



Gemeente Leusden



Onderbouwing voor de herijking van de Woonvisie 2012 - 2022

Eindrapportage

19 juni 2015

COMPANEN

ADVIES VOOR
WONINGMARKT
EN LEEFOMGEVING



DATUM 19 juni 2015

TITEL Onderbouwing voor de herijking van de Woonvisie 2012 - 2022

ONDERTITEL Eindrapportage

OPDRACHTGEVER Gemeente Leusden

AUTEUR(S) Bert van 't Land
Josien Westgeest

PROJECTNUMMER 327.101/G

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



Inhoud

Samenvatting	1
1 Inleiding	2
2 Terugblik	3
2.1 Demografische ontwikkelingen	3
2.2 Woningmarktontwikkelingen	4
3 Vooruitblik	7
3.1 Demografische ontwikkelingen	7
3.2 Ontwikkeling inkomensdoelgroepen	8
3.3 Wonen en zorg	11
3.4 Woningbehoefte kwalitatief	13
4 Toekomstwaarde van de woningvoorraad	17
4.1 Methode	17
4.2 Resultaten	18
5 Kansrijke woonconcepten	20
5.1 Inleiding	20
5.2 Drie nieuwe woonconcepten voor Leusden	20
5.3 Conclusie	22

Samenvatting

Het college van Leusden geeft in haar Coalitieakkoord voor de bestuursperiode 2014-2018 een aantal speerpunten weer in relatie tot het wonen. Een daarvan is het op onderdelen actualiseren van de woonvisie. Daarvoor heeft de gemeente een onderzoek laten uitvoeren dat als basis kan fungeren voor de herijking.

De gemeente Leusden heeft de afgelopen jaren te maken met een (lichte) toename van de bevolkingsomvang. De ontwikkelingen in het inwonertal van Leusden worden vooral veroorzaakt door migratie en niet zozeer door autonome groei. Per saldo vestigen zich er dus meer mensen in de gemeente dan er naar een andere gemeente verhuizen. Het zijn met name gezinnen die zich aangetrokken voelen tot Leusden. De groene, (bijna) dorpse woonmilieus in combinatie met de nabijheid van Amersfoort zijn voor hen erg aantrekkelijk.

Onder de huidige inwoners zijn inmiddels de eerste tekenen van vergrijzing merkbaar. Het aandeel oudere inwoners is aan het toenemen en deze groei zal volgens de prognoses alleen maar toenemen. Over 20 jaar zal het huidige aantal 75-plussers zijn verdubbeld ten opzichte van nu. De woonwensen in combinatie met eventuele zorgbehoefte van deze groep is heel anders dan die van gezinnen.

In deze rapportage is een overzicht gegeven van de omvang en de ontwikkeling in tijd van de genoemde trends. Ook is de samenstelling en de kwaliteit van de huidige woningvoorraad onderzocht. Hierbij zijn per thema steeds vraagstukken geformuleerd. Het is aan de gemeente om in de nieuwe woonvisie een keuze te maken op het gebied van deze vraagstukken.

1 Inleiding

Aanleiding

In 2012 heeft de gemeente Leusden haar woonvisie 2012 - 2022 vastgesteld. Deze visie is vastgesteld in de periode dat de crisis een enorme weerslag had op de woningmarkt. Sindsdien is het nieuwe college aangetreden, treedt er weer licht herstel op en is de regelgeving (huisvestingswet en woningwet) rond de woningmarkt flink gewijzigd. De woningwet creëert een nieuwe verhouding tussen de gemeente en corporaties. De gemeente formuleert een woonvisie, waaraan de corporatie in redelijkheid bijdraagt. De corporatie reflecteert op deze visie met een beoogde bijdrage; hoe willen zij bijdragen aan de realisatie van de visie? Een stevige basis voor concrete prestatieafspraken!

Het college geeft in haar Coalitieakkoord voor de bestuursperiode 2014 - 2018 een aantal speerpunten weer in relatie tot het wonen. Eén daarvan is het op onderdelen actualiseren van de woonvisie.

Vraagstelling

De onderdelen van de woonvisie die in deze rapportage zijn geactualiseerd zijn de volgende:

- Een toets op de kwantitatieve basis van de woonvisie 2012 - 2022.
 - een update van de bevolkingsprognose (2022 en verder);
 - inzicht in de gewenste omvang van de kernvoorraad in 2025;
 - inzicht in de behoefte aan vormen van intramuraal wonen en extramuraal wonen met een vorm van zorg in 2025;
 - een update van de gewenste woningvoorraad in 2022 op basis van de actuele vraag.
- Een kwalitatieve richting (woonconcepten, niches, woon-zorgconcepten) om huishoudens aan Leusden te binden door meer differentiatie in het aanbod te bieden. We geven hiermee een bron van inspiratie en, waar mogelijk, richting aan de kwaliteiten voor de nog te realiseren nieuwbouw en veranderingen in de bestaande voorraad.

Leeswijzer

In de komende hoofdstukken lichten we de resultaten van de actualisatie toe. We behandelen per hoofdstuk één onderwerp:

- In hoofdstuk 2 kijken we terug op ontwikkelingen in de demografie en woningmarkt in de afgelopen jaren.
- In hoofdstuk 3 kijken we op basis van de prognoses vooruit naar de verwachte ontwikkelingen op het gebied van de bevolkingsomvang en -samenstelling, de omvang van de kernvoorraad, de vraag naar wonen en zorg en de kwalitatieve woningbehoefte.
- In hoofdstuk 4 brengen we de toekomstwaarde van de Leusdense woningvoorraad in beeld.
- In hoofdstuk 5 beschrijven we kansrijke woonconcepten die zijn voortgekomen uit de bijeenkomst met marktkenners.

2 Terugblik

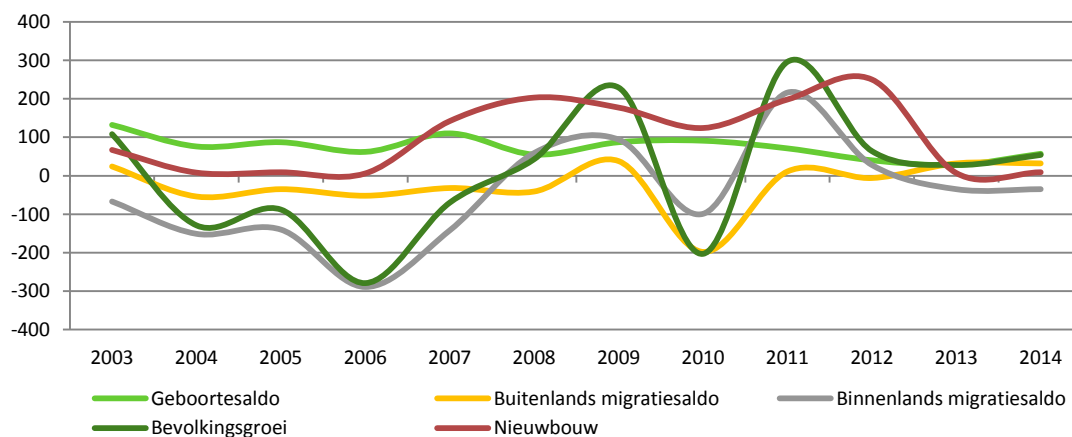
Voordat we overgaan tot de verwachte en gewenste ontwikkelingen in de gemeente Leusden, kijken we naar de wijze waarop de gemeente zich in de afgelopen jaren heeft ontwikkeld. Hierbij kijken we zowel naar de ontwikkelingen in de demografie als op de woningmarkt.

2.1 Demografische ontwikkelingen

Op 1 januari 2015 waren er 29.051 personen woonachtig in de gemeente Leusden, verdeeld over circa 12.300 huishoudens (12.248 op 1 januari 2014). Het afgelopen decennium is de bevolkingsomvang in de gemeente beperkt toegenomen (met 74 inwoners). We zien in 2010 een duidelijke dip in de bevolkingsontwikkeling. Dit hangt samen met de sluiting van het asielzoekerscentrum in Leusden in januari dat jaar. Een deel van de asielzoekers is, na de sluiting, in een zelfstandige woning in de gemeente gaan wonen en voor het overige deel is buiten de gemeente huisvesting gezocht.

Verder is goed te zien in figuur 2.1 dat als gevolg van de nieuwbouw van woningen vanaf 2007 de bevolkingsontwikkeling in de gemeente positief is (met uitzondering van 2010). Door de nieuwbouwprojecten zijn er mensen van buiten de gemeente Leusden in de gemeente komen wonen. Concluderend kunnen we stellen dat de bevolkingsontwikkeling in Leusden met name wordt bepaald door migratie en niet zozeer door de autonome groei. Het geboortesaldo is de afgelopen jaren zelfs wat afgenomen.

