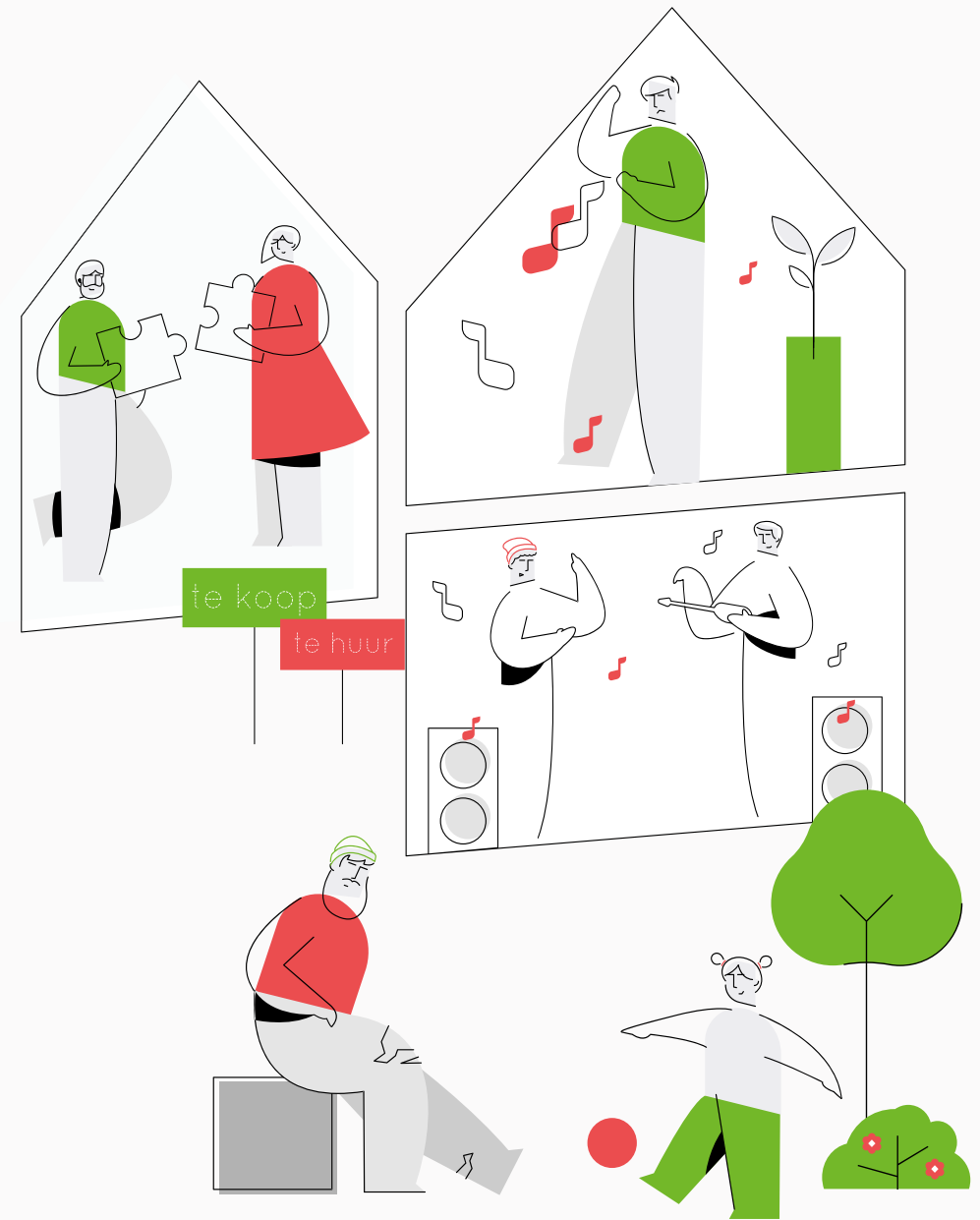


# COMPANEN

## Onderzoek woningbehoefte Maarn en Maarsbergen



## Gemeente Utrechtse Heuvelrug

17 april 2024

Onttrafel de trend. Kijk vooruit.

DATUM 17 april 2024

TITEL Onderzoek woningbehoefte Maarn en Maarsbergen

OPDRACHTGEVER Gemeente Utrechtse Heuvelrug

AUTEUR(S) Jeroen Lijzenga  
Allon Makkinga

PROJECTNUMMER 1581.108/G

STATUS

Ontrafel de trend.  
Kijk vooruit.

Tivolilaan 205  
6824 BV Arnhem  
Postbus 1174  
6801 BD Arnhem

[www.companen.nl](http://www.companen.nl)  
[info@companen.nl](mailto:info@companen.nl)  
026 351 25 32

KvK-nummer: 09035291  
BTW-nummer: NL001826517B01

# Inhoud

<b>Samenvattende conclusies en aanbevelingen</b>	<b>4</b>
<b>1 Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1 Aanleiding en vraagstelling	7
1.2 Aanpak	7
1.3 De locaties Trompplein en Breeschotenlaan	7
1.4 Leeswijzer	8
<b>2 Huidige woningmarktsituatie Maarn en Maarsbergen</b>	<b>9</b>
2.1 Bevolking en huishoudens	9
2.2 Woningvoorraad	11
2.3 Verhuisbewegingen	12
<b>3 Woningvraag in Maarn en Maarsbergen</b>	<b>17</b>
3.1 Kwalitatieve woningvraag	17
3.2 Parkeernorm	21
3.3 Regionale vraag	22
3.4 Reflectie van marktkenners	22
3.5 Invulling de locaties Trompplein en Breeschotenlaan	23

# Samenvattende conclusies en aanbevelingen

## Aanleiding en vraagstelling

In de kern Maarn worden de komende tijd locaties voor woningbouw tot ontwikkeling gebracht. Het gaat om meerdere locaties in de kern, waaronder de locaties Trompplein en Breeschotenlaan. Op deze locaties heeft de gemeente Utrechtse Heuvelrug de meeste mogelijkheden om te sturen op de invulling. Om te bepalen voor welke doelgroepen er woningen gebouwd moeten worden en welk woningbouwprogramma er toegepast moet worden, heeft de gemeente een onderzoek naar de woonbehoefte laten uitvoeren. Het onderzoek moet de bouwstenen geven om een weloverwogen beslissing te nemen over de woningbouw en de dorpsontwikkeling in Maarn en Maarsbergen.

## Aanpak

Het onderzoek is uitgevoerd met een combinatie van statistische analyses en gesprekken met inwoners en marktkenner. De bevindingen zijn vervolgens besproken in focusgroepen met starters en met potentiële doorstromers (waaronder ouderen). Daarnaast is het beeld van de kwalitatieve woningvraag en de eisen en wensen van de inwoners getoetst bij enkele lokaal en regionaal werkzame makelaars.

## Huidige marktsituatie

- Maarn heeft 4.750 inwoners. Dat is 9% van de inwoners van de gemeente. Er wonen 2.125 huishoudens in de kern. Maarsbergen is aanmerkelijk kleiner. In Maarsbergen wonen 1.390 inwoners (3% van de inwoners in de gemeente) die samen 545 huishoudens vormen.

- De gemeente Utrechtse Heuvelrug is de afgelopen jaren gegroeid. Utrechtse Heuvelrug heeft een negatief geboortesaldo, er overlijden meer mensen dan er geboren worden. Dat is kenmerkend in een vergrijzende samenleving. De gemeente groeit dus door een positief migratiesaldo, er komen meer mensen dan er gaan. Hierin zit ook een duidelijk stijgende lijn.
- Maarn en Maarsbergen hebben een groot aandeel koopwoningen. Het gaat om zo'n driekwart van de woningen in de beide kernen. Dit aandeel is aanmerkelijk hoger dan gemiddeld in de gemeente (64%).
- Meer dan de helft van de woningvoorraad in de gemeente heeft een WOZ-waarde boven € 400.000. Ruim een kwart (26%) van de voorraad heeft een waarde boven € 600.000. In Maarn (61%) en Maarsbergen (73%) is het aandeel woningen in het dure segment boven € 400.000 nog groter.
- De hoge waarde van de voorraad en daarmee van de huizenprijzen op de koopmarkt, maakt het voor (koop)starters en huishoudens met een middeninkomen lastig om een woning in Maarn en Maarsbergen te kopen. Huishoudens die nog geen koopwoning hebben en daarom niet hebben geprofiteerd van de gestegen huizenprijzen, kunnen lastig een woning kopen in de bestaande woningvoorraad. Dat bleek ook tijdens de focusgroepen met starters en (potentiële) doorstromers. Betaalbare koopwoningen komen in Maarn en Maarsbergen nauwelijks op de markt.
- De gemeente Utrechtse Heuvelrug kent meer vertrekkende dan vestigende huishoudens. Het inwonertal van de gemeente blijft groeien omdat kleine huishoudens vertrekken (vaak jongeren) en grotere huishoudens vestigen (vaak gezinnen). Er wordt naar verhouding weinig binnen de gemeente verhuisd.
- Dat is in Maarn en Maarsbergen nog sterker het geval. De meeste vrijkomende woningen worden betrokken door vestigers van buiten Maarn en Maarsbergen. Hierbij spelen de naar verhouding hoge prijzen in de koopsector en het lage aandeel sociale huurwoningen naar verwachting een belangrijke rol.

- Als vertrekkers een woning kopen in een andere gemeente, is dit naar verhouding vaker een rijwoning dan vestiger en binnenverhuizers betrekken in Maarn en Maarsbergen. Zij verhuizen juist vaker naar een tweekapper of vrijstaande woning. Dit versterkt het beeld uit de focusgroepen dat er in Maarn en Maarsbergen onvoldoende betaalbare koopwoningen op de markt komen om te voorzien in de mogelijkheden van een deel van de huishoudens die graag in Maarn en Maarsbergen willen blijven wonen.

