Woningmarktonderzoek

Gemeente Leusden

10 december 2019

Eindrapport

COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING

COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING

DATUM	10 december 2019
TITEL	Woningmarktonderzoek
ONDERTITEL	
OPDRACHTGEVER	Gemeente Leusden
AUTEUR(S)	Chantal Tiekstra Menno van Setten
PROJECTNUMMER	327.109
STATUS	Eindrapport

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

info@companen.nl
www.companen.nl
(026) 351 25 32

BTW NL001826517B01
IBAN NL95RABO0146973909
KVK 09035291

Inhoud

1 Inleiding 4
- 1.1 Aanleiding en proces 4
- 1.2 Vraagstelling 4
- 1.3 Leeswijzer 4

2 Demografische ontwikkelingen 6
- 2.1 Bevolkings- en huishoudensopbouw 6
- 2.2 Bevolkingsontwikkeling en migratie 7

3 De woningvoorraad en actuele marktontwikkelingen 10
- 3.1 Bestaande woningvoorraad 10
- 3.2 Druk op de woningmarkt 12

4 Behoefte aan sociale huur 19
- 4.1 Huidige situatie sociale huur 19
- 4.2 Toekomstige behoefte aan sociale huur 19

5 Toekomstige kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte 23
- 5.1 Ontwikkeling kwantitatieve behoefte 23
- 5.2 Ontwikkeling kwalitatieve behoefte 24

6 Wonen met zorg 29
- 6.1 Behoefte wonen met zorg 29

7 Behoefte aan alternatieve woonvormen 33
- 7.1 Onderzoeksverantwoording 33
- 7.2 Behoefte aan alternatieve woonvormen 34
- 7.3 Behoefte aan voorzieningen in en om de woning 38
- 7.4 Belangstelling voor collectief bouwen 40
- 7.5 Voorkeur alternatieve woonvormen naar huidige woonsituatie 40

Bijlage 1: Vragenlijst alternatieve woonvormen 42

Bijlage 2: Generatie-effect 48

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en proces

De gemeente Leusden voert actief beleid op de woningmarkt. In 2016 heeft zij daartoe haar woonvisie opgesteld. Inmiddels is de woningmarkt verder aangetrokken. Reden voor de gemeente om een actueel inzicht te willen hebben in de woningmarkt, zodat ook het woonbeleid daarop geactualiseerd kan worden. Daarbij is van belang om de actuele druk op de woningmarkt te duiden, maar ook te kijken hoe de kwalitatieve woningvraag zich naar verwachting gaat ontwikkelen. Het bouwprogramma dat de gemeente de komende jaren wil realiseren zou idealiter een goede balans moeten hebben tussen de huidige en toekomstige marktvraag. Daarbij is van belang dat een beeld ontstaat van de aanvullende behoefte op de particuliere koopwoningmarkt, maar ook welk aandeel sociale woningbouw en middenhuur noodzakelijk is om de bestaande druk op huurmarkt te verlichten.

De gemeente heeft een woningmarktonderzoek laten uitvoeren om deze vragen te beantwoorden. Dit onderzoek is uitgevoerd op basis van de combinatie van gegevens uit verschillende bestaande bronnen, zoals data van CBS, de lokale monitor wonen en uit de WOZ-administratie om de huidige situatie op de woningmarkt te beschrijven, het WoON2018 onderzoek (woonwensen), CBS microdata (verhuisbewegingen) en bevolkings- en huishoudensprognoses. Door middel van een enquête is tevens de behoefte aan bijzondere woonvormen, zoals hofjes-concepten en tiny-houses, in beeld gebracht.
Om duiding te geven aan de uitkomsten van het onderzoek en de kwantitatieve basis te verdiepen is de dialoog gezocht met de (toekomstige) woningvrager over woonvoorkeuren. Hiertoe is een bewonersavond georganiseerd. Tevens is met relevante marktpartijen, zoals makelaars, ontwikkelaars, de provincie Utrecht en partijen op het gebied van wonen en zorg een marktkennerspanel georganiseerd om de eerste uitkomsten van het onderzoek nader aan te scherpen. De uitkomsten van dit proces zijn opgenomen in voorliggend rapport. Woningstichting Leusden (WSL) en de huurdersvereniging van WSL hebben, naast deelname in het marktkennerspanel, als klankbordgroep bijgedragen aan dit onderzoek.

1.2 Vraagstelling

De vraagstelling van het onderzoek is als volgt:

- Hoe groot is de woningbehoefte in de gemeente Leusden?
- Wat is daarbinnen het gewenste aandeel sociale huur?
- Wat is de samenstelling van de woningbehoefte in de gemeente Leusden, met in elk geval aandacht voor de doelgroepen die in de woonvisie zijn benoemd: starters, jonge gezinnen, 1- en 2-persoonshuishoudens, senioren en 'middenhuurders'?
- Welke behoefte is er aan verschillende zelfstandige/onzelfstandige woonvormen met zorg (voor ouderen, GGZ en mensen met een verstandelijke beperking)?
- Welke voorkeuren naar alternatieve woonvormen zijn er?

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt als eerste ingegaan op een aantal demografische ontwikkelingen en de effecten van migratie in de gemeente Leusden. In hoofdstuk 3 wordt de woningvoorraad met de actuele marktontwikkelingen daarin toegelicht, voordat in hoofdstuk 4 de verwachte ontwikkelingen in de sociale huursector aan bod komen. In hoofdstuk 5 werken we toe naar de verwachte ontwikkeling van de

kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag en gaan we vervolgens nader in op de behoefte aan midden huurwoningen. In hoofdstuk 6 komt de behoefte aan woningen in relatie tot een zorgvraag aan bod, waarna in hoofdstuk 7 wordt afgesloten met de behoefte aan bijzondere woonvormen.

Toelichting op gebruikte cijfers

De cijfers die zijn gebruikt in dit onderzoek zijn afkomstig van verschillende bronnen. Dat betekent dat er tussen figuren en tabellen verschil kan zitten in de jaren waarvoor informatie beschikbaar is en dat er verschil kan zitten in de categorisering van woningen, bijvoorbeeld naar woningtype of naar verschillende prijsklassen. Zo sluit de categorisering van woningen vanuit de administratie van Woningstichting Leusden niet één-op-één aan op de categorisering op basis van het WOZ-bestand van de gemeente. Voor alle tabellen en figuren geldt dat de meest recente informatie is weergegeven die ten tijde van het uitvoeren van het onderzoek beschikbaar was. Soms is dat informatie met peiljaar 2018, maar regelmatig is dat 2017. In het geval van informatie over verhuisbewegingen vanuit CBS microdata is de informatie beschikbaar over de periode 2006-2016. In deze microdata wordt geen onderscheid gemaakt tussen 1 en 2 persoonshuishoudens, of tussen sociale huur en particuliere huur.

2 Demografische ontwikkelingen

Op 1 januari 2018 telde de gemeente Leusden volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) ongeveer 30.030 inwoners, verdeeld over 12.600 huishoudens. De woningvoorraad is net iets ruimer dan het aantal huishoudens, dat deel zit in de zogenaamde frictie-leegstand, gerelateerd aan verhuisbewegingen die mensen maken. Met ongeveer 37 woningen is daar in Leusden beperkt speelruimte voor.

Tabel 2.1: Huishoud- en woningkenmerken per kern 2018

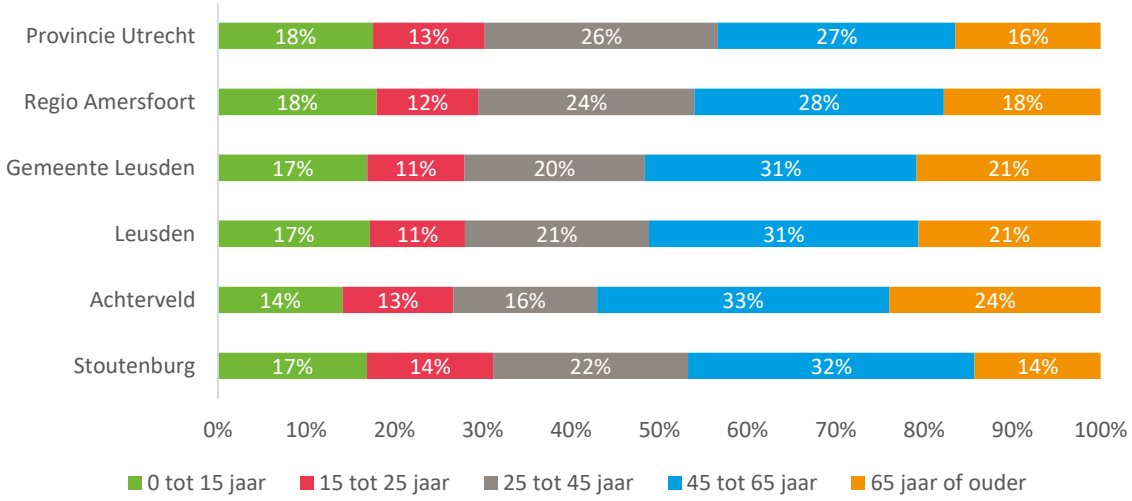
	Huishoudens	Woningvoorraad	Bezit corporatie	Overige verhuurders
Gemeente Leusden	12.600	12.637	21%	9%
Leusden	11.430	11.475	21%	10%
Achterveld	1.035	1.035	21%	6%
Stoutenburg	135	127	7%	7%

Bron: CBS 2019, bewerking Companen.

2.1 Bevolkings- en huishoudensopbouw

De leeftijdsopbouw van de bevolking in de gemeente Leusden is in vergelijking met de regio Amersfoort en de Provincie Utrecht net wat 'ouder'. In verhouding zijn er wat minder jongeren tot 25 jaar en volwassenen tot 45 jaar. Dat komt onder andere omdat een deel van deze groep wegtrekt naar studiesteden en daar voor hun werk daarna ook een meer stedelijke regio opzoeken. De groep 45-65 jaar is relatief wat groter en de groep 65+ ook.

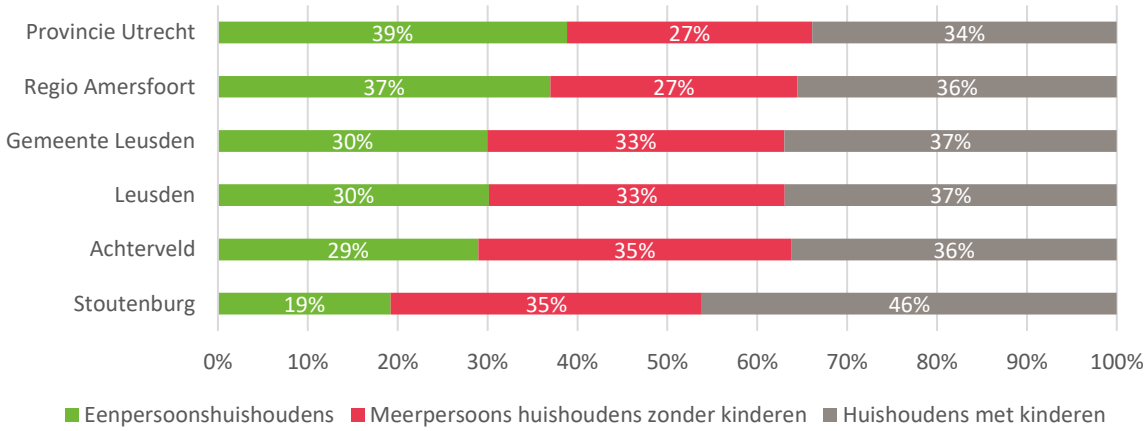
Figuur 2.1: Leeftijdsopbouw Provincie Utrecht, regio Amersfoort, gemeente Leusden en de kernen van de gemeente Leusden, 2018



Bron: CBS 2019, bewerking Companen.

Ten opzichte van de regio Amersfoort en de Provincie Utrecht kent de gemeente Leusden in verhouding wat minder eenpersoons huishoudens maar in verhouding juist meer meerpersoons huishoudens zonder kinderen. De groep gezinnen komt wel redelijk overeen met het regionale beeld.

Figuur 2.2: Huishoudsamenstelling Provincie Utrecht, regio Amersfoort, gemeente Leusden en de kernen van de gemeente Leusden 2018



Bron: CBS 2019, bewerking Companen.

2.2 Bevolkingsontwikkeling en migratie

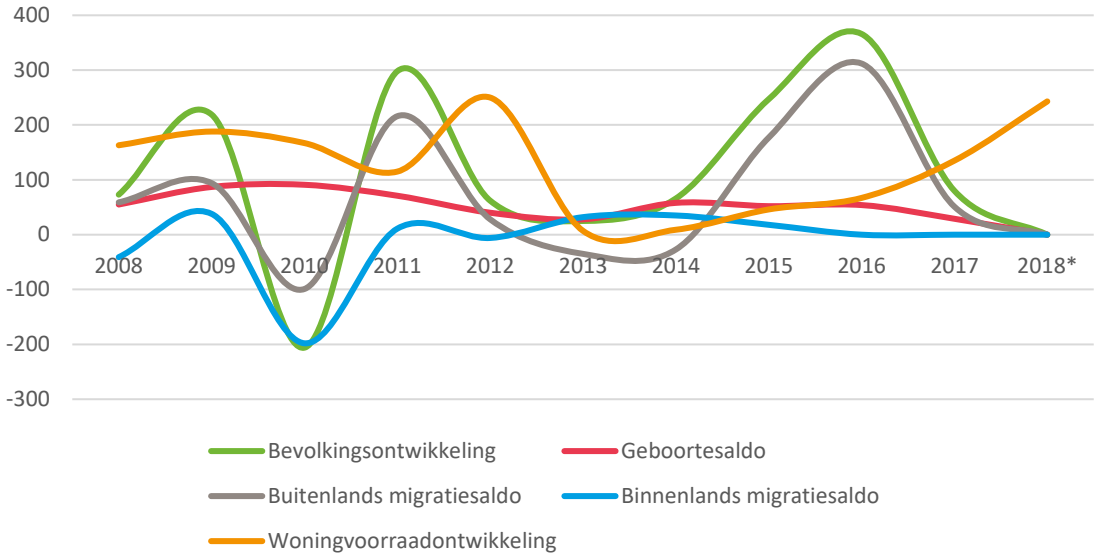
Ontwikkeling bevolking en woningvoorraad

In figuur 2.3 zijn demografische ontwikkelingen in beeld gebracht in combinatie met de ontwikkeling van de woningvoorraad voor de periode 2008-2017. Het geboortesaldo is in de gemeente positief, wat betekent dat er per saldo meer mensen geboren worden dan er jaarlijks overlijden. De bevolkingsontwikkeling wordt vooral beïnvloed door migratie. Vooral de buitenlandse migratie laat een aantal pieken zien die grote invloed hebben op de bevolkingsontwikkeling. Dit heeft te maken met de instroom van asielzoekers, vooral in de periode 2015-2016 en rond 2011. In de periode 2013-2014 is het AZC een tijd gesloten geweest, wat een duidelijk dal in de instroom in de gemeente Leusden heeft gegeven.

De binnenlandse migratie is vanaf 2011 redelijk constant geweest rond of net boven de nullijn, wat betekent dat er per saldo over een aantal jaren net wat meer mensen de gemeente binnen komen met een verhuizing dan dat er vertrekken.

Jaarlijks zijn er in de periode 2008-2011 gemiddeld tussen 100-200 woningen gebouwd. In 2012 was dit aantal hoger, wat wordt verklaard door een aantal projecten die werden opgeleverd. Een deel van die projecten was geïnitieerd door WSL en bedroeg ook vervangende nieuwbouw/herstructurering, waardoor er in de periode 2013-2014 meer dan gemiddeld ook woningen aan de voorraad zijn onttrokken. In 2018 lag de bouwproductie ook wat boven gemiddeld.

Figuur 2.3: Bevolkings- en woningvoorraadontwikkeling gemeente Leusden 2008 - 2017



Bron: CBS 2019 en gemeente Leusden 2019, bewerking Companen. Over 2018 is ten tijde van dit onderzoek alleen de woningvoorraadontwikkeling bekend.

Migratie nader bekeken

Over de periode 2006 - 2016 zijn er met verhuisbewegingen per saldo gemiddeld per jaar 27 personen meer de gemeente Leusden binnen gekomen. Vooral met Amersfoort bestaat een positieve verhuis-relatie, waarbij er meer mensen vanuit Amersfoort zich vestigen in de gemeente Leusden dan er naar Amersfoort vertrekken. Omliggende plaatsen in de regio, zoals Soest, Barneveld en Nijkerk trekken soms meer mensen en soms vertrekken er juist wat meer mensen. Met Utrecht is er net een negatief verhuisverband en met Amsterdam (studiestad) een wat sterker negatief verhuisverband. Dat is ook logisch, doordat jongeren vaak naar studiesteden trekken.

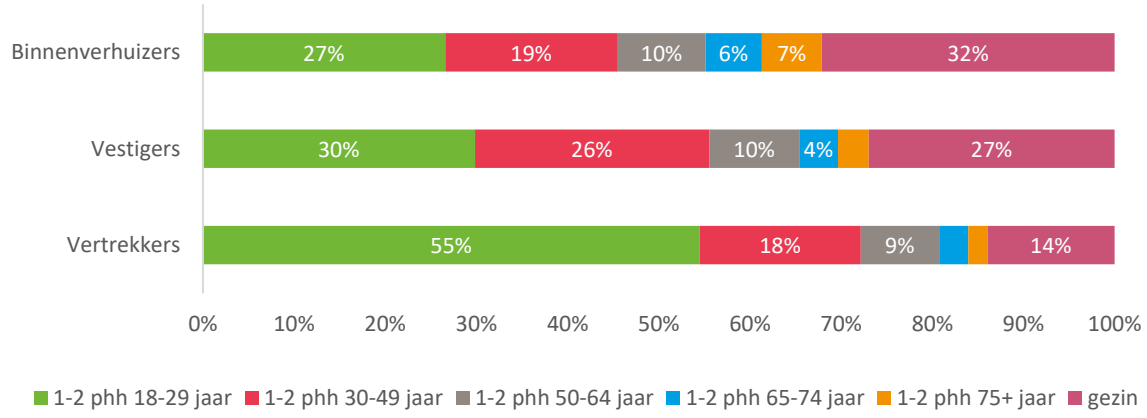
Tabel 2.2: Vestiging en vertrek **personen** (2006 - 2016, gemeente Leusden)

	Gemeente	Vestiging	Vertrek	Saldo	Gem. per jaar
Binnen gemeente	Leusden	11.213	11.213	0	-
Vestiging/vertrek	Amersfoort	4.826	4.009	817	74
	Utrecht	815	834	-19	-2
	Soest	355	298	57	5
	Barneveld	321	404	-83	-8
	Nijkerk	304	398	-94	-9
	Amsterdam	368	618	-250	-23
	Overig	5.662	5.793	-131	-12
	Totaal	12.651	12.354	297	27
	Totaal	23.864	23.567	297	27

Bron: CBS Microdata 2019, bewerking Companen. Het gaat om verhuizingen van/naar gemeenten.

In verhouding de grootste groep huishoudens die vertrekken uit de gemeente Leusden zijn jongere één- en tweepersoonshuishoudens tot 29 jaar. Dit komt zoals eerder al toegelicht doordat deze groep voor studie en/of werk vaak een meer stedelijke omgeving opzoekt. Ondanks dat de gemeente Leusden dichtbij het stedelijke gebied van Utrecht en Amersfoort is gesitueerd, zien we dit patroon toch terug. De grootste groep vestigers in de gemeente Leusden zijn huishoudens in de leeftijdsgroep 30-49 jaar. Dit zijn gezinnen en 1-2 persoons huishoudens in, waarvan een deel van de groep in potentie later ook nog een gezin zal vormen. De gezinnen verhuizen in verhouding het meest naar een andere woning binnen de gemeente.

Figuur 2.4: Leeftijd en huishoudsamenstelling verhuisde huishoudens gemeente Leusden 2006 - 2016

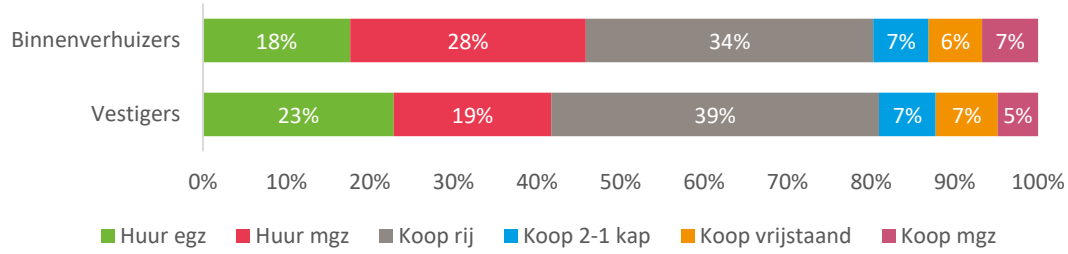


Bron: CBS Microdata 2019, bewerking Companen. Het gaat om verhuizingen van/naar gemeenten. Bij percentages lager dan 4% wordt het exacte percentage niet weergegeven vanwege de leesbaarheid.

