

Woningmarktonderzoek

Gemeente Leusden



Gemeente Leusden

2 februari 2024

Definitief

Ontrafel de trend. Kijk vooruit.

DATUM	2 februari 2024
TITEL	Woningmarktonderzoek
OPDRACHTGEVER	Gemeente Leusden
AUTEUR(S)	Pim Tiggeloven Valentine Reijers
PROJECTNUMMER	327.114
STATUS	Definitief

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

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

KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Werkwijze	4
2	Demografische trends	5
2.1	Bevolkings- en huishoudensopbouw	5
2.2	Bevolkingsontwikkeling en migratie	6
3	Woningvoorraad en marktontwikkelingen	10
3.1	Kenmerken van de woningvoorraad	10
3.2	Bestaande corporatievoorraad	11
3.3	Druk op de woningmarkt	12
4	Behoeftte aan sociale huur	18
5	Kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte	21
5.1	Kwantitatieve behoefte	21
5.2	Kwalitatieve behoefte	22
6	Wonen met zorg	27
6.1	Woonvraag ouderen	27
6.2	Woonvraag mensen met een verstandelijke beperking	32
6.3	Woonvraag mensen in Beschermd Wonen	34

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De woningmarkt is sterk in beweging. De afgelopen jaren was er sprake van een sterke stijging van huizenprijzen als gevolg van een enorme vraag naar woningen in combinatie met een achterblijvend aanbod. Hoewel de landelijke ambities voor woningbouw groot zijn, blijkt de daadwerkelijke realisatie lastig als gevolg van personeelstekorten, stijgende bouwkosten en stikstofproblematiek. Wel lijkt de oververhitting van de markt (tijdelijk?) wat te zijn afgenomen door de rentestijging.

Ook op beleidsmatig vlak hebben zich de nodige ontwikkelingen voorgedaan. In 2022 heeft de Rijksoverheid de Nationale Woon- en Bouwagenda uitgebracht, vertaald naar diverse thematische programma's. Kern van deze agenda is dat er tot en met 2030 een opgave ligt om de woningvoorraad met 900.000 woningen uit te breiden, waarvan tweederde in het betaalbare segment (huur en koop) gerealiseerd moet worden.

Deze landelijke opgave is vervolgens vertaald naar regionale Woondeals, zo ook voor de regio Amersfoort (waartoe Leusden behoort). Voor de gemeente Leusden betekent dit dat er tot en met 2030 een woningbouwopgave ligt voor 1.455 woningen, waarbij 66% in het betaalbare segment gerealiseerd moet worden, waarvan ongeveer de helft (30%) in de sociale huur. Daarnaast wordt er op regionaal vlak gewerkt aan een Woonzorgvisie, waarbij de huisvestingsopgave voor de aandachtsgroepen, zoals die genoemd worden in het landelijke programma 'Een thuis voor iedereen' aan de orde zal komen. De gemeente Leusden zal zelf ook een lokale woonzorgvisie opstellen en de woonvisie actualiseren.

Al deze ontwikkelingen maken dat de gemeente Leusden behoefte heeft aan actueel onderzoek naar de woningbehoefte. In dit rapport gaan we in op de huidige vraagdruk in zowel de koop als huursector, demografische trends als de kwalitatieve woningvraag (aan welke type woningen is behoefte). We gaan tevens in op de specifieke vraag naar vormen van wonen met zorg.

1.2 Werkwijze

De basis van het onderzoek bestaat uit een analyse van bestaande databases waarin veel informatie te vinden is over de huidige en toekomstige woonsituatie van huishoudens in de gemeente Leusden. Voor de kwalitatieve woonwensen is gebruik gemaakt van het landelijke WoON2021 onderzoek. Hierin zijn verhuisgeneigde huishoudens in alle Nederlandse gemeenten (ook Leusden) gevraagd naar hun wensen ten aanzien van de toekomstige woning. Dit woonwensenprofiel is vergeleken met de feitelijke verhuisbewegingen van, naar en binnen de gemeente Leusden in de afgelopen vijf jaar.

De resultaten van deze analyses zijn vervolgens voorgelegd aan diverse lokale marktkenneren. Voor de reguliere woningvraag zijn de resultaten getoetst bij makelaars, ontwikkelaars en de woningcorporatie. Hun input is weergegeven in de groene kaders. De behoefte aan wonen met zorg is in twee gesprekken besproken en getoetst bij lokale zorgaanbieders en belangenorganisaties. Kwalitatieve duiding uit deze gesprekken is in groene kaders terug te lezen in deze rapportage.

2 Demografische trends

Op 1 januari 2022 woonden er zo'n 13.295 huishoudens in de gemeente Leusden. Het aantal huishoudens is daarmee met +695 toegenomen sinds 2018 (+6%). In de gemeente staan ruim 13.300 woningen, waarvan ongeveer 20% een huurwoning van een woningcorporatie betreft. Daarmee zit de gemeente nog niet op het na te streven percentage van 30% sociale huur binnen de sociale huurvoorraad, zoals benoemd in de nationale Woon- en Bouwagenda.

Tabel 2.1: Gemeente Leusden. Kenmerken huishoudens en woningvoorraad per kern (2022)

	Huishoudens	Woningvoorraad	Aandeel corporatie	Aandeel overige verhuurders
Leusden	11.985	12.025	20%	9%
Achterveld	1.175	1.190	19%	8%
Stoutenburg	135	130	7%	8%
Gemeente	13.295	13.345	20%	9%

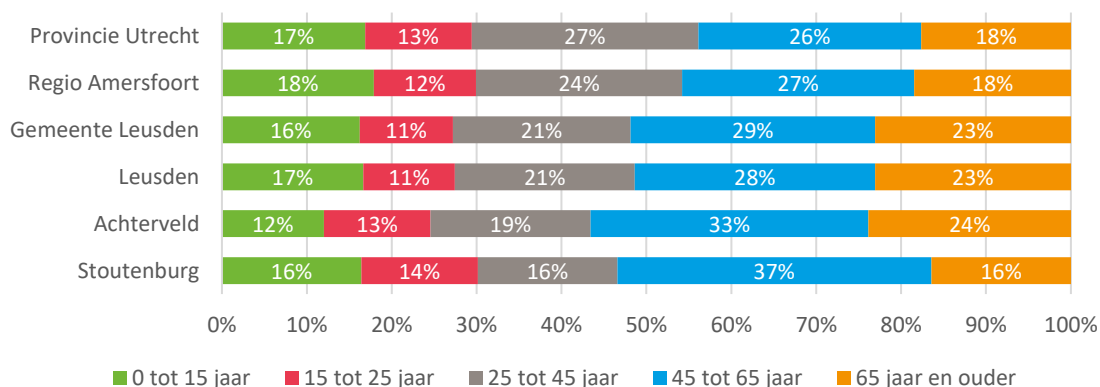
Bron: CBS (2022)

2.1 Bevolkings- en huishoudensopbouw

In grote lijnen is de leeftijdsopbouw van de gemeente Leusden hetzelfde als bij het vorige onderzoek (2018). Het aandeel 45- en 65-plussers ligt wat hoger dan gemiddeld in de provincie en regio. Binnen de gemeente is het aandeel 65-plussers in Stoutenburg wat lager, maar de groep 45 tot 65 jaar wat hoger dan gemiddeld.

Sinds 2018 zien we de vergrijzing zowel op kern-, gemeente-, regio als provincieniveau gestaag doorzetten. Het aandeel 65-plussers is op vrijwel elke plek met 1 à 2 procent toegenomen.