### **Woningvraag van starters**

- Starters die zich richten op een woning in Maarn en Maarsbergen hebben een grote wens om een woning te kopen. Gevraagd naar hun voorkeur voor huren of kopen geeft bijna driekwart aan te willen kopen. Deze voorkeur bleek ook tijdens de focusgroep met starters.
- Veel starters geven de voorkeur aan een grondgebonden koopwoning. Meer dan 80% richt zich daarbij op een woning in het betaalbare segment. Dat is het segment tot € 390.000. Daarmee valt op basis van de WOZ-waarde van woningen in Maarn ruim 60% van de woningvoorraad buiten het bereik van deze starters en in Maarsbergen zelfs zo'n driekwart van de voorraad. Tijdens de focusgroep in Maarn bleek dat de meeste aanwezigen een woning zouden kunnen betalen met een prijs van € 240.000 tot € 270.000. Meer dan € 300.000 was voor de meest kapitaalkrachtige deelnemer aan de focusgroep al niet meer mogelijk.
- Starters die een grondgebonden woning zoeken, hebben op basis van het woonwensenonderzoek flinke wensen ten aanzien van de grootte van de woning. Ongeveer de helft zoekt een woning met minstens 4 kamers. Ruim een kwart richt zich op een driekamerwoning. In de focusgroep bleek dat de wens om zelfstandig te kunnen gaan wonen voor starters voorop staat. De voorkeur gaat uit naar een grondgebonden koopwoning, maar een koopappartement is een acceptabel alternatief. De voorkeur gaat dan uit

naar een driekamerappartement, maar voor de meeste deelnemers aan de focusgroep was een tweekamerappartement ook nog bespreekbaar, zeker als het een appartement met een goede, praktische indeling is. Starters willen vooral zelfstandig kunnen wonen en zijn bereid concessies te doen, in kwaliteit en financieel, om dat mogelijk te maken.

- Buitenruimte (een balkon) is minder belangrijk dan binnenruimte. Een balkon of gemeenschappelijke tuin wordt gewaardeerd, maar men heeft liever een kamer meer. Wat ook belangrijk wordt gevonden, is de aanwezigheid van een (kleine) berging om de fiets te kunnen stallen en/of voor opslag.

### **Woningvraag van ouderen**

- Ouderen hebben vaker dan jongeren een voorkeur voor het huren van een woning. Bijna een derde richt zich dan op een corporatiewoning met een sociale huur, bijna een kwart op een particuliere huurwoning. Toch wil nog bijna de helft (47%) van de ouderen in de leeftijd van 75 jaar of ouder een woning kopen.
- Ouderen die een geschikte woning willen kopen, hebben vaak meer financiële mogelijkheden dan starters. Als zij zich richten op een grondgebonden woning geeft bijna twee derde aan een woning in het dure segment (vanaf € 390.000) te willen kopen. Van de ouderen die een koopappartement zoeken, vraag ongeveer een derde een duur appartement en vraagt 40% een betaalbaar appartement (tot € 390.000).
- Ouderen die een grondgebonden woning vragen, willen veelal een vierkamerwoning of een driekamerwoning. Bij de appartementen ligt het accent op driekamerwoningen.
- In de focusgroep met ouderen kwam ook naar voren dat een levensloopbestendige woning voor ouderen niet automatisch een kleine woning is, ook niet als het een sociale huurwoning betreft. Een minimum dat genoemd werd is een driekamerwoning met een ruimte woonkamer, een berging

voor de fiets en een terrasje of balkon. Bij wonen op een verdieping is een lift voor ouderen essentieel.

- Veel ouderen vinden het belangrijk om in de nabijheid van voorzieningen te wonen. Tijdens de focusgroep kwam dit nadrukkelijk naar voren, de meeste aanwezigen hechtten hieraan. Ten aanzien van de levensloopgeschikte woning zelf, is een stalling voor een scootmobiel met een laadplek belangrijk voor ouderen. Tijdens de focusgroep werd ook nadrukkelijk benoemd dat het dorpse karakter van Maarn gekoesterd moet worden. Dat betekent dat hoogbouw in de beleving van de inwoners beperkt moet blijven tot maximaal drie bouwlagen.

### **Invulling locaties Trompplein en Breeschotenlaan**

- De locaties Trompplein en Breeschotenlaan bieden de gemeente de mogelijkheid te sturen op het toevoegen van woningen die er niet genoeg zijn in de gemeente, voor groepen die moeilijk aan een (geschikte) woning komen.
- Starters zijn overduidelijk een groep die moeilijk een woning kan vinden in Maarn. Voor hen is een combinatie nodig van sociale huurwoningen en koopwoningen, zowel rijwoningen als appartementen. Het ligt voor de hand om in de sociale huur appartementen te ontwikkelen, ook omdat de woonvraag van startende huishoudens en ouderen in dit segment kwalitatief erg vergelijkbaar is. In de koop gaat het voor startende huishoudens om appartementen en kleinere rijwoningen. Jongeren zouden een woning in de middenhuur accepteren, maar dit is geen eerste keus. Een verdeling voor starters van 25% sociale huur en 75% goedkope/betaalbare koop ligt voor de hand.
- De vraag van ouderen bestaat uit levensloopgeschikte woningen, veelal appartementen, in de sociale huur, de middenhuur en de koopsector. Een verdeling voor ouderen van 25% sociale huur, 35% middenhuur en 40% koop is passend. Koop is aantrekkelijk voor ouderen die een woning te

verkopen hebben. De koopvraag van ouderen richt zich in Maarn op het dure segment.

- Het toevoegen van woningen voor vestigende gezinnen ligt minder voor de hand. Zij vinden hun weg naar vrijkomende woningen in de bestaande woningvoorraad als oudere huishoudens verhuizen naar een geschikte woning.
- Met name de locatie Trompplein is vanwege de nabijheid van de voorzieningen een aantrekkelijke woonplek voor ouderen. De locatie Breeschotenlaan ligt iets verder van de voorzieningen.
- Op de locaties Trompplein en Breeschotenlaan zijn scholen gevestigd en die zullen bij herontwikkeling behouden blijven. Voor jonge mensen is het wonen bij een school geen probleem en als zij zelf kinderen krijgen zelfs een voordeel. Voor een deel van de ouderen is het wonen dicht bij een school minder aantrekkelijk, vanwege de drukte die dit met zich meebrengt. Dat maakt de beide locaties voor een deel van de ouderen mogelijk minder aantrekkelijk.
- Een combinatie van woningen voor jonge startende huishoudens en ouderen wordt door deelnemers aan de focusgroepen als aantrekkelijk gezien. Makelaars doen de suggestie om appartementen te ontwikkelen in twee bouwlagen, met op de begane grond woningen voor ouderen met een klein tuintje en op de verdieping appartementen voor jongeren. Dit zou goed passen gezien de woonbehoefte in Maarn. Een dergelijke vorm is ook toe te passen in drie bouwlagen.

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en vraagstelling

In de kern Maarn worden de komende tijd locaties voor woningbouw tot ontwikkeling gebracht. Het gaat om meerdere locaties in de kern, waaronder de locaties Trompplein en Breeschotenlaan. Op deze locaties heeft de gemeente Utrechtse Heuvelrug de meeste mogelijkheden om te sturen op de invulling. De woningbouw op de twee locaties maakt onderdeel uit van een groter project waarvan ook het renoveren en vernieuwen van maatschappelijke voorzieningen deel uitmaakt. In Maarsbergen zijn er op dit moment geen concrete bouwlocaties.

Om te bepalen voor welke doelgroepen er woningen gebouwd moeten worden en welk woningbouwprogramma er toegepast moet worden, heeft de gemeente een onderzoek naar de woonbehoefte laten uitvoeren. Het onderzoek moet de bouwstenen geven om een weloverwogen beslissing te nemen over de woningbouw en de dorpsontwikkeling in Maarn en Maarsbergen.

Twee doelgroepen waar in dit onderzoek nader op wordt ingezoomd, zijn starters en senioren. Starters komen in de huidige woningmarkt lastig aan een woning. In de sociale huursector staan zij doorgaans op achterstand omdat ze nog weinig inschrijftijd hebben kunnen opbouwen, in de koopsector is er weinig aanbod in een voor hen bereikbaar prijssegment. We gaan na in welke mate de twee locaties potentie hebben om starterswoningen toe te voegen en in welke segmenten. Ouderen hebben het minder moeilijk, maar zijn vooral terughoudend om te verhuizen. Het toevoegen van de juiste woningen (typologie, eigendom, prijssegment) op de juiste locatie kan ouderen in

beweging krijgen, waardoor grote woningen voor andere doelgroepen vrijkomen. We brengen in het onderzoek in beeld welke rol de beide ontwikkellocaties kunnen spelen in het op gang brengen van deze doorstroming.