Onderstaande figuren tonen dat het profiel naar woningmarktsegment dat vestigers en binnenverhuizers kiezen vergelijkbaar is, met een paar accentverschillen:

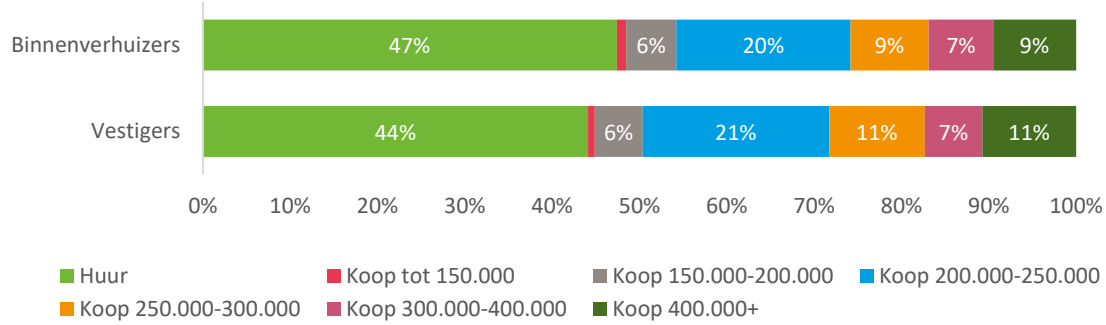
- Binnenverhuizers verhuizen relatief vaker dan vestigers naar een huurwoning in het meergezins/-levensloopgeschikte segment dan naar huur eengezinswoningen. Dit kan duiden op een doorstromingsbeweging van ouderen binnen de gemeente naar voor hen meer passende woningen.
- Vestigers verhuizen relatief iets vaker naar een koop rijwoning, vooral in het segment met woning-waarde tussen € 200.000 - € 300.000 (WOZ-waarde). Dit is een logisch beeld voor de leeftijdsgroep 30-49 jaar waar veel toekomstige gezinnen bij horen, voor wie Leusden aantrekkelijk is.

Figuur 2.5: Woningtype verhuisde huishoudens gemeente Leusden 2006 - 2016



Bron: CBS Microdata 2019, bewerking Companen. Het gaat om verhuizingen binnen en naar de gemeente Leusden. Bij percentages lager dan 4% wordt het exacte percentage niet weergegeven vanwege de leesbaarheid.

Figuur 2.6: Onderscheid huur-/koopwoning (inclusief prijsklassen) verhuisde huishoudens gemeente Leusden 2006 - 2016



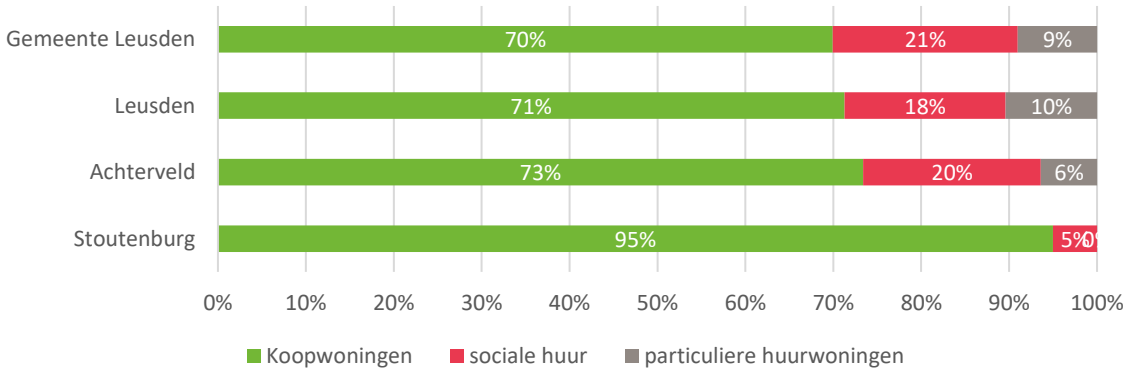
Bron: CBS Microdata 2019, bewerking Companen. Het gaat om verhuizingen binnen en naar de gemeente Leusden. Bij percentages lager dan 4% wordt het exacte percentage niet weergegeven vanwege de leesbaarheid.

3 De woningvoorraad en actuele marktontwikkelingen

3.1 Bestaande woningvoorraad

Onderstaande figuur toont de verdeling van de woningvoorraad naar eigendom in de gemeente Leusden en de verschillende kernen. In de gemeente is 69% van de woningvoorraad een koopwoning. Het aandeel koopwoningen is in verhouding tot het Nederlands gemiddelde van 57% behoorlijk hoog.
Van de woningvoorraad is 21% sociale huur (huurwoningen in eigendom van een woningcorporatie) en 9% particuliere huur (huurwoningen in eigendom van een particuliere verhuurder). Het aandeel sociale huur ligt in verhouding tot het Nederlands gemiddelde van 30% aan de lage kant. Het aandeel particuliere huur is tevens beperkt in verhouding tot het Nederlands gemiddelde van 13%.
Het merendeel van de woningen van de gemeente Leusden staat in Leusden (rond 11.430 woningen). Kernen als Achterveld (rond 1.000 woningen) en Stoutenburg (ruim honderd woningen) zijn relatief klein.

Figuur 3.1: Eigendom woning per kern 2016



Bron: Lokale Monitor Wonen 2019.

In verhouding hebben Leusden-Zuid, Achterveld en Stoutenburg de meeste koopwoningen in het duurdere segment vanaf € 300.000. De woningvoorraad tot € 300.000 is in verhouding meer aanwezig in Leusden Centrum en ’t Ruige Veld. Het aanbod goedkope koopwoningen (tot € 225.000) is in de gehele gemeente met 5% heel erg beperkt. Voor starters en middeninkomens die net te veel verdienen om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning (dus meer dan € 42.436 bruto per jaar), is het aanbod rond €175.000 over het algemeen haalbaar in de koopsector. Daarvan is nagenoeg geen aanbod. Het gebrek aan goedkope koopwoningen in combinatie met het beperkte aandeel particuliere huur betekent dit dat het aanbod voor starters op de woningmarkt en middeninkomens zeer beperkt is.

Tabel 3.1: WOZ-waarde koopwoningen per kern 2019

	< € 175.000	€ 175.000 - € 225.000	€ 225.000 - € 300.000	€ 300.000 - € 400.000	> € 400.000	Totaal aantal
Gemeente Leusden	1%	4%	45%	25%	25%	8.573
Leusden	1%	4%	46%	26%	22%	7.805
Achterveld	1%	3%	32%	19%	45%	683
Stoutenburg	0%	0%	1%	20%	79%	85

Bron: Gemeente Leusden.

Voor wat betreft de verdeling van de verschillende woningtypen in de koopwoningsector is ruim 65% een rij-hoekwoning, gevolgd door in totaal ruim 30% tweekappers en vrijstaande woningen en maar 3% appartementen. Voor mensen die in de koopsector op zoek zijn naar een appartement of levensloopgeschikte woning is er weinig aanbod beschikbaar.

Tabel 3.2: Woningtype koopwoningen per kern 2019

	Rij/hoekwoning	2-1-kap	Vrijstaand	Appartement	Totaal aantal
Gemeente Leusden	66%	18%	13%	3%	8.573
Leusden	69%	17%	11%	3%	7.805
Achterveld	38%	23%	34%	6%	683
Stoutenburg	5%	53%	42%	0%	85

Bron: Gemeente Leusden.

In de sociale woningvoorraad ligt het aandeel appartementen en seniorenwoningen (woningen die gelabeld zijn voor de doelgroep 55+) in verhouding veel hoger met ongeveer de helft van het totaal aantal woningen.

Tabel 3.3: Samenstelling sociale huurvoorraad naar type en kern (2019)

	Eengezins	Appartement	Seniorenwoning	Totaal aantal
Gemeente Leusden	50%	35%	16%	2.606
Leusden	50%	34%	16%	2.385
Achterveld	57%	11%	33%	212
Stoutenburg	100%	0%	0%	9

Bron: VHE-bestand WSL, bewerking Companen.

Voor wat betreft de verdeling van de sociale huurwoningvoorraad naar huurprijsklassen worden de aftoppingsgrenzen voor het passend toewijzen aangehouden als grenzen (prijspeil 2018):

- Jongeren tot 23 jaar hebben recht op huurtoeslag bij een huurprijs van maximaal € 417,34 (de kwaliteitskortingsgrens).
- Een- en tweepersoonshuishoudens met recht op huurtoeslag komen enkel in aanmerking voor een woning met een huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens van € 597,30.
- Voor drie of meerpersoonshuishoudens ligt de aftoppingsgrens op € 640,14.
- De maximale huurprijs in de sociale huur ligt anno 2019 op € 720,40.

In de sociale huurwoningvoorraad ligt de huurprijs van 6% van de woningen onder de kwaliteitskortingsgrens. Het grootste aandeel huurwoningen heeft een huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrenzen (€417 - €640) in totaal 64%. 23% van de woningen heeft een huurprijs tussen de hoogste aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens (€640 - €710) en 7% zit boven de liberalisatiegrens van €710, deze woningen behoren daarmee tot de vrije sector. Deze verdeling biedt in verhouding een wat ruimer aanbod in de lagere prijsklassen, passend voor kleine huishoudens. Dat is ook goed, zij maken een relatief groot deel uit van de doelgroep voor sociale huurwoningen, waardoor het van belang is voor deze groep voldoende aanbod te creëren.

Tabel 3.4: Huur corporatiewoningen per kern, naar prijsklassen peiljaar 2018

	Tot € 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	> € 710	Totaal aantal
Gemeente Leusden	6%	46%	18%	23%	7%	2.606
Leusden	6%	45%	18%	23%	7%	2.385
Achterveld	6%	51%	11%	26%	6%	212
Stoutenburg	11%	89%	0%	0%	0%	9

Bron: VHE-bestand WSL, bewerking Companen.

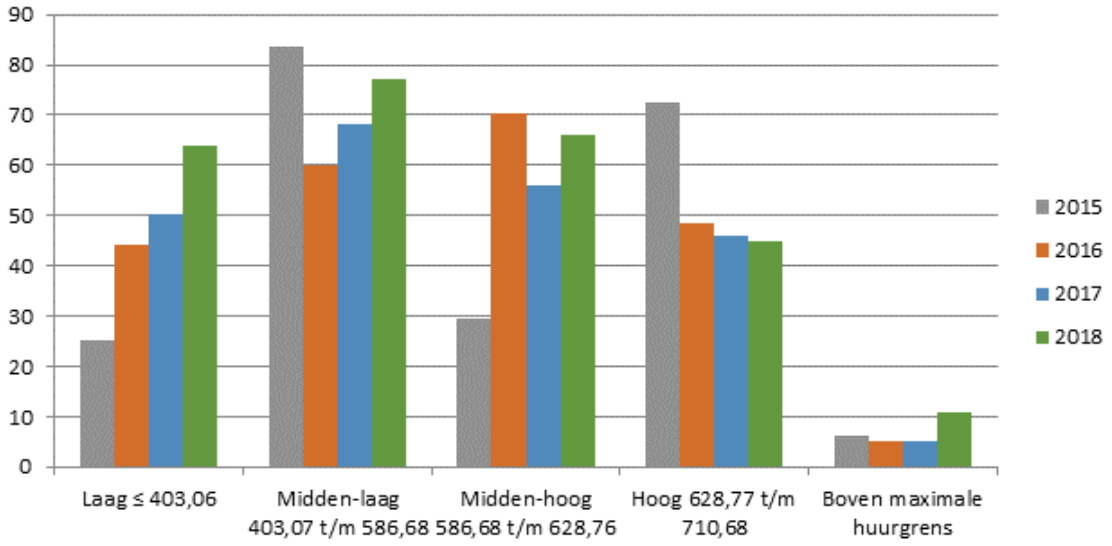
3.2 Druk op de woningmarkt

Sociale huurmarkt

De gemeente Leusden ligt in een regio nabij Amersfoort en het grootstedelijk gebied van Utrecht waar de druk op de woningmarkt de afgelopen jaren fors toegenomen is. Welke invloed heeft deze (regionale) druk op de sociale huurmarkt? Om hier een beeld van te schetsen, kijken we naar de ontwikkeling van de reactiegraad, het aantal actief woningzoekenden, de inschrijftijd en de slaagkans.

Gemiddeld genomen muteert jaarlijks rond 7% van de sociale woningvoorraad. Dat zijn ongeveer 170 woningen per jaar. Dit zijn de woningen die vrijkomen voor mensen die naar een sociale huurwoning in de gemeente Leusden willen verhuizen. Dit kunnen zowel mensen van binnen- als buiten de gemeente zijn, waardoor de regionale druk op de sociale huurmarkt ook van belang is in de gemeente Leusden.
In onderstaande figuur is het gemiddeld aantal reacties op vrijkomende huurwoningen in de gemeente Leusden te zien naar prijsklasse (peiljaar prijsklassen 2016). Door het effect van het passend toewijzen, dat sinds de wijziging van de Woningwet in 2015 is ingevoerd, neemt het aantal reacties op woningen tot de kwaliteitskortingsgrens en tot de aftoppingsgrenzen toe. Het aantal reacties boven de hoogste aftoppingsgrens neemt juist af. Vooral in het goedkopere segment sociale huurwoningen is het aantal reacties gestegen, als indicator voor een toenemende druk in dat segment van de woningmarkt.
Het gemiddeld aantal reacties per woning, ongeacht de prijsklassen, is in de gemeente Leusden redelijk constant geweest sinds 2015 tot en met 2018, namelijk rond 60 reacties. In de omliggende regio is het aantal reacties per woning in diezelfde periode toegenomen van rond 85 tot ruim 160 reacties per woning. In gemeente Leusden verhuurt WSL relatief veel senioren- en jongerenwoningen, waarop minder reacties komen dan op reguliere woningen. Vooral door de verhuringen van seniorenwoningen (ca. 20% van de verhuringen met gemiddeld 15 reacties per woning) valt het gemiddeld aantal reacties in regionaal perspectief mee. Op jongerenwoningen (tot de kwaliteitskortingsgrens) wordt in Leusden gemiddeld vaker gereageerd dan bijvoorbeeld in Nijkerk en Woudenberg.

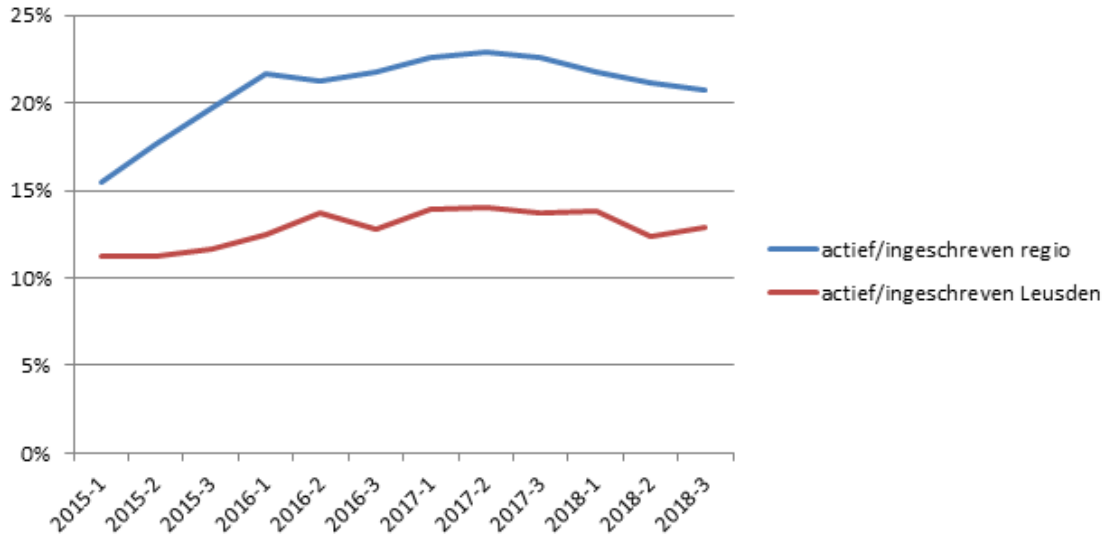
Figuur 3.2: Reacties per woning naar huurklasse gemeente Leusden, 2015 - 2018



Bron: WSL, 2019.

Het aantal woningzoekenden dat is ingeschreven bij een woningcorporatie en *actief* zoekt, en dus reageert op vrijkomende woningen, is ook een indicator van de druk op de sociale huurmarkt in een gemeente. In onderstaande figuur is te zien dat het deel van de ingeschreven mensen dat actief zoekt in de periode 2015-2018 in de gemeente Leusden relatief constant is gebleven. Dit kunnen mensen zijn die nu al in de gemeente Leusden wonen of mensen die daar graag naar toe willen verhuizen. In de regio zien we dat het aandeel ingeschreven mensen dat actief reageert op vrijkomende woningen in verhouding hoger ligt en sinds 2015 sneller is toegenomen tot medio 2017. Sindsdien loopt het aandeel actief woningzoekenden in de regio licht terug. In verhouding tot de omliggende regio zoeken dus minder mensen actief naar een woning in de gemeente Leusden.

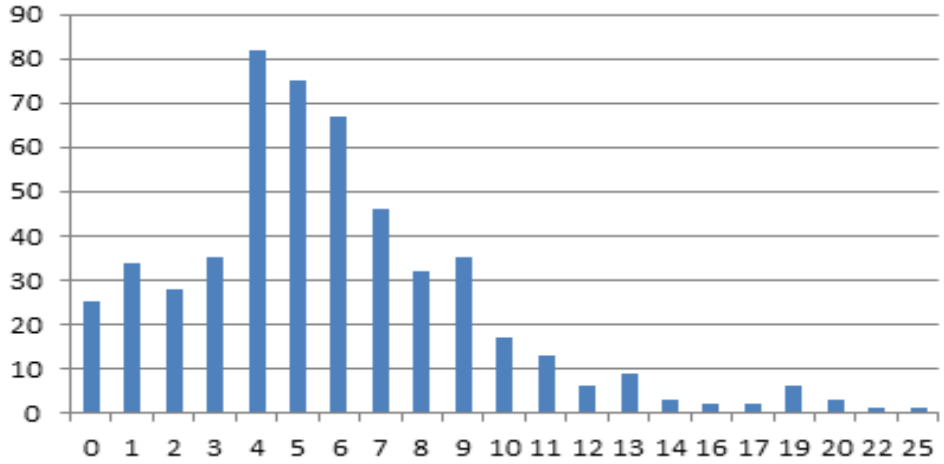
Figuur 3.3 Percentage actief woningzoekenden Leusden en regio, 2015 - 2018



Bron: WSL, 2019.

De *gemiddelde* inschrijftijd voordat mensen een woning betrekken (dus niet de *actieve* zoekduur) lag in 2018 in de gemeente Leusden op 5,8 jaar. In onderstaande figuur is te zien dat de *modale* inschrijftijd (de periode die de grootste groep is ingeschreven voordat zij een woning betrekken) op 4 jaar lag en de *mediaan* (het midden van de verdeling in inschrijfduur) op 5 jaar lag. Bij de mediaan moet echter de nuancering geplaats worden dat mensen die meer dan 10 jaar staan ingeschreven veelal niet actief op zoek zijn, maar zich vast hebben ingeschreven om daar later gebruik van te kunnen maken en actief te gaan zoeken.

Figuur 3.4: Inschrijftijd huurders voor zij een woning betrekken, gemeente Leusden (2018)



Bron: WSL, 2019.

Het merendeel van de woningzoekenden moet in de gemeente Leusden aldus op een periode van 4-5 jaar rekenen wanneer zij zich inschrijven voor een sociale huurwoning. Ongeveer een kwart van de woningzoekenden vindt een woning met een inschrijftijd die korter is dan 3,6 jaar.