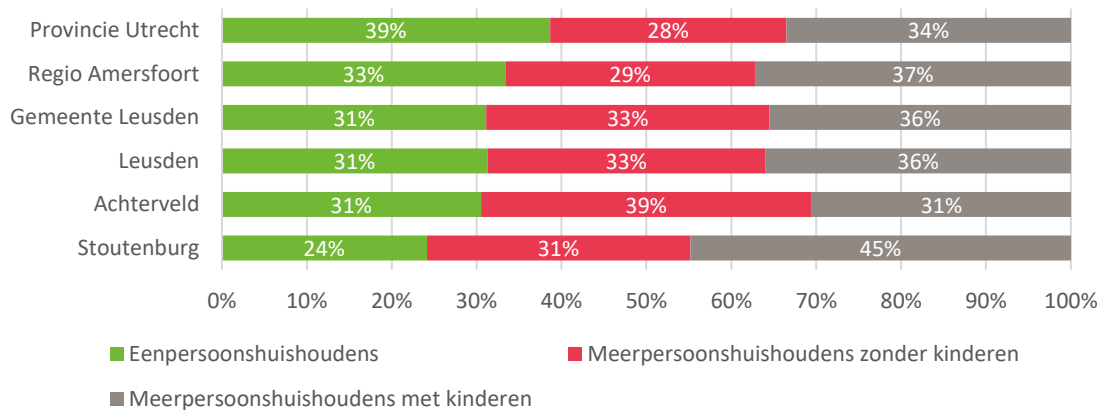
Figuur 2.1: Gemeente Leusden. Bevolkingssamenstelling naar leeftijd vergeleken met kernen, provincie en regio (2022).



Bron: CBS (2022)

Qua huishoudenssamenstelling is het aandeel gezinnen met kinderen in de gemeente iets hoger dan het aandeel meerpersoonshuishoudens zonder kinderen en eenpersoonshuishoudens. Wel nam het aandeel eenpersoonshuishoudens de afgelopen jaren iets toe ten koste van de gezinnen met kinderen. Ook dit is voor een belangrijk deel het gevolg van de vergrijzing.

Figuur 2.2: Gemeente Leusden. Huishoudenssamenstelling vergeleken met kernen, provincie en regio (2022).



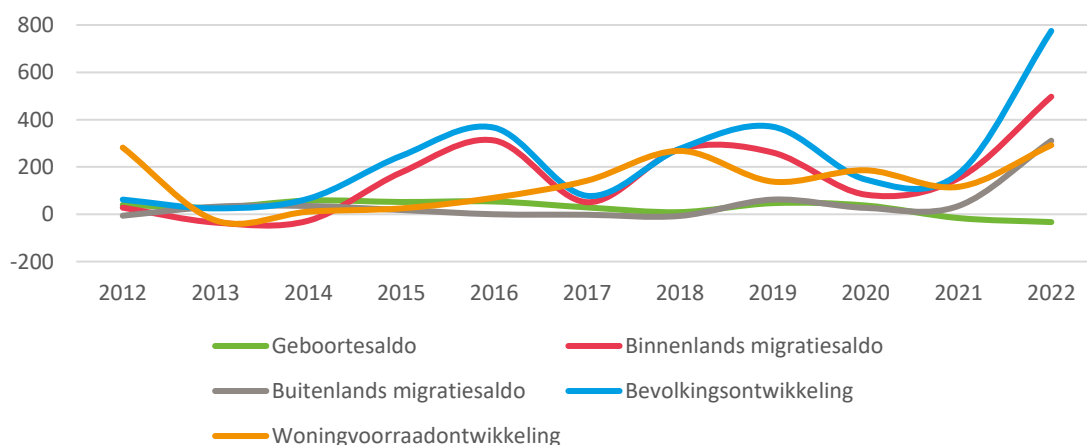
Bron: CBS (2022)

2.2 Bevolkingsontwikkeling en migratie

Sinds het vorige woningmarktonderzoek (2018) is de bevolkingsomvang van de gemeente toegenomen (+1.435 inwoners naar een totaal van 31.465 op 1 januari 2023). Vooral het laatste jaar was er sprake van een forse groei (+775 inwoners).

Die groei is voornamelijk het gevolg van de migratie. Jarenlang was er ook sprake van een geboorteoverschot in Leusden. Dit cijfer daalde al jaren langzaam maar zeker en is sinds 2021 omgeslagen naar een sterfte-overschot. Wellicht dat de Corona-pandemie in deze jaren ook een bijdrage aan heeft geleverd, maar de verwachting is dat ook in de toekomst de groei van Leusden uitsluitend wordt gecreëerd door mensen die naar Leusden verhuizen.

Figuur 2.3: Gemeente Leusden. Terugblik demografische trends en woningvoorraadontwikkeling 2012-2022.



Bron: CBS (2022)

De binnenlandse migratie (vestigings uit andere gemeenten) was de belangrijkste groeifactor van de gemeente Leusden. Maar waar de buitenlandse migratie (met name statushouders en arbeidsmigranten) lange tijd een kleine rol speelde, zien we dat de laatste jaren deze factor steeds belangrijker wordt in de groei van Leusden. Vooral in 2022 was er een enorme toename te zien, voornamelijk door de komst van Oekraïense vluchtelingen.

Sinds 2017-2018 is de woningproductie in de gemeente flink toegenomen. In de afgelopen vijf jaar nam de woningvoorraad jaarlijks met gemiddeld 200 woningen toe (in de vijf jaar daarvoor was dat nog gemiddeld 84 woningen per jaar).

Migratie nader bekeken

De meeste vestigers in de gemeente Leusden waren de afgelopen vijf jaar afkomstig uit de gemeente Amersfoort. Dit zagen we ook al in het vorige onderzoek (2018). Maar we zien dat het vestigingsoverschot van Amersfoort naar Leusden flink is toegenomen; van gemiddeld jaarlijks +74 vestigers in de periode 2006-2016 naar +216 vestigers in de laatste vijf jaar. Ook is te zien dat er ten opzichte van het laatste onderzoek meer vestigers vanuit de grote steden (met name Utrecht en Amsterdam) naar Leusden komen. Het aantal vestigers uit omliggende gemeenten zoals Soest en Nijkerk is juist afgenomen.

Tabel 2.2: Gemeente Leusden. Vestiging en vertrek van personen naar herkomstgemeente (2017-2021).

	Gemeente	Vestiging	Vertrek	Saldo	Gem. per jaar
Binnen gemeente	Leusden	5.165	5.165	0	
Vestiging / vertrek	Amersfoort	3.240	2.160	+1.080	+216
	Utrecht	465	355	+110	+22
	Amsterdam	245	240	+5	+1
	Soest	210	190	+20	+4
	Nijkerk	180	300	-120	-24
	Barneveld	175	295	-120	-24
	Zeist	125	120	+5	+1
	Woudenberg	120	260	-140	-28
	Hilversum	105	45	+60	+12
	Utrechtse Heuvelrug	105	95	+10	+2
	Nieuwegein	70	30	+40	+8
	Arnhem	65	55	+10	+2
	Ede	65	120	-55	-11
	Den Haag	65	65	0	0
	Rotterdam	65	60	+5	+1
Overig	2.010	2.100	-90	-18	
	Totaal	7.310	6.490	+820	+164

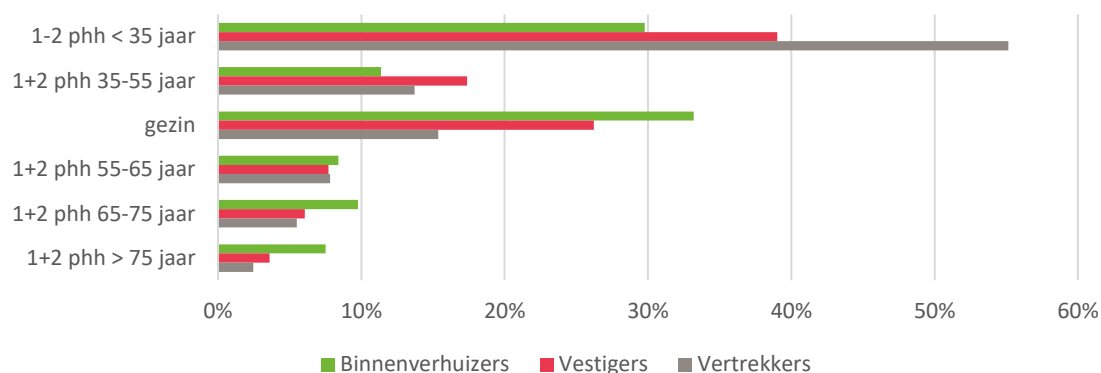
Bron: CBS (2023).