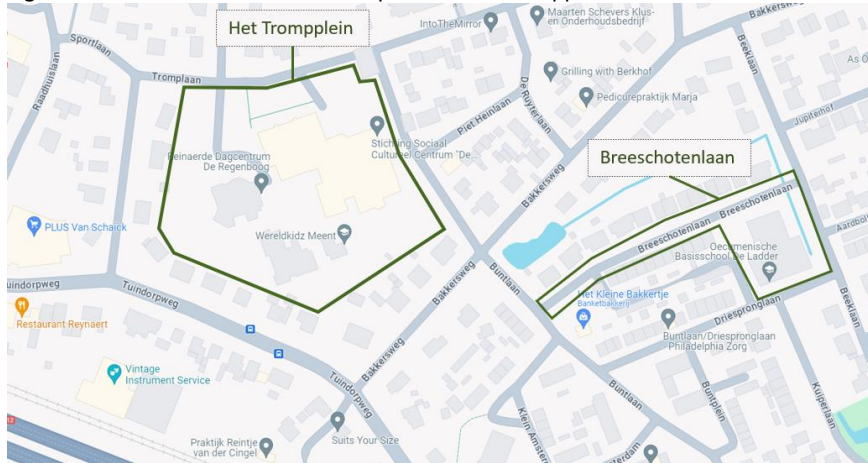
## 1.2 Aanpak

Het onderzoek is uitgevoerd met een combinatie van statistische analyses en gesprekken met inwoners en marktkenner. Op basis van statistische informatie van de gemeente en uit open databronnen, is een scherpe foto gemaakt van de huidige woningmarktsituatie in Maarn en Maarsbergen en de ontwikkeling van de woningvraag. De bevindingen zijn vervolgens besproken in focusgroepen met starters en met potentiële doorstromers (waaronder ouderen). Bij de focusgroep met starters waren vijf deelnemers aanwezig, bij de focusgroep met potentiële doorstromers waren er ruim 30 deelnemers. Daarnaast is het beeld van de kwalitatieve woningvraag en de eisen en wensen van de inwoners getoetst bij enkele lokaal en regionaal werkzame makelaars.

## 1.3 De locaties Trompplein en Breeschotenlaan

Onlangs heeft de gemeenteraad van Utrechtse Heuvelrug een beslissing genomen over de toekomst van de maatschappelijke voorzieningen van Maarn. Er is besloten dat basisschool De Ladder aan de Breeschotenlaan blijft gevestigd en dat basisschool de Meent op het Trompplein gevestigd blijft. Op beide locaties samen worden naar verwachting 40 tot 80 woning toegevoegd, afhankelijk van de doelgroepen waarvoor zal worden ontwikkeld en het soort woningen dat zal worden gerealiseerd. De sporthal, die ook op het Trompplein staat, wordt duurzaam gerenoveerd. Het aangebouwde dorps huis wordt gesloopt en teruggebouwd in een formaat wat past bij het dorp. Daarnaast zal er op het Trompplein een kinderopvanglocatie komen.

Figuur 1.1: Maarn. Contouren van de planlocaties Trompplein en Breeschotenlaan



Bron: Companen.

## 1.4 Leeswijzer

- In hoofdstuk 2 wordt een schets gegeven van de huidige woningmarkt-situatie in Maarn en Maarsbergen. Hoe is de bevolkingsopbouw en de huishoudensamenstelling, hoe ziet de woningvoorraad eruit en hoe wordt er verhuisd?
- Hoofdstuk 3 gaat in op de vraag van verschillende doelgroepen in Maarn en Maarsbergen. We brengen in beeld welke groepen woningen vragen waarvan er niet voldoende zijn en wat hun specifieke woonwensen zijn. Vanuit die inzichten doen we suggesties voor de ontwikkeling van het Trompplein en de Breeschotenlaan.



## 2 Huidige woningmarktsituatie Maarn en Maarsbergen

### 2.1 Bevolking en huishoudens

De gemeente Utrechtse Heuvelrug bestaat volgens de CBS-indeling uit vijf deelgebieden: Driebergen, Doorn, Leersum, Amerongen en Maarn. Maarn is het kleinste deelgebied naar aantal inwoners en huishoudens. Deelgebied Maarn bestaat uit de twee kernen Maarn en Maarsbergen. Omdat Maarn en Maarsbergen in de indeling van het CBS één deelgebied zijn, is het in deze rapportage niet altijd mogelijk een onderscheid te maken tussen beide kernen.

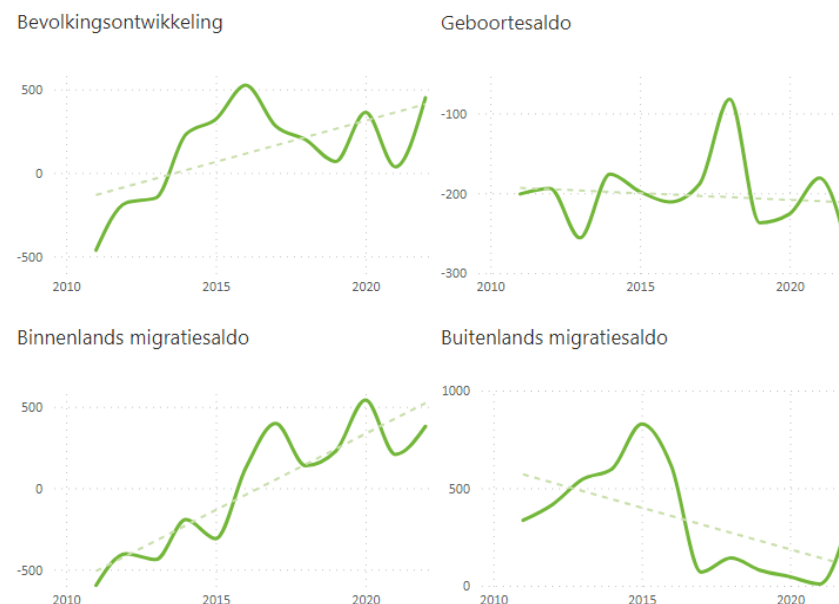
Tabel 2.1: Gemeente Utrechtse Heuvelrug. Aantal inwoners en huishoudens, 2023

	Inwoners	Huishoudens	Woning- voorraad
Maarn	4.750	2.125	2.102
Maarsbergen	1.390	545	546
<b>Gemeente Utrechtse Heuvelrug</b>	<b>50.429</b>	<b>21.947</b>	<b>21.995</b>

Bron: CBS-Microdata.

Maarn heeft 4.750 inwoners. Dat is 9% van de inwoners van de gemeente. Er wonen 2.125 huishoudens in de kern. Maarsbergen is aanmerkelijk kleiner. In Maarsbergen wonen 1.390 inwoners (3% van de inwoners in de gemeente) die samen 545 huishoudens vormen.

Figuur 2.1: Gemeente Utrechtse Heuvelrug. Bevolkingsontwikkeling, geboortesaldo, binnenlands migratiesaldo en buitenlands migratiesaldo, 2010 - 2022



Bron: CBS.

De gemeente Utrechtse Heuvelrug is de afgelopen jaren gegroeid. De jaarlijkse groei wisselt, maar per saldo is sprake van een stijgende lijn in de bevolkingsontwikkeling. De bevolkingsgroei in de gemeente komt voort uit het geboortesaldo (het saldo van het aantal mensen dat wordt geboren en het aantal mensen dat overlijdt), het binnenlands migratiesaldo (het saldo van vestigers uit andere Nederlandse gemeenten en vertrekkers naar andere Nederlandse gemeenten) en buitenlands migratiesaldo (het saldo van vestigers uit het buitenland en vertrekkers naar het buitenland). Utrechtse Heuvelrug heeft een negatief geboortesaldo, er overlijden meer mensen dan er geboren worden. Dat is kenmerkend in een vergrijzende samenleving. De gemeente groeit dus

door een positief migratiesaldo. Sinds halverwege de jaren '10 heeft Utrechtse Heuvelrug een positief binnenlands migratiesaldo, er komen meer mensen dan er gaan. Hierin zit ook een duidelijk stijgende lijn. Ook het buitenlandse migratiesaldo is positief, hoewel dit door de jaren afneemt. De laatste jaren was echter weer sprake van een toename van de buitenlandse migratie, zeer waarschijnlijk door de komst van mensen uit Oekraïne.

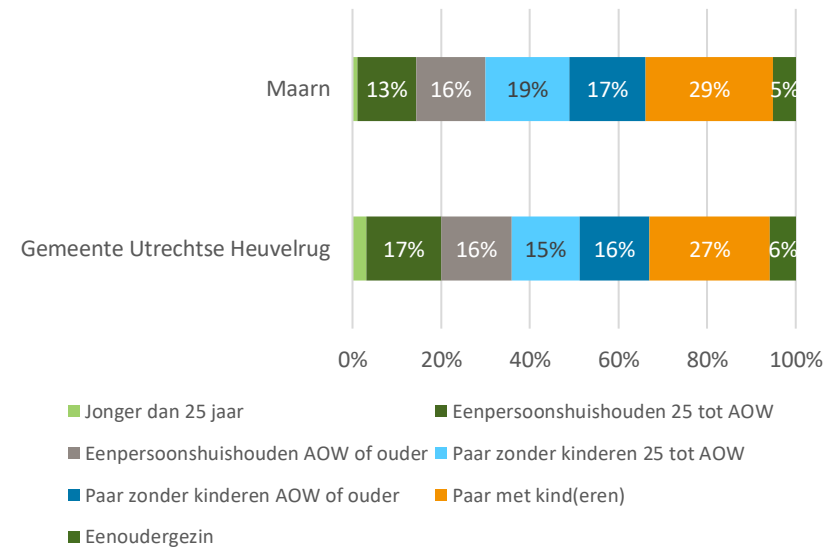
Tabel 2.2: Gemeente Utrechtse Heuvelrug. Bevolkingsontwikkeling in Maarn/Maarsbergen en totaal, 2018 - 2023

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Maarn/Maarsbergen	5.940	5.945	5.990	6.040	6.045	6.140
Utrechtse Heuvelrug	49.314	49.515	49.580	49.946	49.981	50.429

Bron: CBS.