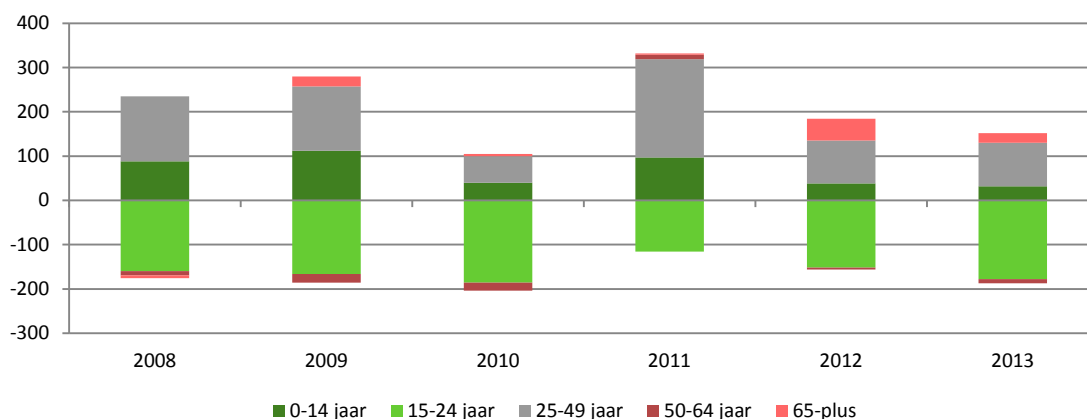
Figuur 2.1: Gemeente Leusden. Demografische ontwikkeling in de periode 2003 - 2014



Bron: CBS, 2015.

Wanneer we verder inzoomen op de binnenlandse verhuisbewegingen valt op dat er gemiddeld gezien meer mensen zich in de gemeente Leusden vestigen dan er vertrekken. Het zijn met name ouders met jonge kinderen en 65-plussers die zich in de gemeente vestigen. Zij komen voornamelijk uit de gemeenten Amersfoort, Utrecht, Soest, Nijkerk en Barneveld. De laatste jaren neemt het aantal gezinnen wel af. De jongeren in de leeftijd van 15 tot 24 jaar vertrekken juist uit Leusden. De gemeenten waar zij met name naar verhuizen zijn Amersfoort, Utrecht en Barneveld.

Figuur 2.2: Gemeente Leusden. Binnenlandse verhuisbewegingen naar leeftijd in de periode 2008 - 2013



Bron: CBS, 2015.

Onderstaande tabel laat verder zien dat er 6.543 personen in Leusden zijn gevestigd tussen 2008 en 2013, terwijl 6.280 personen de gemeente hebben verlaten. In dezelfde periode zijn er 5.983 personen binnen de gemeentelijke grenzen verhuisd (CBS, 2015). In totaal gaat het om bijna 12.500 verhuisde personen waarvan minder dan de helft (48%) binnen de eigen gemeente verhuist. Landelijk gezien vindt 59% van alle verhuisbewegingen binnen de eigen gemeente plaats. Hiermee vergeleken ligt het aandeel in Leusden vrij laag, wat aangeeft dat er sprake is van een open woningmarkt (relatief veel in- en uitstroom).

Tabel 2.1: Gemeente Leusden. Binnenlandse verhuisbewegingen naar richting in de periode 2008 - 2013

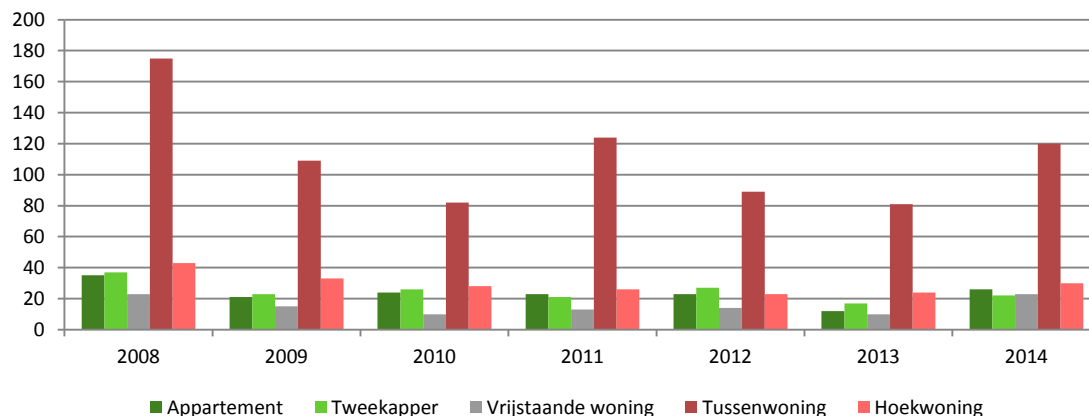
	Gevestigd in gemeente Leusden	Vertrokken uit gemeente Leusden	Saldo 2008 - 2013
Amersfoort	2.530	2.084	446
Baarn	40	31	9
Barneveld	175	178	-3
Ede	59	66	-7
Nijkerk	179	207	-28
Scherpenzeel	43	53	-10
Soest	202	149	53
Utrecht (gemeente)	373	440	-67
Utrechtse Heuvelrug	141	79	62
Veenendaal	62	33	29
Wageningen	26	39	-13
Woudenberg	140	122	18
Zeist	144	86	58
<i>Overig Nederland</i>	<i>2.429</i>	<i>2.686</i>	<i>-284</i>
Totaal Nederland	6.543	6.280	263

Bron: CBS, 2015.

2.2 Woningmarktontwikkelingen

Op basis van daadwerkelijke verkopen in de afgelopen jaren kijken we naar de afzet en prijsontwikkeling van koopwoningen in de gemeente Leusden. In figuur 1.3 is te zien dat het aantal transacties op de koopmarkt in Leusden ten opzichte van 2008 sterk is afgenomen. Vanaf 2014 lijkt er echter sprake te zijn van een voorzichtig herstel, wat het duidelijkst te zien is in de verkoopaantallen van tussenwoningen.

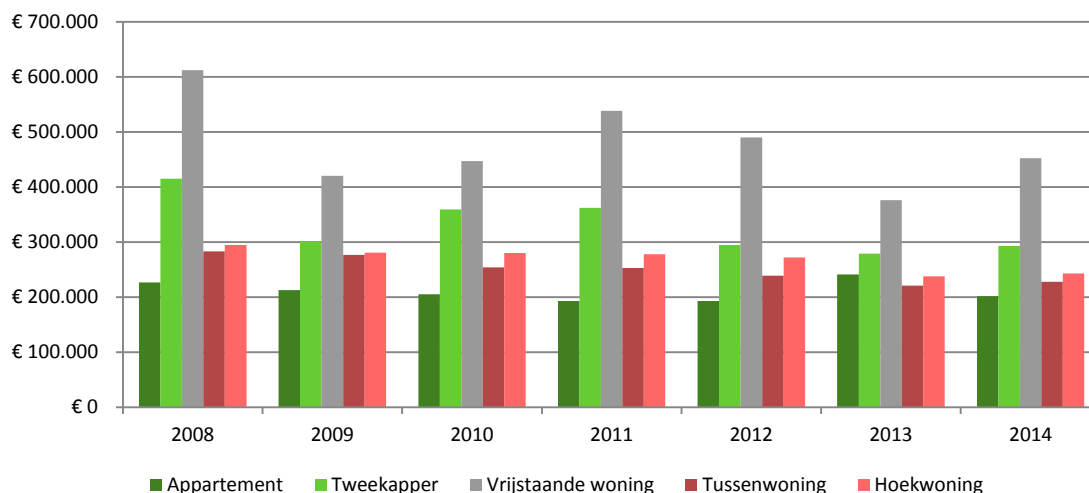
Figuur 2.3: Gemeente Leusden. Gemiddeld aantal transacties koopwoningen per type in de periode 2008 - 2014



Bron: Woningmarkt cijfers.nl, 2015.

Eenzelfde dalende trend is terug te zien in de prijzen waarvoor woningen in de gemeente Leusden zijn verkocht. Deze gemiddelde transactiepreisen per woningtype geven een indicatie van de ontwikkeling in de afgelopen jaren. Er moet wel rekening worden gehouden met het feit dat het aantal verkochte appartementen, twee-onder-een-kap- en vrijstaande woningen erg laag ligt, wat van invloed is op de gemiddelde prijs. Op basis van deze gemiddelden kunnen we stellen dat het dieptepunt in 2013 lijkt te zijn bereikt. Het is echter de vraag of de kooprijzen in de komende jaren op dit niveau zullen blijven of dat er wederom sprake zal zijn van stijging.

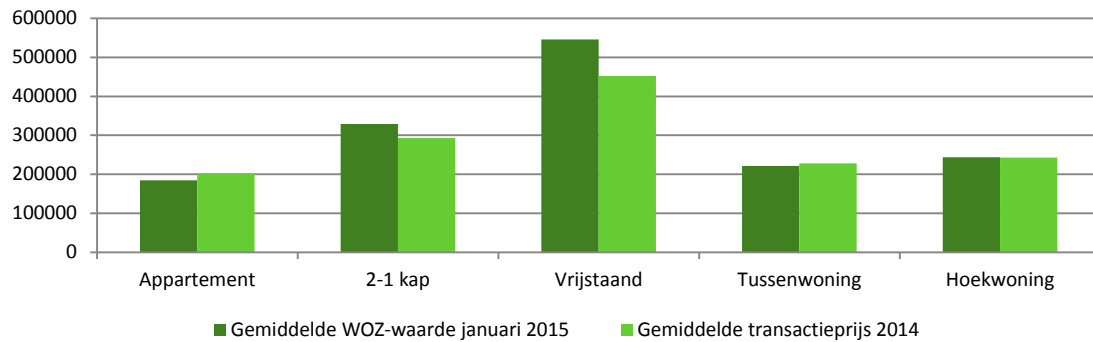
Figuur 2.4: Gemeente Leusden. Gemiddelde transactieprijs koopwoningen per type in de periode 2008 - 2014



Bron: Woningmarkt cijfers.nl, 2015.

