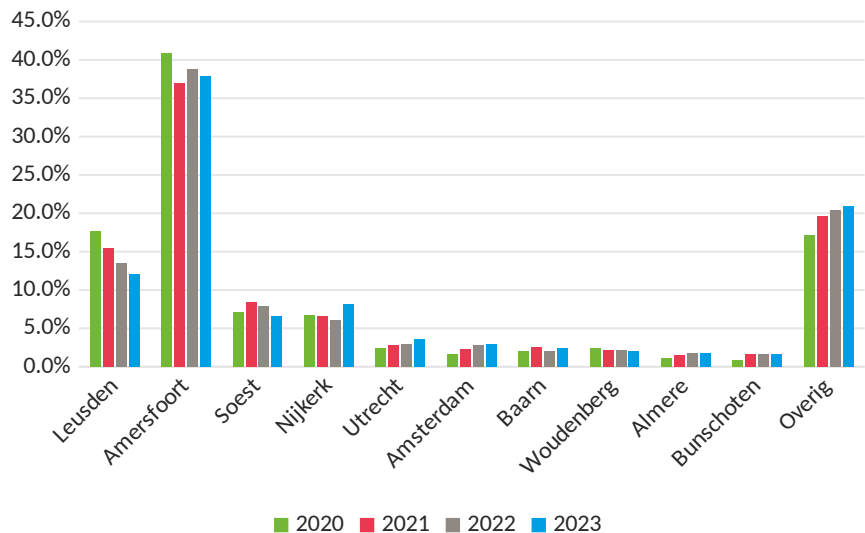
## Panelgesprekken:

- **Aantrekkelijk voor gezinnen:** ruime woningen, groen, voorzieningen
- Vestigers vaak terugkeerders
- Lage verhuisbereidheid senioren (aanbod ontbreekt, kritische doelgroep)

## Reacties en toewijzingen aan inwoners Leusden sociale huur (2020-2023)



Herkomst reacties op vrijkomende sociale huur gemeente Leusden

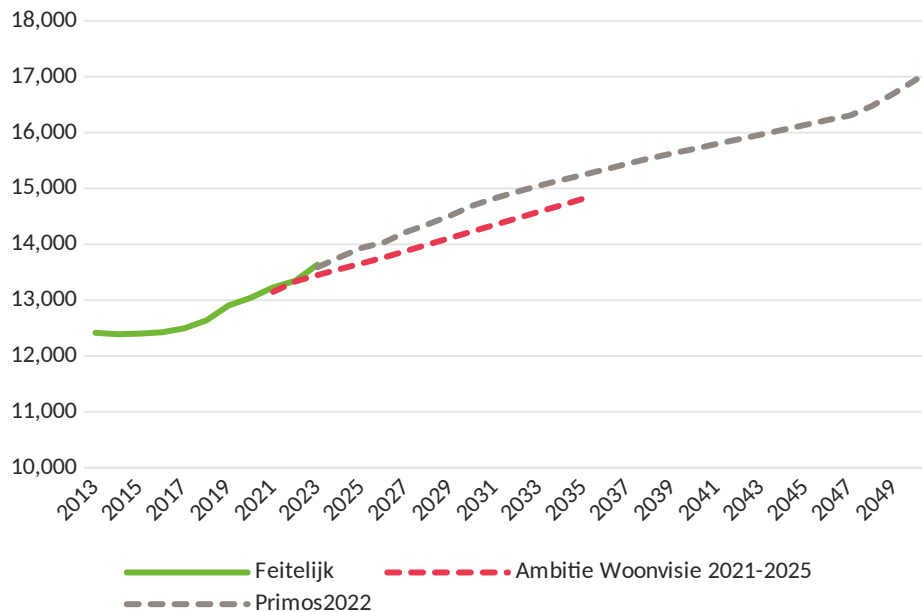


- < 40% sociale huur toegewezen aan eigen inwoners, maar % reacties uit Leusden nog lager (12%)