De bevolking van deelgebied Maarn, inclusief Maarsbergen, is de afgelopen vijf jaar toegenomen met 200 inwoners. Dat is een groei met 3,4%. De gemeente groeide in dezelfde periode met 1.115 inwoners. Dat is een groei met 2,3%. Maarn/Maarsbergen groeide dus naar verhouding harder dan gemiddeld in de gemeente.

Figuur 2.2: Gemeente Utrechtse Heuvelrug. Huishoudenssamenstelling naar leeftijd, 2021



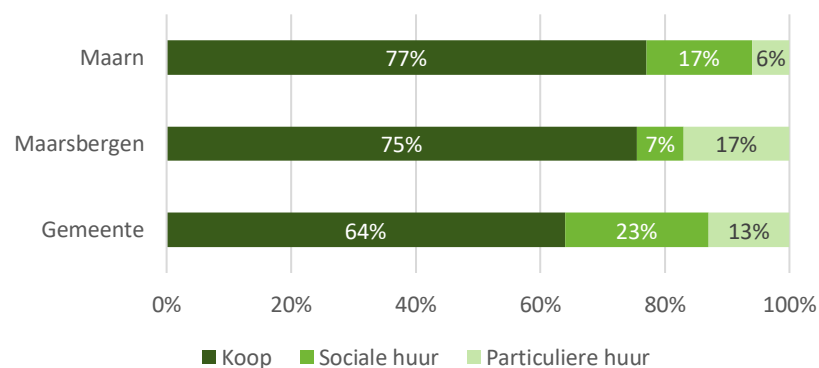
Bron: Lokale Monitor Wonen.

De huishoudenssamenstelling van Maarn, inclusief Maarsbergen, komt grotendeels overeen met het gemeentelijke gemiddelde. De grootste huishoudensgroep zijn de gezinnen. Ongeveer een derde (34%) van de huishoudens in Maarn/Maarsbergen vormt een gezin. Een klein deel hiervan betreft eenoudergezinnen. Ten opzichte van het gemeentelijke gemiddelde wonen er in Maarn/Maarsbergen naar verhouding wat minder jonge huishoudens tot 25 jaar en wat minder alleenstaande huishoudens tot de AOW-leeftijd. Het aandeel paren zonder kinderen tot de AOW-leeftijd is juist wat hoger dan gemiddeld in de gemeente (19% respectievelijk 15% van de huishoudens).

## 2.2 Woningvoorraad

Er staan 22.121 woningen in de gemeente Utrechtse Heuvelrug. In Maarn staan 2.102 woningen en in Maarsbergen 546 woningen, samen 2.648 woningen. Dit is bij elkaar 12% van de woningvoorraad in de gemeente.

Figuur 2.3: Gemeente Utrechtse Heuvelrug. Woningvoorraad naar eigendom, 2023

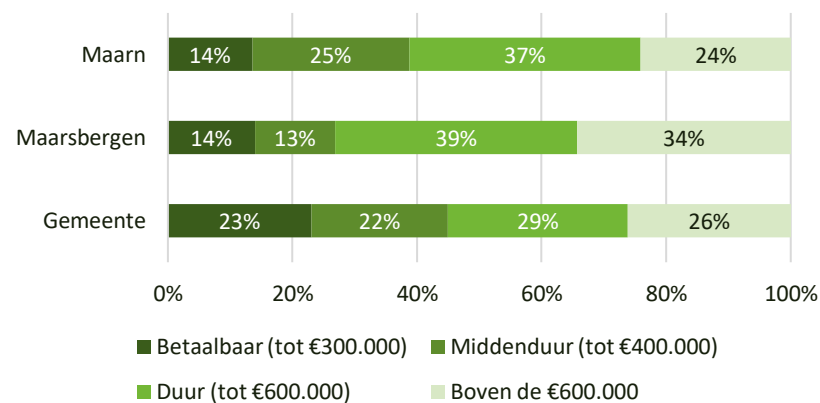


Bron: WOZ-registratie gemeente Utrechtse Heuvelrug.

Maarn en Maarsbergen hebben een groot aandeel koopwoningen. Het gaat om zo'n driekwart van de woningen in de beide kernen. Dit aandeel is aanmerkelijk hoger dan gemiddeld in de gemeente (64%). Het gemiddelde in Nederland is 57%. De consequentie is dat het huuraanbod in Maarn en Maarsbergen relatief beperkt is. Gemiddeld in de gemeente bestaat 23% van de woningvoorraad uit sociale huurwoningen. In Maarn is dit 17% van de voorraad en in Maarsbergen slechts 7%. Maarsbergen heeft naar verhouding wat meer particuliere huurwoningen (17%) dan Maarn (6%). Het gaat echter om kleine aantallen. De beperkte omvang van de huurvoorraad maakt het in Maarn en Maarsbergen

lastig voor starters om een eerste woning te bemachtigen. Dit bleek ook nadrukkelijk tijdens de gehouden focusgroep met starters.

Figuur 2.4: Gemeente Utrechtse Heuvelrug. Waarde woningvoorraad, 2023



Bron: WOZ-registratie gemeente Utrechtse Heuvelrug.

Meer dan de helft van de woningvoorraad in de gemeente heeft een WOZ-waarde boven € 400.000. Dit betekent dat ruim de helft van de woningvoorraad een waarde heeft boven de betaalbaarheidsgrens van € 390.000. Ruim een kwart (26%) van de voorraad heeft een waarde boven € 600.000. In Maarn (61%) en Maarsbergen (73%) is het aandeel woningen in het dure segment boven € 400.000 nog groter. In Maarsbergen heeft ruim een derde van de woningen (34%) een waarde vanaf € 600.000.

De hoge waarde van de voorraad en daarmee van de huizenprijzen op de koopmarkt, maakt het voor (koop)starters en huishouden met een middeninkomen lastig om een woning in Maarn en Maarsbergen te kopen. Huishoudens die nog geen koopwoning hebben en daarom niet hebben geprofiteerd van de

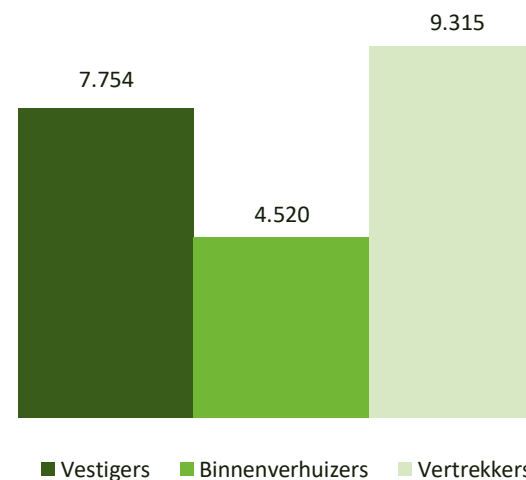
gestegen huizenprijzen, kunnen lastig een woning kopen in de bestaande woningvoorraad. Dat bleek ook tijdens de focusgroepen met starters en (potentiële) doorstromers. Betaalbare koopwoningen komen in Maarn en Maarsbergen nauwelijks op de markt. Een analyse van het op Funda te koop staande aanbod bevestigt dit. Op de dag dat wij deze analyse uitvoerden had de goedkoopste te koop staande woning een vraagprijs van € 440.000.

## 2.3 Verhuisbewegingen

### Gemeente van komen en gaan

De gemeente Utrechtse Heuvelrug kent meer vertrekkende huishoudens dan vestigende huishoudens. Het inwonertal van de gemeente blijft groeien omdat kleine huishoudens vertrekken (vaak jongeren) en grotere huishoudens vestigen (vaak gezinnen). Hierdoor groeit het aantal inwoners terwijl er meer vertrekkende huishoudens zijn dan vestigende huishoudens.

Figuur 2.5: Gemeente Utrechtse Heuvelrug. Verhuizingen naar richting, 2018 - 2022

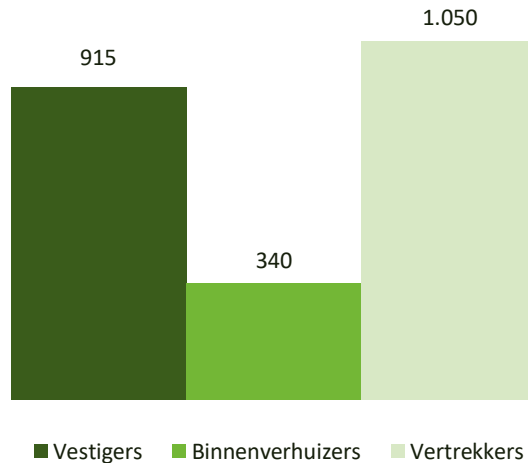


Bron: CBS-Microdata.

### Veel vestigers en vertrekkers in Maarn en Maarsbergen

De woningmarkt in de gemeente kenmerkt zich door veel vestiging en vertrek in verhouding tot het aantal binnenverhuizers. Er wordt naar verhouding weinig binnen de gemeente verhuisd.

Figuur 2.6: Gemeente Utrechtse Heuvelrug. Verhuizingen naar richting, deelgebied Maarn (inclusief Maarsbergen), 2018 - 2022



Bron: CBS-Microdata.

De situatie in deelgebied Maarn (inclusief Maarsbergen) is een uitvergroting van die in de gemeente als totaal. Maarn/Maarsbergen kent naar verhouding nog meer vestigende en vertrekkende huishoudens ten opzichte van het aantal huishoudens dat binnen de kernen verhuist. De meeste vrijkomende woningen worden betrokken door vestigers van buiten Maarn en Maarsbergen. Hierbij spelen de naar verhouding hoge prijzen in de koopsector en het lage aandeel sociale huurwoningen naar verwachting een belangrijke rol.