In tabel 3.5 is de gemiddelde inschrijftijd en de actieve zoektijd (periode mei t/m augustus 2019) weergegeven van mensen wanneer zij een woning betrekken in de regio. Alhoewel de inschrijftijd in Leusden in 2019 hoger lijkt te liggen dan in 2018 en relatief hoog ligt ten opzichte van enkele andere gemeenten in de regio, is de zoektijd voor een woning juist weer relatief kort. Naar mate mensen langer ingeschreven staan, maken zij sneller kans op een woning als zij actief op zoek zijn. De gemeente Leusden scoort redelijk vergelijkbaar met Amersfoort.

Tabel 3.5: gemiddelde inschrijftijd en zoektijd in jaren bij het betrekken van een woning, status tweede trimester 2019

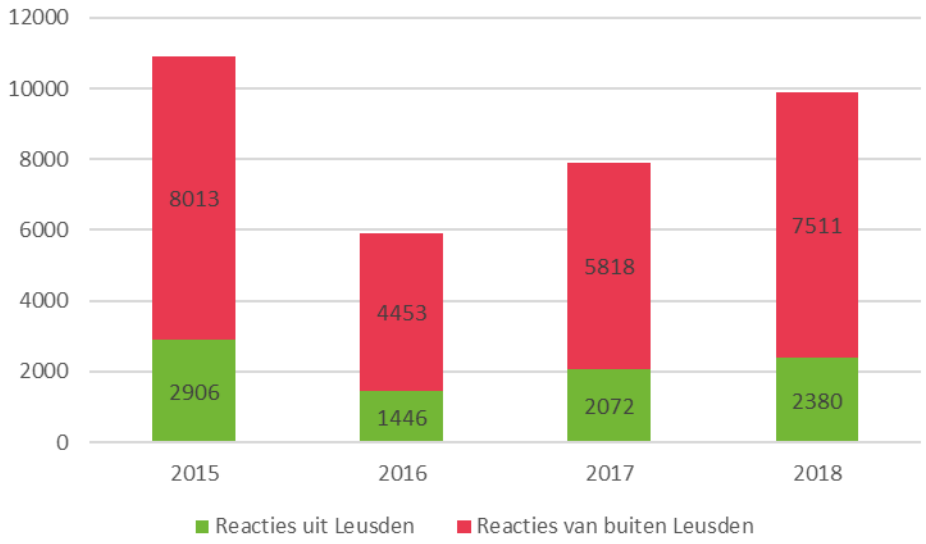
	Inschrijftijd	Zoektijd
Amersfoort	7,2	1,4
Bunschoten	6,6	2,4
Eemnes	5,5	3,2
Leusden	7,1	1,9
Nijkerk	5,3	2,2
Woudenberg	5	2,5
Gemiddeld	6,6	1,9

Bron: WSL, 2019.

Binnen de gemeentegrenzen van Leusden is te zien dat de vraag in Achterveld lager is dan in Leusden zelf, vooral bij meergezinswoningen (60% minder reacties op een vrijkomende woning dan in Leusden) en woningen onder de aftoppingsgrenzen (ook tussen 40-60% minder reacties op een vrijkomende woning dan in Leusden). De mutatiegraad is in Achterveld met 7,3% net wat hoger en de gemiddelde inschrijftijd bij toewijzing ligt met 4,6 jaar lager dan in Leusden. Door het geringe aantal sociale huurwoningen in Achterveld kan het evengoed lastig zijn om een passende woning te vinden wanneer een woningzoekende zich enkel op Achterveld focust in de zoektocht naar een woning.

In onderstaande figuur is te zien dat het grootste deel van de reacties op vrijkomende woningen in de gemeente Leusden afkomstig is van mensen van buiten de gemeente.

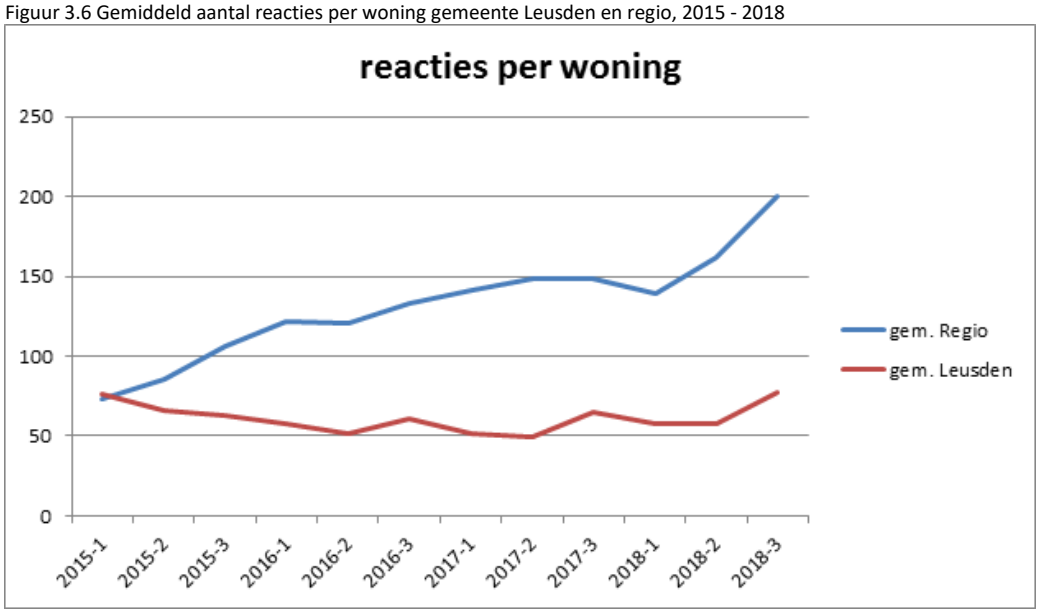
Figuur 3.5 Aantal reacties van binnen en buiten Leusden, 2015 – 2018



Bron: WSL, 2019.

Ondanks dat het grootste deel van de reacties op vrijkomende woningen in de gemeente komt van mensen uit de regio, wil dat niet automatisch zeggen dat de regionale druk op de sociale huurmarkt in de gemeente Leusden zorgt voor een sterk toenemende druk. Als we kijken naar de ontwikkeling van de reactiegraad (het gemiddeld aantal reacties per woning) dan zien we in onderstaande figuur dat deze in de periode 2015 - 2018 redelijk constant is gebleven in de gemeente Leusden, maar in de regio sterk is gestegen. Uiteindelijk gaat ongeveer de helft van de woningen, namelijk 52%, naar inwoners uit Leusden.

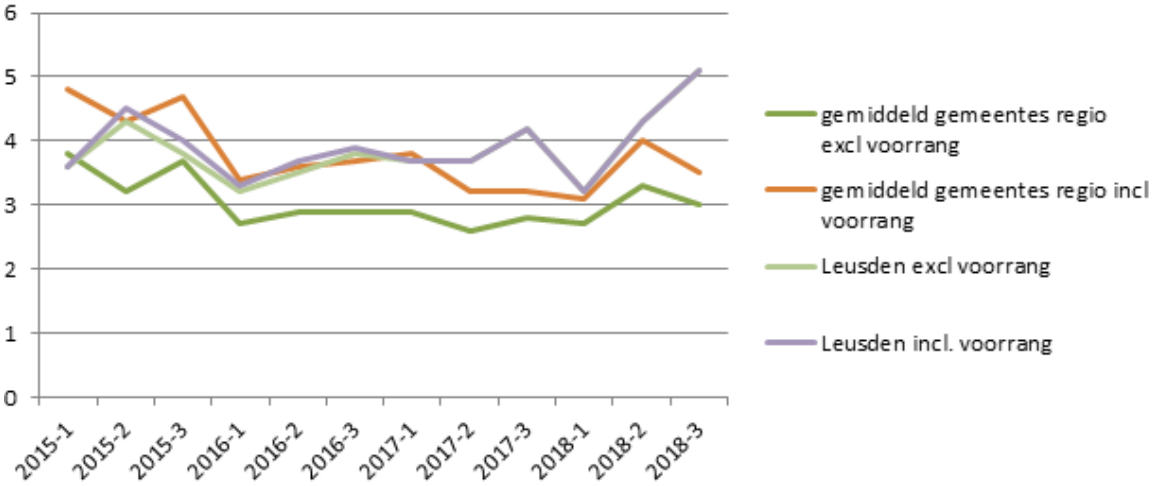
Figuur 3.6 Gemiddeld aantal reacties per woning gemeente Leusden en regio, 2015 - 2018



Bron: WSL, 2019.

In onderstaand figuur is de slaagkans weergegeven, de verhouding tussen de actief woningzoekenden en de vrijgekomen woningen. Een slaagkans van 5 betekent dat 5% van de woningzoekenden een woning heeft gevonden in dat jaar. Als we in onderstaande figuur kijken naar de slaagkans van mensen die op zoek zijn naar een passende sociale huurwoning zien we dat de slaagkans in de gemeente Leusden in verhouding net wat hoger ligt en in 2018 ook verder toeneemt.
In de gemeente Leusden werd er in de periode 2014 tot en met 2018 jaarlijks gemiddeld 20 aanvragen voor urgentie gedaan, waarvan er jaarlijks gemiddeld 8 werden toegekend. Met deze urgentieverklaring kunnen woningzoekenden onder speciale omstandigheden voorrang krijgen op een woning. Vanaf 2017 zijn de slaagkansen van mensen met voorrang even groot als die van woningzoekenden zonder voorrang (zie figuur 3.7). Daarnaast worden statushouders middels directe bemiddeling geholpen aan een woning.

Figuur 3.7 Slaagkans in Leusden en de regio (2018)



Bron: WSL, 2019.

Alhoewel de regionale druk op de woningmarkt in de gemeente Leusden wel zichtbaar is, lijkt deze concluderend nog niet tot een sterk toenemende druk op de sociale huurmarkt lijkt te leiden.

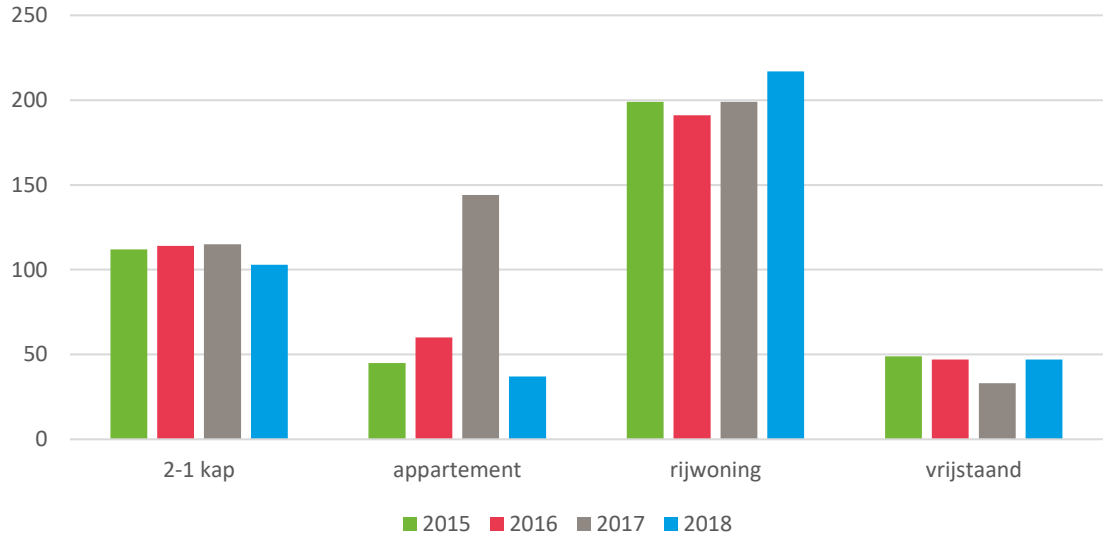
Koopmarkt

Het grootste deel van de woningvoorraad in de gemeente Leusden betreft particuliere koopwoningen, namelijk 69%. Hoe manifesteert de regionale druk op de woningmarkt zich in dit segment? Om hier meer zicht op te krijgen, kijken we naar de ontwikkeling van het aantal transacties en de verkoopprijs. Tevens kijken we naar het aantal dagen dat een woning te koop staat en de huidige keuzeruimte die mensen die een koopwoning zoeken momenteel hebben.

Gemiddeld genomen muteert jaarlijks ruim 4% van de koopwoningvoorraad in Leusden. Het aantal transacties (verkopen) van koopwoningen is voor rijwoningen het hoogst. Dat is niet vreemd, gezien het feit dat rij-hoek woningen 66% van de koopwoningvoorraad beslaan. Het aantal transacties in dit segment is de afgelopen jaren redelijk stabiel geweest, maar in 2018 wat opgelopen. Voor twee onder één kap woningen is het aantal transacties in 2018 juist wat gedaald. Voor appartementen, slechts 3% van de koopwoningvoorraad, is in 2017 een duidelijke stijging van het aantal transacties te zien. Ten opzichte van de tendens van de andere jaren en het totale aantal dat in de gemeente aanwezig is, zo'n 260 woningen, is dat opmerkelijk. In 2017 is een woningbouwproject met 46 huurappartementen en 12 huurappartementen voor een bijzondere doelgroep opgeleverd. Ook werden er in dat jaar door twee projecten 103 koopappartementen verkocht die in 2018 en 2019 werden opgeleverd. Door deze hoge aantallen aanbod op de markt steeg het aantal verkopen tijdelijk. Het aantal transacties in 2018 ligt weer

meer in de lijn der verwachting. Van de vrijstaande woningen laat het aantal transacties in 2017 een dip zien.

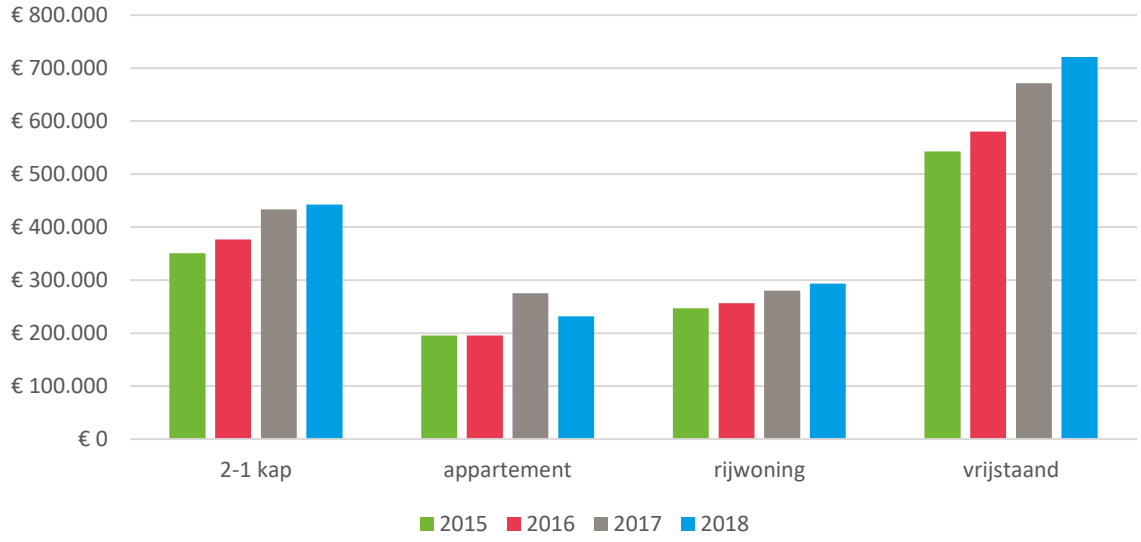
Figuur 3.8 Aantal transacties koopwoningen per woningtype per jaar, gemeente Leusden 2015 - 2018



Bron: NVM, bewerking Companen.

Figuur 3.9 laat zien dat in de periode 2015-2018 de gemiddelde transactieprijzen van alle woningtypen fors zijn gestegen. De grootste stijging is in de vrijstaande woningen, die in 2018 gemiddeld 33% duurder waren dan in 2015! Ook twee onder één kap woningen zijn in verhouding 22% duurder geworden, gevolgd door 17% voor rijwoningen en 15% voor appartementen als we 2018 vergelijken met 2015. De consument is anno 2018 dus bereid fors meer te betalen voor een woning dan een aantal jaar daarvoor. Dit kan enerzijds verklaard worden door de aangetrokken economie, waardoor mensen ook meer mogelijkheden hebben om woningen te financieren. Anderzijds zorgt een toenemende druk op de woningmarkt ook voor stijgende prijzen.

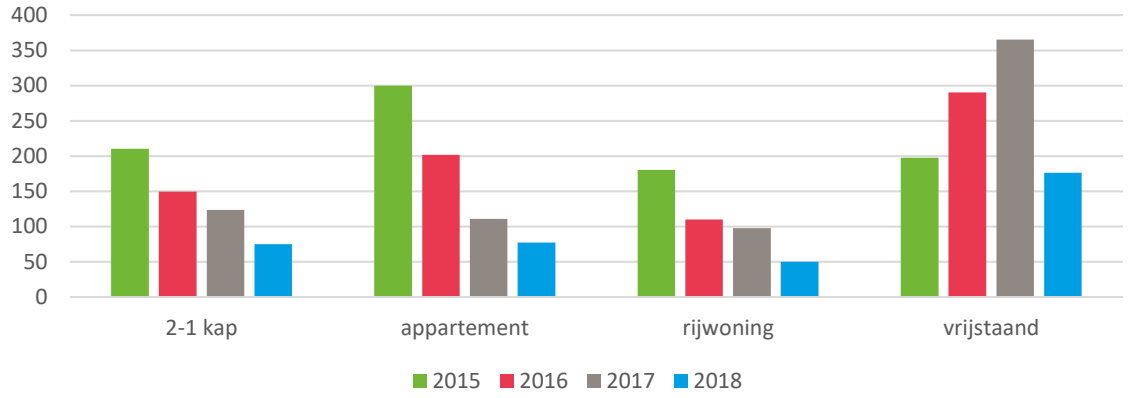
Figuur 3.9 Gemiddelde transactieprijs koopwoningen per woningtype per jaar, gemeente Leusden 2015 - 2018



Bron: NVM, bewerking Companen.

De tijd die een woning te koop staat is een duidelijke indicator voor krapte op de woningmarkt. In onderstaande figuur is te zien dat vooral de rijwoningen anno 2018 gemiddeld gezien zeer snel verkocht en dus zeer gewild zijn. Ook twee onder één kap woningen en appartementen laten sinds 2015 een sterke daling zien van het aantal dagen dat zij te koop staan. Vrijstaande woningen staan gemiddeld langer te koop en deze tijd liep ook op tot 2017. In 2018 is echter een sterke daling te zien van het aantal dagen dat een vrijstaande woning te koop staat.
We hebben ook gezien dat de prijzen sterk gestegen zijn in alle segmenten, wat in combinatie een indicatie is voor een toenemende druk op de koopwoningmarkt.

Figuur 3.10 Gemiddeld aantal dagen op de markt koopwoningen per woningtype per jaar, gemeente Leusden 2015 - 2018



Bron: NVM, bewerking Companen.

Een andere belangrijke krapte-indicator is het aantal te koop staande woningen waaruit een koper kan kiezen in een bepaald segment. Op dit moment kan een koper van een rij- of hoekwoning, tweekapper en appartement gemiddeld genomen maar kiezen uit 2 tot 4 woningen. Vooral in de rijwoningen en de grotere appartementen is de keuze met slechts 2 woningen per koper het beperktst. Daar laat de markt een behoorlijke krapte zien. Voor vrijstaande woningen is de keuze ruimer met ongeveer 8 woningen per koper[1].
Al met al wijzen de indicatoren er op dat de markt voor koopwoningen in de gemeente Leusden op dit moment vooral krap is voor rij-hoekwoningen, appartementen en twee onder één kap woningen.

[1] Op basis van cijfers van de NVM, VastgoedPRO en VBO, woningmarkt bestaande bouw gemeente Leusden, juli 2019.