### Panelgesprekken

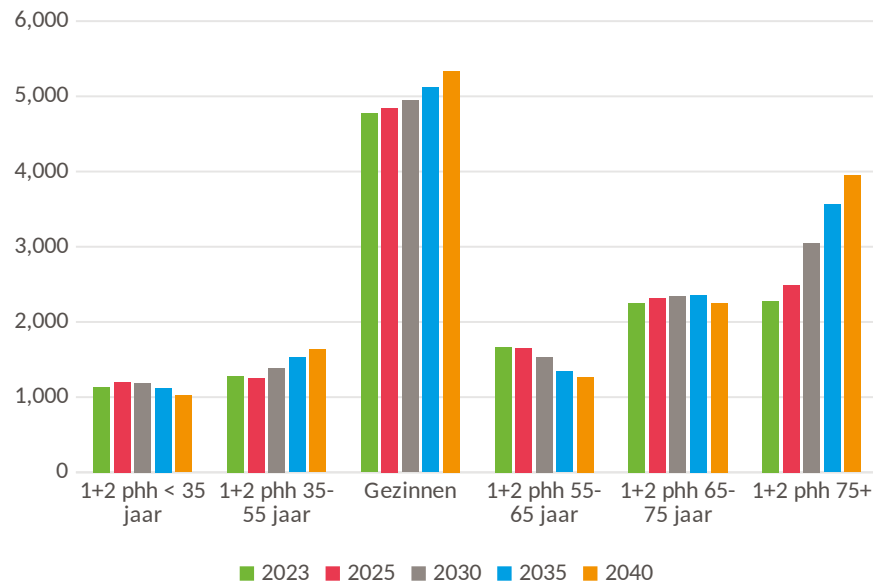
- Aantrekkingskracht ruime huurwoningen met tuin
- Jongeren op achterstand door systeem inschrijfduur

# Toekomstige woningbehoefte



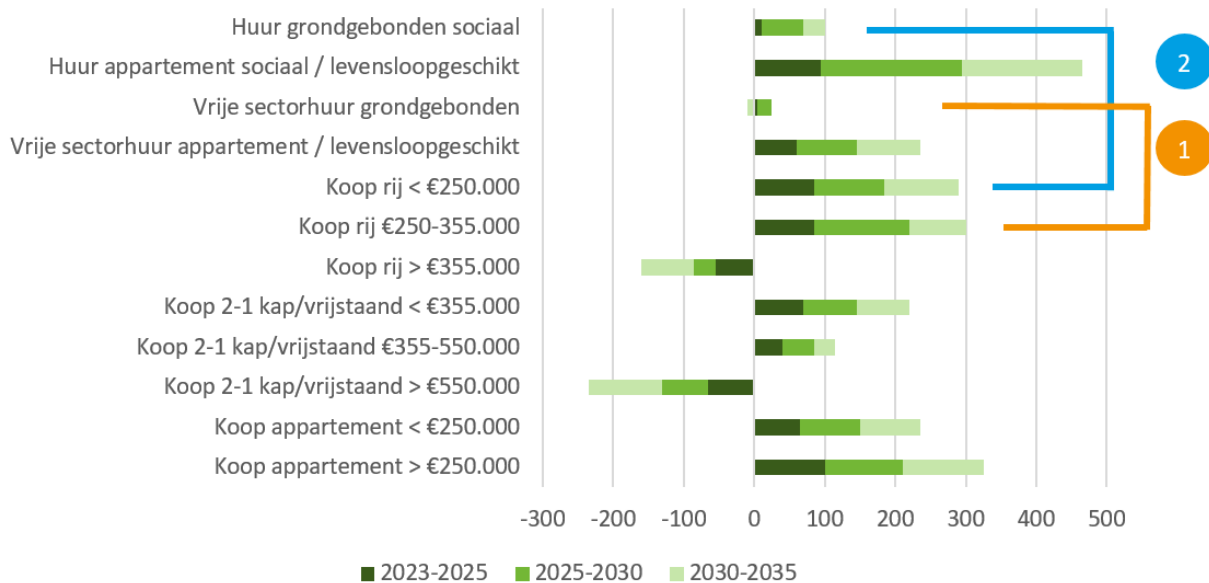
## Woningbouwopgave 2023 t/m 2035

- Ambitie huidige woonvisie: +1.370 woningen (115 p/jr)
- Primos2022: +1.660 woningen (140 p/jr)
- Afgelopen 10 jaar: +1.200 woningen (100 p/jr)



• Aantal 1+2 persoonshuishoudens neemt toe

# Kwalitatieve woningbouwopgave



Tot en met 2030:...