Het is geen verrassing dat de doelgroepen die de afgelopen jaren het meest zijn verhuisd (zowel binnen de gemeente, vestigers als vertrekkers) vooral de jongere doelgroepen betreft (1+2 persoons huishoudens tot 35 jaar, gezinnen en 1+2 persoons huishoudens tussen 35 en 55 jaar). Dit is de levensfase waarin mensen het meest verhuisgeneigd zijn.

Wel zijn er wat verschillen tussen de verhuisstromen. Onder de vertrekkers uit Leusden is het aandeel 1+2 persoons huishoudens tot 35 jaar groot (35%), maar wel vergelijkbaar met de resultaten uit het vorige onderzoek. Vaak verhuist deze groep vanwege het dichterbij werk of studie willen wonen.

Onder vestigers is ook de jongste huishoudensgroep relatief groot (39%; iets toegenomen ten opzichte van vorig onderzoek), maar ook 1+2 persoons huishoudens tussen 35 en 55 jaar en gezinnen zijn sterk vertegenwoordigd. Huishoudens van 65 jaar of ouder verhuizen niet meer zo snel naar een andere gemeente. Dat is zowel bij vestigers als vertrekkers te zien. Wel is onder de binnengemeentelijke verhuizers nog een deel 65 jaar of ouder (8 tot 10%). Dat aandeel is wat toegenomen ten opzichte van het vorige onderzoek (6 tot 7%).

Figuur 2.4: Gemeente Leusden. Huishoudenssamenstelling naar type verhuisrichting (2017-2021)



Bron: CBS (2023).

Deel van de vestigers bestaat uit terugkeerders

Marktkenners gaven tijdens het panelgesprek aan dat het voor gezinnen met kinderen fijn wonen is in de gemeente Leusden. Het grote aanbod aan grondgebonden woningen met tuin in combinatie met de gunstige ligging en het voorzieningenniveau maakt dat de gemeente veel vestigers vanuit andere gemeenten aantrekt, zeker vanuit de steden in de omgeving (in de eerste plaats Amersfoort). Makelaars merken wel dat er onder de vestigers ook een groot deel terugkeerders zit. Mensen die ooit als jongere de gemeente hebben verlaten om te werken of studeren in de stad, keren nu als gezin terug naar de plek waar men is opgegroeid.

Het negatieve vertreksaldo met Nijkerk, Barneveld en Woudenberg komt volgens de marktkenners door de gunstigere prijs-kwaliteitverhouding van bestaande woningen in die gemeenten ten opzichte van het aanbod in Leusden. Jongeren vertrekken volgens de marktkenners dus niet alleen uit Leusden vanwege werk en studie, maar ook vanwege een gebrek aan betaalbare woningen.

Aantrekkelijk koopwoningaanbod voor senioren wordt gemist

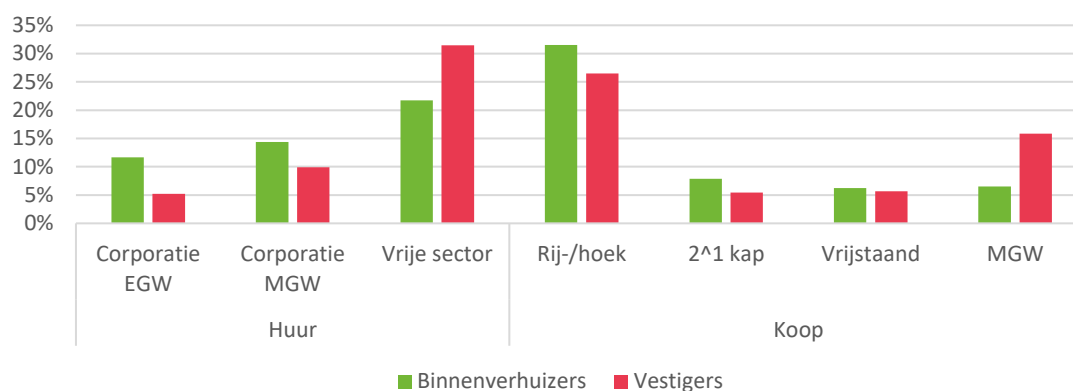
Het lage percentage verhuisde ouderen komt volgens deelnemers aan het marktkennerspanel door het geringe woningaanbod voor deze doelgroep in Leusden. Vooral de groep 65 tot 75 jarigen is bereid om te verhuizen naar een meer passende woning. Boven de leeftijd wil men nauwelijks meer verhuizen, tenzij men te maken krijgt met grote fysieke of geestelijke problemen.

Maar de groep tussen 65 en 75 jaar heeft wel wat wensen. Een appartement moet voldoende groot zijn (ongeveer 100 m²). Liever heeft men nog een kleine grondgebonden woning met tuin. Al vragen sommige marktkenners af of je in de grondgebonden woonwens van senioren moet voorzien, gelet op de hoeveelheid bestaande grondgebonden woningen in Leusden en de roep om zorgvuldig ruimtegebruik. Tegelijkertijd beseft eenieder dat er wel een aantrekkelijk alternatief geboden moet worden om senioren uit hun huidige (vaak ruime grondgebonden) woning te laten doorstromen naar een meer passende woning.

Kijkend naar de gerealiseerde verhuizingen in de gemeente over de afgelopen vijf jaar dan is te zien dat verhuizers binnen de gemeente vooral terecht kwamen in rij- en hoekwoningen in de koopsector (32%). Ook waren er veel verhuizingen naar vrije sector huur, maar dit komt vooral door de hoge mutatiegraad in dit segment. Voor veel huishoudens is dit segment een tijdelijke stap, op zoek naar een sociale huurwoning of koopwoning (afhankelijk van de financiële mogelijkheden).

Opvallend is dat bij vestigers een relatief groot deel terecht is gekomen in een koopappartement de afgelopen jaren. Mogelijk doordat een recent nieuwbouwproject veel aantrekkingskracht heeft gehad op vestigers uit de omgeving. De verhuizingen naar deze koopappartementen hebben er ook toe geleid dat het aandeel vestigers dat terecht is gekomen in een rij- of hoekwoning beduidend lager ligt dan ten tijde van het vorige onderzoek. Destijds kwam 39% van de vestigers in een rijwoning te wonen, de laatste jaren lag dat percentage op 26%.

Figuur 2.5: Gemeente Leusden. Betrokken woning van binnenverhuizers en vestigers naar eigendom en woningtype (2017-2021).



Bron: CBS (2023).

Mogelijkheden voor doorstroming in de sociale huur

In het marktkennerpanel is ten aanzien van doorstroming in de sociale huur de regeling 'Van groot naar fijn' besproken. Huishoudens van 65 jaar en ouder met een woning van minimaal drie slaapkamers kunnen met voorrang verhuizen naar een kleinere woning, met behoud van de huidige huurprijs. Er zijn senioren die van deze regeling gebruik maken, maar minder dan gehoopt. De reden(en) hiervoor moeten nog worden onderzocht. Wellicht kan het helpen om meer bekendheid te geven aan het bestaan van de doorstroomregeling.