Voorgaand beeld van de ontwikkeling van de Leusdense woningmarkt in de afgelopen jaren wordt herkend door lokale makelaars. Men geeft aan dat 2013 als het slechtste jaar in tijden is ervaren. De prijs en het consumentenvertrouwen zijn het meest bepalend voor de ontwikkeling van de woningmarkt. Verder blijkt de laatste jaren vanuit de praktijk dat wanneer het verschil tussen de transactieprijs en de WOZ-waarde te groot bevonden wordt, men niet bereid is om het huis te verkopen. In onderstaand figuur is te zien hoe de WOZ-waarde per woningtype in de gemeente zich verhoudt tot de transactieprijs.

Figuur 2.5: Gemeente Leusden. Gemiddelde WOZ-waarde koopwoningen en transactieprijs per woningtype



Bron: Gemeente Leusden 2015, Woningmarktcijfers.nl.

Het verschil tussen de WOZ-waarde en de transactieprijs is met name bij vrijstaande woningen aanzienlijk. De gemiddelde WOZ-waarde ligt bijna 100.000 euro hoger dan de gemiddelde verkoopprijs van deze woningen in de gemeente. Ook bij twee-onder-een-kapwoningen ligt de WOZ-waarde hoger dan de gemiddelde transactieprijs, het verschil is echter kleiner. Bij appartementen, tussenwoningen en hoekwoningen is het verschil beperkt en geldt voor de eerste twee woningtypes zelfs dat de transactieprijs wat hoger is dan de WOZ-waarde. Volgens de makelaars is, vergeleken met de omliggende gemeenten, in de gemeente Leusden pas laat en slechts beperkt gereageerd op de daling van de WOZ-waarde. Dit heeft een remmende werking op het aantal transacties in de gemeente, omdat men zo weinig mogelijk van de WOZ-waarde wil afwijken bij de verkoop van het huis. Enerzijds heeft de gemeente dus te lang gewacht met het bijstellen van de WOZ-waarde en anderzijds gebruiken woning-eigenaren in de gemeente deze waarde wellicht te veel als richtprijs.

3 Vooruitblik

Op basis van de bevolkings- en huishoudensprognose schetsen we een beeld van de verwachte ontwikkelingen - en met name de behoefte - op het gebied van wonen en zorg.

3.1 Demografische ontwikkelingen

De prognose laat zien dat het inwonertal van de gemeente Leusden over 20 jaar ongeveer op het zelfde niveau zal liggen. Tot 2020 zal er sprake zijn van een afname met ruim 200 inwoners, in de perioden daarna neemt de bevolkingsomvang weer geleidelijk toe. Ondanks de min of meer stabiele bevolkingsomvang, zal het huishoudensaantal naar verwachting tot 2035 met bijna 1.000 huishoudens toenemen. Er zal dus sprake zijn van gezinsverduunning, minder mensen per huishouden. De huishoudensgroei is tot 2025 het sterkst en vlak daarna wat af.

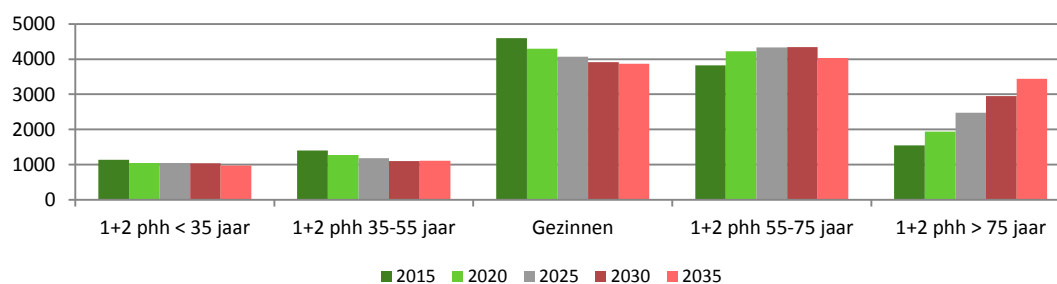
Tabel 3.1: Gemeente Leusden. Prognose bevolkingsomvang en huishoudensaantal

	2015	2020	2025	2030	2035
Bevolkingsomvang	29.051	28.843	28.921	28.940	28.986
Aantal huishoudens	12.520	12.771	13.101	13.340	13.416
Huishoudensgrootte	2,4	2,3	2,2	2,2	2,2

Bron: Primos 2013, bewerking Companen.

De huishoudensgroei wordt voornamelijk veroorzaakt door een toename van het aantal één- en tweepersoonshuishoudens vanaf 55 jaar. Het aantal één- en tweepersoonshuishoudens boven de 75 jaar zal zelfs verdubbelen in de komende 20 jaar. Tegelijkertijd neemt het aantal jongere kleine huishoudens (tot 55 jaar) en het aantal gezinnen af.

Figuur 3.1: Gemeente Leusden. Ontwikkeling huishoudens naar type en leeftijd in de periode 2015 - 2035



Bron: Primos 2013, bewerking Companen.

Onzeker

- De onzekere factor in de huishoudensprognose is de beschikbaarheid van woningen en de bouwproductie. Als in Leusden geen woningen beschikbaar zijn voor de extra verwachte groei in huishoudens, zullen deze huishoudens zich elders vestigen. De huishoudensgroei zal dan elders plaatsvinden.
- De groei van huishoudens is (in sterke woningmarktgebieden) dus een beleidsmatige keuze.

Vraagstukken voor de woonvisie

- De groeipotentie in het aantal huishoudens is dus aanwezig in Leusden, maar de gemeente zal deze groei moeten faciliteren met haar woonbeleid. Voldoende en gericht aanbod realiseren / vrijmaken!

3.2 Ontwikkeling inkomensdoelgroepen

Bijna een derde van de huishoudens in de gemeente Leusden heeft een inkomen tot € 34.911, ook wel de EU-doelgroep genoemd. Deze huishoudens behoren daarmee tot de doelgroep voor een sociale huurwoning. Van deze 3.920 huishoudens wonen er 1.750 (45%) daadwerkelijk in een woning van een woningcorporatie. De overige groep is woningeigenaar (44%) of huurt een woning in de particuliere sector (11%). Het aandeel lage inkomens in de koopsector ligt daarmee wat hoger dan het landelijk gemiddelde (37%).

Woningstichting Leusden heeft op dit moment 2.525 woningen in de gemeente in haar bezit. De overige corporatiewoningen zijn op dit moment nog eigendom van Vestia. Twee derde van alle “sociale” huurders in Leusden behoort tot de EU-doelgroep. De overige 855 huishoudens vallen vanwege hun hogere inkomen buiten de doelgroep. Dit hoeft niet te betekenen dat zij allemaal “scheefwonen”, aangezien het mogelijk is dat een deel in een corporatiewoning woont met een geliberaliseerde huur (vanaf € 710,68).

Tabel 3.2: Gemeente Leusden. Inkomensdoelgroepen naar woonsituatie, 2015

	Corporatiewoningen		Particuliere huurwoningen		Koopwoningen		Totaal	
	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal
Tot 34.911	67%	1.750	39%	440	20%	1.730	31%	3.920
34.911 - 43.786	13%	335	15%	165	13%	1.160	13%	1.660
Vanaf 43.786	20%	520	46%	515	67%	5.905	56%	6.940
Totaal	100%	2.605	100%	1.120	100%	8.795	100%	12.520

Bron: Regionaal inkomensonderzoek CBS 2011, Primos 2013, bewerking Companen.

In onderstaande tabel laten we zien wat de ontwikkeling van de inkomensgroepen betekent voor de huur- en de koopvoorraad in Leusden. Hierbij geven we de ontwikkeling weer voor drie inkomensscenario's. Afhankelijk van het economisch toekomstscenario ontwikkelt de potentiële doelgroep voor een corporatiewoning in Leusden zich. Alleen bij een verdere stagnatie van de economie (0% economische groei per jaar) zal de doelgroep in omvang toenemen met ongeveer 180 huishoudens (5%). In andere gevallen daalt de potentiële klantengroep met 4 tot 7% in tien jaar tijd.