In de onderstaande tabel staat de top 6 van gemeenten met de sterkste verhuisstromen met de gemeente Utrechtse Heuvelrug. De sterkste verhuisrelaties zijn er met de gemeenten Utrecht en Zeist. Er vestigen zich veel huishoudens uit deze gemeenten, maar er vertrekken ook veel huishoudens naar

deze gemeenten. Hoewel de verhuisstromen het grootst zijn, is er daarom per saldo weinig uitwisseling. Veel vertrekkers en vestigers komen uit de provincie Utrecht. Met het dichtbijgelegen Amersfoort is er naar verhouding weinig uitwisseling.

Figuur 2.7: Gemeente Utrechtse Heuvelrug. Top 6 gemeenten met de sterkste verhuisrelaties (huishoudens) met Utrechtse Heuvelrug, 2018 - 2022

	Vestigers	Vertrekkers	Saldo
Utrecht	1.430	1.420	10
Zeist	685	690	-5
Amsterdam	395	525	-130
Wijk bij Duurstede	340	510	-170
Veenendaal	240	420	-180
Amersfoort	200	335	-135
Overig	4.465	5.415	-950
<b>Totaal</b>	<b>7.755</b>	<b>9.315</b>	<b>-1.560</b>

Bron: CBS-Microdata.

Meer dan de helft van de vestigers en vertrekkers komt echter uit gemeenten buiten de top 6. Dit betekent dat er veel relatief kleine verhuisstromen zijn van en naar gemeenten in een groter gebied. Veel vestigers in de gemeente vinden er een aantrekkelijk en rustig woonmilieu in de nabijheid van hun werk in de regio Utrecht.

Tabel 2.3: Gemeente Utrechtse Heuvelrug. Verhuizingen binnen de gemeente en kernbinding, 2018 - 2022

Naar Van	Doorn	Drie- bergen	Leersum	Ame- rongen	Maarn	Totaal
Doorn	63%	18%	10%	4%	5%	100%
Driebergen	13%	80%	4%	2%	2%	100%
Leersum	12%	7%	63%	15%	3%	100%
Amerongen	7%	.	18%	75%	.	100%
Maarn	20%	8%	8%	4%	59%	100%
Totaal	24%	37%	18%	14%	8%	100%

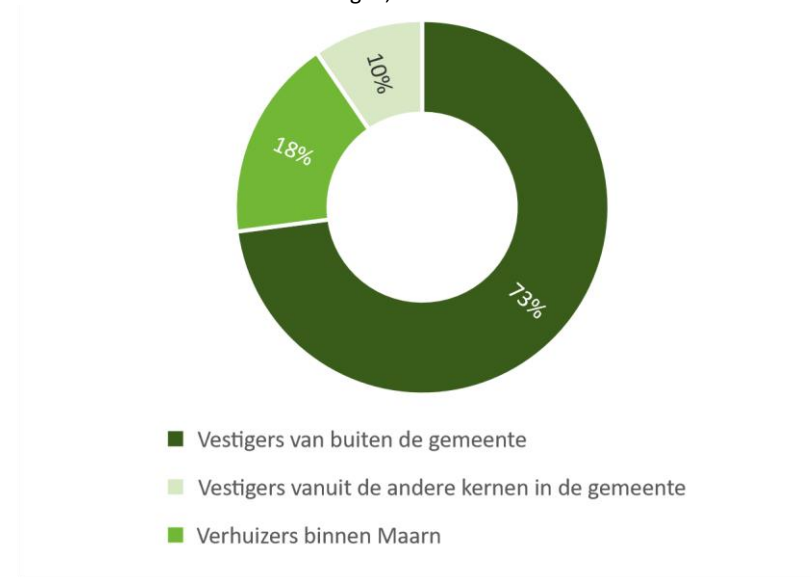
Bron: CBS-Microdata.

Als huishoudens verhuizen binnen de gemeente Utrechtse Heuvelrug blijven zij vaak in hun eigen kern wonen. In de bovenstaande tabel is af te lezen hoe er verhuisd wordt tussen de kernen in de gemeente. Op de grijs gearceerde diagonaal is te zien welk aandeel van de verhuizingen binnen de eigen kern plaatsvindt. De meeste verhuizingen zijn er binnen de eigen kern. Dat geldt voor alle kernen in de gemeente. Huishoudens uit Maarn (inclusief Maarsbergen) verhuizen minder vaak dan gemiddeld (59%) binnen de eigen kern dan in de andere kernen het geval is. Huishoudens uit Maarn verhuizen naar verhouding vaak naar Doorn (20%). Omgekeerd is dat minder het geval. Doorn heeft juist een relatief sterke verhuisrelatie met Driebergen (18%).

### Verhuizingen van en naar Maarn en Maarsbergen

De meeste mensen die verhuizen naar Maarn en Maarsbergen komen van buiten de gemeente. Het betreft bijna driekwart van de huishoudens die in Maarn en Maarsbergen een woning betrekken. Slechts een kwart van de verhuizers komt van binnen de gemeente. Het grootste deel van hen komt wel uit Maarn en Maarsbergen zelf.

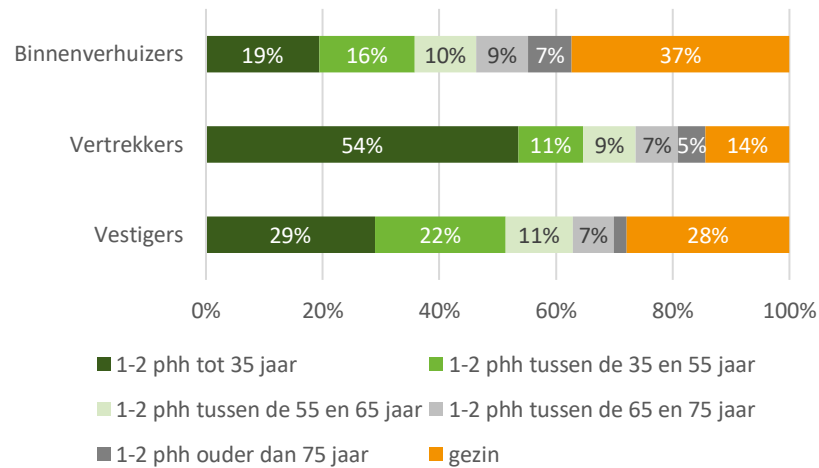
Figuur 2.8: Gemeente Utrechtse Heuvelrug. Verhouding vestigers en binnenvhuizers in Maarn en Maarsbergen, 2018 – 2022.



Bron: CBS-Microdata.

Dit past in het beeld dat is geschetst bij de focusgroepen met bewoners. Veel mensen die zich vestigen in Maarn en Maarsbergen hebben een hoog inkomen en hebben vermogen. Ze kunnen de dure woningen in Maarn en Maarsbergen betalen. Ter illustratie: van de vestigende huishoudens in Maarn en Maarsbergen heeft twee derde een bruto-inkomen van € 75.000 of hoger. Dat is bijna tweemaal het modale inkomen in Nederland.

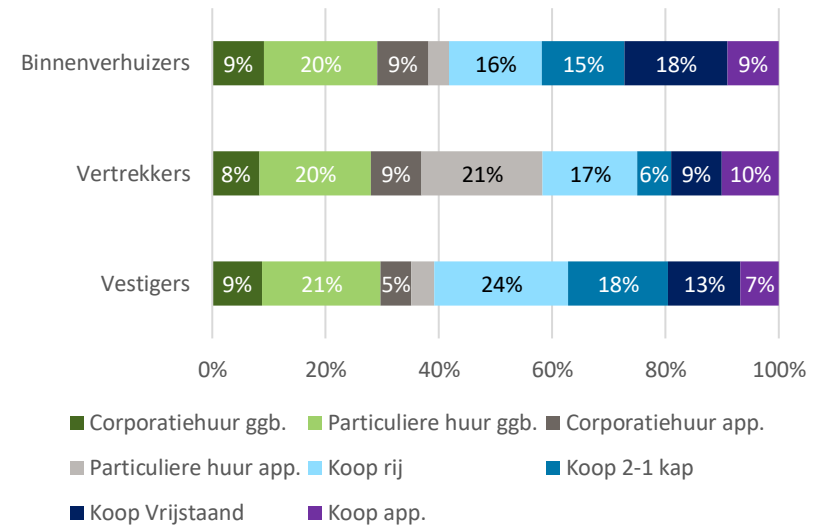
Figuur 2.9: Gemeente Utrechtse Heuvelrug. Samenstelling verhuizende huishoudens, Maarn/Maarsbergen, 2018 - 2022



Bron: CBS-Microdata.

Onder de huishoudens die Maarn en Maarsbergen verlaten, zijn naar verhouding veel kleine huishoudens in de leeftijd tot 35 jaar. Onder de vestigers en de binnenverhuizers zijn gezinnen en kleine huishoudens tussen 35 en 55 jaar juist sterker vertegenwoordigd. Een deel van de jonge huishoudens verlaat Maarn en Maarsbergen om elders te gaan werken of studeren. Maar een deel ook verlaat de kernen, omdat zij geen bereikbare woningen kunnen krijgen. Bij de focusgroepen, met name in het gesprek met jonge starters, werd dit beeld heel nadrukkelijk bevestigd. Het is voor jonge mensen zeer moeilijk om een woning te vinden in Maarn of Maarsbergen, zowel in de koopsector als in de huursector. In de koopsector is de prijs daarbij de grootste belemmering. De wens om in Maarn te kunnen blijven of naar Maarn terug te kunnen keren was bij de jongeren die deelnamen aan de focusgroep zeer groot.