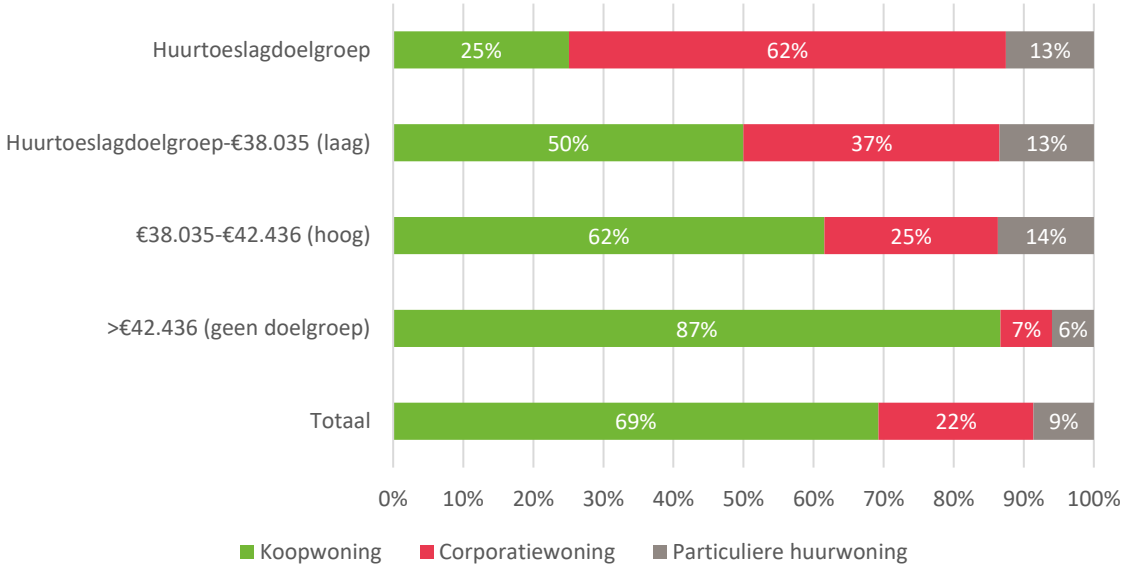
4 Behoefte aan sociale huur

4.1 Huidige situatie sociale huur

Om te bepalen hoe de doelgroep voor de sociale huur zich potentieel kan gaan ontwikkelen, en hoeveel huurwoningen daarvoor in de toekomst nodig zijn, is het van belang om de uitgangssituatie te bepalen. Daarna kan het effect van relevante ontwikkelingen worden ingeschat ten opzichte van de uitgangs-situatie.

Onderstaande figuur laat de huidige woonsituatie zien van de huishoudens in de gemeente Leusden naar inkomen. Wanneer we de *goedkope scheefwoners* definiëren als die groep die op grond van inkomen per definitie niet meer in aanmerking komt voor een sociale huurwoning (met een inkomen boven € 42.436 bruto per jaar, oftewel de hoge inkomensgrens), dan werd anno 2016 22% van de corporatiewoningen scheef bewoond. Wanneer we goedkoop scheefwonen echter definiëren als de groep die met de lagere inkomensgrens van € 38.035 in principe niet meer of zeer beperkt in aanmerking komt voor een sociale huurwoning, dan werd anno 2016 28% van de corporatiewoningen goedkoop scheef bewoond[2]. De mate waarin het scheefwonen zich ontwikkelt is van invloed op het aantal sociale huurwoningen dat in de toekomst naar verwachting nodig is.

Figuur 4.1: Woonsituatie huishoudens naar inkomen gemeente Leusden 2016 [1)] (relatief)



[1)] Recentere gegevens met betrekking tot inkomen zijn nog niet beschikbaar.
Bron: Lokale Monitor Wonen 2019, bewerking Companen.

4.2 Toekomstige behoefte aan sociale huur

Voor het bepalen van de behoefte aan sociale huurwoningen zijn, naast demografie en verhuisgedrag, ook economische en maatschappelijke ontwikkeling van belang. Een redelijk zekere ontwikkeling is dat de welvaartsgroei in Nederland conjunctureel is, maar daarbij wel gestaag minder groot. Het CPB voorpelt

[2] Woningcorporaties mogen slechts een beperkt deel van de vrijkomende woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 38.035 en € 42.436. Daarom wordt deze groep niet per definitie tot de corporatiedoelgroep gerekend.

dat de welvaartsgroei van huishoudens de komende jaren gemiddeld rond de 0% tot 0,8% bedraagt. Door de conjunctuur varieert dit van jaar tot jaar.
Een andere zekere ontwikkeling is het zogenaamde generatie-effect. Door rijksbeleid is jarenlang het kopen van woningen gestimuleerd. Generaties die na 1945 zijn geboren hebben daardoor vaker een koopwoning dan de generaties van voor 1945. Naar de toekomst daalt hierdoor de behoefte aan sociale huur. Dit is meegewogen in de analyse van de toekomstige vraag.

Naast deze meer zekere ontwikkelingen zien we ook enkele meer onzekere ontwikkelingen.

- In welke mate is er sprake van een toenemende tweedeling of juist meer nivellering van inkomens? Dit bepaalt in welke mate mensen (duurzaam) aangewezen zijn op een sociale huurwoning, of dat de overstap naar andere marktsegmenten makkelijker gemaakt kan worden.
- In welke mate wordt beleid gevoerd om scheefhuren tegen te gaan, waardoor hogere inkomens de sociale huursector (moeten) verlaten?
- In welke mate kunnen mensen na een start in de sociale huursector doorstromen naar een koopwoning? Het gaat dan dus om aansluiting van de verschillende deelmarkten op elkaar.
- Wordt het beleid van extramuralisering en langer zelfstandig wonen verder doorgezet, of komt er een kentering waarbij mensen toch (weer) meer in zorginstellingen gaan/blijven wonen?

Wij werken in het vervolg een drietal economische scenario's uit:

- **Economisch 'laag' scenario:** hierbij gaan wij uit van een stagnatie van de welvaartsgroei op 0%.
- **Economisch 'hoog' scenario**: hierbij gaan wij uit van een jaarlijkse welvaartsgroei van 0,8%.
- **Economisch 'midden' scenario:** dit scenario neemt het midden tussen de hoge en de lage variant en sluit aan bij de prognoses van het CPB.

Tabel 4.1: Prognose ontwikkeling woningbehoefte inkomensdoelgroepen in Leusden voor de periode 2018-2025 bij verschillende scenario's van welvaartsgroei

		Groei 2018-2025			**Groei 2018-2030**		
	Totaal 2018	Lage welvaartsgroei (0%)	Midden welvaarts-groei (0,4%)	Hoge welvaartgroei (0,8%)	Lage welvaartsgroei (0%)	Midden welvaarts-groei (0,4%)	Hoge welvaartgroei (0,8%)
HT-doelgroep	1.915	+140	+115	+95	+220	+185	+145
HT tot €38.035	2.220	+165	+135	+110	+250	+210	+170
€38.035 - €42.436	615	+10	+10	+15	+25	+30	+35
Vanaf €42.436	7.850	+95	+150	+190	+265	+335	+410
Totaal	**12.600**	**+410**	**+410**	**+410**	**+760**	**+760**	**+760**

Bron: Lokale Monitor Wonen, Provinciale prognose, bewerking Companen.

De komende jaren groeit naar verwachting de doelgroep van de sociale huur, ongeacht het economische scenario. Ook als het economisch voorspoedig gaat, groeit de doelgroep voor de sociale huur, zij het minder hard dan bij economische tegenslag. Bij een economisch laag scenario neemt de omvang van de doelgroep tot € 38.035 naar verwachting met circa 305 huishoudens toe tussen 2018 en 2025. Bij het middenscenario bedraagt deze toename circa 250 huishoudens en bij het hoge scenario 205 huishoudens.

Benodigde omvang sociale huurvoorraad ongeveer stabiel

Op basis van de inkomensraming maken wij een vertaling naar de behoefte aan sociale huurwoningen in de gemeente. Hierbij gaan wij uit van de volgende uitgangspunten:

- **Handhaven 'goedkope' scheefheid op 28%;** de goedkope scheefheid handhaven we op een percentage van 28% (zie toelichting boven figuur 4.1). Dat wil zeggen het aandeel huishoudens met hogere inkomens (boven € 38.035) in de sociale huursector blijft gelijk.

- **Huuroriëntatie doelgroep bedraagt 44%;** van de huishoudens met de lagere inkomens (< € 38.035) woont momenteel 44% in een woning van de woningcorporaties. Onder 65-plussers in de doelgroep is dit 37%. Bij 65-plussers neemt dit aandeel af als gevolg van het 'generatie-effect' naar 32% van de 65-plussers in de doelgroep. Voor toelichting op dit generatie-effect zie bijlage 2.

Op basis van deze uitgangspunten komen wij op de volgende doorrekening van de gewenste omvang van de sociale huurvoorraad. Hierbij is dan nog geen rekening gehouden met eventuele extra instroom de komende jaren van asielzoekers of arbeidsmigranten en vanuit de uitstroom uit het Beschermd Wonen in het kader van de extramuralisering van de zorg. Voor de berekening van de verwachte toename van de vraag vanwege de extramuralisering van de zorg, zie hoofdstuk 6.

Tabel 4.2: Vertaling ontwikkeling doelgroepen bij verschillende economische scenario's naar omvang huurwoningvoorraad

		2018	2025	2030
Scheefheid		22% boven € 42.436 6% boven € 38.035		
Huuroriëntatie doelgroep		44% in 2018, teruglopend naar 42% in 2025 en 40% in 2030 door generatie-effect	42%	40%
Omvang doelgroep	Laag	4.070	4.440	4.650
	Midden		4.375	4.555
	Hoog		4.315	4.460
Benodigde huurvoorraad	Laag	2.500	2.555 → +55	2.590 → +90
	Midden		2.515 → +15	2.520 → +20
	Hoog		2.470 → -30	2.460 → -40

Bron: Lokale Monitor Wonen, Provinciale prognose, bewerking Companen.

Bij een economische ontwikkeling zoals het CPB die raamt (middenscenario), zal de omvang van de corporatievoorraad met ongeveer 15 woningen mogen toenemen de komende jaren tot 2025 en ongeveer 20 woningen tot 2030. Treedt er stagnatie op in de economische ontwikkeling, dan neemt de behoefte toe met ongeveer 55 woningen tot 2025 en 90 woningen tot 2030. Bij een sterk groeiende economie kan de sociale huurvoorraad in de gemeente afnemen met ongeveer 30 woningen tot 2025 en 40 woningen tot 2030.

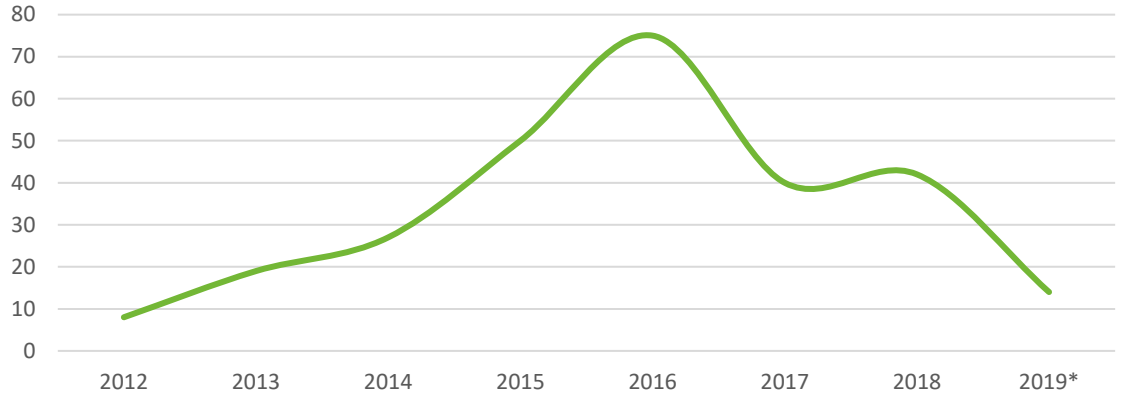
Statushouders

Gemeenten krijgen van het Rijk een taakstelling voor het huisvesten van statushouders. De taakstelling wordt over alle gemeenten verdeeld, evenredig aan de grootte (inwonertal) van de gemeente. Dit betekent dat de taakstelling voor alle gemeenten groter wordt wanneer het aantal mensen dat een verblijfsvergunning krijgt toeneemt. Wanneer de migratiestroom toeneemt, neemt de taakstelling over het algemeen ook toe.

De taakstelling die gemeenten krijgen voor het huisvesten van statushouders slaat nagenoeg volledig neer in de sociale huursector. Dit betekent een extra opgave in de sociale huur, bovenop de vraag die voortkomt uit de reguliere verwachte ontwikkeling van de doelgroep voor sociale huur. De taakstelling heeft de afgelopen jaren sterk gefluctueerd (zie onderstaande figuur). Derhalve is het benodigd aantal woningen lastig in te schatten. Wanneer de migratiestroom die in de periode 2015 - 2018 op gang is gekomen zich in de toekomst nogmaals voordoet, kan dat betekenen dat er in de gemeente Leusden een additionele opgave kan bestaan van enkele tientallen tot ongeveer 75 sociale huurwoningen per jaar.

Wanneer we dat in perspectief plaatsen van de verwachte ontwikkeling van de sociale huur (-40 tot +90 woningen tot 2030) dan is dat een forse potentiele additionele behoefte.

Figuur 4.2: Taakstelling statushouders gemeente Leusden, 2012 - 2019



Bron: Gemeente Leusden, raadsbrief 2019-02, bewerking Companen. 2019*: betreft alleen eerste 6 maanden van 2019.

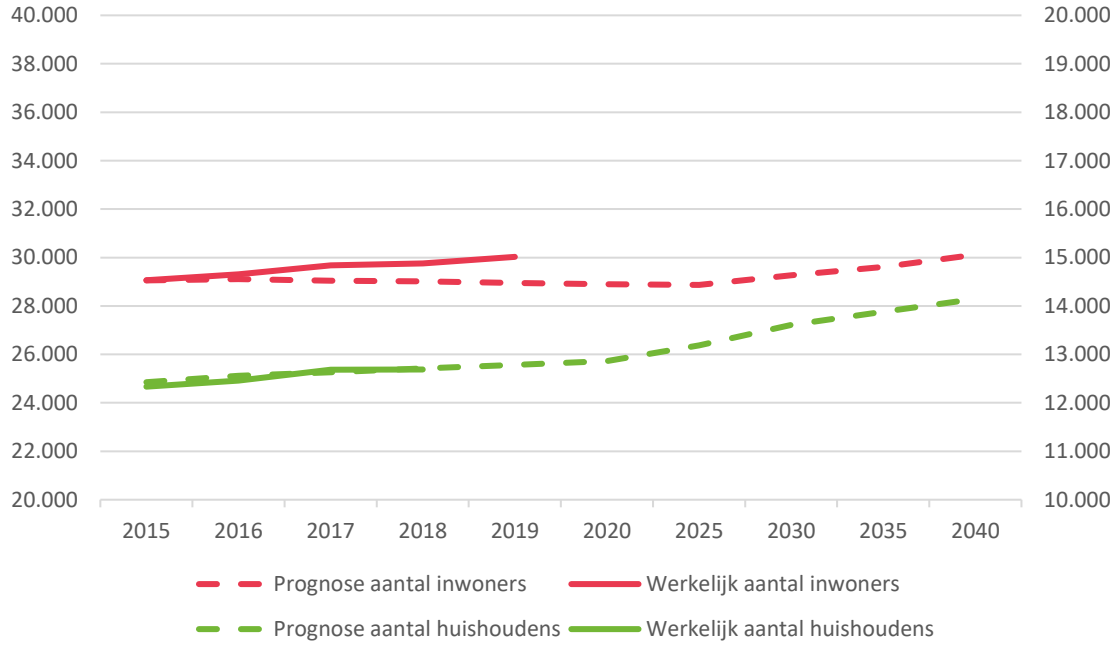
In hoofdstuk 6 komen we terug op de additionele behoefte die de uitstroom uit het Beschermd Wonen met zich mee kan brengen in het kader van de extramuralisering van de zorg.

5 Toekomstige kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte

5.1 Ontwikkeling kwantitatieve behoefte

Ieder huishouden heeft in potentie een woning nodig. De benodigde kwantitatieve ontwikkeling van de woningvoorraad is dan ook geënt op de huishoudensprognose. Het is dan ook van belang om een reële prognose te hanteren, die zo dicht mogelijk bij de realiteit ligt. Alhoewel er steeds nieuwe prognoses worden afgegeven waarin meer recente ontwikkelingen worden meegenomen, is er ook wat voor te zeggen om een iets oudere prognose als uitgangspunt te nemen, omdat dan ook gestaafd kan worden hoe de werkelijkheid zich heeft ontwikkeld ten opzichten van de voorspelling.
In onderstaande figuur is de provinciale prognose van 2016 (op basis van de Primos 2016 prognose) weergegeven. De stippellijn geeft de prognose weer, de doorgetrokken lijn de werkelijke realisatie. De ontwikkeling van het aantal personen in de gemeente laat in de prognose een onderschatting zien. De ontwikkeling van het aantal huishoudens sluit in werkelijkheid goed aan bij de voorspelling die in 2016 is gedaan.
Onderstaande figuur toont echter aan dat de Provinciale prognose uit 2016 een reëel uitgangspunt is om de woningbehoefte gerelateerd aan de verwachte huishoudensgroei op te baseren.

Figuur 5.1: Aantal inwoners en huishoudens gemeente Leusden 2015 – 2040, prognose en realisatie voor zover bekend



Bron: Provinciale prognose 2016 en CBS 2019, bewerking Companen. Op de linkeras staat het aantal inwoners (corresponderend met de rode lijn) en op de rechteras het aantal huishoudens (corresponderend met de groene lijn).

Wanneer we uitgaan van 2018 als basisjaar en de voorziene huishoudensgroei (zowel groei in Leusden als verwachte instroom op basis van trendmatige migratie) vanaf dat moment bepalen ontstaat de volgende kwantitatieve woningbehoefte:

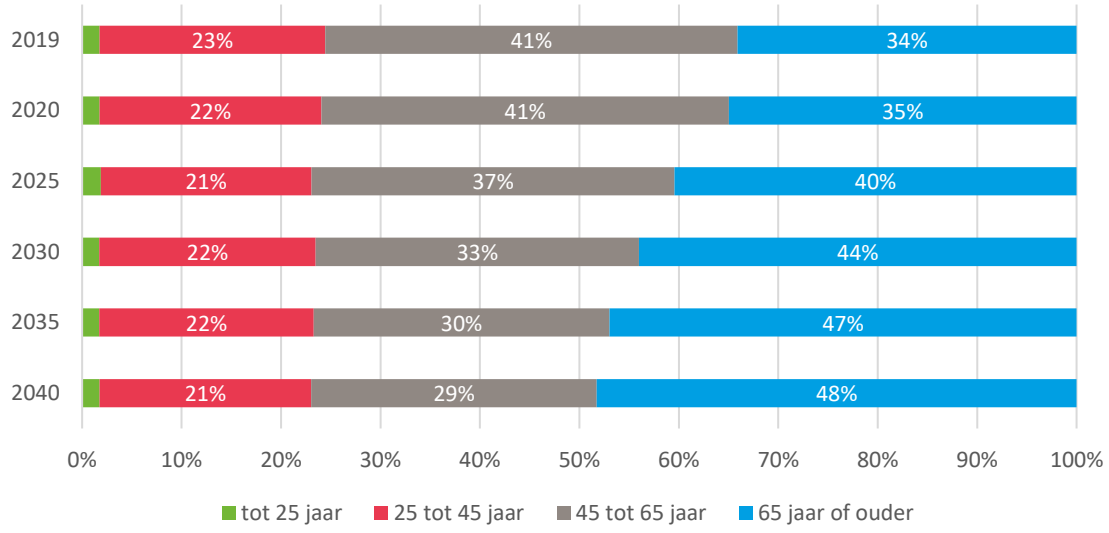
- Tot 2025: 407 woningen (circa 67 woningen per jaar)
- 2026 - 2030: 420 woningen (circa 70 woningen per jaar)

5.2 Ontwikkeling kwalitatieve behoefte

Voor het bepalen van de kwalitatieve woningbehoefte, oftewel *welke* woningen aanvullend nodig zijn, is de verwachte samenstelling van de huishoudens van belang, de verhuisgeneigdheid van huishoudens, hun kwalitatieve woonwensen (wens, op basis van het WoON2018 onderzoek) en het werkelijke migratiegedrag (feitelijke ontwikkelingen, op basis van migratiegegevens van CBS Microdata). In hoofdstuk 2 is de migratie reeds nader geduid. De kwalitatieve woonwensen hebben een nauwe relatie met de verwachte ontwikkeling van de samenstelling en leeftijd van huishoudens

In onderstaande figuur staat de ontwikkeling van het aandeel huishoudens in een bepaalde leeftijdsgroep uitgewerkt. Wat vooral opvalt is dat het aandeel huishoudens dat 65 jaar of ouder is verandert van 34% in 2019 naar 48% in 2040. Er is een forse ontwikkeling van vergrijzing gaande. Dat heeft aanzienlijke invloed op de kwalitatieve woningvraag de komende jaren. Oudere mensen hebben immers behoefte aan een woning die levensloop geschikt is en waar zij zich ook op latere leeftijd goed en comfortabel in kunnen redden. Verder zijn oudere huishoudens vaak kleinere huishoudens. Wanneer zij willen verhuizen, zoeken zij een kwalitatief andere woning dan gezinnen.