Tabel 3.3: Gemeente Leusden. Verwachte ontwikkeling inkomensgroepen per scenario, 2015-2025

	2015		2025			2015-2025		
	Aantal	%	0%	0 en +1,2%	+1,2%	0%	0 en +1,2%	+1,2%
Huishoudens < € 34.911	3.920		4.100	3.765	3.630	+180	-155	-290
Waarvan in huur (corp.)	1.750	45%	1.830	1.680	1.620	+80	-70	-130
Waarvan in huur (overig)	440	11%	460	420	405	+20	-20	-35
Waarvan in koop	1.730	44%	1.810	1.665	1.605	+80	-65	-125
Huishoudens > € 34.911	8.600		9.000	9.335	9.465	+400	+735	+865
Waarvan in huur (corp.)	855	10%	895	925	945	+40	+70	+90
Waarvan in huur (overig)	680	8%	710	740	745	+30	+60	+65
Waarvan in koop	7.065	82%	7.395	7.670	7.775	+330	+605	+710
Totaal aantal huishoudens	12.520		13.100	13.100	13.100	+580	+580	+580
Waarvan in huur (corp.)	2.605	20%	2.725	2.605	2.570	+120	+0	-40
Waarvan in huur (overig)	1.120	9%	1.170	1.160	1.150	+50	+40	-30
Waarvan in koop	8.795	71%	9.205	9.335	9.380	+410	+530	+585

Bron: CBS Regionaal inkomensonderzoek 2011, Primos 2013, bewerking Companen.

- Uitgaande van de huidige verhouding tussen huur en koop, zal het aantal huishoudens met een inkomen tot € 34.911 in corporatiewoningen de komende 10 jaar afnemen met ongeveer 130 huishoudens in het meest gunstige inkomensscenario (+1,2%). Bij het 0-scenario zal de primaire doelgroep in corporatiewoningen juist toenemen met circa 80 huishoudens.
- Het aantal huishoudens met een inkomen boven de € 34.911 in corporatiewoningen zal tot 2025 toenemen met 40 tot 90 huishoudens.
- Op basis van deze benadering (inclusief de acceptatie van scheefwonen) kan worden gesteld dat voor de komende 10 jaar de ontwikkeling van de woningvoorraad van de corporaties in Leusden varieert tussen een afname van 40 woningen tot een toevoeging van ca. 120 woningen.

Gewenste ontwikkeling sociale woningvoorraad

De gewenste omvang van het aantal corporatiewoningen is, naast de inkomensontwikkelingen en de vervangingsvraag als gevolg van de verkoop van huurwoningen, afhankelijk van de mate van scheefwonen. Het rijksbeleid stimuleert het tegengaan van scheefwonen. De corporaties worden middels heffingen en wet- en regelgeving "gestimuleerd" om dit beleid te volgen.

We hebben geconstateerd dat het aantal huishoudens in de sociale huursector met een inkomen tot € 34.911 zich ontwikkelt binnen de bandbreedte -130 tot +80 huishoudens. Als in de komende jaren de mate van scheefheid gelijk blijft aan het huidige niveau moet de sociale voorraad worden ontwikkeld binnen de bandbreedte van -40 tot +120 huurwoningen om deze huishoudens te kunnen huisvesten. Deze bandbreedte volgt uit de verschillende economische scenario's. Dit betekent dat de gewenste omvang van de kernvoorraad in 2025 tussen de 2.565 en 2.725 bedraagt. In dit scenario accepteer je in feite de huidige omvang van de scheefheid.

Een optie is om gericht beleid te voeren op het verminderen van de scheefheid in de sociale voorraad, bijvoorbeeld door huishoudens met een inkomen hoger dan € 34.911 te verleiden om passende huisvesting te zoeken. De gewenste kernvoorraad is dan afhankelijk van de mate waarin de scheefheid daadwerkelijk vermindert. In de volgende tabel laten we de effecten zien voor de gewenste omvang van de kernvoorraad.

Tabel 3.4: Gemeente Leusden. Gewenste omvang van de sociale voorraad

Huidig aantal woningen van woningcorporaties	Omvang < € 34.911 in corporatiewoning	Omvang > € 34.911 (% scheefheid) in corporatiewoning	Autonome ontwikkeling doelgroep in aantal huishoudens	Gewenste omvang sociale voorraad
2.605	1.750	(huidig) 855 (33%)	-130 tot +80	2.475 tot 2.685
2.605	1.750	650 (25%)	-130 tot +80	2.270 tot 2.480
2.605	1.750	520 (20%)	-130 tot +80	2.140 tot 2.350
2.605	1.750	260 (10%)	-130 tot +80	1.880 tot 2.090
2.605	1.750	0 (0%)	-130 tot +80	1.620 tot 1.830

Bron: CBS Regionaal Inkomensonderzoek 2011, bewerking Companen.

- Als de scheefheid in de sociale huurvoorraad van Leusden terugloopt van 33% naar 25%, dan bedraagt de gewenste omvang van de sociale huurvoorraad tussen de 2.270 en 2.480 woningen.
- Indien de scheefheid nog verder terugloopt naar 20%, dan is de gewenste omvang van de sociale huurvoorraad 2.140 tot 2.350 woningen. Als er geen sprake is van scheefheid in de sociale huurvoorraad, dan volstaat een sociale huurvoorraad van 1.620 tot 1.830 woningen. Dit is een puur theoretische benadering die in de praktijk zelden of nooit zal plaatsvinden.

Zoals uit tabel 3.4 duidelijk wordt, hangt de gewenste omvang van de sociale huurvoorraad sterk af van de verwachting ten aanzien van scheefheid. Indien de huidige mate van scheefheid wordt geaccepteerd, dan is een kleine toevoeging van het aantal huurwoningen wenselijk. Als het mogelijk is om de mate van scheefheid terug te dringen, dan kan de sociale huurvoorraad in de gemeente worden verkleind.

Onzeker

- De omvang van de aandachtsgroep - huishoudens met een inkomen tot € 34.911 - neemt in Leusden bij een scenario van 0% economische groei toe met 5%. Het is niet duidelijk hoe de groep laagste inkomens zich ontwikkelt.
- Als de beleidsmaatregelen van de overheid werken, namelijk een vrij sterke huurverhoging voor huishoudens met middeninkomens en hoger en het passend toewijzen, dan kunnen er meer woningen vrijkomen voor mensen die daar gezien hun inkomen recht op hebben.
- In welke mate kunnen en willen de middeninkomens zich op de koopwoningmarkt begeven? Dit hangt af van de woningmarktontwikkeling. Er zijn signalen dat de woningmarkt uit een dal klimt, maar het is onzeker of dit leidt tot stijgende prijzen.

Vraagstukken voor de woonvisie

- Er gaan steeds meer geluiden op om een lagere basiskwaliteit te bieden. Met name de laagste inkomens kunnen dan in een goedkope maar ook wat minder goede woning terecht. Is het denkbaar om dit in Leusden toe te passen? Wat betekent dit voor de renovatie- en sloop- nieuwbouwplannen van de corporaties?
- Is het voor corporaties echt noodzakelijk om de huren te verhogen?
- Gaat het alleen over huurbeleid (corporaties) of ook over armoedebelid (gemeente)? Wie is er verantwoordelijk?
- Wonen lage inkomens in de goedkoopste woningen? Zo niet, is dat te beïnvloeden en willen we dat?

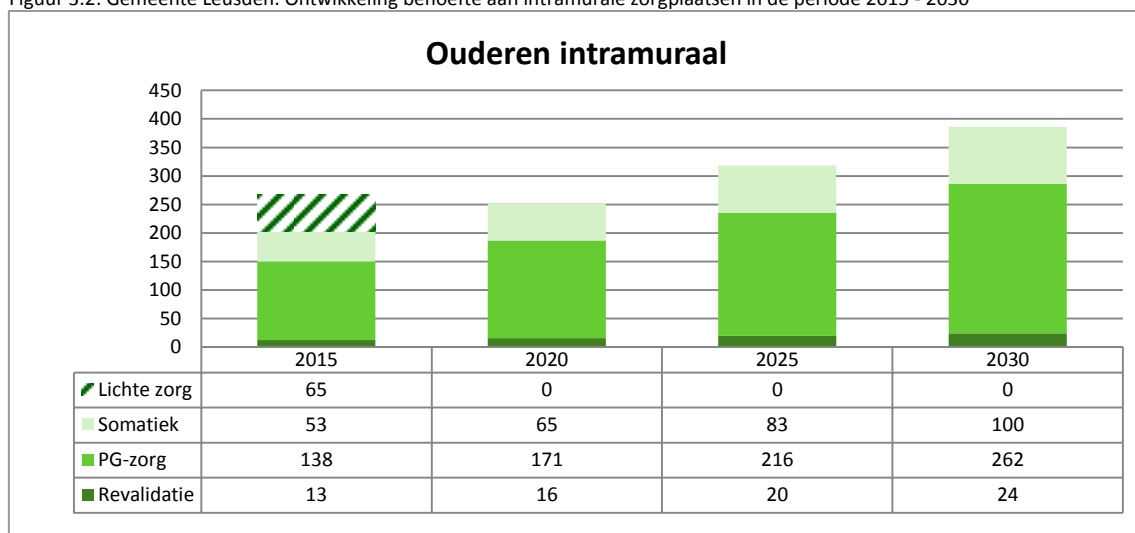
3.3 Wonen en zorg

Op basis van de bevolkingsprognose en de indicaties voor zorgplaatsen die in de gemeente Leusden zijn afgegeven, hebben we een inschatting gemaakt van de zorgbehoefte tot 2030. Het vervolg gaat in op de te verwachten intramurale en extramurale zorgbehoefte onder ouderen en de zorgbehoefte van mensen met een verstandelijke of geestelijke beperking. Voor de interpretatie van onderstaande figuren, moet men ervan bewust zijn dat deze inschattingen zijn gebaseerd op een normatieve berekening. In deze berekening wordt geen rekening gehouden met het aanwezige aanbod en eventuele regionale opvangfunctie van dit aanbod.