Net als voor het koopsegment is het belangrijk dat ook een levensloopgeschikte woning in de sociale huur over voldoende ruimte beschikt. Bijvoorbeeld de aanwezigheid van een hobbyruimte / schuur (al dan niet voor gezamenlijk gebruik). Wellicht goed om te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om op een creatieve manier een gezamenlijk hobby/schuurruimte bij levensloopgeschikte woningen te realiseren.

3 Woningvoorraad en marktontwikkelingen

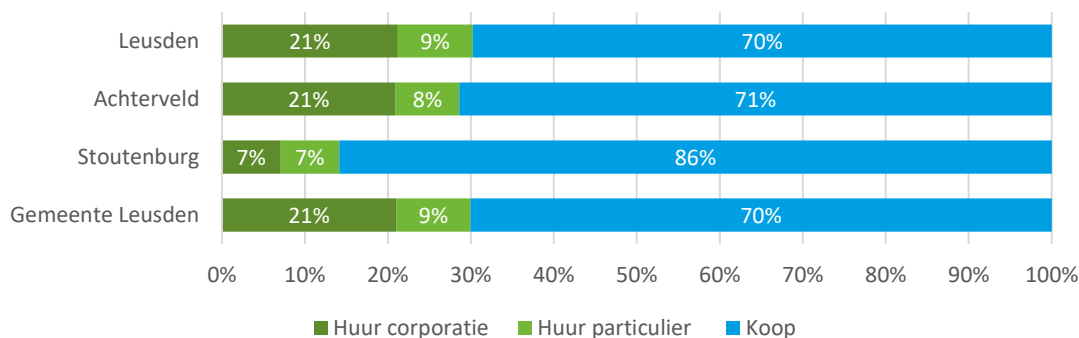
In dit hoofdstuk zoomen we in op de bestaande woningvoorraad. Daarbij kijken we naar de samenstelling van eigendom, type, prijsklasse en bouwjaarklasse. Daarnaast gaan we in op ontwikkelingen in de koop- en huurmarkt.

3.1 Kenmerken van de woningvoorraad

Woningvoorraad bestaat voornamelijk uit koopwoningen

In totaal staan er anno 2023 zo'n 13.500 woningen in de gemeente. Het grootste deel daarvan bestaat uit koopwoningen (70%). Ongeveer 21% van de voorraad zijn huurwoningen in bezit zijn van een woningcorporatie¹. Vooral de woningvoorraad in Stoutenburg wijkt wat af van de gemiddelde woningvoorraad. Het aandeel koopwoningen ligt hier nog wat hoger. Dit percentage wordt echter beïnvloed doordat de totale woningvoorraad relatief klein is (ongeveer 115 woningen).

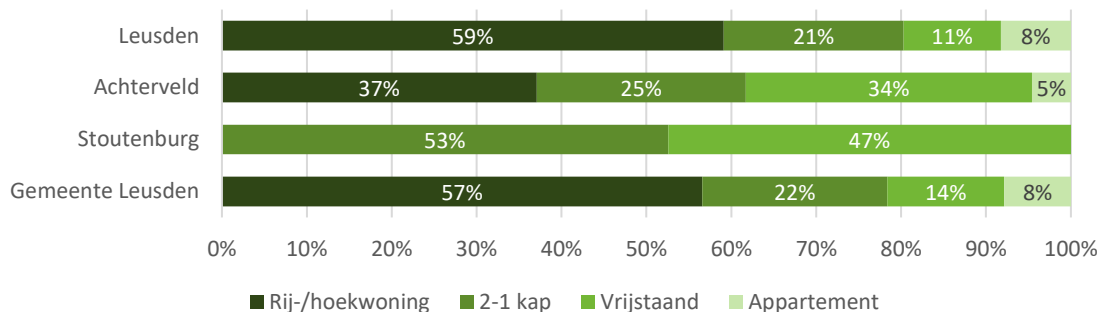
Figuur 3.1: Gemeente Leusden. Woningvoorraad naar eigendom en kernen, 2023.



Bron: WOZ-registratie gemeente Leusden.

Op gemeenteniveau wordt de woningvoorraad gedomineerd door rij- en hoekwoningen (bijna 60% van de voorraad). Maar dit komt vooral door de grote voorraad van dit woningtype in Leusden. In de twee kleinere kernen (met name Stoutenburg) bestaat de woningvoorraad voor het grootste deel uit tweekappers en vrijstaande woningen.

Figuur 3.2: Gemeente Leusden. Koopwoningvoorraad naar woningtype en kernen.



Bron: WOZ-registratie gemeente Leusden.

¹ Dit betekent overigens niet dat al deze woningen een sociale huurprijs kennen, een deel van deze woningen heeft een huurprijs boven de liberalisatiegrens (zie ook tabel 3.5).

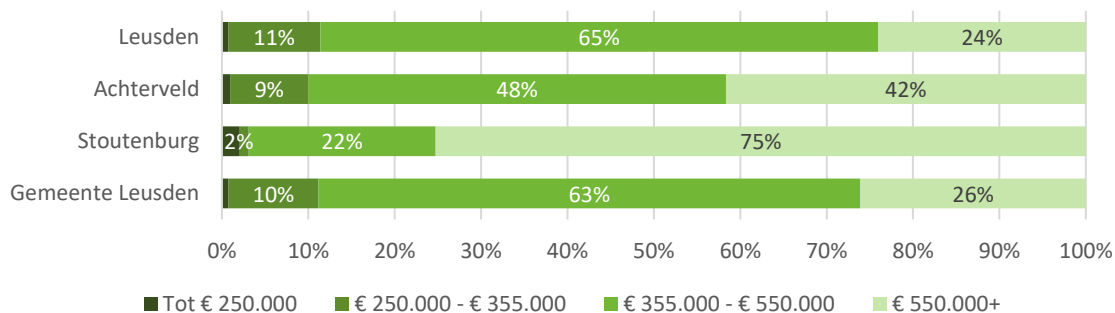
Splitsen, optoppen en verkameren als instrumenten om de woningvoorraad uit te breiden

Marktkenners gaven aan dat splitsing van bestaande woningen een kans biedt om het aantal woningen uit te breiden, zonder dat daar extra ruimtebeslag aan te pas komt. Er is een zeer grote woningvraag in de gemeente. Dan moet je alle instrumenten inzetten om het aanbod te vergroten. De gemeente kan hierin faciliteren (randvoorwaarden versoepelen zoals de parkeernorm, informatie geven over de mogelijkheden), maar het is aan de woningeigenaar om te bepalen of zijn/haar woning gesplitst wordt.

Een andere mogelijkheid is het optoppen van woningen (extra bouwlaag). Al geven marktkenners aan dat de business case lastig haalbaar is te maken. Bovendien is niet elk dak geschikt voor een extra bouwlaag. Bij sommige woningen is juist de garage omgebouwd tot extra woonruimte (gebeurt o.a. bij de Eurowoningen), al gaat het daarbij vaak om extra ruimte voor de bestaande woning, in plaats van het toevoegen van een extra zelfstandige woning

Specifiek voor jongeren vallen de mogelijkheden voor het verkameren van woningen te overwegen. Voor sommige jongeren zou een kamer met enkele gedeelde voorzieningen (keuken, sanitair) al een prima eerste stap op de woningmarkt kunnen zijn. Bovendien is het verkameren van een woning technisch gezien eenvoudiger dan het splitsen van een woning.

Figuur 3.3: Gemeente Leusden. Koopwoningvoorraad naar prijsklassen.



Bron: WOZ-registratie gemeente Leusden.