Figuur 5.2: Prognose samenstelling huishoudens naar leeftijd gemeente Leusden 2019 - 2040

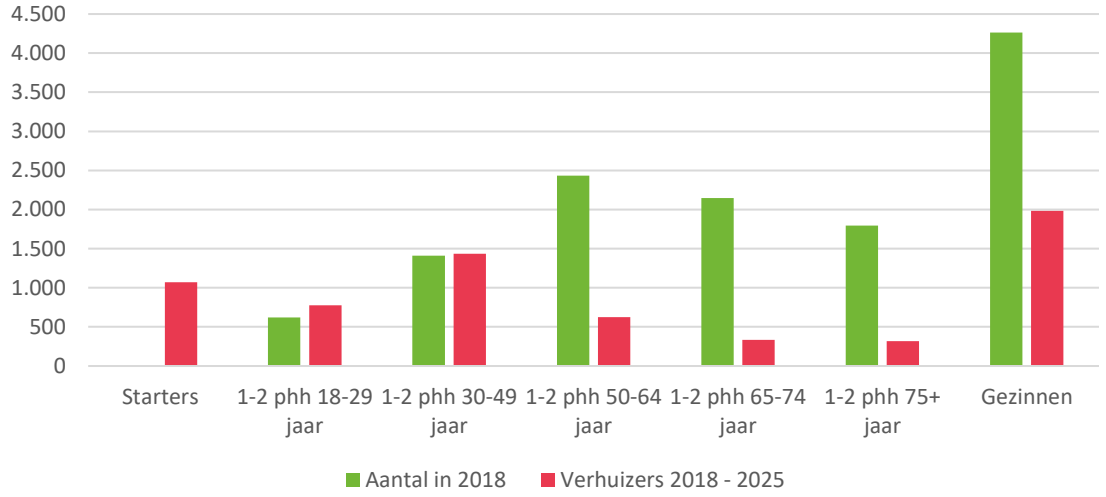


Bron: Provinciale prognose 2016, bewerking Companen. Bij percentages lager dan 4% wordt het exacte percentage niet weergegeven vanwege de leesbaarheid.

Op basis van werkelijke verhuisbewegingen in de periode 2006 - 2016, is bepaald welke groepen huishoudens in de gemeente Leusden vaker verhuizen en welke groepen minder vaak (verhuisgeneigdheid). Hierin zijn de verhuisbewegingen binnenverhuizers en vestigers gecombineerd. Het beeld dat hieruit naar voren komt is prognosticerend doorgerekend voor de periode 2018 tot 2025 in figuur 5.3. Hierin is zichtbaar dat mensen wanneer zij ouder worden over het algemeen relatief gezien minder vaak verhuizen. De komende jaren (tot 2025) zullen oudere huishoudens in verhouding een veel

kleiner aandeel uitmaken van de huishoudens die verhuizen dan gezinnen en jongere huishoudens (zie onderstaande figuur). Naarmate het aantal ouderen groeit (richting 2030-2040) zal dit aandeel echter in verhouding steeds groter worden. Vanaf 2030 zou er meer rekening moeten worden gehouden met grotere vraag van deze groep 65-plussers.

Figuur 5.3: Gemiddelde verhuisgeneigdheid per jaar naar leeftijd/samenstelling huishouden, gemeente Leusden 2018 - 2025

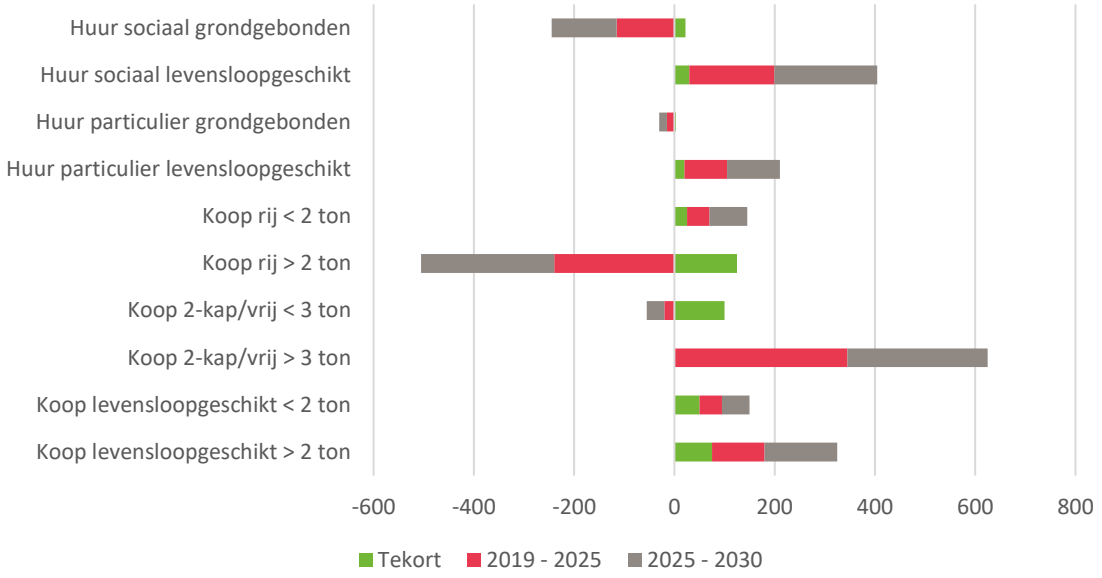


Bron: CBS Microdata 2019, bewerking Companen.

Kwalitatieve woningvraag

In figuur 5.4 is per saldo de verwachte kwalitatieve woningvraag weergegeven voor de periode tot 2025 (in rood) en tot 2030 (in grijs). In groen is het huidige woningtekort indicatief opgenomen (zie toelichting verderop). Links van de nullijn is het overschot dat ontstaat in een bepaald segment gevisualiseerd. Rechts van de nullijn is het tekort dat ontstaat gevisualiseerd. Naast een kwantitatief tekort als geheel (de kwantitatieve woningvraag zoals in paragraaf 5.1 reeds toegelicht), zien we in de figuur dat er ook sprake is van een kwalitatieve verschuiving. Er is bijvoorbeeld meer behoefte aan levensloopbestendige sociale huur, en minder aan grondgebonden sociale huur. De verschuiving die zichtbaar is, is hoofdzakelijk gerelateerd aan de groeiende behoefte aan levensloopgeschikte woningen, waardoor een ‘overschot’ aan niet levensloopgeschikte woningen ontstaat (oftewel een kwalitatieve verschuiving in de vraag).

Figuur 5.4: Tekort en prognose saldo vraag en aanbod naar woningtypen, in de periode 2018 - 2025



Bron: Woningmarktsimulatiemodel Companen.

Verwachte tekorten en overschotten

De grootste tekorten doen zich op den duur voor in levensloopgeschikte huur woningen en de 2-onder-1-kap koopwoningen onder de 3 ton. In het segment grondgebonden huurwoningen en koop rijwoningen boven de 2 ton lijkt uiteindelijk een overschot te verwachten. Dit komt door het effect van de toenemende vergrijzing. Ondanks dat ouderen relatief gezien minder vaak verhuizen, wordt de woningvraag sterk beïnvloed door de woonbehoeften van de groeiende groep ouderen. Als zij verhuizen wensen zij een meer levensloopgeschikte woning (appartement of grondgebonden geschikte woning zoals een patiowoning of een hofjeswoning). Ouderen verhuizen alleen uit hun gezinswoning naar een meer levensloopgeschikte woning wanneer deze optimaal aansluit bij hun woonwensen. Daarbij speelt kwalitatief goed aanbod op een locatie nabij voorzieningen de hoofdrol. Alleen dan zullen zij de stap zetten en hun gezinswoning verlaten. Op dat moment ontstaat er ruimte voor doorstroming en kunnen gezinnen de woningen betrekken die de oudere generatie achterlaat. Ontstaat deze doorstroming niet omdat de oudere generatie niet de kwaliteit vindt die ze zoekt, dan neemt de behoefte aan gezinswoningen toe ten opzichte van de huidige weergave in de figuur.

Indicatieve duiding van het actuele tekort

Figuur 5.4 gaat in de basis uit van een woningmarktevenwicht als vertrekpunt. We gaan er feitelijk vanuit dat ieder huishouden een woning heeft. De figuur laat de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte tot 2030 van daaruit zien op basis van de verwachte demografische en economische ontwikkeling (met een basis positief scenario van 1,4% welvaartsgroei), recente migratiebewegingen en woonwensen zoals die zijn geuit in het WoON2018 onderzoek.

Momenteel is er in de regio's rondom Utrecht, met uitlopers richting de regio Amersfoort, sprake van een krappe woningmarkt en is er regionaal sprake van een woningtekort. De regionale vraag die hieruit voortkomt en het actuele tekort dat in de gemeente Leusden daardoor ontstaat is lastig te duiden, omdat je deze ontwikkelingen niet los kunt zien van andere gemeenten in de regio.

Met behulp van prognoses kan echter indicatief wel een 'statistisch woningtekort' worden bepaald. Op basis van de meest recente prognose van de Provincie Utrecht (uitgaande van Primos 2019) zou een actueel statistisch woningtekort van ruim 3% kunnen worden aangehouden voor de regio Amersfoort,

waar de gemeente Leusden zich onder mag scharen. Dat zou betekenen dat er sprake zou zijn van een statistisch woningtekort van ruim 400 woningen.

In de figuur is in groen *indicatief* het huidige statistische tekort weergegeven. In hoofdstuk 3 zijn enkele marktsegmenten gedefinieerd waar momenteel een tekort wordt ervaren. In de sociale huur is dat op basis van de indicatoren relatief beperkt, en bestaat in de middenhuur (als onderdeel van het particuliere huursegment) een groter actueel tekort wat navolgend verder wordt toegelicht. Voorts duidt de krapte op de woningmarkt op een actueel tekort aan rijwoningen, tweekappers en levensloopgeschikte woningen in de koopsector. Wanneer dit soort woningen worden gebouwd zijn deze onder de huidige omstandigheden vermoedelijk vlot verkocht omdat voldoende aanbod op dit moment ontbreekt (zie paragraaf 3.2 voor een toelichting van de druk op de markt).
Voor het bouwprogramma moet echter voor de toekomst in het oog worden gehouden dat dit actuele tekort vooral moet worden bediend in de bouwopgave wanneer er weinig doorstroming van oudere huishoudens uit gezinswoningen op gang gebracht kan worden. Dan ontstaat er immers ook de komende jaren te weinig aanbod om de vraag te kunnen dekken.

WOZ-waarden versus actuele marktwaarden
De figuur is gebaseerd op prijsklassen die verband houden met de WOZ-waarde van bepaalde woningmarktsegmenten anno 2019. In hoofdstuk 3 is toegelicht dat de marktwaarde van woningen sterk fluctueert en de afgelopen jaren behoorlijk gestegen is. De marktwaarde van de woningvoorraad als geheel is ook lastig vast te stellen als vertrekpunt. Daarmee is de marktwaarde geen stabiel uitgangspunt om de vraag-aanbodbalans op te baseren. Om die reden is gekozen voor waardering op basis van WOZ-waarden.
De WOZ-waarde volgt de marktwaarde grofweg met een vertraging van zeker twee jaar en wordt per woning gebaseerd op de verkopen van vergelijkbare woningen in de buurt. Daarbij wordt gekeken naar enkele eenvoudige parameters, zoals bouwjaar, woningtype en oppervlak, maar wordt de huidige staat van de woning bijvoorbeeld niet optimaal meegenomen. Om deze redenen ligt de WOZ-waarde doorgaans lager dan de actuele marktwaarde. De prijsklassen die in de figuur worden aangehouden, die met het oog op de huidige marktontwikkelingen aan de lage kant zijn, dienen dus gerelateerd te worden aan WOZ-waarden en niet aan actuele marktwaarden.

Ontwikkelingen in de huursector en de behoefte aan middenhuur

De huidige particuliere huur (ook wel vrije sector huur genoemd) is in de gemeente Leusden slechts 9%, rond 1.140 woningen. Dit segment van de woningmarkt kan onderverdeeld worden in twee prijsklassen:

- middenhuur, met een huurprijs tot € 1.000 per maand;
- dure huur, met een huurprijs boven € 1.000 per maand.

Volgens recent onderzoek[3] valt rond 7% van het particuliere huursegment, ongeveer 885 woningen, in de prijsklasse 'middenhuur' (vooral in het grondgebonden segment). Het onderzoek toont aan dat er tot 2030 een aanvullende behoefte in het middenhuur segment is van circa 190 woningen, vooral levensloopgeschikt. Wanneer we daar de verwachte vraagontwikkeling in het huursegment als geheel tegen afzetten, ontstaat het volgende beeld van de behoefte in de huursector tot 2030:

- Uitbreidingsbehoefte sociale huur: 20 - 90 woningen;
- Uitbreidingsbehoefte middenhuur (< € 1.000 per maand, met focus op het segment tussen € 650 en € 850 per maand): circa 190 woningen;
- Uitbreidingsbehoefte dure huur (> € 1.000 per maand): tussen 10 - 80 woningen;

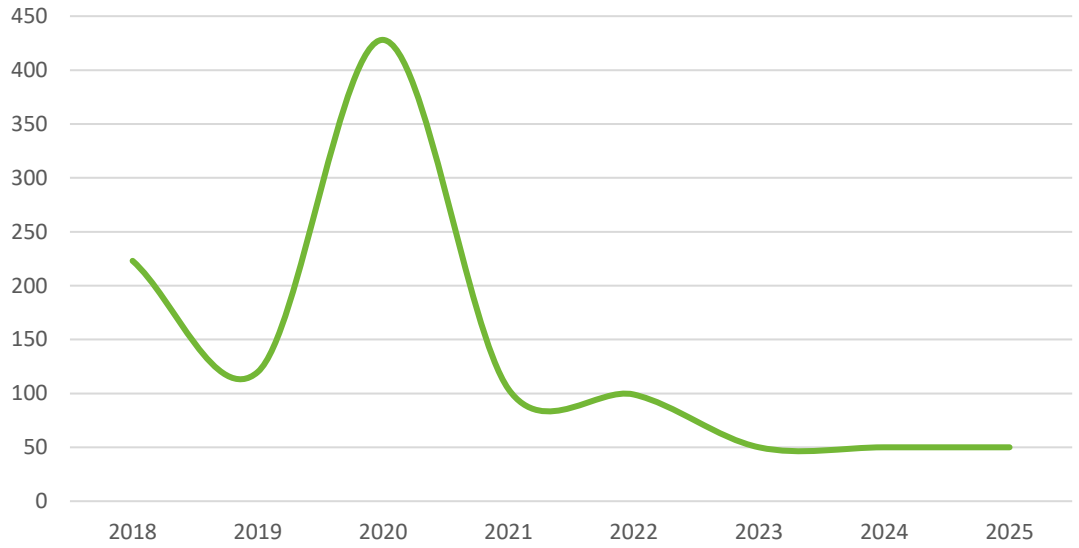
[3] STEC groep, Blik op Middenhuur. Position paper en MKBA voor middenhuur in gemeente Leusden, 2019.

De economische ontwikkeling speelt een rol bij de vraagontwikkeling voor sociale huur en middenhuur. Bij een negatief economisch scenario neemt de vraag naar sociale huur in verhouding meer toe, bij een positief economisch scenario neemt de vraag naar middenhuur en dure huur in verhouding meer toe. In figuur 5.4 is rekening gehouden met een basis positief economisch scenario met een uitbereidingsbehoefte in de middenhuur (als onderdeel van het particuliere huursegment) van circa 190 woningen tot 2030.

Woningbouwplanning

In onderstaande figuur zijn de bouwplannen die momenteel bekend zijn bij de gemeente Leusden weergegeven[4]. Er zit een piek in de verwachte opleveringen rond 2020. De vraag is of dit ontwikkeltempo reëel is om in zo een korte periode die vlot naderbij komt een dergelijke bouwopgave weg te zetten.

Figuur 5.5: Woningbouwplanning per jaar in de periode 2018 - 2025



Bron: Gemeente Leusden.

Kwalitatief is het van belang om in het bouwprogramma zowel in te spelen op de toekomstige behoeften zoals die zich aftekenen in de vraagontwikkeling (met een accent op levensloopgeschikt om daarmee ook doorstroming te bevorderen) als op de actuele tekorten. Wanneer in balans op beiden wordt ingezet worden verschillende doelgroepen bediend en wordt tevens ruimte geboden voor verversing van de woningvoorraad, ook in segmenten die op basis van de toekomstige vraagontwikkeling geen noemenswaardige uitbreidingsbehoefte kennen.

[4] Kwalitatief zijn deze niet nader gespecificeerd.

6 Wonen met zorg

In de afgelopen jaren is er binnen het sociaal domein en in de zorgstructuur veel veranderd. De transformatie wordt gekenmerkt door 'het organiseren van zorg dichtbij'. Tevens is de financieringsstructuur voor de zorg veranderd, waarbij de zorg gescheiden van het wonen wordt gefinancierd, onder andere via de invoering van de Wet Langdurige Ziektekosten (WLZ).
Door deze ontwikkelingen verandert de behoefte aan verschillende vormen van wonen met zorg. Wij maken een raming van de ontwikkeling van de behoefte aan wonen met zorg, waarbij we rekening houden met demografische trends en met beleid rond zorg. Ouderen zijn daarin niet de enige zorgdoelgroep, maar wel in omvang de grootste groep. Daarnaast kijken we ook naar de vraag naar wonen met zorg van mensen met een verstandelijke beperking. Als laatste kijken we naar de te verwachten uitstroom uit het Beschermd Wonen (GGZ) onder invloed van de extramuralisering van de zorg.

Het inventariseren van het huidige aanbod aan woon-zorg vormen voor de verschillende doelgroepen, en de potentiele mismatch tussen vraag en aanbod die daaruit voortvloeit, is geen onderdeel geweest van de opdracht.

6.1 Behoefte wonen met zorg

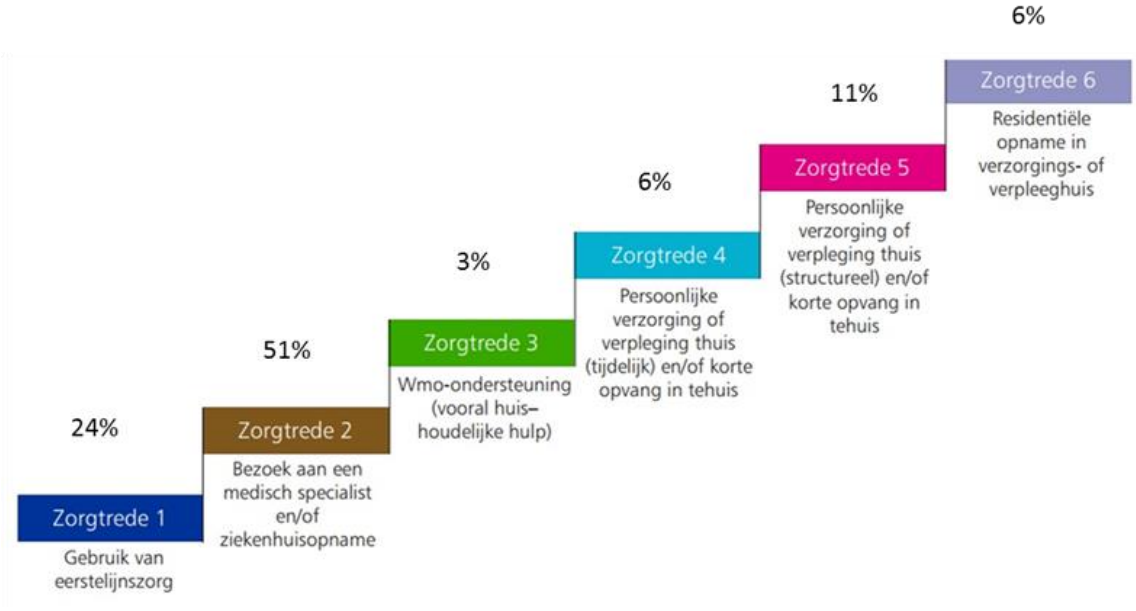
Methodiek

Om de behoefte aan specifieke woon-zorg vormen in beeld te brengen, gaan we de behoefte aan Wlz-zorg na (in personen) op basis van de huidige indicaties in de leeftijdsgroepen 65-74, 75-84 en 85+ jaar. Deze indicaties trekken we op basis van de prognose door naar de toekomst. Deze zorgvraag vertalen we vervolgens naar een behoefte aan specifieke woonvormen. Daarbij maken we een onderscheid tussen 'regulier wonen' en 'geclusterd wonen' met een (potentiele) zorgvraag. Onder geclusterd wonen valt een palet aan woonvormen: van verzorgingshuizen en verpleeghuizen tot hofjes en woonzorgboerderijen. De vraag naar deze woonvormen komt in hoofdzaak van ouderen met een zorgvraag, en voor een kleiner deel van mensen die uit voorzorg of vanwege behoefte aan comfort of sociale contacten hiervoor kiezen.