Ouderen intramuraal

Het aantal ouderen en oudere huishoudens zal de komende jaren toenemen in de gemeente Leusden. Het huidige overheidsbeleid heeft als doel ouderen langer zelfstandig te laten wonen en pas bij een hogere zorgindicatie toegang te verlenen tot een verzorg- of verpleeginstelling. Voor Leusden betekent dit op korte termijn (tot 2020) een afname van circa 25 intramurale zorgplaatsen (zorgplaats in een instelling met verpleegzorg), maar gezien over een periode van tien jaar (tot 2025) is er een extra behoefte van naar schatting 50 plaatsen.

Figuur 3.2: Gemeente Leusden. Ontwikkeling behoefte aan intramurale zorgplaatsen in de periode 2015 - 2030



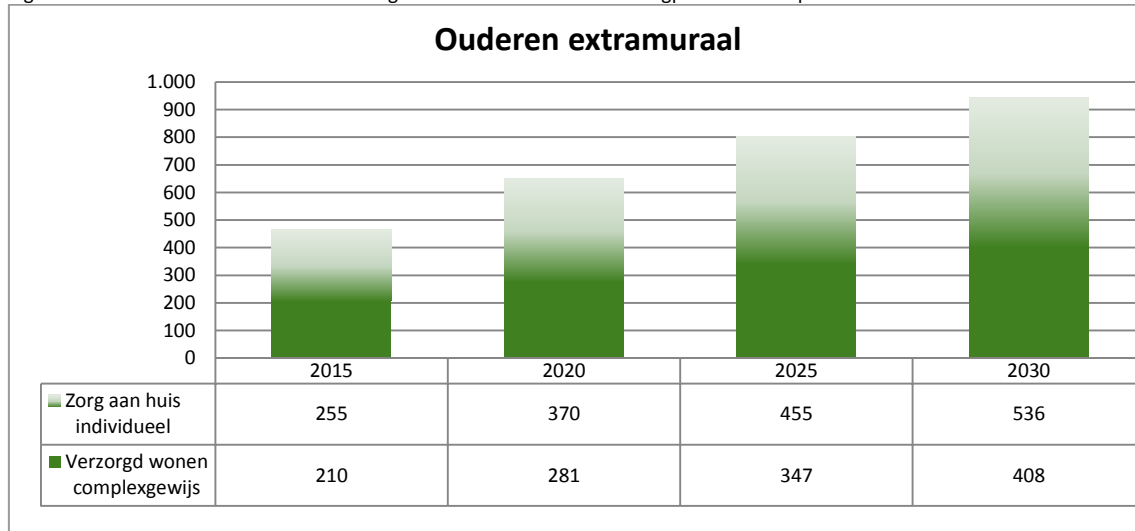
Bron: WoonZorgWeter, Companen.

In de gemeente Leusden worden op dit moment ongeveer 300 intramurale zorgplaatsen aangeboden. De helft hiervan betreft psychogeriatrische zorg. Voor de komende vijf jaar lijkt dit voldoende, maar wanneer we kijken naar 2025 betekent dit kwantitatief gezien een tekort van 20 plaatsen. Bovendien blijkt uit gesprekken met marktkenner dat Leusden op het gebied van zorg (met name in de specifieke PG-zorg) een belangrijke regionale functie heeft. Een groot deel van de huidige zorgplaatsen wordt benut door mensen van buiten de gemeente. Dit maakt het inschatten van de zorgbehoefte in de toekomst lastiger. De komende decennia zal met name de vraag naar psychogeriatrische zorg stijgen en valt een deel van de reguliere verzorging en verpleging weg doordat de lichte zorg wordt geëxtramuraliseerd. Het type zorgplaatsen (somatisch of psychogeriatrisch) dat de instellingen bieden moet aansluiten op de veranderende vraag.

Ouderen extramuraal

Het aantal extramurale zorgplaatsen dat in de gemeente Leusden aangeboden wordt, bedraagt circa 145 plaatsen. Aangezien deze capaciteit lager ligt dan de zorgvraag (210 plaatsen verzorgd wonen, zie figuur 3.3) mogen we aannemen dat een deel van deze groep nog in eigen woning woont met veel ondersteuning of buiten de gemeente woont. Desalniettemin zal de totale vraag de komende jaren toenemen en zal het aanbod hier ook op moeten worden aangepast. In deze periode zal de behoefte naar extramurale plaatsen stijgen met circa 135 plaatsen.

Figuur 3.3: Gemeente Leusden. Ontwikkeling behoefte aan extramurale zorgplaatsen in de periode 2015 - 2030



Bron: WoonZorgWeter, Companen.

Als gevolg van het overheidsbeleid zullen ouderen langer in hun huidige woning of woonomgeving blijven wonen ("zorg aan huis individueel" in figuur 3.3). Dit vraagt om levensloopgeschikte woningen, domotica en voldoende voorzieningen en diensten die in de nabije omgeving aangeboden worden. De openbare ruimte moet geschikt zijn voor minder mobiele senioren. Tegelijkertijd zal vanwege bezuinigingen in de Wmo een groter beroep gedaan worden op mantelzorg. Deze ontwikkelingen op het gebied van wonen en zorg maakt het inschatten van de toekomstige vraag naar verzorgd wonen lastiger. Het verschil tussen het aantal plaatsen verzorgd wonen en individuele zorg aan huis is daarom in bovenstaand figuur weergegeven als een geleidelijke overgang in plaats van precieze aantallen.

Overige zorgvormen

Voor mensen met een psychiatrische stoornis (GGZ) en mensen met een verstandelijke beperking (VG) zijn de indicatieregels voor zorg met verblijf eveneens verzwaard. De lichtste indicaties worden bij beide zorggroepen niet meer afgegeven.

Het aantal VG-cliënten zal de komende jaren beperkt afnemen. Als we alleen kijken naar de intramurale plaatsen zien we dat de vraag op dit moment uit 90 plaatsen bestaat en in 2030 80-85 zal bedragen. Het huidige intramurale aanbod bedraagt op dit moment ongeveer 70 zorgplaatsen. De 35 VG-cliënten met een lichte zorgvraag worden geacht zelfstandig te (gaan) wonen. Hun behoefte bestaat uit kleine woningen met een lage huur, bij voorkeur in de nabijheid van een trefpunt waar bewoners bekenden kunnen ontmoeten (waaronder hulpverleners). Zoals eerder aangegeven is het op basis van de afgegeven indicaties niet mogelijk om onderscheid te maken tussen de lokale en regionale vraag. Het is dus de vraag welk deel van de geëxtramuraliseerde vraag kan worden vertaald naar een vraag naar zelfstandig wonen in Leusden.

Voor GGZ zien we in de periode tot 2030 dezelfde ontwikkeling als in de VG-sector. De vraag naar intramurale zorgplaatsen neemt af (van bijna 30 naar ongeveer 20 plaatsen) en de extramurale zorgbehoefte stijgt (van ongeveer 80 naar 90 plaatsen). De intramurale zorgvraag bestaat (zowel nu als in 2030) voor tweederde uit cliënten die in een instelling verblijven de overige cliënten vallen onder beschermd wonen. Deels gaat het daarbij om zelfstandige woningen, deels om geclusterd begeleid wonen. De extramurale zorgvraag betreft cliënten die zorg aan huis krijgen.

Onzeker

- Het is nog onzeker hoeveel intramurale woonzorgplekken er in Leusden blijven. Nu al is in het land een tendens van sluitende verpleeghuizen waarneembaar. En wat komt ervoor in de plaats?
- De vraag naar extramurale zorgplaatsen neemt toe, wordt hierin voorzien?
- Sommige ouderen zullen niet thuis, maar in voor hen geschikte woningen, in een beschermde omgeving willen wonen. Mogelijk zetten zorgaanbieders nieuwe woonzorgvormen op de markt. Denk aan luxe verzorgcomplexen met een flexibele afname van zorg, kangoeroewoningen, enzo-voorts. Hoe groot zal de interesse hierin zijn?
- Er lijkt een groep vitale ouderen op te staan die het goed voor zichzelf regelt. Maar hoe groot is deze?
- Tot slot zullen minder ouderen verhuizen. Er komen daardoor minder woningen vrij. De druk op de sociale huurmarkt kan daardoor toenemen.
- Hoe gaan instellingen in de regio om met de verschillende locaties? Welke blijven, welke worden opgeheven, gaan ze concentreren om juist spreiden?
- Waar gaan de zelfstandige VG- en GGZ-clieënten wonen? In de buurt van de instellingen of juist in hun eigen woonplaats? Het is dus niet vooraf te voorspellen of zij in Leusden gaan of blijven wonen of naar elders verhuizen.