- 365 sociale huur (27%) woondeal: 425 sociale huur
- 85% behoefte = betaalbaar
- (theoretisch) overschot dure koop, maar praktijk?

## Panelgesprekken

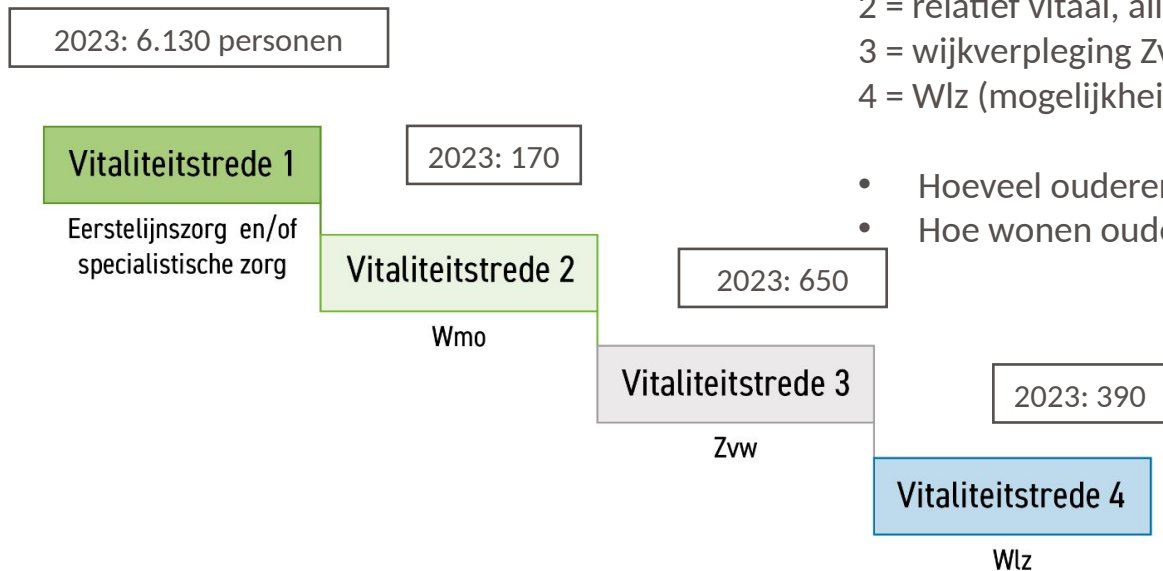
- Herkennen de behoefte
- Zet in op levensloopgeschikte woningen ouderen

Meeste segmenten: vraag groter dan aanbod (= behoefte aan uitbreiding)

1. Veel vraag betaalbare koop. Blijft aanbod achterwege, middeldure huur (tijdelijk) alternatief
2. Wens doorstroming sociale huur naar goedkope koop. Blijft aanbod achterwege, extra druk grondgebonden soc. huur
3. Grote vraag levensloopgeschikte woningen (sociale huur, vrije sector, koop)