Figuur 2.10: Gemeente Utrechtse Heuvelrug. Betrokken woningen binnenverhuizers, vestigers en vertrekkers uit Maarn en Maarsbergen, naar eigendom en prijsniveau, 2018 - 2022



Bron: CBS-Microdata.

Van de vestigende huishoudens in Maarn betreft meer dan 60% een koopwoning. Ruim één op de vijf vestigende huishoudens betreft een grondgebonden particuliere huurwoning. Het profiel van de vestigers komt sterk overeen met dat van de binnenverhuizers. Vertrekkers daarentegen, vinden elders veel vaker een huurwoning. Met name het aandeel particuliere huurappartementen is hoog onder vertrekkers uit Maarn en Maarsbergen. Als vertrekkers een woning kopen in een andere gemeente, is dit naar verhouding vaker een rijwoning dan vestiger en binnenverhuizers betrekken in Maarn en Maarsbergen. Zij verhuizen juist vaker naar een tweekapper of vrijstaande woning. Dit versterkt het beeld uit de focusgroepen dat er in Maarn en Maars-

bergen onvoldoende betaalbare koopwoningen op de markt komen om te voorzien in de mogelijkheden van een deel van de huishoudens die graag in Maarn en Maarsbergen willen blijven wonen.



### 3 Woningvraag in Maarn en Maarsbergen

Utrechtse Heuvelrug is een aantrekkelijke woongemeente voor vestigers die voor hun werk naar de omgeving van Utrecht willen verhuizen. Dit blijkt ook uit de verhouding tussen vestiging en binnenverhuizingen. Voor de kernen Maarn en Maarsbergen geldt dit nog sterker dan gemiddeld in de gemeente. Startende huishoudens komen lastig aan een woning in Maarn en Maarsbergen. Dat kwam ook sterk naar voren tijdens de focusgroepen. Terwijl er wel een grote wens is onder starters om in hun eigen dorp te kunnen blijven wonen, vanwege het dorpse karakter, de betrokkenheid bij de gemeenschap en het verenigingsleven en de rijke natuur. Voor de meeste deelnemers aan de focusgroep zijn Maarn en Maarsbergen niet inwisselbaar met plaatsen met een vergelijkbaar woonmilieu in de omgeving, ook niet onderling.

Maarn en Maarsbergen zijn aan het vergrijzen, het aandeel oudere huishoudens neemt toe. Dat betekent dat in de nabije toekomst de behoefte aan voor ouderen geschikte woningen ook toeneemt. Als de behoefte aan voor ouderen geschikte woningen in Maarn kan worden ingevuld, betekent dat ook dat grote, dure koopwoningen vrijkomen voor huishoudens uit het dorp die een volgende stap in de wooncarrière willen zetten en voor vestigers met een hoger inkomen. Voor Maarsbergen geldt dat de extra woonbehoefte kwantitatief gezien beperkt is. Als er woningen worden toegevoegd, moet met een maatwerkbenadering worden gekeken wat op dat moment het meest passend is.

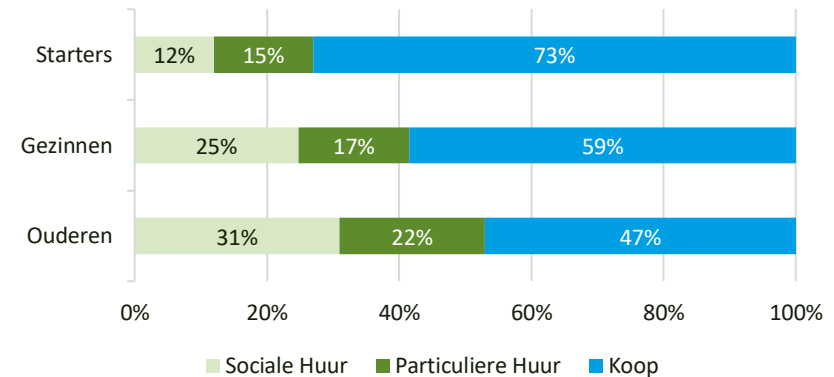
We zetten in de analyse van de kwalitatieve woningvraag, als bouwsteen voor de invulling van de locaties Trompplein en Breeschotenlaan, in dit hoofdstuk in op de vraag van starters en van ouderen in Maarn.

#### 3.1 Kwalitatieve woningvraag

##### Grote koopwens onder starters

Starters die zich richten op een woning in Maarn en Maarsbergen hebben een grote wens om een woning te kopen. Gevraagd naar hun voorkeur voor huren of kopen geeft bijna driekwart aan te willen kopen. Deze voorkeur bleek ook tijdens de focusgroep met starters.

Figuur 3.1: Gemeente Utrechtse Heuvelrug. Voorkeur van starters, gezinnen en ouderen voor het huren of kopen van een woning (op basis van referentiegebied)



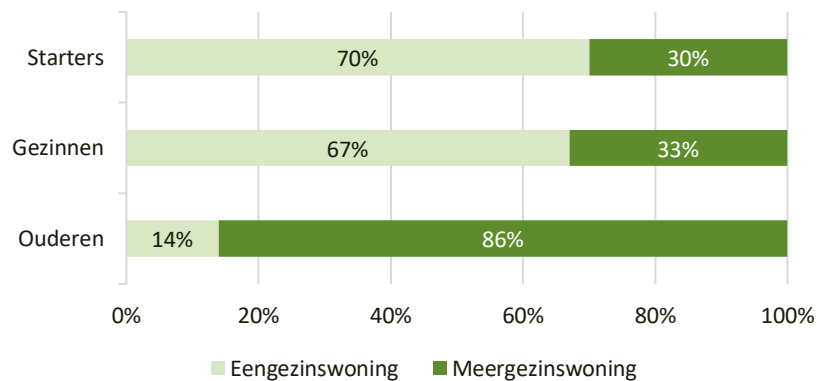
Bron: WoON 2021.

### Ouderen willen vaker huren

Ouderen (in de leeftijd van 75 jaar en ouder) hebben vaker een voorkeur voor het huren van een woning. Bijna een derde richt zich dan op een corporatiewoning met een sociale huur, bijna een kwart op een particuliere huurwoning. Toch wil nog bijna de helft (47%) van de ouderen een woning kopen. Onder de gezinnen is ook de koopwens het grootst (bijna 60% wil een woning kopen), maar is de vraag naar een huurwoning groter dan onder de startende huishoudens. Een kwart van de gezinnen geeft de voorkeur aan een sociale huurwoning. Tijdens de focusgroep werd het beeld van de woonvoorkeuren van ouderen bevestigd. Naast een flinke behoefte om te kopen, waren er veel ouderen die een levensloopgeschikte huurwoning zouden willen, zowel in de sociale huursector als in de middenhuur.

### Starterswens: grondgebonden koopwoning, senioren: appartement

Figuur 3.2: Gemeente Utrechtse Heuvelrug. Voorkeur van starters, gezinnen en ouderen voor woonvormen (op basis van referentiegebied)

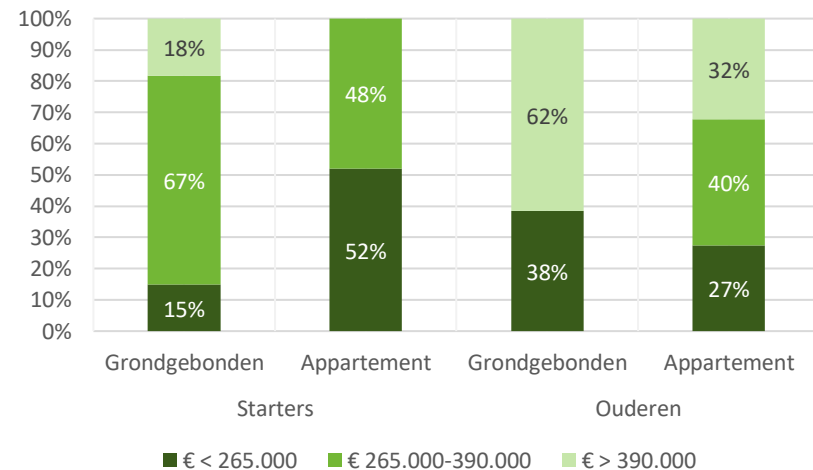


Bron: WoON 2021.

Starters geven in belangrijk mate de voorkeur aan een grondgebonden woning. Dat is zoals uit de vorige figuur bleek vaak een koopwoning. Starters realiseren zich ook dat de eerste wens niet altijd is te realiseren in de huidige krappe woningmarkt met hoge prijzen. In de focusgroep bleek dat voor de deelnemende jongeren een koopappartement in Maarn ook heel acceptabel is.

### Starters vragen betaalbare koopwoning

Figuur 3.3: Gemeente Utrechtse Heuvelrug. Gewenste koopprijs naar woonvorm (op basis van referentiegebied)



Bron: WoON 2021.

Veel starters geven de voorkeur aan een grondgebonden koopwoning. Meer dan 80% richt zich daarbij op een woning in het betaalbare segment. Dat is het segment tot € 390.000. Daarmee valt op basis van de WOZ-waarde van woningen in Maarn ruim 60% van de woningvoorraad buiten het bereik van

deze starters en in Maarsbergen zelfs zo'n driekwart van de voorraad. Zeker als bedacht wordt dat de koopvoorraad doorgaans een wat hogere WOZ-waarde heeft dan de huurvoorraad. Starters die een koopappartement willen, richten zich geheel op het betaalbare segment.