Vraagstukken voor de woonvisie

- Moet de gemeente stimuleren dat zorgbehoevenden zo lang mogelijk in de wijk wonen? Of wil ze juist dat ouderen verhuizen?
- Kan de gemeente dan ook de ontwikkeling van andere vormen van zorgvastgoed stimuleren of moet ze dit aan de markt overlaten?
- Welke verantwoordelijkheid nemen de partijen bij het aanbieden van zorgvastgoed? Kan dit aanbod afgestemd worden? Een aanzienlijk deel van de ouderen woont in sociale huurwoningen. Hoeveel woningen zouden de corporaties (levensloop)geschikt moeten en kunnen maken?
- Welke regelgeving staat het levensloopgeschikt maken van reguliere woningen in de weg?

3.4 Woningbehoefte kwalitatief

Op basis van de huishoudensprognose van Primos kunnen we stellen dat er tot 2020 behoefte is aan circa 250 woningen. In de vijf jaar daarna bedraagt de behoefte ongeveer 330 woningen. De woningbouwplanning van de gemeente voorziet in 571 - 579 woningen tot 2020 en 254 woningen voor de periode daarna. De plancapaciteit ligt hiermee, vooral wat betreft de korte termijn, fors hoger dan de verwachte behoefte in de gemeente Leusden.

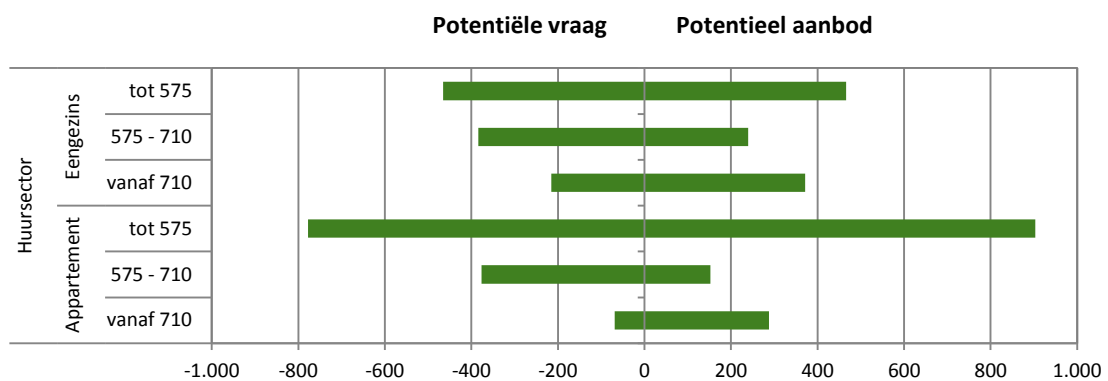
Op basis van het woononderzoek (WoOn2012) kunnen we een beeld geven van de lokale woningbehoefte in de gemeente Leusden. In het vervolg geven we inzicht in de verwachte vraag en aanbod van

woningen in de gemeente voor de komende jaren. Dit is gebaseerd op de wensen van verhuiscandidate huishoudens (de vraag) en de woningen die zij achter laten na verhuizing (het aanbod). Vraag en aanbod hebben hier betrekking op de bestaande woningvoorraad. De fricties geven aan welke marktsegmenten kansrijk of juist kwetsbaar zijn bij het bepalen in welke segmenten ruimte is voor uitbreiding van het aanbod (onder andere door nieuwbouw of transformatie). Hierbij moet wel een nuancering worden geplaatst. De cijfers geven een goede indicatie van wat de kansrijke en kwetsbare segmenten in de huur- en koopsector in de gemeente zijn, maar het betreft wel een inschatting.

Huursector

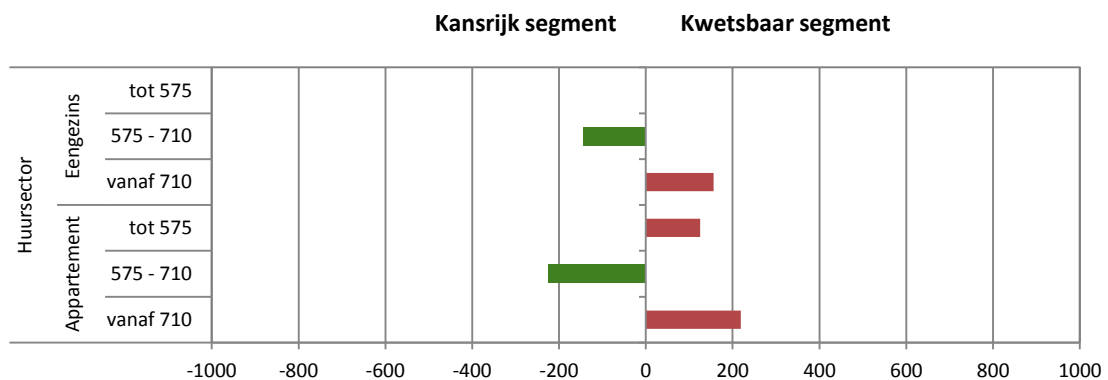
In de huursector is er vooral behoefte aan middeldure woningen. Dit geldt voor zowel eengezinswoningen als appartementen. De duurdere huurwoningen blijken weinig kansrijk in gemeente.

Figuur 3.1: Gemeente Leusden. Potentiële vraag en aanbod naar huurwoningen, periode 2015 - 2025



Bron: WoOn2012, bewerking Companen.

Figuur 3.2: Gemeente Leusden. Potentieel kansrijke en kwetsbare marktsegmenten in de huursector, periode 2015 - 2025

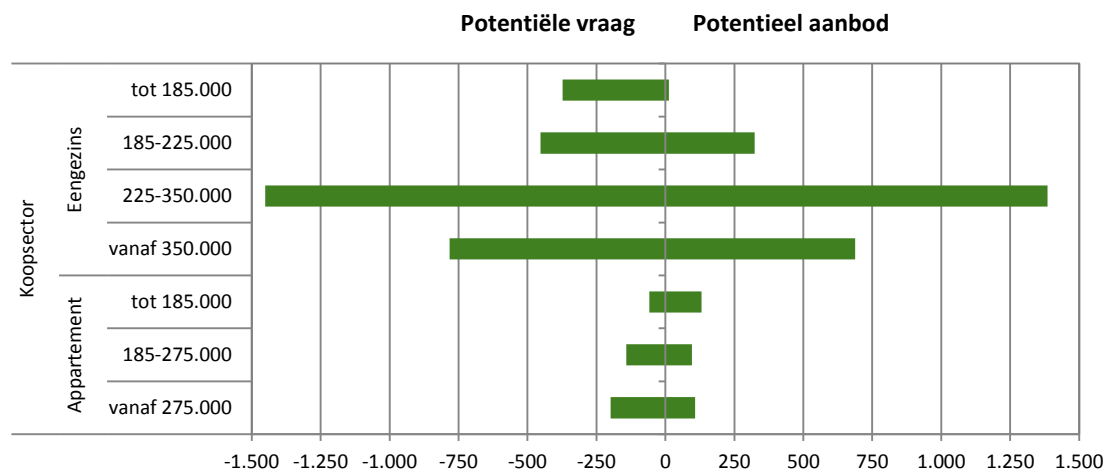


Bron: WoOn2012, bewerking Companen.

Koopsector

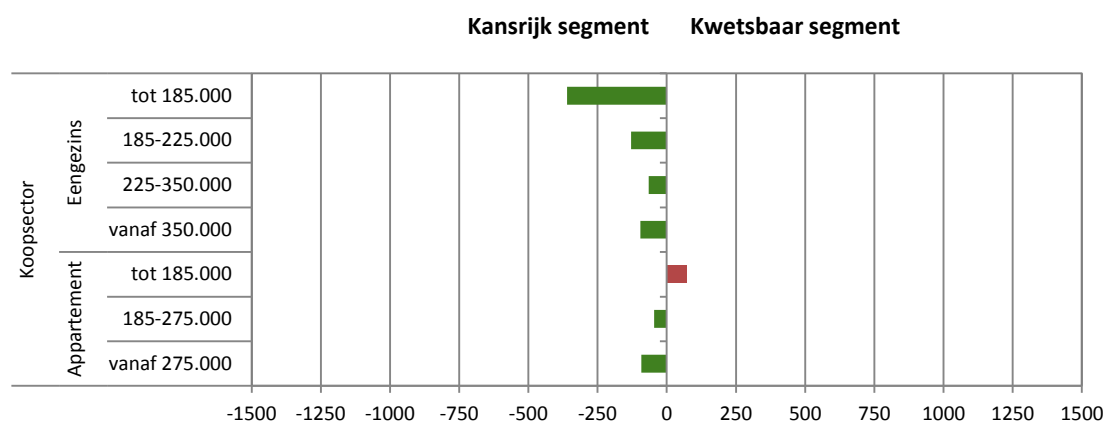
In de koopsector is er in bijna alle onderscheiden segmenten ruimte voor nieuwbouw. Met name de goedkopere eengezinswoningen zijn hier in trek. Het is echter de vraag of de gemeente op dit gebied nog extra aanbod wil toevoegen gezien de ruime voorraad aan eengezinswoningen op dit moment. Voor de differentiatie in aanbod kan het gewenst zijn om deze behoefte niet volledig in te vullen.