# Uitgangspunten voor behoefte wonen met zorg voor ouderen

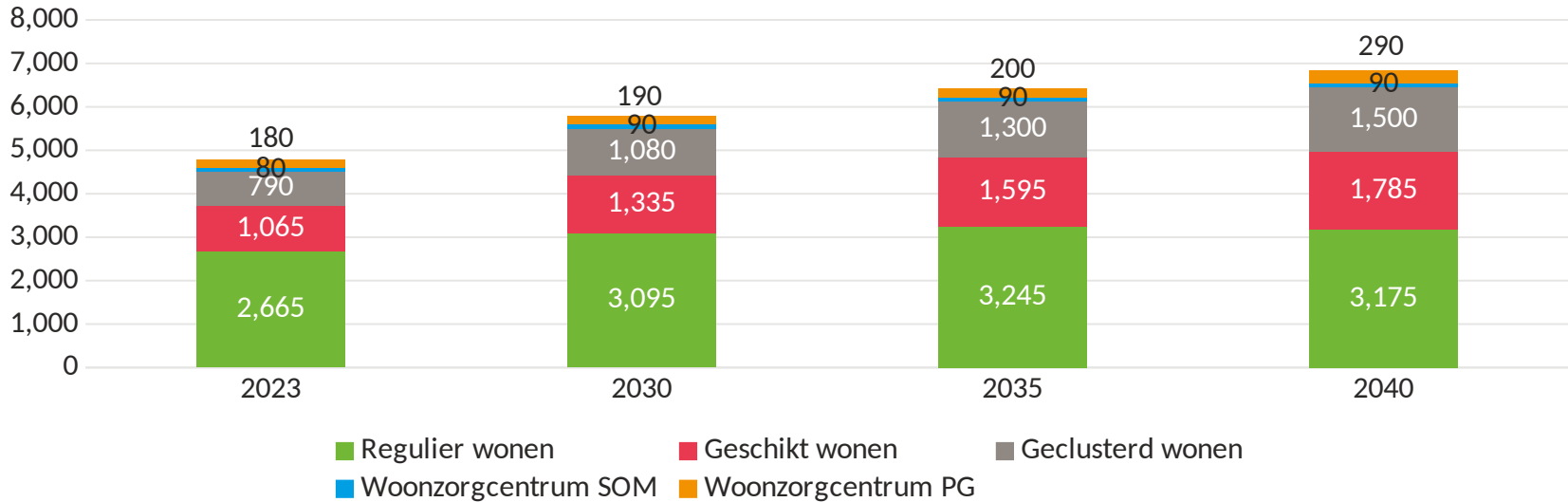


## Woningbehoefte

- o.b.v. indicaties
  - 1 = geen zorgindicatie
  - 2 = relatief vitaal, alleen Wmo ondersteuning
  - 3 = wijkverpleging Zvw
  - 4 = Wlz (mogelijkheid verpleeghuis, maar vaak VPT of MPT)
- Hoeveel ouderen per zorgzwaarte (nu en in toekomst)
  - Hoe wonen ouderen met bepaalde zorgzwaarte?