Bij het in kaart brengen van de behoefte aan wonen met zorg sluiten wij aan bij het zorgtredemodel van de NZa. In het zorgtredemodel worden ouderen (per leeftijdsgroep) ingedeeld in een 'zorgtrede' die weergeeft van welke zorg zij gebruik maken:

- Zorgtrede 6 bestaat uit mensen die Wlz-zorg ontvangen.
- Zorgtrede 5 bestaat uit mensen die structureel (langer dan 3 maanden) gebruik maken van bijvoorbeeld persoonlijke verzorging en wijkverpleging, zorg thuis uit de Wlz. Ook mensen in zorgtrede 5 hebben dus een relatief zware en langdurige zorgvraag.
- Bij lagere zorgtreden ligt de behoefte grotendeels bij regulier (geschikte) woningen en voor een klein deel bij geclusterd wonen.

Figuur 6.1: zorgtredenmodel



Bron: Nederlandse Zorgautoriteit, 2018.

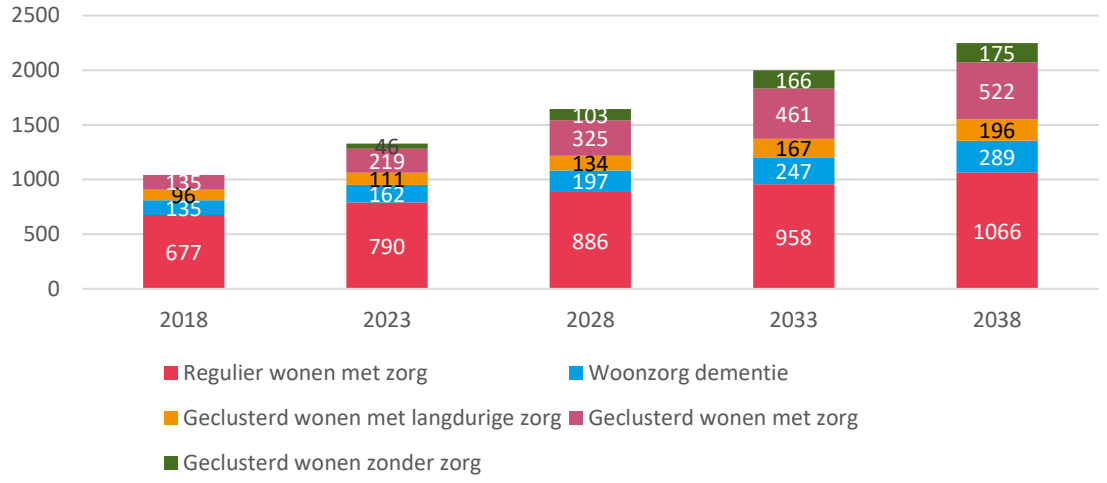
Ouderen

Vanwege de tendens tot vergrijzing gaat het aantal oudere huishoudens, dat potentieel een zorgvraag kan ontwikkelen, snel toenemen. In de periode tot 2040 neemt het aandeel huishoudens in de leeftijdsgroep 75+ toe van ongeveer 15% (rond 1.900 huishoudens) tot rond 28% (ruim 4.000 huishoudens). De huishoudens in de leeftijdsgroep 65-74 jaar nemen toe van rond 18% (ongeveer 2.300 huishoudens) tot rond 20% (ongeveer 2.850 huishoudens).
Vooral de groep huishoudens in de leeftijdscategorie 75+ zijn van belang in het kader van de opgave rondom wonen en zorg omdat deze groep in toenemende mate fysieke beperkingen ontwikkelt. Van alle afgegeven zorgindicaties is 13% toegekend aan personen tot 74 jaar, 28% is toegekend aan personen in de leeftijdsgroep tussen 75 en 84 jaar en 59% is toegekend aan personen die ouder zijn dan 85 jaar.

De meeste ouderen zullen zónder zorgvraag in hun eigen woning kunnen blijven wonen, al dan niet in een meer levensloopgeschikte woning, zoals een appartement. Deze groep stijgt van ruim 3.000 oudere huishoudens in 2018 tot naar verwachting ruim 4.500 in 2040.
De vraag naar regulier wonen mét zorg gaat naar verwachting behoorlijk toenemen, en de behoefte aan geclusterd wonen (met en zonder zorg) ook. In onderstaande figuur is het aantal oudere huishoudens vanaf 65 jaar weergegeven dat naar verwachting behoefte zal hebben aan een woonvorm gericht op een (potentiële) zorgvraag[5] (zoals verzorgingshuizen, verpleeghuizen, hofjes en woonzorgboerderijen).

[5] Op basis van de prognose Primos 2016.

Figuur 6.2: Prognose wonen met zorg ouderen



Bron: Provinciale prognose 2016, bewerking Companen.

De behoefte aan regulier wonen met een zorgvraag (en dus zorg aan huis) neemt toe van ongeveer 677 woningen in 2018 naar rond 1.066 woningen in 2038. De andere woonvormen, inclusief woonzorg dementie, vallen gezamenlijk onder het 'geclusterd wonen'. De behoefte aan geclusterd wonen in relatie tot een potentiele zorgvraag neemt in totaal toe van rond 370 in 2018 naar 1.180 in 2038.

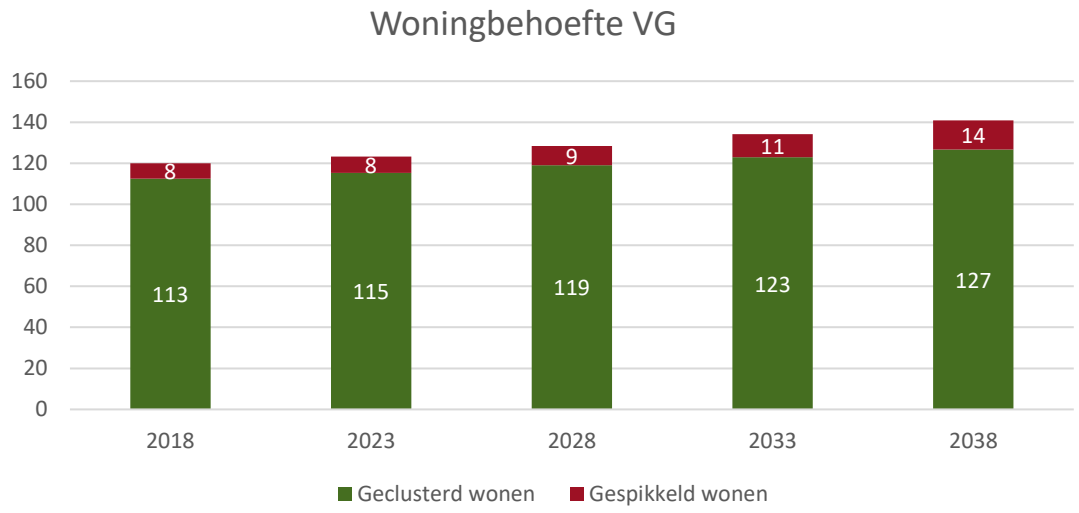
Verstandelijk gehandicapten

Ook voor de groep verstandelijk gehandicapten is het aantal afgegeven indicaties dat aanleiding geeft tot geclusterd of gespikkeld wonen[6] op basis van de bevolkingsprognose doorgetrokken naar 2038. Op basis van indicatiestelling in de VG groep en demografische prognose wordt een toenemende vraag naar geclusterd wonen verwacht in de periode tot 2038.
De trend tot extramuralisering van de zorg heeft op de groep Verstandelijk Gehandicapten (VG) in verhouding het minste effect. Zij houden, vaker dan ouderen en mensen in de sector Beschermd Wonen (psychische problematiek) vaker een langdurige indicatie voor (intramuraal) begeleid wonen. Dat zal steeds meer vorm gaan krijgen in geclusterde woonvormen en vormen van gespikkeld wonen met meerdere doelgroepen en voldoende begeleiding.

Onderstaande figuur geeft de verwachte behoefte aan geclusterde en gespikkelde woonvormen voor de groep Verstandelijke beperkten. Op basis van de bevolkingsprognose zien we een toename in de behoefte aan vormen van begeleid wonen voor verstandelijk beperkten van in totaal rond 120 in 2018 naar 140 in 2038.

[6] Bij geclusterd wonen zijn er meerdere woningen voor dezelfde doelgroep op een locatie aanwezig. Bij gespikkeld wonen zijn er woningen voor verschillende doelgroepen (zoals mensen met een verstandelijke beperking en GGZ problematiek) geclusterd op één locatie.

Figuur 6.3: Prognose woningbehoefte verstandelijk gehandicapten



Bron: Provinciale prognose 2019, bewerking Companen.

Beschermd wonen

De extramuralisering van de zorg heeft een behoorlijk groot effect in de sector Beschermd Wonen, waar mensen slechts nog kortdurende indicaties krijgen voor intramurale zorg met verblijf en na een korter verblijf weer uitstromen naar het regulier wonen (al dan niet met begeleiding). Op basis van regionale cijfers duiden we de potentiele uitstroom uit het Beschermd Wonen die verwacht mag worden.

In de gemeente Leusden was er per 1 januari 2018 een aanbod van 35 Beschermd Wonen (BW) plekken. Dit aanbod komt overeen met 6% van de plekken in regionaal verband. De gemeente Leusden telt ongeveer 7% van het aantal inwoners in de regio, wat goed in verhouding ligt met het aantal beschikbare BW plekken. Er zou, op basis van het regionaal gespreid organiseren van de opvang en uitstroom, op basis van deze verhouding in principe niet vanuit gegaan hoeven te worden dat de gemeente een hoger aandeel van de regionale uitstroom op zou moeten vangen (in het kader van de decentralisering). In regionaal verband worden hier echter gezamenlijk afspraken over gemaakt die ten tijde van de totstandkoming van dit rapport niet bekend waren.
De verwachte uitstroom vanuit BW naar regulier wonen wordt op basis van deze cijfers ingeschat rond de 10 personen per jaar. De mensen die uitstromen uit het Beschermd Wonen zijn veelal aangewezen op een sociale huurwoning, en kunnen eventueel nog ambulante begeleiding nodig hebben.
Deze opgave van circa 10 woningen per jaar moet worden bijgeteld bij de benodigde omvang van de sociale huur, zoals deze in hoofdstuk 4 is beschreven.

Tabel 6.1: Regionale verdeling BW indicaties ten opzichte van inwonertal

Regio's	Aantal inwoners in regio 1 jan 2018	Aandeel inwoners in gehele regio	aantal BW-indicaties per 1/1/2018	
Amersfoort	155226	39%	291	52%
Baarn	24630	6%	27	5%
Bunschoten	21266	5%	0	0%
Leusden	**29755**	**7%**	**35**	**6%**
Nijkerk	42307	11%	4	1%
Soest	46089	12%	42	7%
Veenendaal	64918	16%	162	29%
Woudenberg	13021	3%	1	0%

Bron: Companen, Huisvestingsopgave wonen en zorg, regio Amersfoort, 2018.

7 Behoefte aan alternatieve woonvormen

7.1 Onderzoeksverantwoording

In de periode van 1 mei tot en met 4 juni 2019 is een online vragenlijst opengesteld. De resultaten zijn niet gebaseerd op een steekproef. Daarmee zijn de gepresenteerde uitkomsten indicatief. De in dit hoofdstuk gepresenteerde resultaten zijn gebaseerd op 184 volledig ingevulde vragenlijsten. Er zijn uitsplitsingen gemaakt naar leeftijd, opleidingsniveau en inkomen. Van alle respondenten komt 87% uit Leusden, 11% elders uit de provincie en 2% elders uit Nederland.

Tabel 7.1a: Respons naar leeftijd

	Aantal	%
15-34 jaar	27	15%
35-54 jaar	58	31%
55-64 jaar	55	30%
65+ jaar	44	24%
Totaal	**184**	**100%**

Bron: Vragenlijstonderzoek alternatieve woonvormen.

Tabel 7.1b: Respons naar opleidingsniveau

	Aantal	%
Laag	26	14%
Midden	53	29%
Hoog	99	54%
Onbekend	6	3%
Totaal	**184**	100%

Tabel 7.1c: Respons naar inkomen

	Aantal	%
< € 1.800	37	20%
€ 1.801 - € 2.700	45	25%
€ 2.701 - € 3.600	40	22%
> € 3.600	45	25%
Wil niet zeggen	17	8%
Totaal	**184**	**100%**

Bron: Vragenlijstonderzoek alternatieve woonvormen.

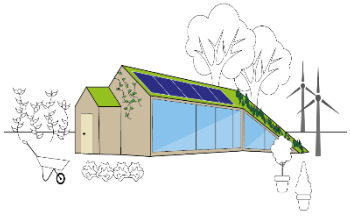
7.2 Behoefte aan alternatieve woonvormen

De volgende alternatieve woonvormen zijn bevraagd:

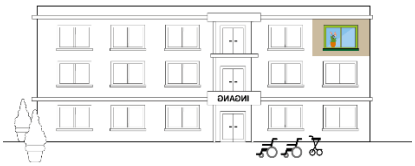
Hofjeswoning

Meergeneratiewoning

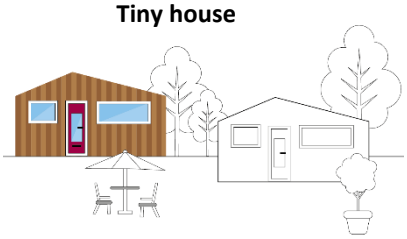
Autarkisch wonen



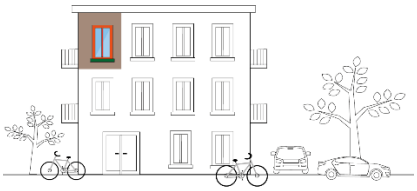
Woonzorgcomplex



Tiny house



Groepswoning



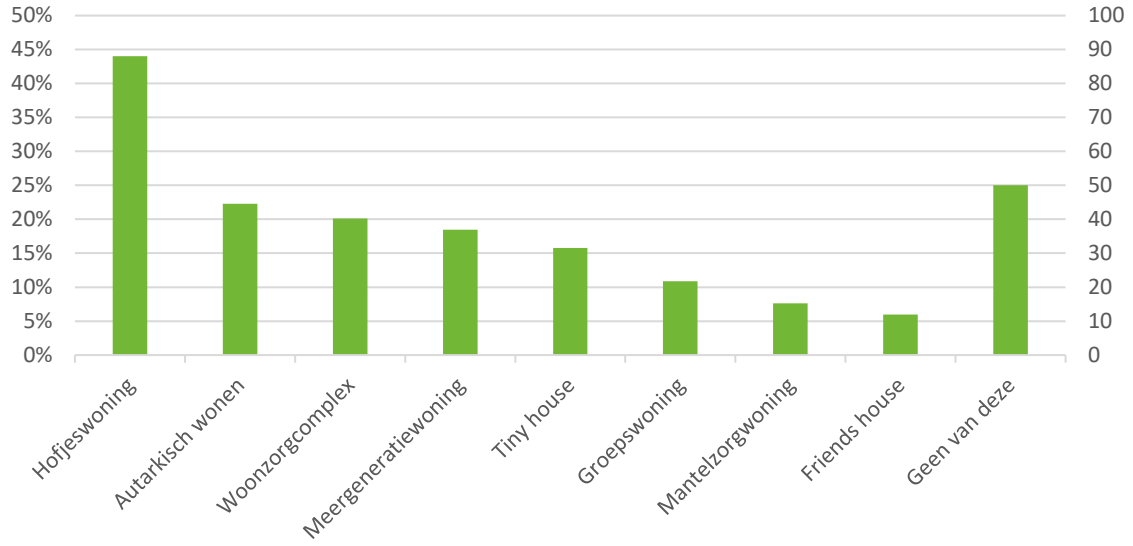
Mantelzorgwoning

Friends house

Figuur 7.1 tot en met 7.4 toont de populariteit van de verschillende woonvormen, uitgesplitst naar leeftijd, inkomen en opleidingsniveau.

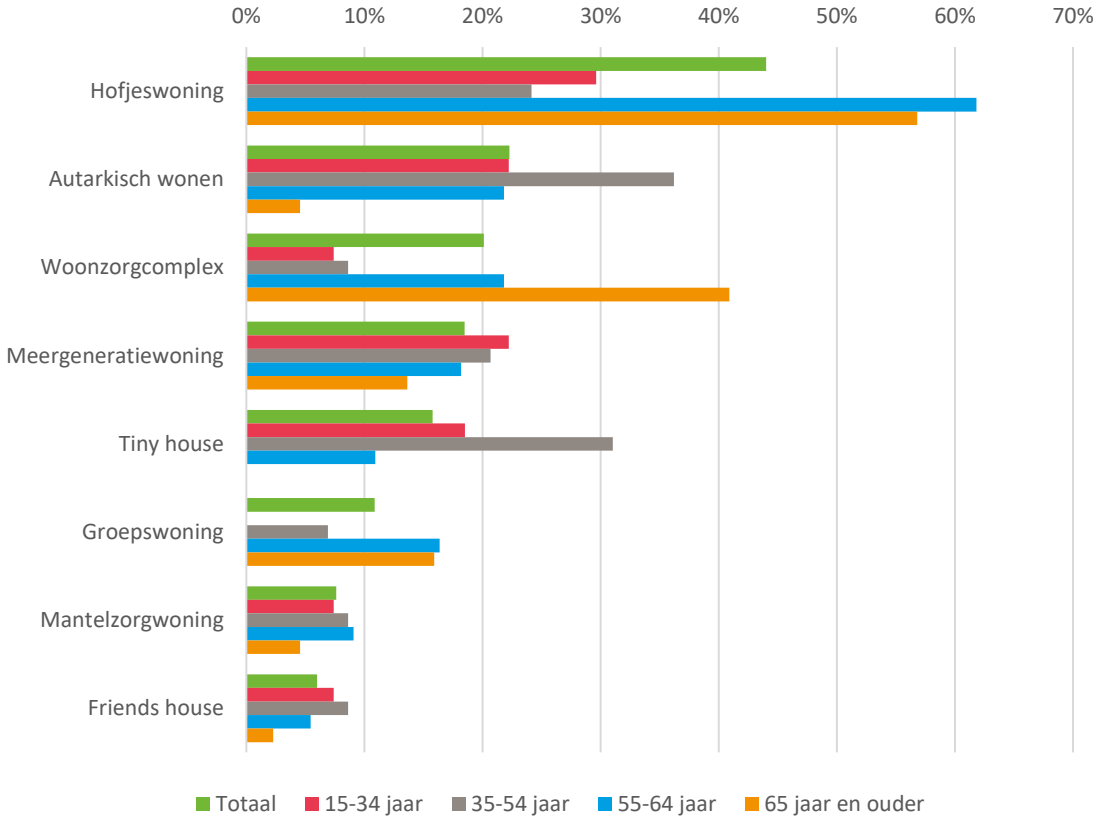
Van alle woonvormen is het hofjesconcept het meest populair. Wat opviel tijdens de bewonersavond, waar mensen werden gevraagd naar hun wensen en de motivatie daarbij, is dat de motivatie voor verschillende woonvormen vaak dicht bij elkaar lag. Men ziet in de verschillende concepten, zoals hofjeswonen, Friends-house en tiny houses, meer mogelijkheid om elkaar te helpen in verschillende levensfasen en samen meer mogelijk te maken. Dit geldt zowel voor een potentiele zorgvraag, als voor een sociale invulling van het leven en autonomie en zelfstandigheid/zelfredzaamheid in bredere zin.
Verder kwam naar voren dat het gebrek aan doorstroming er voor zorgt dat mensen geen volgende stap kunnen zetten naar een voor hen geschikte woning, en dat de ontwikkeling van meer kwalitatief goede middenhuur daarbij een belangrijk element is.