Figuur 3.3: Gemeente Leusden. Potentiële vraag en aanbod naar koopwoningen, periode 2015 - 2025



Bron: WoOn2012, bewerking Companen.

Figuur 3.4: Gemeente Leusden. Potentieel kansrijke en kwetsbare marktsegmenten in de koopsector, periode 2015 - 2025



Bron: WoOn2012, bewerking Companen.

De nieuwbouwplannen van de gemeente Leusden tot 2025 zijn met name gericht op nieuwbouw van koopwoningen. Ongeveer twee derde van de circa 800 geplande woningen betreft koopwoningen (of bouwkvavels). Voor zover het woningbouwprogramma al bekend is worden er tot 2025 ongeveer 150 sociale huurwoningen aan de huidige voorraad toegevoegd. Wat betreft het type geplande woningen (eengezinswoning of appartement) kan er op basis van het huidige programma geen uitspraken worden gedaan aangezien dit voor een groot deel van de plannen nog onbekend is.

Onzeker

- De bovenstaande figuren zijn gebaseerd op woonwensen van huishoudens. De realisatie van verhuiscwensen is vaak ander dan dat als wens wordt aangegeven.

- De wet en regelgeving omtrent toewijzingen van huurwoningen en de toekenning van hypotheek is sterk van invloed op de realisatie van de verhuishwensen.
- Ook de (soms te hoge) verwachting van de verkoop van de eigen woning is bepalend voor de verhuishwens. Als de daadwerkelijke verkoop van de woning tegenvalt, heeft dat consequenties voor de verhuishwens.
- De nieuwbouwplannen van de gemeente Amersfoort voor de komende jaren zijn gericht op inbreiding, er staan geen grote uitbreidingsplannen meer op de planning. Dit kan betekenen dat mensen die op zoek zijn naar een nieuwbouwwoning dichtbij de stad en ruim opgezet, uitwijken naar Leusden, omdat het aanbod in Amersfoort ontbreekt.

Vraagstukken voor de woonvisie

- Moet de gemeente volledig voorzien in de vraag naar (met name goedkopere) eengezinswoningen gezien de huidige samenstelling van de woningvoorraad?
- In hoeverre wil men streven naar differentiatie in het aanbod en op welke manier (koop, huur, woningtype, prijssegment, etc.)?

4 Toekomstwaarde van de woningvoorraad

In het vorige hoofdstuk zagen we dat het aantal huishoudens nog gematigd toeneemt, maar de bevolkingsgroei min of meer stabiliseert in Leusden. Dit betekent dat bij het voorzien in de huisvestingsvraag het belang van nieuwbouw kleiner wordt ten opzichte van de bestaande voorraad. Daarom zal het steeds belangrijker worden om bij te sturen in de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad om deze te laten aansluiten bij de vraag naar woningen in de toekomst (2020 - 2040). We definiëren toekomstwaarde daarom als de mate waarin nu bestaande woningen in de komende vijftientig jaar aantrekkelijk blijven voor hun doelgroep of - eventueel met aanpassingen - kunnen voorzien in de woningvraag van andere doelgroepen.

Op basis van bronnen als de gemeentelijke WOZ-registratie, BAG, informatie uit de woonruimte, informatie van de woningcorporatie, CBS Statline en beschikbare onderzoeken, benoemen we segmenten / gebiedsdelen in de bestaande voorraad waar mogelijke interventies gewenst zijn. Wij maken hierbij onderscheid naar de volgende gebiedsdelen / segmenten:

1. Risciloos: voldoende courant en voldoende investeringsruimte om zich autonoom aan te passen aan de veranderende vraag.
2. Einde levenscyclus: aanpassing aan de veranderende consumentenvraag komt niet tot stand, maar is ook redelijkerwijs niet mogelijk. Hier ligt het accent op transformatie als vastgoedstrategie.
3. Kwetsbaar / potentieel kansrijk: hier vindt geen proces van autonome aanpassing aan de vraag plaats, maar er is wel potentie, welke kan worden aangeboord door gerichte interventies.

Het is voor de beleidsstrategie met name van belang om de tweede en derde categorie in kaart te brengen. In dit hoofdstuk gaan we in op de wijze waarop we de toekomstwaarde van de woningvoorraad in kaart hebben gebracht en welke gevolgen dit heeft voor de woonvisie van Leusden.

4.1 Methode

Op basis van zes indicatoren hebben we de kwaliteit van het wonen in de gemeente Leusden op buurtniveau in kaart gebracht. In deze paragraaf lichten we toe waarop de indicatoren zijn gebaseerd.

1. *Populariteit van de buurt*: is bepaald op basis van de gemiddelde vierkantemeterprijs van woningen en de procentuele ontwikkeling van de gemiddelde WOZ-waarde in de periode van 2009 - 2013.
2. *Fysieke flexibiliteit / aanpasbaarheid van het woningbezit*: is afgeleid uit twee variabelen, namelijk het bouwjaar van de woning en de investeringsbereidheid van huishoudens. Deze bereidheid is bepaald aan de hand van de gemiddelde leeftijd per buurt en het aandeel huishoudens met een laag inkomen. Het geeft daarmee een indicatie van de mate waarin huishoudens in de buurt in staat zijn om te investeren in hun woning.
3. *Bebouwingsdichtheid*: is vertaald vanuit de omgevingsadressendichtheid (OAD) van het CBS. Dit geeft aan in hoeverre een woonmilieu landelijk of stedelijk is. Het uitgangspunt hierbij is dat buurten met een zeer hoge OAD, de stedelijke woonmilieus, en de buurten met een zeer lage OAD, de landelijke woonmilieus, over het algemeen zeer aantrekkelijk zijn als woonomgeving. Buurten die niet aan één van deze twee voorwaarden voldoen zijn over het algemeen minder aantrekkelijke woonmilieus en dit betekent dat deze buurten kwetsbaarder zijn.
4. *Leefbaarheid*: is gebaseerd op de Leefbaarometer, een landelijk instrument dat zicht biedt op vooral de 'fysieke' meetbare leefbaarheid. Wij hebben gebruik gemaakt van de regionale verschil-

kaarten, omdat deze meer zeggingskracht hebben voor vergelijkingen binnen de regio (dan de landelijke kaarten).

5. *Energieprestatie*: is bepaald aan de hand van de Energielabelatlas, waarmee het meest voorkomende energielabel in een buurt kan worden bepaald. Dit geeft een indicatie van de energiezuinigheid van de woningvoorraad. Het uitgangspunt bij deze indicator is: hoe energiezuiniger de woning, hoe hoger de woonkwaliteit.
6. *Imago / cultuur in een buurt*: is ook erg bepalend voor het (behoud van) waarde van woningen. Sommige buurten hebben een zeer sterk imago, los van de kwaliteit van het woningbezit. Een voorbeeld zijn historische linten met uitstraling, dorpen die als beschermd stads- of dorpsgezicht hun waarde hebben, maar waar de woningen (mede door de bescherming) weinig aanpasbaar te maken zijn bij de toekomstige vraag. Toch behouden veel van deze buurten hun waarde, vanwege het gunstige imago. Wij hebben deze gebieden geïnventariseerd met de leden van de ambtelijke werkgroep.

Iedere buurt krijgt per indicator een waardering. Dit kan zijn: potentieel gunstig, neutraal of potentieel ongunstig. Op basis hiervan is het oordeel over de toekomstwaarde vastgesteld.