Het grootste deel van de koopwoningvoorraad heeft een WOZ-waarde van €355.000 tot €550.000. Deze woningen staan voornamelijk in de kern Leusden. Ongeveer een kwart van de woningvoorraad heeft een WOZ-waarde van meer dan €550.000. In Achterveld en met name Stoutenburg ligt dit aandeel nog aanzienlijk hoger. Er zijn beperkt koopwoningen met een WOZ-waarde tot €250.000. Dat zijn voornamelijk koopappartementen. In de twee kleine kernen kan het incidenteel ook om (vrijstaande) bedrijfswoningen gaan. In totaal valt 11% van de gemeentelijke koopwoningvoorraad in het betaalbare segment (<€355.000)².

3.2 Bestaande corporatievoorraad

De totale voorraad huurwoningen in eigendom van woningcorporaties bestaat uit 2.850 woningen. Het merendeel van deze woningen is in bezit van Omthuis (2.759 woningen). Daarnaast heeft De Alliantie nog zo'n 100 woningen in bezit in de gemeente.

In onderstaande tabel is de corporatievoorraad uitgesplitst naar kern en woningtype³. Hieruit blijkt dat iets meer dan de helft van de corporatievoorraad bestaat uit appartementen. Wel zit er een groot verschil in de corporatievoorraad per kern, vooral in omvang. Ruim 91% van de corporatiewoningen staat in de

² Prijspeil 2023. Per 1-1-2024 ligt de betaalbaarheidsgrens voor koopwoningen op €390.000.

³ Het betreft hier uitsluitend de kenmerken van de woningvoorraad van Omthuis. We beschikken niet over gegevens van De Alliantie.

kern Leusden. In Stoutenburg staan slechts enkele corporatiewoningen. Deze zijn wel relatief ruim van aard (2-onder-1 kap of geschakelde woningen).

Tabel 3.1: Gemeente Leusden. Samenstelling corporatievoorraad naar type en kern (2023)

	Rij-hoekwoning	2 ¹ kap / geschakeld	Appartement	Totaal
Leusden	43%	2%	55%	100% (2.527)
Achterveld	53%	13%	34%	100% (224)
Stoutenburg	0%	100%	0%	100% (8)
Gemeente	44%	4%	53%	100% (2.759)

Bron: Omthuis (2023)

Het grootste deel van de corporatievoorraad bevindt zich in het sociale segment (tot de liberalisatiegrens); zo'n 94%, omgerekend zo'n 2.596 woningen. Het grootste deel van de voorraad zit in het segment tussen de kwaliteitskortingsgrens en de 1^e aftoppingsgrens (58%). Dit aandeel is ook toegenomen in de afgelopen jaren (lag in 2018 op 46%).

Ten opzichte van het vorige onderzoek (2018) is het aandeel woningen in het goedkoopste segment (tot de kwaliteitskortingsgrens) licht toegenomen (van 6% naar 7%). Het aandeel huurwoningen boven de liberalisatiegrens is iets afgenomen (van 7% naar 6%), al is de grootste afname te zien in het segment daar net onder (€693-€808). Dit aandeel ligt nu op 16% (was in 2018 nog 23%).

Tabel 3.2: Gemeente Leusden. Samenstelling corporatievoorraad naar prijsklasse en kern (2023)

	< €454	€454-€650	€650-€697	€697-€879	> €879	Totaal
Leusden	7%	57%	14%	15%	6%	100% (2.527)
Achterveld	5%	62%	8%	22%	3%	100% (224)
Stoutenburg	13%	88%	0%	0%	0%	100% (8)
Gemeente	7%	58%	14%	16%	6%	100% (2.759)

Bron: Omthuis (2023)

3.3 Druk op de woningmarkt

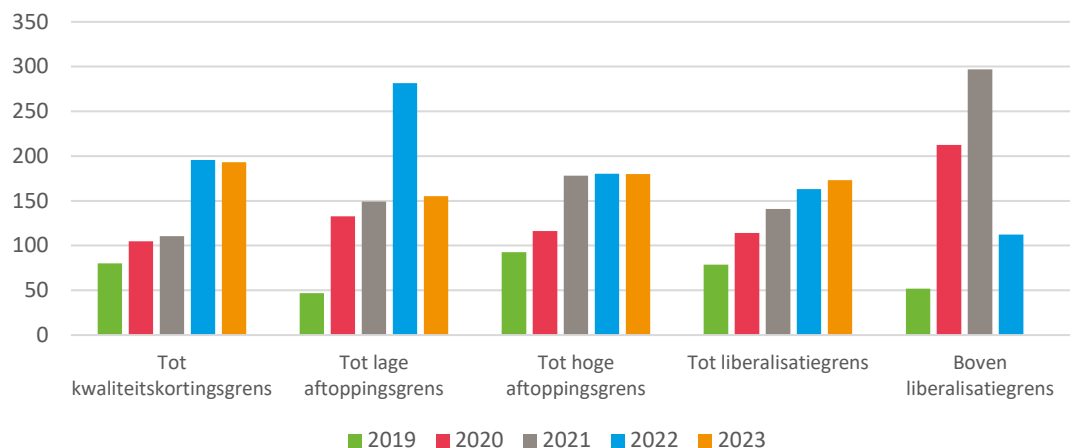
Sociale huur

De actuele druk in de sociale huursector is niet in één indicator uit te drukken. Er zijn meerdere kengetallen die iets aangeven over de vraagdruk.

Reactiegraad

Een van die indicatoren is de reactiegraad; het gemiddeld aantal reacties per aangeboden woning. Deze reactiegraad laat al jaren een stijgende trend zien. Dit is terug te zien in vrijwel elk prijssegment in de sociale huursector. De meeste reacties komen binnen op woningen in de laagste prijsklasse (tot de kwaliteitskortingsgrens); gemiddeld 193 reacties per woning. Al zijn de verschillen met de andere prijsklassen beperkt. Alleen de reactiegraad boven de liberalisatiegrens ligt beduidend lager; in 2022 gemiddeld 112 reacties per woning. Dit kan mogelijk het gevolg zijn doordat niet iedereen bekend is met het feit dat de woningcorporatie ook vrije sector huur verhuurt.

Figuur 3.4: Gemeente Leusden. Gemiddeld aantal reacties per aangeboden huurwoning naar prijsklasse (2019-2023).

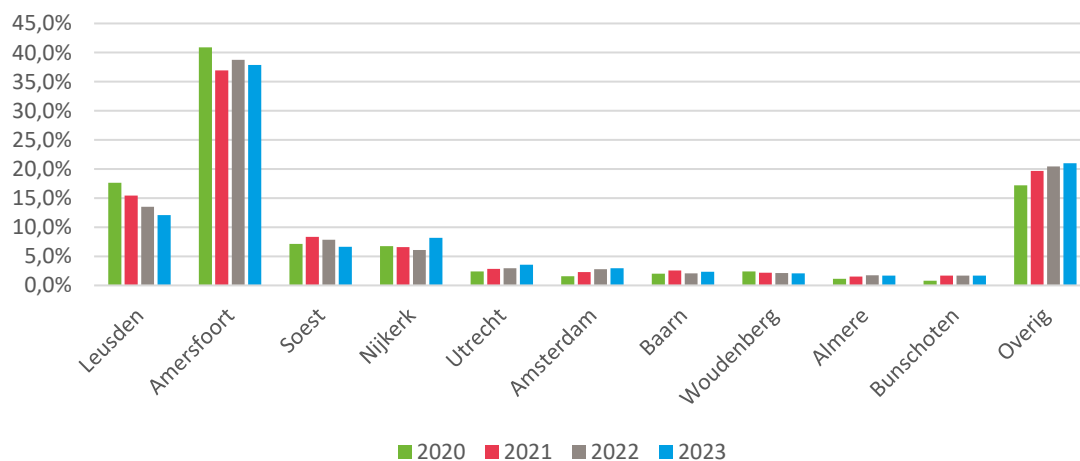


Bron: Omthuis (Peildatum 1-6-2023)

Herkomst reacties

Slechts een beperkt deel van de reacties op vrijkomende huurwoningen komt uit de gemeente Leusden (gemiddeld 14,5% over de laatste vier jaar). Ten tijde van het vorige onderzoek (2018) lag dit percentage nog op 24%. Bovendien nam dit aandeel de afgelopen jaren ook af. Vooral uit Amersfoort kwamen veel reacties op vrijkomende woningen (gemiddeld ruim 38% per jaar). Het aantal reacties uit andere gemeenten ligt fors lager.