Figuur 7.1: Populariteit alternatieve woonvormen



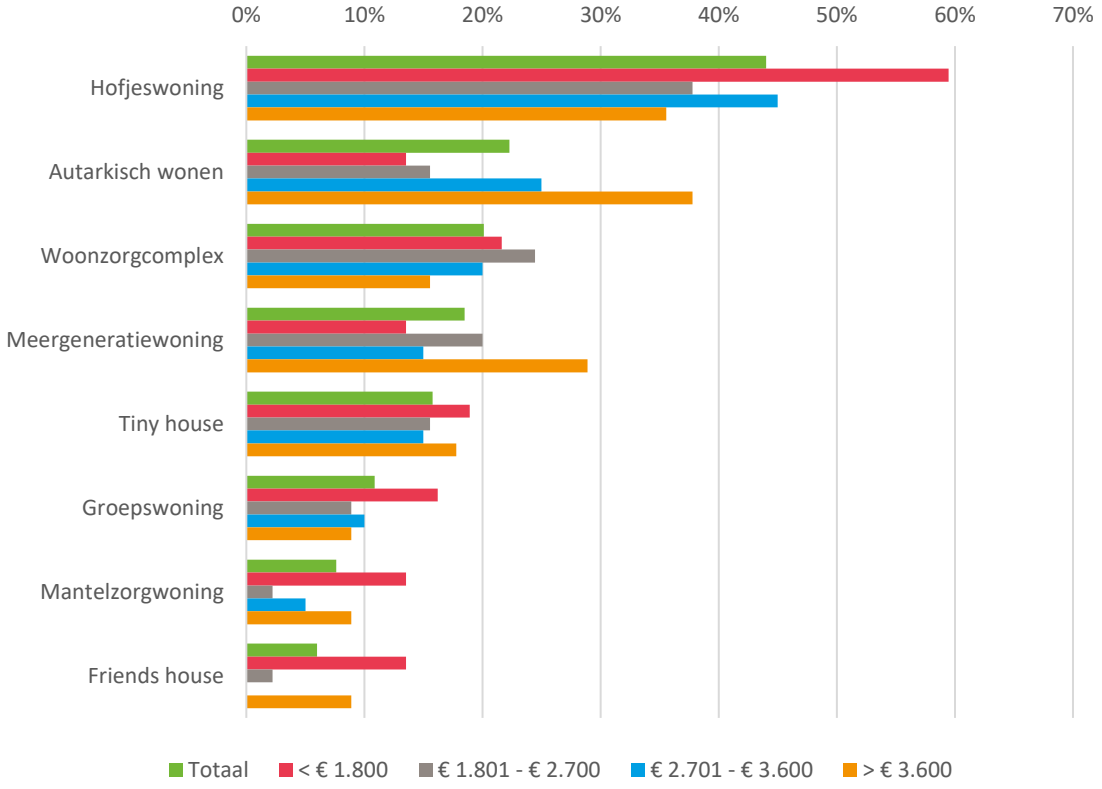
Bron: Vragenlijstonderzoek alternatieve woonvormen.

Figuur 7.2: Populariteit alternatieve woonvormen naar leeftijd



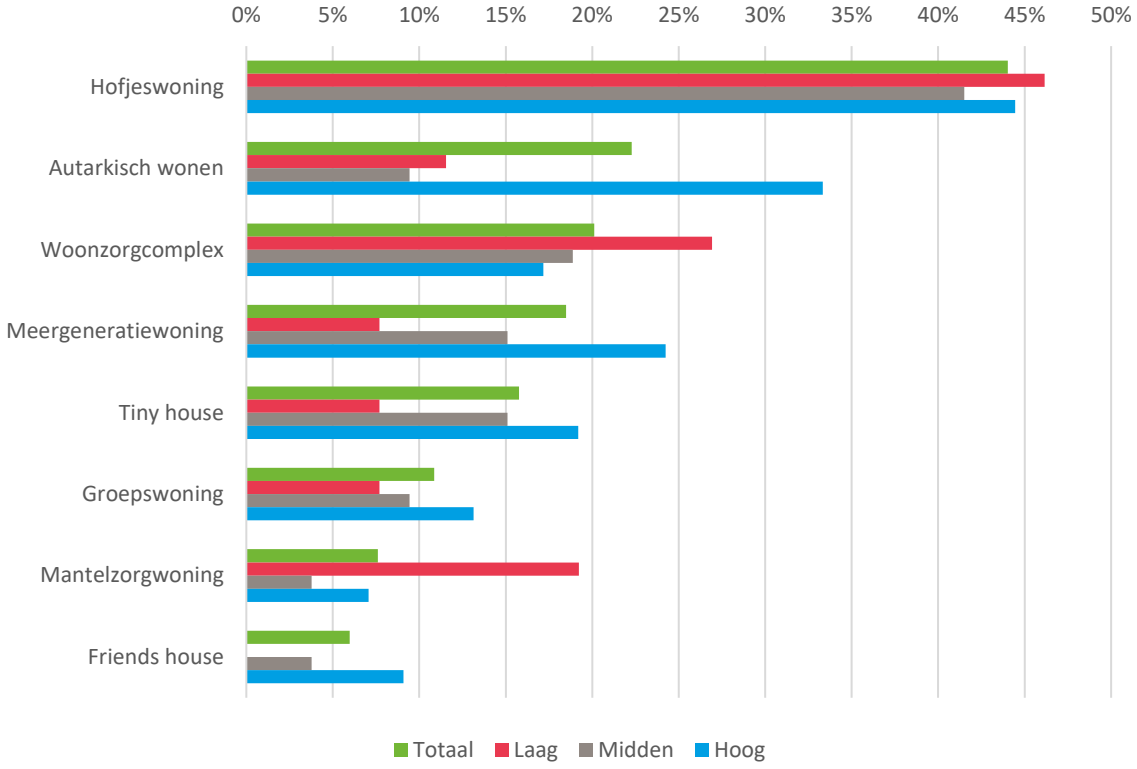
Bron: Vragenlijstonderzoek alternatieve woonvormen.

Figuur 7.3: Populariteit alternatieve woonvormen naar inkomen



Bron: Vragenlijstonderzoek alternatieve woonvormen.

Figuur 7.4: Populariteit alternatieve woonvormen naar opleidingsniveau



Bron: Vragenlijstonderzoek alternatieve woonvormen.

Aansprekend aan elke alternatieve woonvorm

Per woonvorm zijn in de volgende tabel enkele typeringen gegeven die mensen belangrijk vinden (quotes).

Tabel 7.2: wat spreekt aan bij elke woonvorm?

Hofjeswoning “Burenhulp geven/ontvangen” “Eigen woning en sociaal contact” “Gemeenschappelijkheid”	**Meergeneratiewoning** “Opa en oma helpen bij de opvoeding en ontvangen steun” “Blijvend contact tussen oud en jong” “Mogelijkheid mantelzorg’	**Autarkisch wonen** “Samen leven en samen zorgen voor de omgeving” “Elkaar helpen zonder verplichtingen”
Woonzorgcomplex “Zorg in de buurt om op terug te vallen” “Zelfstandig blijven wonen”		**Tiny house** “Goedkoper en milieuvriendelijker” “Kleiner wonen, minder spullen” “Vrijheid en bewuster leven”
Groepswoning “Uitkomst bij minder zelfredzaamheid” “Gedeelde voorzieningen” “Contact met anderen”	**Mantelzorgwoning** “(Toekomstige) zorg dichtbij kunnen leveren” “Samen wonen en op zorg kunnen rekenen”	**Friends house** “Voor elkaar zorgen, toch eigen ruimte” “Goedkoper en leuker” “Omzien naar elkaar”

Bron: Vragenlijstonderzoek alternatieve woonvormen.

Per woonvorm is ook in beeld gebracht of mensen een huurwoning of koopwoning willen. Ook de te betalen prijs van de woning is geïnventariseerd.

Het valt op dat men bereid is in verhouding wat meer te betalen voor een woning met informele hulp in de buurt (meergeneratie/mantelzorg, woonzorg, hofje). Verder zijn mensen met voorkeur voor een vorm van woonzorg vaak op de huursector georiënteerd en is men bij een voorkeur voor autarkisch wonen juist

meer op koop georiënteerd. Het Friends House is ook vaker op huur gericht, omdat dit veelal een oplossing is met een tijdelijk karakter dat bij de levensfase past.

Tabel 7.2: Voorkeur huur/koop en gemiddeld bedrag per woonvorm, geordend naar populariteit woonvorm

	Huur %	Koop %	Huurprijs	Koopprijs
Hofjeswoning	35%	38%	€ 687	€ 237.874
Autarkisch wonen	15%	63%	€ 672	€ 255.571
Woonzorgcomplex	62%	11%	€ 705	€ 251.310
Meergeneratiewoning	18%	53%	€ 818	€ 329.464
Tiny house	17%	62%	€ 521	€ 88.125
Groepswoning	50%	25%	€ 687	€ 223.500
Mantelzorgwoning	43%	36%	€ 811	€ 359.375
Friends house	55%	27%	€ 614	€ 260.000

Bron: Vragenlijstonderzoek alternatieve woonvormen.

Tabel 7.3: Meest genoemde voorkeurlocaties per woonvorm

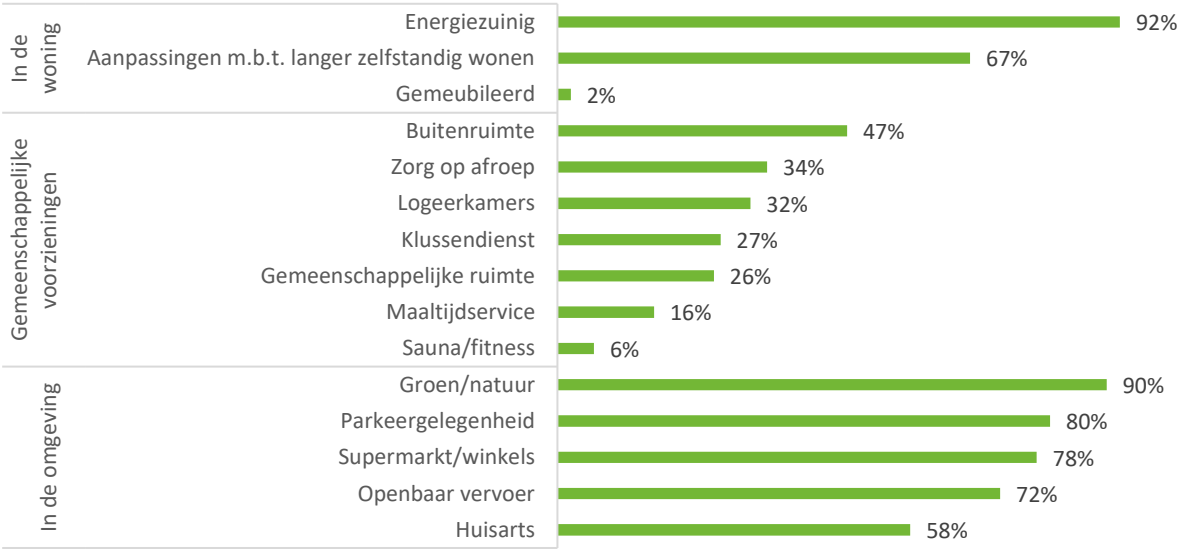
	Voorkeur 1	Voorkeur 2	Voorkeur 3
Hofjeswoning	Nabij centrum	Bestaande woonwijk	In centrum
Autarkisch wonen	Buitengebied	Bestaande woonwijk	Nieuwbouwwijk
Woonzorgcomplex	In centrum	Nabij centrum	Bestaande woonwijk
Meergeneratiewoning	Nabij centrum	Bestaande woonwijk	In centrum
Tiny house	Nieuwbouwwijk	Nabij centrum	Bestaande woonwijk
Groepswoning	Nabij centrum	In centrum	Bestaande woonwijk
Mantelzorgwoning	Nabij centrum	In centrum	Bestaande woonwijk
Friends house	Nabij centrum	Bestaande woonwijk	In centrum

Bron: Vragenlijstonderzoek alternatieve woonvormen.

7.3 Behoefte aan voorzieningen in en om de woning

Er is ook gevraagd naar de voorzieningen die mensen bij hun woning of in hun omgeving belangrijk vinden. De rode draad, ook bij de bewonersavond, is dat voorzieningen dichtbij belangrijk zijn, en als die niet in de directe omgeving zijn dat goed openbaar vervoer essentieel is.

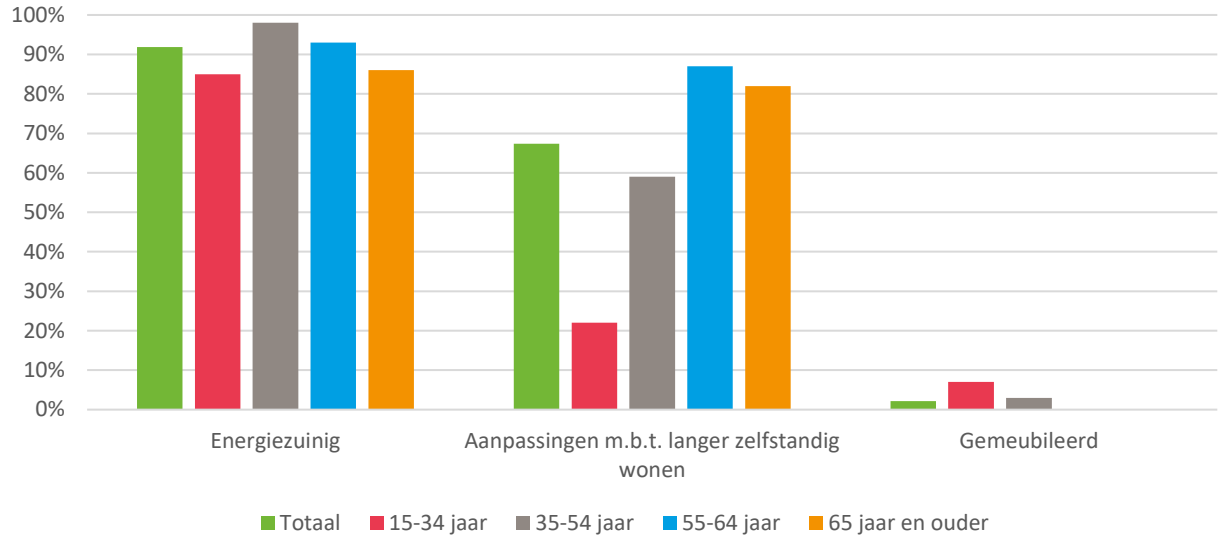
Figuur 7.1: Totale voorzieningenbehoefte, % (zeer) belangrijk



Bron: Vragenlijstonderzoek alternatieve woonvormen.

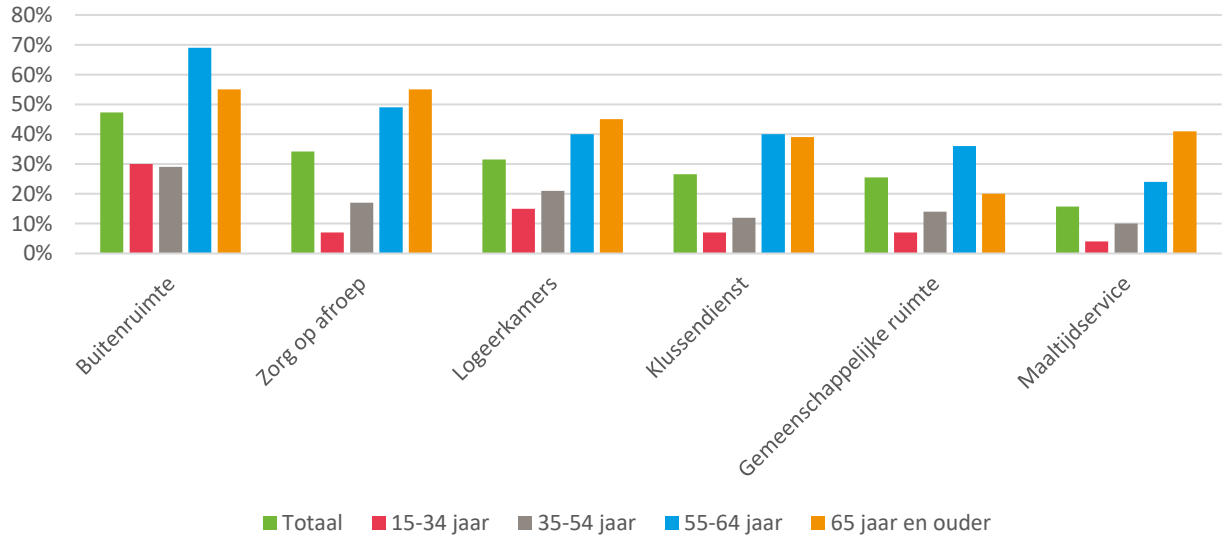
Bij voorzieningen aan de woning scoort duurzaamheid het hoogst, gevolgd door aanpassingen op langer zelfstandig thuis wonen. Hoe ouder mensen zijn, hoe belangrijker ze het vinden dat er ook zorgmogelijkheden zijn en bijvoorbeeld een klussendienst en maaltijdservice.

Figuur 7.2: Behoefte voorzieningen in de woning naar leeftijd, % (zeer) belangrijk



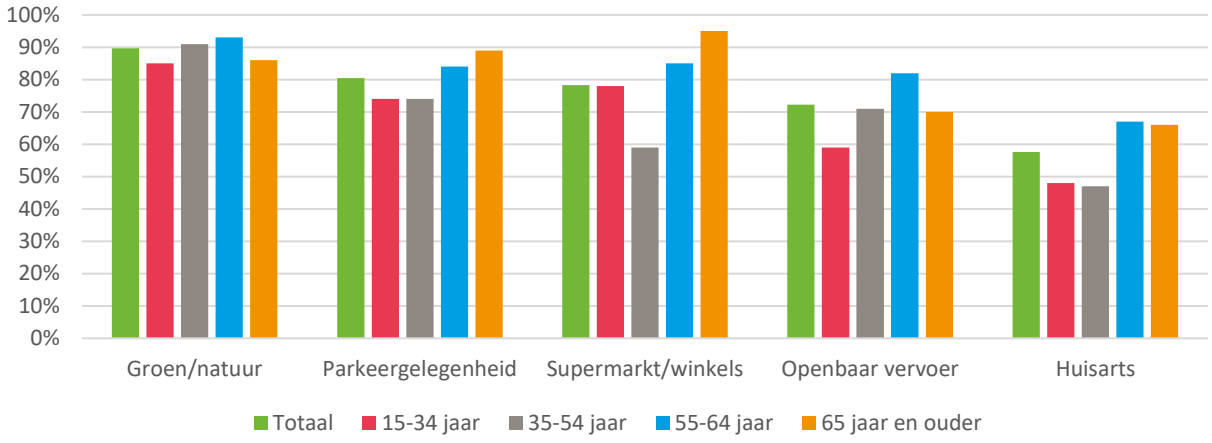
Bron: Vragenlijstonderzoek alternatieve woonvormen.

Figuur 7.3: Behoefte gemeenschappelijke voorzieningen naar leeftijd, % (zeer) belangrijk



Bron: Vragenlijstonderzoek alternatieve woonvormen.

Figuur 7.4: Behoefte voorzieningen in de omgeving naar leeftijd, % (zeer) belangrijk

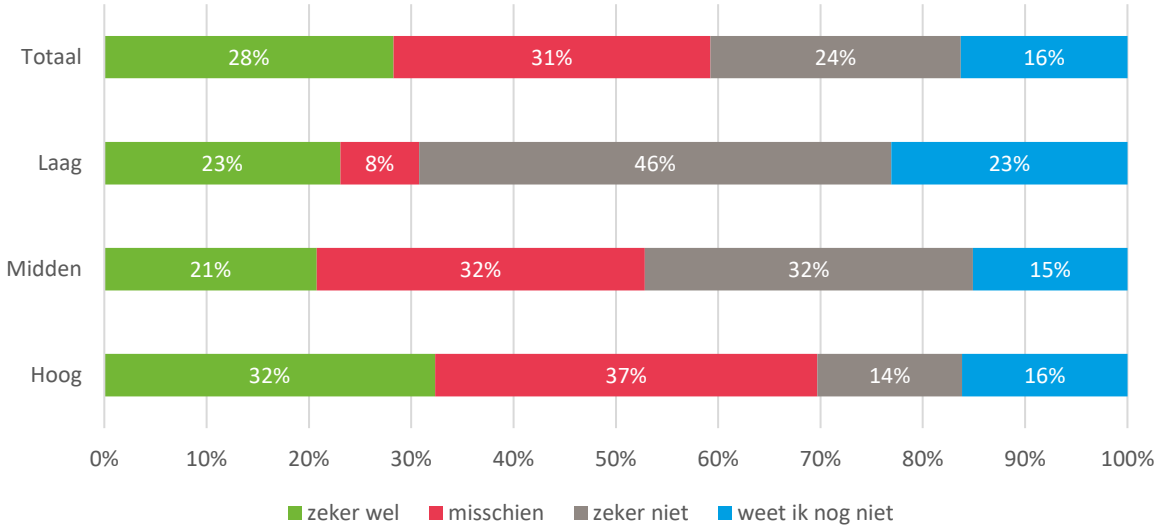


Bron: Vragenlijstonderzoek alternatieve woonvormen.