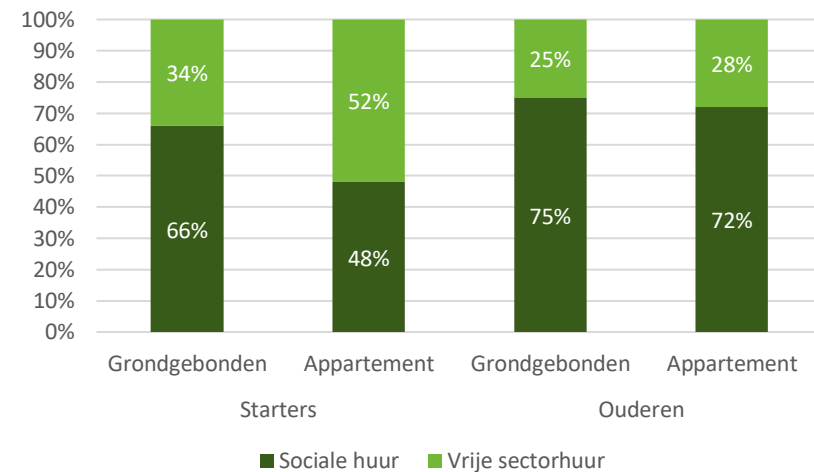
Tijdens de focusgroep in Maarn bleek dat de meeste aanwezigen een woning zouden kunnen betalen met een prijs van € 240.000 tot € 270.000. Meer dan € 300.000 was voor de meest kapitaalkrachtige deelnemer aan de focusgroep al niet meer mogelijk.

### Ouderen hebben meer financiële mogelijkheden

Ouderen die een geschikte woning willen kopen, hebben vaak meer financiële mogelijkheden. Als zij zich richten op een grondgebonden woning geeft bijna twee derde aan een woning in het dure segment te willen kopen. Maar ook een aanzienlijk deel (bijna 40%) richt zich juist op een goedkope koopwoning in het segment tot € 265.000. Van de ouderen die een koopappartement zoeken, vraagt ongeveer een derde een duur appartement, vraagt 40% een betaalbaar appartement en vraagt ongeveer een kwart een goedkoop appartement.

### Starters zijn bereid concessies te doen om maar zelfstandig te kunnen wonen

Figuur 3.4: Gemeente Utrechtse Heuvelrug. Gewenste huurprijs naar woonvorm (op basis van referentiegebied)



Bron: WoON 2021.

Starters die zich richten op een grondgebonden huurwoning, zoeken in twee derde van de gevallen een woning met een sociale huur. Een derde richt zich op een woning in de vrije huursector. In de praktijk is dit doorgaans een woning met een middenhuur (tot ongeveer € 1.100). Bij de appartementenvraag richt de helft van de starters zich op een sociale huurwoning en de helft op een huurwoning in de vrije sector. Gecombineerd met het beeld uit de focusgroep komt het erop neer dat jongeren gewoon een woning willen en daarvoor bereid zijn te betalen wat nog binnen hun financiële mogelijkheden ligt. In de middenhuur lag dit voor de meeste deelnemers aan de focusgroep in het segment tot

zo'n € 900 per maand. Starters willen vooral zelfstandig kunnen wonen en zijn bereid concessies te doen, in kwaliteit en financieel, om dat mogelijk te maken.

### Ouderen: accent op sociale huur

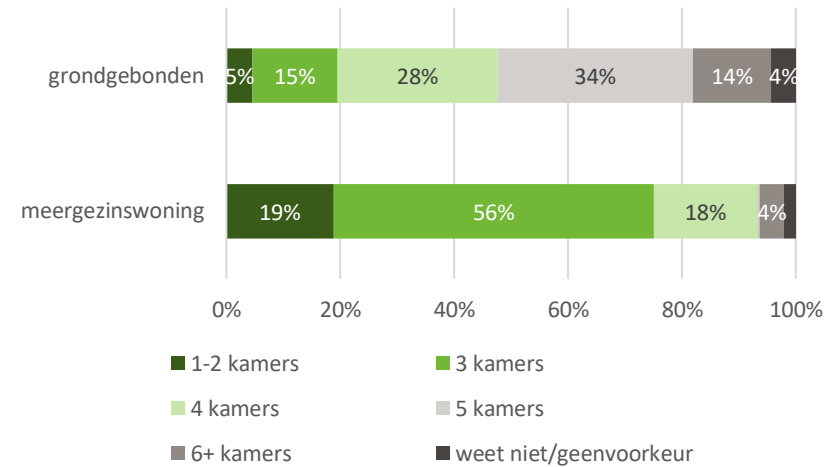
Bij de ouderen ligt de nadruk op de sociale huursector. Zowel bij grondgebonden woningen als bij appartementen richt ongeveer driekwart van de vraag zich op de sociale huursector en een kwart op de vrije huursector. Omdat vermogen geen criterium is om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning van een woningcorporatie, komen ouderen met een laag inkomen in aanmerking voor zo'n woning, ook als ze vermogen hebben uit de verkoop van een koopwoning.

Tijdens de focusgroep is met ouderen stilgestaan bij voor hen acceptabele huren in de vrije huursector. De meeste van hen denken aan een middenhuur in de bandbreedte van € 800 tot € 1.100.

### Starters bereid om in te leveren op kwaliteit

Op basis van woonwensenonderzoek (WoON 2021) is in beeld gebracht wat de wensen zijn van startende huishoudens ten aanzien van het aantal kamers. Dit is ook besproken met de focusgroep.

Figuur 3.5: Gemeente Utrechtse Heuvelrug. Gewenst aantal kamers starters, naar woonvorm



Bron: WoON 2021.

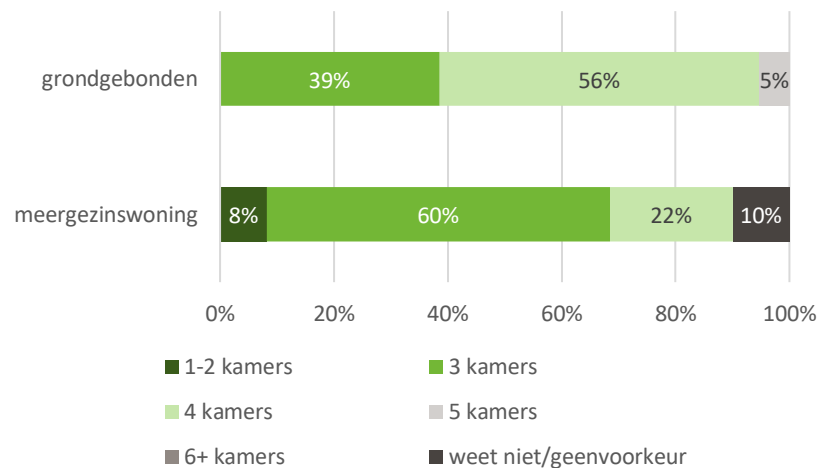
Starters die een grondgebonden woning zoeken, hebben op basis van het woonwensenonderzoek flinke wensen ten aanzien van de grootte van de woning. Ongeveer de helft zoekt een woning met minstens vier kamers. Ruim een kwart richt zich op een driekamerwoning. Starters die een appartement zoeken, richten zich in belangrijke mate op driekamerappartementen. Ongeveer 20% neemt genoegen met één- of twee kamers. Ruim 20% wil vier kamers of meer.

In de focusgroep bleek dat de wens om zelfstandig te kunnen gaan wonen voor starters voorop staat. De voorkeur gaat uit naar een grondgebonden koopwoning, maar een koopappartement is een acceptabel alternatief. De voorkeur gaat dan uit naar een driekamerappartement, maar voor de meeste deelnemers aan de focusgroep was een tweekamerappartement ook nog

bespreekbaar, zeker als het een appartement met een goede, praktische indeling is. Buitenruimte (een balkon) is minder belangrijk dan binnenruimte. Een balkon of gemeenschappelijke tuin wordt gewaardeerd, maar men heeft liever een kamer meer. Wat ook belangrijk wordt gevonden, is de aanwezigheid van een (kleine) bergruimte om de fiets te kunnen stallen en/of voor opslag.

### Ouderen: drie- of vierkamerwoning

Figuur 3.6: Gemeente Utrechtse Heuvelrug. Gewenst aantal kamers senioren, naar woonvorm



Bron: WoON 2021.

Ouderen die een grondgebonden woning vragen, willen veelal een vierkamerwoning (56%) of een driekamerwoning (39%). Bij de appartementen ligt het accent op driekamerwoningen (60%). Ruim 20% vraagt een vierkamerappartement.

In de focusgroep met ouderen kwam naar voren dat een levensloopbestendige woning voor ouderen niet automatisch een kleine woning is, ook niet als het een sociale huurwoning betreft. Een minimum dat genoemd werd is een driekamerwoning met een ruimte woonkamer, een berging voor de fiets en een terrasje of balkon. Bij wonen op een verdieping is een lift voor ouderen essentieel.

### Aandachtspunten bij de woonvraag van ouderen

Veel ouderen vinden het belangrijk om in de nabijheid van voorzieningen te wonen. Tijdens de focusgroep kwam dit nadrukkelijk naar voren, de meeste aanwezigen hechtten hieraan. Toch gold dat niet voor alle aanwezigen. Er werd in dat kader ook op gewezen dat het tegenwoordig steeds vaker mogelijk is om boodschappen, maar bijvoorbeeld ook medicijnen, aan huis te laten bezorgen. Ten aanzien van de levensloopgeschikte woning zelf, is een stalling voor een scootmobiel met een laadplek belangrijk voor ouderen.