Figuur 3.5: Gemeente Leusden. Top 10 van gemeenten waar de meeste reacties op vrijkomende sociale huur in de gemeente Leusden vandaan kwamen (2020-2023).



Bron: Omthuis (Peildatum 1-6-2023)

Het aandeel toegewezen sociale huurwoningen aan inwoners van de gemeente Leusden ligt overigens een stuk hoger (37%) dan het aandeel reacties. Het percentage toegewezen sociale huurwoningen aan Leusdenaren ligt iets hoger dan het aandeel toegewezen sociale huurwoningen aan vestigers afkomstig uit Amersfoort (36%). Ten opzichte van het vorige onderzoek is het percentage toegewezen woningen aan eigen inwoners wel afgenomen (destijds nog 52%).

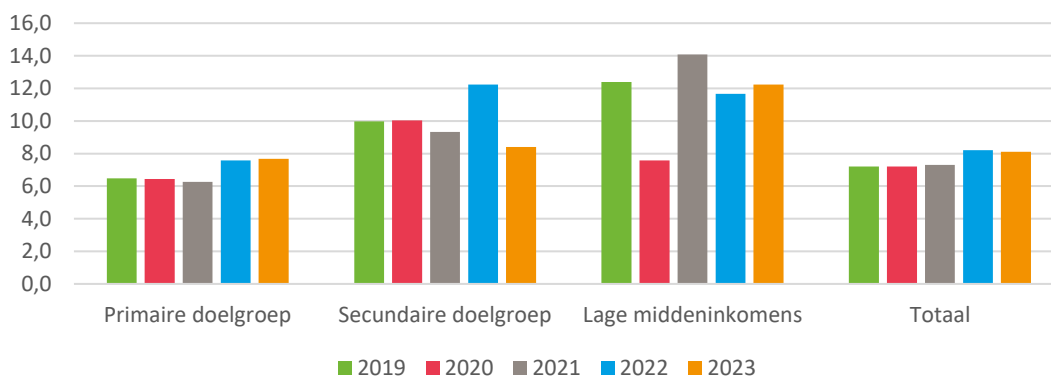
Kwalitatief goede sociale huurwoningen heeft aantrekkingskracht op vestigers

Tijdens het marktkennerpanel is aangegeven dat de sociale huurvoorraad van goede kwaliteit is en ook als zodanig bekend staat in de regio. Voor gezinnen uit Amersfoort die op zoek zijn naar een grondgebonden sociale huurwoning is het sociale huur aanbod in Leusden een aantrekkelijke optie. Ten opzichte van sommige andere regiogemeenten is het aandeel toewijzingen aan eigen inwoners in de gemeente Leusden relatief laag. Dat het aandeel toewijzingen aan eigen inwoners nog wel een stuk hoger ligt dan het aandeel reacties uit Leusden, komt mogelijk doordat woningzoekenden als het er op aan komt toch vaak het liefst in de huidige woonplaats willen blijven wonen. Het grotere aandeel toewijzingen dan reacties onder eigen inwoners is overigens iets dat in heel veel gemeenten voorkomt.

Inschrijftijd en actieve zoektijd

Andere relevante indicatoren voor de vraagdruk zijn de inschrijf- en zoektijd voor een sociale huurwoning. Bij de inschrijftijd gaat het om de periode vanaf de inschrijving tot het moment waarop men een woning betreft. Die inschrijftijd is de afgelopen jaren iets opgelopen. Van gemiddeld 7,2 jaar in 2019 naar 8,1 jaar medio 2023. De inschrijftijd is momenteel het langst bij lage middeninkomens (12,2 jaar)⁴. Dit wordt wellicht verklaard doordat middeninkomens maar in beperkte mate in aanmerking komen voor sociale huur door de toewijzingseisen en corporaties maar een beperkt aanbod in het niet DAEB-segment bieden. De trend over de afgelopen jaren verschilt per inkomensgroep. De inschrijftijd voor de primaire doelgroep is toegenomen. Voor de lage middeninkomens geldt dat sinds 2020. Bij de secundaire doelgroep is de inschrijftijd juist afgenomen (afgezien van een uitschieter in 2022).

Figuur 3.6: gemeente Leusden. Ontwikkeling gemiddelde inschrijftijd sociale huur naar inkomensklasse (2019-2023).



Bron: Omthuis (Peildatum 1-6-2023)

De inschrijftijd alleen zegt nog niet zoveel over de druk in de sociale huursector. Een deel van de woningzoekenden schrijft zich preventief in en gaat pas op zoek als men hoger op de lijst staat (door wachttijd op te bouwen). Daarnaast is er een groep die mogelijk nooit concreet op zoek gaat, maar zich wel heeft ingeschreven om meerdere opties (zowel huur als koop) mogelijk te houden.

Daarom is het belangrijk om de inschrijftijd in combinatie met de actieve zoektijd (periode vanaf de eerste reactie tot het betrekken van de woning) te beschouwen. Voor de gemeente Leusden geldt dat de actieve zoektijd (2,5 jaar) een stuk lager ligt dan de gemiddelde inschrijftijd. Wel is de actieve zoektijd ook iets opgelopen in de afgelopen jaren (in 2019 nog 2,1 jaar). In eerdere jaren was de actieve zoektijd van lage

⁴ Lage middeninkomens: eenpersoonshuishoudens met een jaarinkomen tot €48.836 en meerpersoonshuishoudens met een jaarinkomen tot €56.513. Hoge middeninkomens: eenpersoonshuishoudens met een jaarinkomen tot €57.573 en meerpersoonshuishoudens met een jaarinkomen tot €76.764. prijspeil 2023 (Bron: Omthuis).

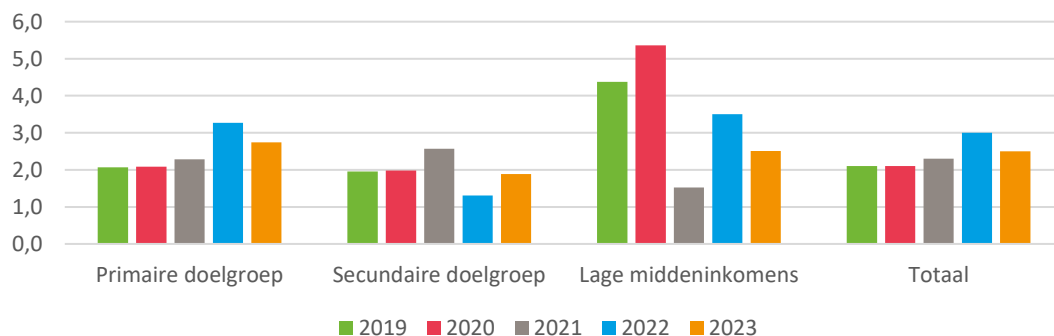
middeninkomens het langst, maar de laatste jaren wordt het verschil tussen de inkomensgroepen kleiner. Anno medio 2023 was de actieve zoektijd het hoogste bij de primaire doelgroep (2,7 jaar).

Jongeren staan op achterstand met het systeem van inschrijfduur

Marktkenners gaven in het panelgesprek aan dat het systeem van toewijzing op basis van inschrijfduur vooral voor jongeren een knelpunt vormt. Zij kunnen pas inschrijfduur opbouwen vanaf hun 18^e jaar (eerste moment van inschrijving). Daarmee leggen ze het in de zoektocht naar een sociale huurwoning meestal af tegen een ouder huishouden dat al enkele jaren inschrijfduur heeft kunnen opbouwen en kunnen toeslaan op het moment dat ze echt toe zijn aan verhuizen. Daar komt bij dat niet elke jongere die in Leusden wil blijven, zich ook tijdig inschrijft bij WoningNet.