# Behoefte woonzorgvormen ouderen 2023-2040

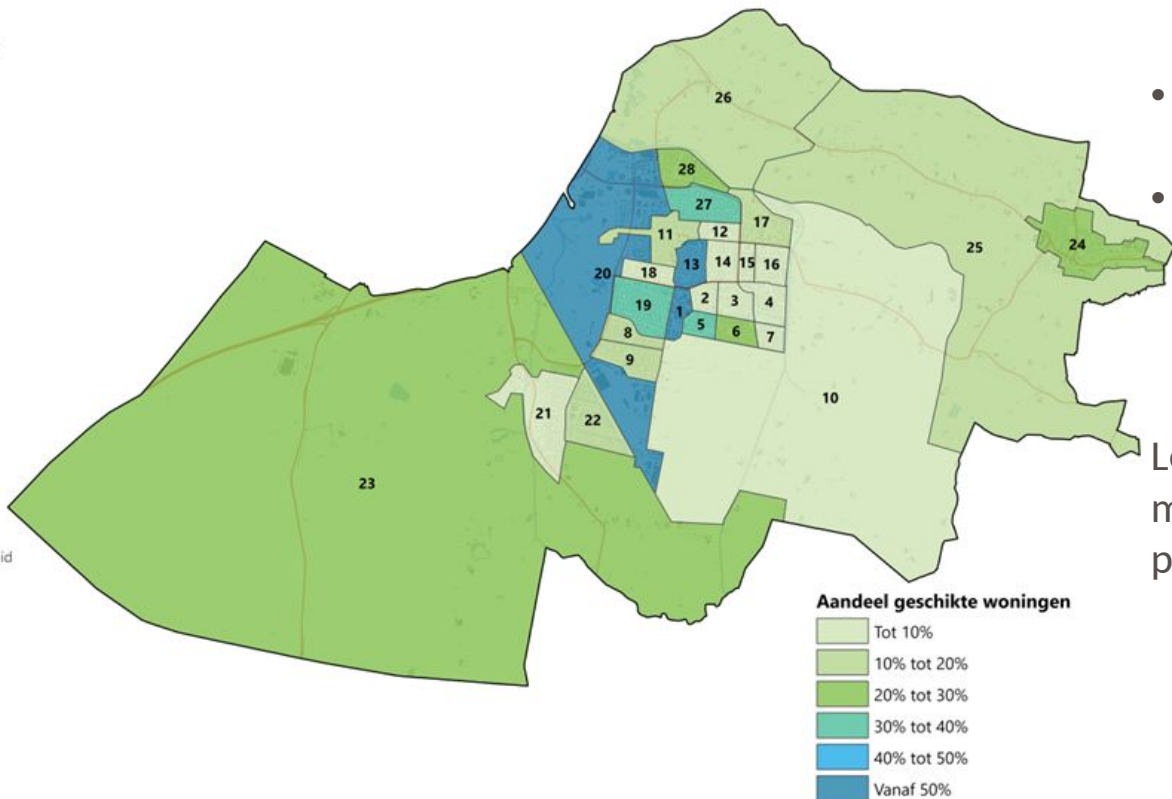


- Vooral groei geschikt (+720) en geclusterd wonen (+710) (niet 1-op-1 nieuwbouwopgave!)
- Confrontatie met aanbod volgt nog (provinciaal onderzoek)
- **Panelgesprekken**
  - Positieve gezondheidsbenadering: niet aangepaste woning kan soms ook
  - Niet iedere oudere ziet geclusterd wonen zitten (confronterend)
  - Doelgroep PG groeit, maar woont korter in verpleeghuis

# Voorraad levensloopgeschikte woningen

## Gemeente Leusden

1. Hamershof
2. Akkerhoeve
3. Noordwijk
4. Langenbeek
5. Zwanenburg
6. Munnikhove
7. Bosveld
8. Claverenblad
9. Wildenburg
10. Buitengebied Leusden-Centrum Oost
11. Hamersveld-Oud
12. Hamersveld-Nieuw
13. Rozenboom
14. Rozendaal
15. Alandsbeek-West
16. Alandsbeek-Oost
17. De Wetering
18. Rossenberg
19. Groenhouten
20. Buitengebied Leusden-Centrum West
21. Kern Leusden-Zuid
22. Tabaksteeg
23. Buitengebied Leusden-Zuid
24. Kern Achterveld
25. Buitengebied Achterveld
26. Stoutenburg
27. 't Ruige Veld
28. 't Vliet



- 21% is nu al geschikt, 51% geschikt te maken
- Hoogste aandeel: Hamershof (76%)
- Laag aandeel geschikt te maken (en hoog % 65+): Akkerhoeve, Bosveld en Zwanenburg

Let op: gaat puur over fysieke mogelijkheden van aan te passen woning!



# Aandachtspunten voor Woonvisie + Woonzorgvisie

1. Doorstroming bij senioren: inspelen op woonwensen vs. zorgvuldig ruimtegebruik
2. Meer mogelijkheden voor starters
  - a) betaalbare koop (= < €390.000)
  - b) Vergroot slaagkans sociale huur
1. Kleinere woningen (kleinere huishoudens en betaalbaarheid)
2. Benut potentieel bestaande woningvoorraad
  - a) Splitsen, optoppen
  - b) Van regulier naar levensloopgeschikt / geclusterd
1. Aandachtsgroepen: behoefte aan zeer goedkope sociale huur (beperkt aanbod)