### Dorps karakter koesteren: maximaal drie bouwlagen

Tijdens de focusgroep werd ook nadrukkelijk benoemd dat het dorps karakter van Maarn gekoesterd moet worden. Dat betekent dat hoogbouw in de beleving van de inwoners beperkt moet blijven tot maximaal drie bouwlagen.

## 3.2 Parkeernorm

Huishoudens in de gemeente Utrechtse Heuvelrug hebben gemiddeld 1,1 personenauto's per huishouden. Dit is vergelijkbaar met het gemiddelde van Nederland. In Maarn zijn er gemiddeld 1,2 personenauto's per huishouden en in Maarsbergen is dit 1,5 personenauto's. Zowel Maarn als Maarsbergen hebben dus een hoger aantal personenauto's per huishouden dan gemiddeld in Nederland. Dit sluit aan bij het gegeven dat in niet-stedelijke gebieden de afhankelijkheid van een auto groter is dan in de stad. Niet stedelijke gebieden

hebben daarom doorgaans ook een hogere parkeernorm (1,7 tot 2,0 volgens landelijke cijfers). De deelnemers aan de focusgroepen hadden over het algemeen zeker één auto per huishouden en soms meer dan één. Dat gold voor de al zelfstandig wonende huishoudens, maar óók voor de starters. In de focusgroepen werd het belang van parkeermogelijkheid nadrukkelijk benoemd. Daarbij werd overigens aangegeven dat parkeren in Maarn en Maarsbergen op dit moment geen groot probleem is. Het is verstandig om bij de herontwikkeling van de locaties Trompplein en Breeschotenstraat uit te gaan van een parkeernorm van tenminste 1,5.

### 3.3 Regionale vraag

Er is veel vraag naar woningen in de regio. Maarn en Maarsbergen zijn aantrekkelijke woonplaatsen voor huishoudens die voor hun werk naar de regio verhuizen. Gezien de woningvoorraad betreft dit met name vermogende (aankomende) gezinnen. Dit is een beweging die al plaatsvindt. Tijdens de focusgroepen is door de deelnemers de zorg uitgesproken dat als betaalbare woningen worden toegevoegd, deze (deels) naar huishoudens van buiten Maarn en Maarsbergen gaan. De deelnemers hechten er zeer aan dat dit niet gebeurt.

### 3.4 Reflectie van marktkenners

Lokale makelaars met wie is gesproken, onderschrijven het beeld van de marktsituatie in Maarn en Maarsbergen. De groep die in hun beleving de grootste problemen heeft om een woning te vinden zijn starters. De voorkeur van starters gaat in Maarn en Maarsbergen sterk uit naar een koopwoning, het liefst een grondgebonden koopwoning, maar als dat financieel niet haalbaar is, is een appartement een prima alternatief. De makelaars geven aan dat ook

elders in de gemeente koopappartementen voor starters goed in de markt liggen. Daarnaast geven makelaars aan dat in de gemeente en ook in Maarn de doorstroming stopt omdat er te weinig levensloopgeschikte woningen voor ouderen zijn. Ouderen in Maarn zijn sterk gericht op de koopsector en vragen comfortabele drie- en vierkamerappartementen. De vraag van ouderen en van jongeren lijkt daarmee op elkaar. Het grootste verschil is dat veel ouderen goede financiële mogelijkheden hebben en daarom weinig concessies hoeven te doen ten aanzien van hun woonwensen. Startende huishoudens moeten veel meer zoeken naar de balans tussen wat zij kunnen betalen en de woonkwaliteit die ze daarvoor kunnen krijgen.

#### Woonwensen van jongeren

Het beeld van de makelaars met wie is gesproken, is dat in Maarn een combinatie van twee- en driekamerappartementen en (kleine) rijwoningen zou aansluiten bij de woonwensen en de financiële mogelijkheden van starters. Een typisch appartement waar dan aan wordt gedacht is een driekamerappartement met een oppervlak van 60 à 70 m<sup>2</sup> en een prijs van € 300.000 tot € 350.000. Een appartement met een oppervlakte aan de onderkant van deze bandbreedte met een prijs van € 270.000 zou naar het oordeel van de makelaars voor een deel van de starters passend zijn. Het beeld dat jongeren eerder kiezen voor een appartement zonder buitenruimte maar met een kamer meer, wordt door de makelaars herkend. Rijwoningen voor starters met iets meer financiële mogelijkheden liggen volgens de makelaars goed in de markt in de gemeente. Dan gaat het om rijwoningen met een prijs van zo'n € 400.000.

#### Woonwensen van ouderen

Ouderen richten zich in het beeld van de makelaars met wie is gesproken in Maarn op koopappartementen. Zij hebben vaak hun hele leven in een koopwoning gewoond, hebben een (grotendeels) afgeloste hypotheek en geven er de voorkeur aan opnieuw een woning te kopen. Het gaat in Maarn zowel om

drie- als om vierkamerappartementen met een ruim balkon. De bandbreedte in oppervlakte is 80 m<sup>2</sup> tot 110 m<sup>2</sup>. De makelaars wijzen op de mogelijkheid om appartementen voor ouderen en voor jongeren te combineren. Er zijn voorbeelden in de omgeving van laagbouw appartementencomplexen met twee bouwlagen, waar op de begane grond woningen met een tuin zijn gerealiseerd die zeer aantrekkelijk zijn voor ouderen en op de tweede laag appartementen voor jongeren. Dit pas ook in de dorpse uitstraling waar bewoners van Maarn veel belang aan hechten.

#### *Prijzen in de bestaande woningvoorraad*

Een analyse van momenteel in Maarn en Maarsbergen te koop staande woningen, leert dat de gemiddelde prijzen per m<sup>2</sup> in de orde van grootte van € 4.000 tot € 4.500 liggen<sup>1</sup>. Dit prijsniveau sluit redelijk aan bij de woonwensen die de deelnemers aan de focusgroepen noemen en het beeld dat de makelaars schetsen.

### **3.5 Invulling de locaties Trompplein en Breeschotenlaan**

De locaties Trompplein en Breeschotenlaan bieden de gemeente de mogelijkheid te sturen op het toevoegen van woningen die er niet genoeg zijn in de gemeente, voor groepen die moeilijk aan een (geschikte) woning komen.

Starters zijn overduidelijk een groep die moeilijk een woning kunnen vinden in Maarn. Voor hen is een combinatie nodig van sociale huurwoningen en koopwoningen, zowel rijwoningen als appartementen. Het ligt voor de hand om in de sociale huur appartementen te ontwikkelen, ook omdat de woonvraag van startende huishoudens en ouderen in dit segment kwalitatief erg vergelijkbaar is. In de koop gaat het voor startende huishoudens om appartementen en

kleinere rijwoningen. Jongeren zouden een woning in de middenhuur accepteren, maar dit is geen eerste keus. Als het mogelijk is in de koopsector te ontwikkelen, heeft dat duidelijk de voorkeur. Op basis van de analyse van het woonwensenonderzoek (WoON) en de input uit de focusgroep, ligt een verdeling voor starters van 25% sociale huur en 75% goedkope/betaalbare koop voor de hand.

De vraag van ouderen bestaat uit levensloopgeschikte woningen, veelal appartementen, in de sociale huur, de middenhuur en de koopsector. Op basis van de analyse van het woonwensenonderzoek (WoON) en de input uit de focusgroep, ligt een verdeling voor ouderen van 25% sociale huur, 35% middenhuur en 40% koop voor de hand. Koop is aantrekkelijk voor ouderen die een woning te verkopen hebben. De koopvraag van ouderen richt zich in Maarn op het dure segment.

Het toevoegen van woningen voor vestigende gezinnen ligt minder voor de hand. Zij vinden hun weg naar vrijkomende woningen in de bestaande woningvoorraad als oudere huishoudens verhuizen naar een geschikte woning.

Met name de locatie Trompplein is vanwege de nabijheid van de voorzieningen een aantrekkelijke woonplek voor ouderen. De locatie Breeschotenlaan ligt iets verder van de voorzieningen.

Op de locaties Trompplein en Breeschotenlaan zijn scholen gevestigd en die zullen bij herontwikkeling behouden blijven. Voor jonge mensen is het wonen bij een school geen probleem en als zij zelf kinderen krijgen zelfs een voordeel. Voor een deel van de ouderen is het wonen dicht bij een school minder aantrekkelijk, vanwege de drukte die dit met zich meebrengt. Dat maakt de

---

<sup>1</sup> Bron: Funda.

beide locaties voor een deel van de ouderen mogelijk minder aantrekkelijk. Makelaars met wie is gesproken herkennen dat de nabijheid van een school voor sommige ouderen aantrekkelijk is en voor anderen juist niet.

Een combinatie van woningen voor jonge startende huishoudens en ouderen wordt door deelnemers aan de focusgroepen als aantrekkelijk gezien. Makelaars doen de suggestie om appartementen te ontwikkelen in twee bouwlagen, met op de begane grond woningen voor ouderen met een klein tuintje en op de verdieping appartementen voor jongeren. Dit zou goed passen gezien de woonbehoefte in Maarn. Een dergelijke vorm is ook toe te passen in drie bouwlagen. Tijdens de focusgroep met ouderen is gesuggereerd om boven de scholen appartementen voor jongeren te ontwikkelen om de ruimte optimaal te benutten. Het is de vraag of dit verstandig is, in verband met mogelijke geluidsoverlast en het feit dat de woningen daarmee niet voor alle doelgroepen aantrekkelijk zouden zijn.