Hoewel een deel van de jongeren op een gegeven moment wil verhuizen naar een omgeving waar meer voor hen te doen is, is het toch belangrijk om jongeren voor de gemeente te behouden (bijvoorbeeld door ze meer kansen op een woning te geven). Leusden is al sterk vergrijsd en deze trend gaat zich de komende jaren verder doorzetten. Daarom is het volgens de marktkenners belangrijk om jongeren aan de gemeente te binden, zodat de bevolkingssamenstelling divers blijft en er draagvlak is voor voorzieningen. Dit kan via nieuwbouw, maar ook door meer bestaande sociale huurwoningen te labelen voor specifieke doelgroepen, zoals jongeren.

Figuur 3.7: Gemeente Leusden. Gemiddelde actieve zoektijd sociale huur per inkomensklasse (2019-2023)*



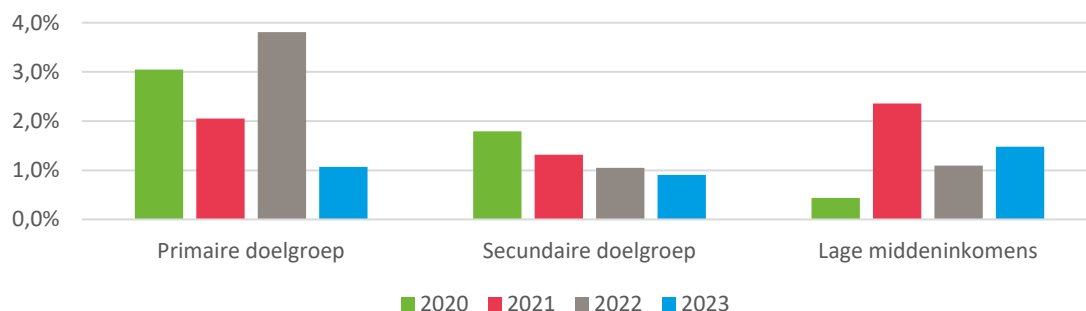
Bron: Omthuis (Peildatum: 1-6-2023)

*Het aantal waarnemingen voor hoge (midden)inkomens te beperkt om hier betrouwbare uitspraken over te doen.

Gemiddelde slaagkans

De slaagkans is de verhouding tussen het beschikbare huuraanbod en het aantal actief woningzoekenden. Ten tijde van het vorige behoeftenonderzoek (2018) lag de gemiddelde slaagkans in de gemeente Leusden op 5%. De afgelopen jaren is die slaagkans afgenomen. Ook hier geldt dat de slaagkans vooral voor de primaire doelgroep is afgenomen. De slaagkans voor de lage middeninkomens is licht toegenomen.

Figuur 3.8: Gemeente Leusden. Gemiddelde slaagkans sociale huur per inkomensklasse (2020-2023)*



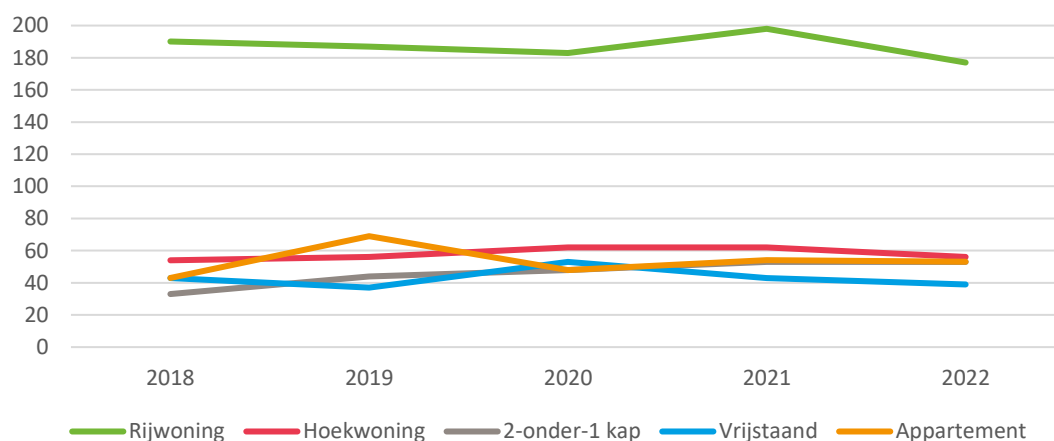
Bron: Omthuis (Peildatum: 1-6-2023)

*Het aantal waarnemingen voor hoge (midden)inkomens te beperkt om hier betrouwbare uitspraken over te doen.

Koopsector

Het aantal transacties in de koopsector is de afgelopen jaren licht toegenomen. Van 360 (2018) naar 380 (2022). Jaarlijks komt ongeveer 4% van de koopwoningvoorraad op de markt. Veruit de meeste verkochte woningen waren rijwoningen (ongeveer de helft van alle transacties). De verschuivingen in de loop der jaren zijn beperkt.

Figuur 3.9: Gemeente Leusden. Ontwikkeling aantal transacties koopsector naar woningtype (2018-2023).

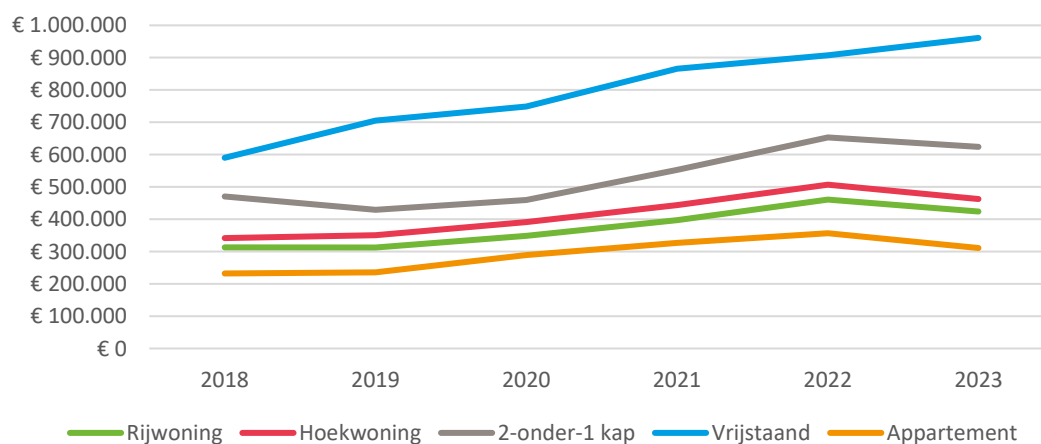


Bron: NVM (Peildatum: 1-6-2023)

Gemiddelde koopsom

Waar het aantal transacties de afgelopen jaren in de gemeente redelijk constant was, laten de transactiepreizen wel een verschuiving zien. Tot en met 2022 zien we sterke prijsstijgingen. Vooral de gemiddelde koopsom bij vrijstaande woningen en appartementen zijn in de periode 2018 t/m 2022 sterk toegenomen (beiden +54%). Wellicht mede als gevolg van de gestegen rente, zien we het laatste half jaar een lichte daling van de prijzen. Alleen bij de vrijstaande woningen bleef de gemiddelde koopsom stijgen. Op dit moment (medio 2023) ligt de gemiddelde koopsom in de gemeente Leusden op €496.230. Dat is hoger dan gemiddeld in de Provincie Utrecht (€490.465) en het landelijk gemiddelde (€420.750).

Figuur 3.10: Gemeente Leusden. Ontwikkeling gemiddelde koopsom naar woningtype (2018-2023).