4.2 Resultaten

Buurten die over alle indicatoren gezien het best scoren:

- 't Vliet (alleen leefbaarheidsscore potentieel ongunstig)
- Tabaksteeg
- Buitengebied Leusden-Zuid
- Buitengebied Achterveld
- Stoutenburg

Buurten die over alle indicatoren gezien het “slechtst” scoren:

- Hamersveld-Oud
- Noorwijk
- Zwanenburg
- Hamersveld-Nieuw

Scores per indicator

1. *Populariteit van de buurt*:
 - o Potentieel gunstig: buurten ten noorden van kern en buurten in zuiden van kern
 - o Potentieel ongunstig: buurten in (noord-)oosten van bebouwde kom Leusden
2. *Fysieke flexibiliteit / aanpasbaarheid van het woningbezit*:
 - o Meeste buurten neutraal
 - o Potentieel gunstig: buurten in buitengebied + noorden van kern
 - o Potentieel ongunstig: geen
3. *Bebouwingsdichtheid*:
 - o Meeste buurten potentieel gunstig
 - o Potentieel ongunstig: geen
4. *Leefbaarheid*:
 - o Meeste buurten neutraal
 - o Potentieel gunstig: buurten in buitengebied zuid en west van kern

- Potentieel ongunstig: verspreide buurten
5. *Energieprestatie:*
- Meeste buurten neutraal
 - Potentieel gunstig: Hamershof, Tabaksteeg en 't Vliet
 - Potentieel ongunstig: buitengebied en Stoutenburg

5 Kansrijke woonconcepten

5.1 Inleiding

Medio april hebben we een bijeenkomst gehouden met ambtenaren, raadsleden en mensen die vanuit hun vakgebied of organisatie betrokken zijn bij wonen, zorg en ondernemen in de gemeente Leusden. Alle deelnemers is gevraagd om in groepjes (het liefst met mensen vanuit uiteenlopende vakgebieden) nieuwe woonconcepten te bedenken. De voorwaarden waaraan de concepten moesten voldoen waren:

- Inspelen op de huidige trends
 - Van verzorgingsstaat naar participatiesamenleving
 - Decentralisaties, in het bijzonder AWBZ / Wmo
 - Veranderende woonbehoeftes
 - De projectontwikkeling verandert
 - Bestaande voorraad belangrijker
 - Huisvestingswet 2014
 - Betaalbaarheid
 - Eindigheid fossiele brandstoffen
- Rekening houden met de verwachte ontwikkelingen gezien de prognoses
 - Huishoudensgroei, gezinsverdunding
 - Verdubbeling van aantal oudere huishoudens
 - Nieuwbouw in het verleden heeft aantrekkingskracht gehad
- Iets toevoegen aan de woningvoorraad van Leusden
 - Eenzijdige woningvoorraad, vooral eengezinswoningen
 - Mogelijkheden bieden voor starters en senioren

5.2 Drie nieuwe woonconcepten voor Leusden

In deze paragraaf beschrijven we drie waardevolle concepten die uit de bijeenkomst naar voren zijn gekomen.

Dorps wonen

In dit woonconcept staat het dorpsgevoel centraal. Dit betekent dat er veel waarde wordt gehecht aan verbondenheid en het sociale netwerk in de wijk of buurt. Dit wordt gestimuleerd doordat er vanaf het begin af aan zowel jongeren als volwassenen, gezinnen en ouderen samen wonen. Zij houden een oogje bij elkaar in het zeil en staan ervoor open om elkaar te helpen waar nodig. Een deel van de bewoners heeft namelijk wel een zorg / servicebehoefte en het andere deel niet. Er staan hier vooral levensloopgeschikte woningen. Deze woningen zijn geschikt of relatief eenvoudig aan te passen aan de levensfase van de bewoners. Een voorbeeld hiervan is de patiowoning die kan worden opgedeeld of juist uitgebreid of samengevoegd naar gelang de samenstelling van het huishouden dat er woont.

Het draait in dit concept niet alleen om wonen, maar ook om de aanwezigheid van gezamenlijke voorzieningen en activiteiten. Er zijn bijvoorbeeld mogelijkheden om samen te koken en / of eten, kaarten en koffie te drinken. Verder is er ook een (buurt-)winkel waar men terecht kan voor de dagelijkse boodschappen en is er gelegenheid om gebruik te maken van dagbesteding. Deze voor-

zieningen bieden tevens ruimte voor opleidingsplekken, waar studenten praktijkervaring op kunnen doen.

Dit concept zou ook uitgevoerd kunnen worden in de vorm van knoopen. De oorspronkelijke gedachte hierachter is dat een voormalig boerenerf wordt heringericht en vervolgens ruimte biedt voor verschillende zelfstandige woningen waarvan de bewoners een gemeenschappelijk erf delen. Ze zorgen gezamenlijk voor behoud, versterking en beheer van beplantingen en publiek toegankelijke routes in het omliggende landschap. Het is echter ook denkbaar om dergelijke knoopen meer in de bebouwde omgeving in te richten. Hierbij voeg je de eerder genoemde gemeenschappelijke voorzieningen en zorgmogelijkheden aan dit concept toe.

De ontwikkeling van dit woonconcept moet vanaf de voorbereiding worden "omarmd" door een lokale zorgorganisatie die de benodigde service kan leveren. Een voorbeeld van een dergelijke organisatie is Centraalzorg. Zij zouden graag met dit concept verder willen. Een ander belangrijk punt voor de ontwikkelingsfase is dat het samen met de betreffende wijk gebeurt zodat er ingespeeld kan worden op de lokale behoefte en eventuele problematiek. In de ene wijk kan het concept bijvoorbeeld worden toegespitst op hangjongeren, terwijl het in de andere wijk juist een oplossing moet bieden voor de vergrijzing.

- Potentiële locatie(s): Achterveld, Leusden-Zuid en inbreidingslocaties in de gemeente (ook voormalige kantoorpanden)
- Doelgroep: gemengd
- Type woningen: patiowoningen (levensloopbestendig), knoopen
- Eigendomsvormen: gezamenlijk, bijvoorbeeld door een Vereniging van Eigenaren (in geval van knoopen)

Zelfstandig samen wonen

Dit woonconcept gaat om leven, wonen en ontmoeten op een manier die het beste past of aansluit bij de persoon. We bieden met dit concept een woonvorm die aansluit op de wensen en behoeften van ouderen met een zorg- en leefvraag. Hiermee wordt senioren uit de gemeente een aantrekkelijk alternatief geboden voor hun zelfstandige (vaak eengezins-)woning. De meerderheid wil graag haar autonomie behouden, maar ziet ook in dat de huidige woning niet geschikt is (te groot, niet gelijkvloers, veel onderhoud). Voor deze groep bieden we compacte patiowoningen omdat die gelijkvloers zijn en over buitenruimte beschikken. Compact maar ruim genoeg om hier ook als (echt-)paar te kunnen wonen. Iets wat in bestaande woonzorgconcepten niet overal een vanzelfsprekendheid is.

Dit woningtype is door zijn ruimtegebruik vrij kostbaar dus vandaar dat we ons richten op vermogende ouderen die deze voordelen willen combineren met de voordelen van gezamenlijke inkoop van zorg- en gemaksdiensten. De verwachting is dat dit een doelgroep trekt die ondanks beperkingen en / of zorgvraag nog vrij vitaal is, een eigen netwerk heeft en in staat is om samen- en zelfredzaam te zijn. Dit is dus niet zozeer gekoppeld aan een leeftijdsgrens.

In het ideale plaatje is de groep bewoners al vooraf gevormd op basis van leefstijl, interesse, culturele achtergrond en dergelijke. Termen als hofjeswonen en wonen in een woongroep passen ook goed bij dit concept.

- Potentiële locatie(s): Inbreidingslocaties in de gemeente
- Doelgroep: welgestelde senioren
- Type woningen: compacte patiowoningen
- Prijs (huur / koop): € 1.250 per maand of rond € 350.000

Duurzaam wonen

In dit woonconcept worden de thema's betaalbaarheid en duurzaamheid gecombineerd. Door te streven naar energieneutrale woningen worden de woonlasten voor bewoners verlaagd. Wat voor hen het wonen beter betaalbaar maakt. Waar op gelet moet worden is dat er gebruik gemaakt wordt van duurzame en onderhoudsarme materialen. Hoewel deze materialen nog niet algemeen bekend zijn, is het aanbod groot en biedt dat kansen om op een innovatieve manier te bouwen. Een ander belangrijk punt is de stand van de woning.

Dit concept kan zowel worden toegepast op de bestaande woningvoorraad als bij nieuwbouwplannen en bij huur- en koopwoningen. Bovendien kan het op kleine en grote schaal worden toegepast, namelijk in het geval van individuele woningen / woonblokken en nieuwbouwwijken.

- Potentiële locatie(s): terrein voormalige Bank Giro Centrale, Inbreidingslocaties in de gemeente
- Doelgroep: huishoudens van 30 tot 50 jaar met bestedingsruimte
- Type woningen: zowel huur als koop

5.3 Conclusie

De brainstorm heeft een aantal mooie concepten opgeleverd. Deze concepten dienen ter inspiratie van de beleidsbepalers van de gemeente Leusden. Twee concepten gaan veel verder dan "het wonen". Zij geven vanuit de dimensie "het samenleven" een vertaling naar het wonen. De woonvormen / woningen zijn daarbij ondersteunend aan het samenleven. Vanuit de oorsprong van Leusden (de dorpen) geven zij invullen aan het "dorpsgevoel". Dus niet alleen een dorps woonmilieu, maar ook op samenleven als in een dorp.

Dit stelt eisen aan de woningen en stedenbouwkundige opzet van de wijken. Veel wijken / buurten zijn gebouwd in de periode van "massa" productie. Zij hebben soms meer het karakter van een stedelijke uitbreidingswijk dan van een dorp. Via maatwerk ingrepen op inbreidingslocaties kan middels nieuwe woon- / samenleefconcepten (zoals hierboven beschreven) het karakter van de wijken veranderen.

Als we dat in Leusden zouden willen doen, en die wens is er vanuit de deelnemers aan de brainstorm, dienen wij zorgvuldig met inbreidingslocaties om te gaan. Het meer van het zelfde, maar nieuwe aanvullende woonconcepten die bijdragen aan het oplossen van een aantal dilemma's die geschetst zijn in het vorige hoofdstuk.