7.4 Belangstelling voor collectief bouwen

Een klein deel van de respondenten heeft belangstelling voor collectief bouwen (zo'n 28%). Dat bleek ook tijdens de bewonersavond, waar twee initiatieven die graag gezamenlijk wat op wilden zetten vertegenwoordigd waren (een woon-zorg gericht initiatief en een tiny-house gericht initiatief).

Figuur 7.5: Belangstelling voor collectief bouwen naar opleidingsniveau

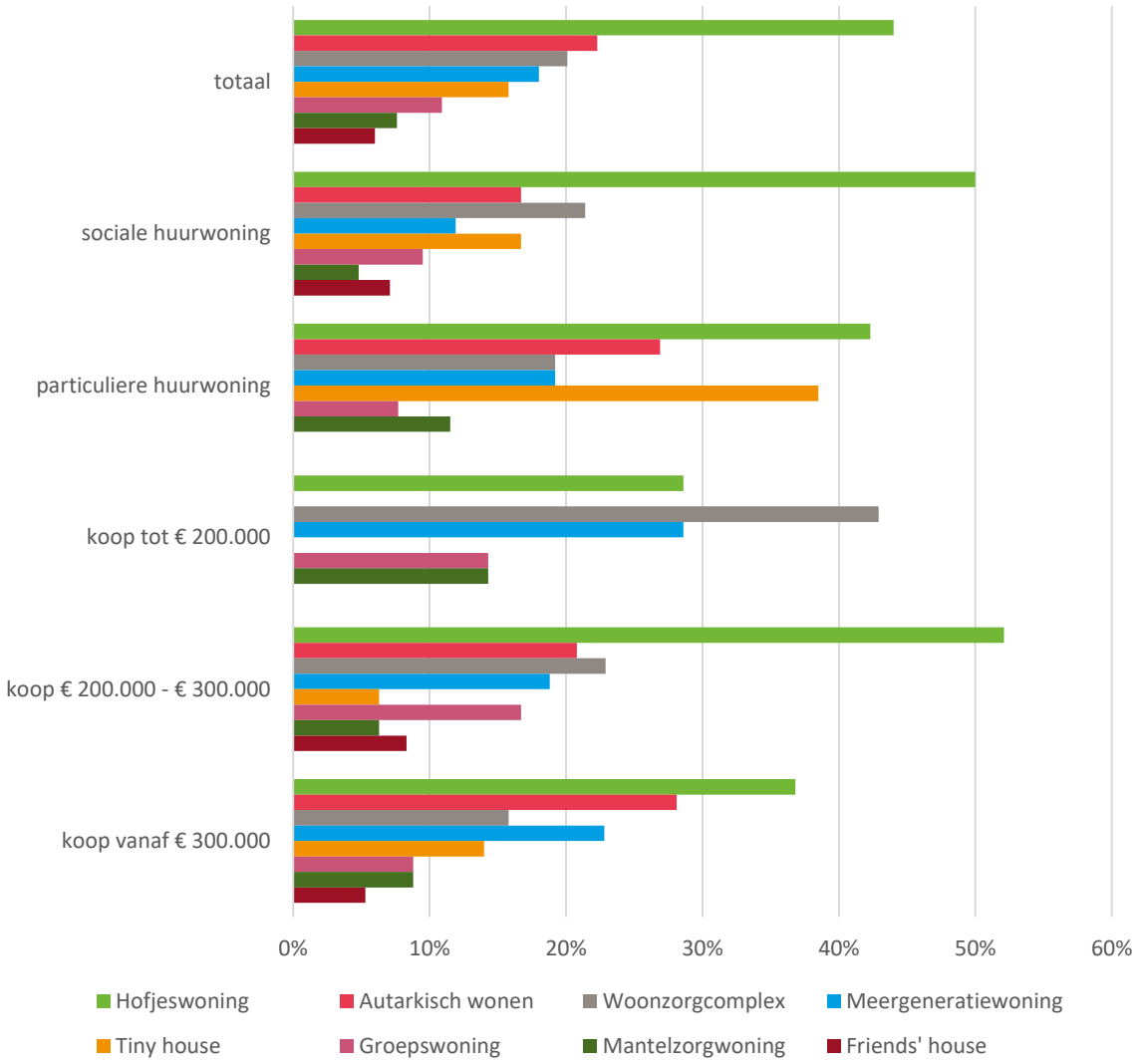


Bron: Vragenlijstonderzoek alternatieve woonvormen.

7.5 Voorkeur alternatieve woonvormen naar huidige woonsituatie

In onderstaande figuur staat de belangstelling voor verschillende woonvormen uitgewerkt in relatie tot de woning die de huishoudens die daar naartoe zouden willen achterlaten. Koopwoningen maken daar, zoals te verwachten valt bij een woningvoorraad die grotendeels uit koopwoningen bestaat, een groot aandeel van uit. Toelichting: veel mensen laten koopwoning achter (meerderheid woningvoorraad).

Figuur 7.6: Belangstelling voor alternatieve woonvormen naar huidige woning



Bron: Vragenlijstonderzoek alternatieve woonvormen.

Bijlage 1: Vragenlijst alternatieve woonvormen

Vragenlijst alternatieve woonvormen
Definitieve versie, 23 april 2019

Gemeente Leusden

Beste belangstellende,

Van harte welkom bij deze vragenlijst over alternatieve woonvormen. De gemeente Leusden wil graag weten welke behoefte er is aan alternatieve woonvormen. Dit zijn niet-traditionele woonvormen zoals kleinschalig wonen, het wonen in de buurt van een mantelzorger of zorginstelling of met huisgenoten van dezelfde of juist verschillende leeftijden.

Op basis van de antwoorden op deze vragenlijst kan de gemeente haar beleid gericht inzetten. Het invullen van de vragenlijst kost ongeveer 5 tot 10 minuten.

Uw privacy
Uw privacy is erg belangrijk voor ons. De antwoorden die u geeft in de enquête, worden vertrouwelijk behandeld en alleen gebruikt voor de uitvoering van dit onderzoek. De uitkomsten worden anoniem verwerkt en zijn nooit te herleiden naar personen of adressen. Ook worden uw antwoorden na afronden van het onderzoek vernietigd. Door deel te nemen aan de enquête geeft u toestemming dat onderzoeksbureau Companen uw antwoorden voor het onderzoek mag gebruiken. Voor meer informatie zie ook: www.companen.nl

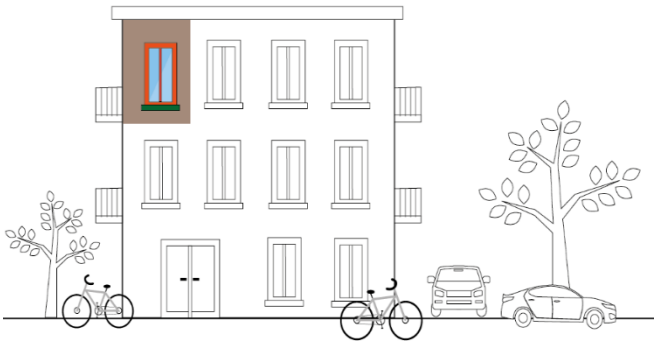
Alvast hartelijk bedankt voor het meedoen!

1. Wat is uw leeftijd?
Leeftijd:

2. Welke van onderstaande woonvormen spreken u aan?
U kunt meerdere antwoorden aankruisen.
[gerandomiseerde volgorde]

Hofjeswoning
60-80 m²
Eigen voorzieningen
Gemeenschappelijke tuin

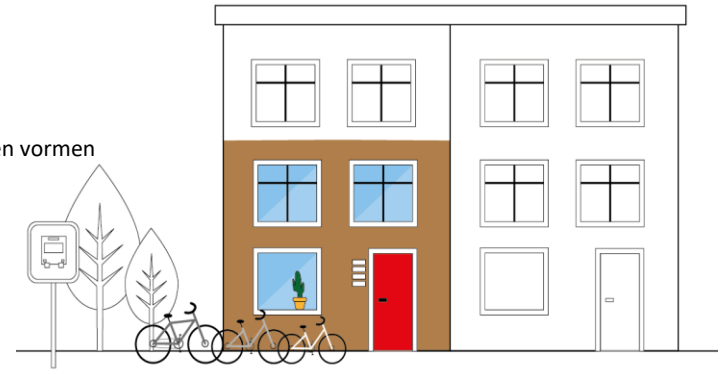
Groepswoning
40-60 m²
Eigen kamer/woning
Gedeelde voorzieningen
Gemeenschappelijke ruimten



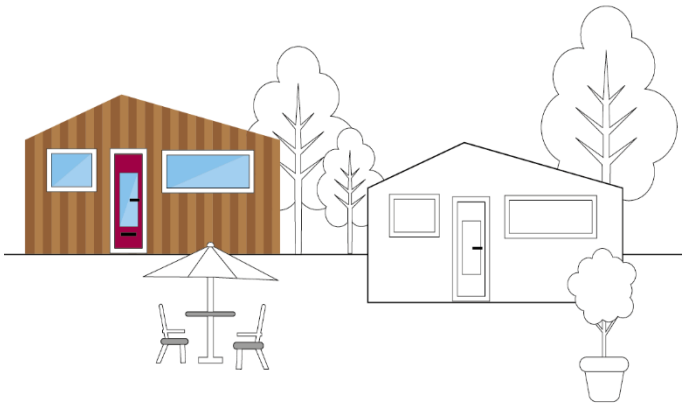
Meergeneratiewoning
60-120 m²
Meerdere generaties in één woongebouw (bijv. met opa en oma)
Voorzieningen gedeeld met ander huishouden
Bewoners van verschillende generaties

Mantelzorgwoning
40-60 m²
Eigen woning aan/bij woning mantelzorger
Eigen voorzieningen

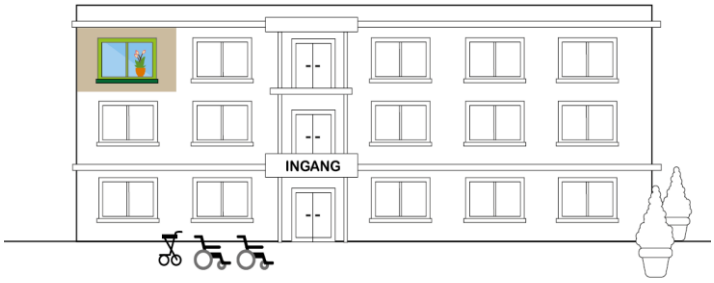
Friends' house
30-40 m² per persoon
Woning gedeeld met vrienden die tijdelijk een huishouden vormen
Gezamenlijke voorzieningen



Tiny house
30-40 m²
Tijdelijk, verplaatsbaar
Eigen voorzieningen



Woonzorgcomplex
60-80 m²
Eigen en gemeenschappelijke voorzieningen
Nabij zorg(instelling)



Autarkisch wonen
50-80 m²
Zelfvoorzienend (energie, voedselvoorziening)
Gedeelde voorzieningen
Duurzaam en idealistisch

Geen van bovenstaande woonvormen

[voor elk aangekruiste woonvorm]
3. Wat spreekt u het meest aan bij deze woning?
[open antwoord]

[voor elk aangekruiste woonvorm]
4. Wilt u deze woning het liefst huren of kopen?
a. huren
b. kopen
c. geen voorkeur

[bij vraag 4 = koop; voor elk aangekruiste woonvorm]
5. Hoeveel bent u bereid te betalen voor deze woning?
[0-999.999] euro

[bij vraag 4 = huur; voor elk aangekruiste woonvorm]
6. Hoeveel bent u bereid per maand aan kale huur te betalen voor deze woning?
[0-5.000] euro per maand

7. Met welk type huishouden wilt u in de woning wonen?
a. alleenstaand
b. paar zonder thuiswonende kinderen
c. paar met thuiswonende kinderen
d. anders, namelijk…

8. Op welke plek in Leusden wilt u wonen?

Meerdere antwoorden mogelijk

a. nabij het centrum van Leusden
b. in het centrum van Leusden
c. in een andere bestaande woonwijk -> vervolgkeuze uit Akkerhoeve, Bosveld, Buitengebied Leusden-Centrum Oost, Claverenblad, Hamershof, Langenbeek, Munnikhove, Noorwijck, Wildenburg, Zwanenburg, Alandsbeek-Oost, Alandsbeek-West, Buitengebied Leusden-Centrum West, De Wetering, Groenhouten, Hamersveld-Nieuw, Hamersveld-Oud, Rossenberg, Rozenboom, Rozendaal, Buitengebied Leusden-Zuid, Kern Leusden-Zuid, Tabaksteeg, Buitengebied Achterveld, Kern Achterveld, Stoutenburg, 't Ruige Veld, ’t Vliet
d. in een nieuwbouwwijk
e. in het buitengebied
f. geen voorkeur

9. In hoeverre heeft u belangstelling om het huis zelf of in een collectief (samen met anderen) te bouwen?

a. zeker wel
b. zeker niet
c. misschien
d. weet ik nog niet

Voorzieningen gewenste woning

10. In hoeverre vindt u onderstaande voorzieningen belangrijk aan of bij een woning?

Bedenk hierbij dat de aanwezigheid van deze voorzieningen kunnen leiden tot hogere woonlasten.

1 – zeer belangrijk; 2 – belangrijk; 3 – niet belangrijk of onbelangrijk; 4 – onbelangrijk; 5 – zeer onbelangrijk
6 – geen mening/n.v.t

<u>De woning</u> [alle respondenten]

a. energiezuinig
b. gemeubileerd
c. aanpassingen m.b.t. langer zelfstandig wonen

<u>Gemeenschappelijke voorzieningen</u> [alleen als vraag2=woonzorgcomplex/groepswoning/hofjeswoning]

d. sauna/fitness
e. gemeenschappelijke ruimte
f. logeerkamers
g. klussendienst
h. zorg op afroep
i. maaltijdservice
j. buitenruimte

<u>In de directe omgeving</u> [alle respondenten]

k. huisarts
l. openbaar vervoer
m. supermarkt/winkels
n. parkeergelegenheid
o. groen/natuur

Afsluitende vragen
Ten slotte zijn wij benieuwd naar uw achtergrond. Deze vragen zijn van belang om de resultaten te kunnen duiden. Uiteraard worden deze gegevens strikt vertrouwelijk behandeld.

11. In wat voor woning woont u momenteel?
   a. sociale huurwoning
   b. particuliere huurwoning
   c. koopwoning tot € 200.000
   d. koopwoning € 200.000 tot € 300.000
   e. koopwoning vanaf € 300.000
   f. ik woon nog bij mijn ouders -> deze categorie alleen voorleggen als leeftijd gelijk of kleiner dan 30

12. Wat is uw totale gezamenlijke NETTO huishoudensinkomen PER MAAND?
Uitkering, pensioen e.d. is ook inkomen. Het gaat ons om een indicatie en niet om het exacte bedrag.
   a. Tot € 900,=
   b. € 901 - € 1.800,=
   c. € 1.801 - € 2.700,=
   d. € 2.701 - € 3.600,=
   e. Meer dan € 3.601,=
   f. wil ik niet zeggen

13. Wat is uw hoogst afgeronde opleidingsniveau?
   a. alleen basisschool
   b. LBO, VBO, LEAO, LTS ambachtsschool, huishoudschool, LHNO, VMBO (niveaus 1-3)
   c. MULO, ULO, MAVO, VMBO (niveau 4); KMBO, leerlingwezen, MEAO, MTS
   d. HAVO, VWO, HBS
   e. MBO
   f. Hbo-, wo-bachelor
   g. Hbo-, wo-master
   h. wil ik niet zeggen

14. In welke plaats woont u op dit moment?
[open antwoord]
wil ik niet zeggen

Vraag stellen als leeftijd t/m 30 en/of vraag 11 = f

15. De gemeente Leusden organiseert in juni een panel om de ervaringen en wensen van starters op de woningmarkt te horen. Heb jij hier belangstelling voor?
   a. ja
   b. nee

Vraag stellen als vraag 15 = ja

16. Wil je jouw naam en emailadres hieronder noteren? Dan ontvang je een uitnodiging voor het starterspanel.
[open antwoord]

Vraag stellen als leeftijd 60+

17. **De gemeente Leusden organiseert in juni een panel om de ervaringen en wensen van huidige en toekomstige ouderen op de woningmarkt te horen. Heeft u hier belangstelling voor?**
    a. **ja**
    b. nee

Vraag stellen als vraag 17 = ja

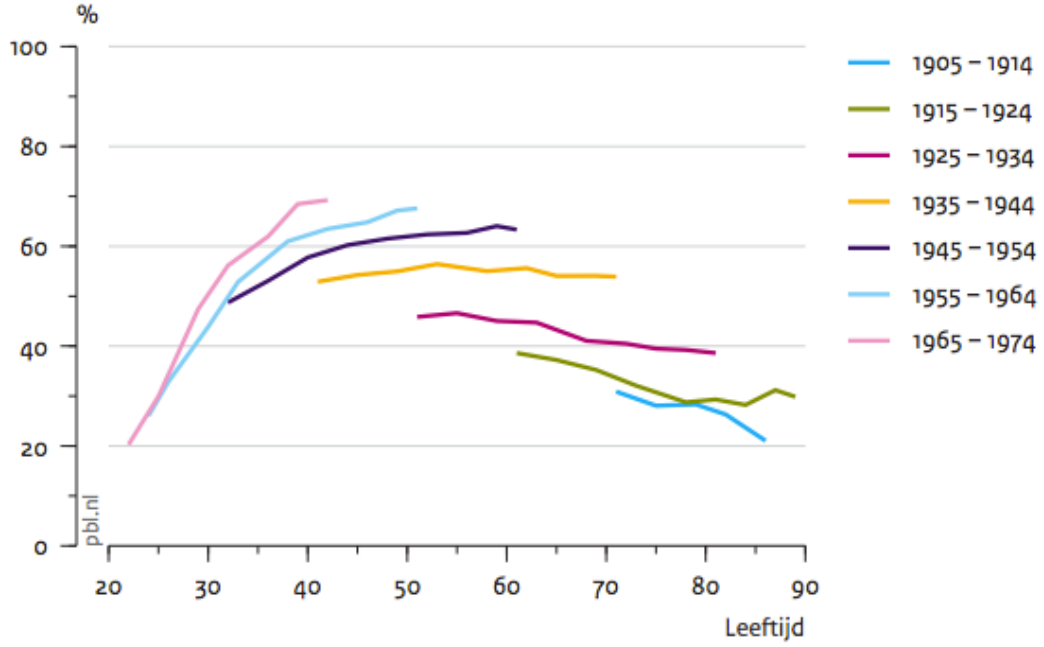
18. **Wil u uw naam en emailadres hieronder noteren? Dan ontvangt u een uitnodiging voor het ouderenpanel.**
    [open antwoord]

Dit was de laatste vraag. Nogmaals hartelijk dank voor uw medewerking!

Bijlage 2: Generatie-effect

Een maatschappelijke ontwikkeling betreft het zogenaamde generatie-effect. Door beleid van de rijksoverheid is jarenlang het kopen van woningen gestimuleerd. Hierdoor hebben generaties die na 1945 geboren zijn vaker een koopwoning dan de generaties van voor 1945. Juist die laatste groep woont verhoudingsgewijs veel in een sociale huurwoning. De generatie geboren voor de Tweede Wereldoorlog zal de komende jaren geleidelijk uit hun woning gaan. De naoorlogse (babyboom) generatie vult dit slechts beperkt op, door hun grotere oriëntatie op de koopsector. Hierdoor daalt de behoefte aan sociale huur tussen de generaties. Dit is weergegeven in de volgende figuur.

Figuur: Aandeel huiseigenaren per geboortecohort (geboorteperiode) in verschillende levensfases in Nederland



Bron: Planbureau Leefomgeving (PBL).

Ter toelichting: iemand die geboren is tussen 1935 en 1945 had op 60-jarige leeftijd in ruim 50% van de gevallen een koopwoning. Bij de groep die tussen 1945 en 1955 geboren is, is het aandeel dat een koopwoning had op 60-jarige leeftijd gegroeid naar meer dan 60%. De latere cohorten hebben een nog hogere oriëntatie op een koopwoning.