Bron: NVM (Peildatum: 1-6-2023)

Mogelijkheden om prijsstijging bij nieuwe koopwoningen af te remmen

In het marktkennerspanel is benoemd dat door de sterke prijsstijgingen het kopen van een betaalbare woning voor huishoudens met een laag- en middeninkomen (waaronder starters) in Leusden steeds lastiger wordt. Het is nog steeds mogelijk om vandaag de dag een betaalbare woning van maximaal €355.000 te bouwen. Maar dat zullen dan wel kleinere woningen (qua oppervlak) zijn en het zullen vaker dan in het verleden appartementen zijn. Ook bij deze kleinere woningen is vervolgens een prijsstijging niet uit te sluiten. Wel kun je woonvormen realiseren waarbij een prijsstijging afgeremd wordt. Als voorbeeld zijn rug-aan-rug woningen genoemd, waarbij een uitbouw aan de achterzijde van de woning niet mogelijk is.

4 Behoeftte aan sociale huur

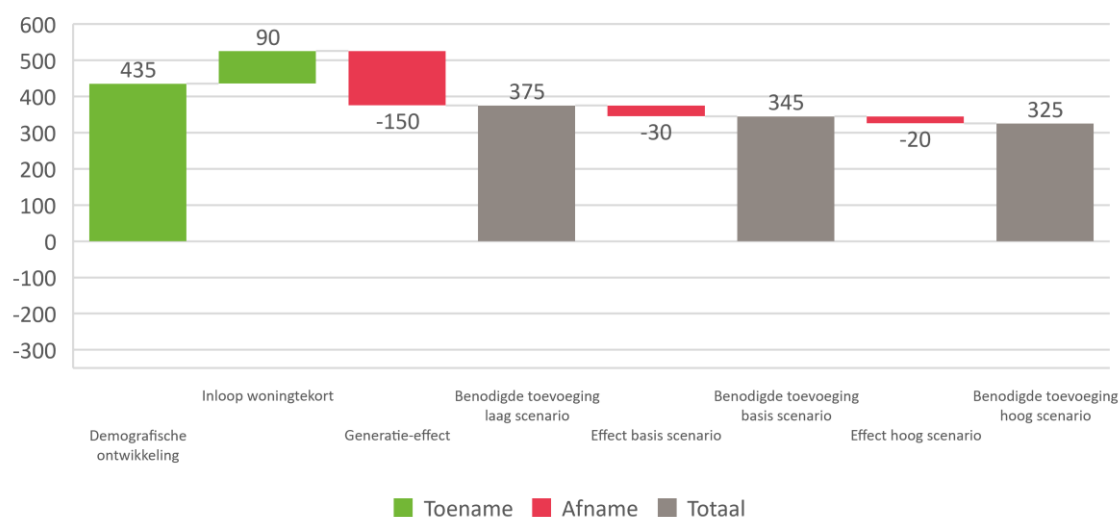
De behoefte aan sociale huur wordt deels bepaald aan de hand van woonwensen die huishoudens hebben, maar minstens zo belangrijk zijn de toewijzings-eisen. Wettelijk is hierbij vastgelegd dat eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot €47.699⁵ en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot €52.671 tot de doelgroep van woningcorporaties behoren. Voor hen zijn sociale huurwoningen tot €879 bedoeld. Een deel van deze doelgroep valt onder de regels voor passend toewijzen. Dan gaat het om eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot ongeveer €27.725 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot €37.625. Zij zijn aangewezen op de meest betaalbare sociale huurwoningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrenzen: €650 voor één- en tweepersoonshuishoudens en €697 voor drie- en meerpersoonshuishoudens. Daarnaast mogen corporaties sinds 2022 7,5% van de vrijkomende woningen vrij toewijzen aan huishoudens toewijzen die niet tot de corporatiedoelgroep behoren. Deze 7,5% mag verhoogd worden naar 15% als de corporatie hierover afspraken maakt met de gemeente en de huurdersorganisatie en dit vastleggen in prestatieafspraken.

Op grond van verschillende (on)zekere ontwikkelingen hebben we een inschatting gemaakt van de behoefteontwikkeling aan sociale huur vanuit de doelgroep van woningcorporaties. We richten ons hierbij op meetbare economische, demografische en maatschappelijke trends:

- effect van de huishoudensgroei;
- effect van veranderende bevolkingssamenstelling en veranderende huur-kooporiëntatie (generatie effect);
- effect van de koopkrachtontwikkeling;

Verder hanteren we als aanname dat de taakstelling voor vergunninghouders volledig in de sociale huur zal worden ingevuld.

Figuur 4.1: Gemeente Leusden. Ontwikkeling van de extra behoefte aan corporatiewoningen met een sociale huur (2023 t/m 2030).



Bron: Primos2022, WoON 2021, CBS Microdata, bewerking Companen.

We ramen de extra behoefte aan sociale huurwoningen van corporaties in de gemeente Leusden op ongeveer 375 in de periode tot en met 2030. In de periode 2030-2035 komt daar nog een opgave van 195

⁵ Prijspeil 2024

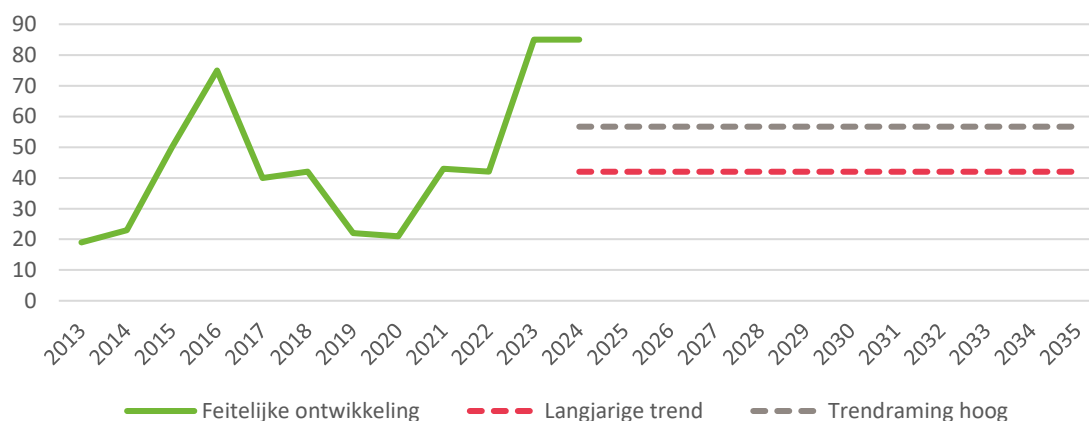
woningen bij. In totaal dus 570 sociale huurwoningen tot en met 2035. Het betreft hier een netto aanvullende behoefte; als er corporatiewoningen worden gesloopt zijn méér woningen nodig om in de behoefte te voorzien. De behoefte is bepaald door uit te gaan van de behoefte die voortkomt uit de demografische ontwikkeling van de groep huishoudens in de corporatiedoelgroep die een sociale huurwoning nodig hebben en te rekenen met het inlopen van een deel van het woningtekort. Omdat er sprake is van een generatie-effect, zijn er minder sociale huurwoningen nodig dan uit een trendmatige berekening blijkt. Dit hangt er mee samen dat er meer oudere huishoudens komen die een hoger inkomen hebben en meer vermogen hebben opgebouwd dan eerdere generaties ouderen. Zij kiezen bij verhuizing naar een levensloopgeschikte woning er vaker voor om opnieuw te kopen. We maken een afslag op de behoefte voor dit generatie-effect. De extra behoefte is gebaseerd op een economisch scenario waarin de koopkracht van huishoudens daalt (met 0,7% op jaarbasis). Dat scenario past bij het huidige tijdsbeeld. Als wordt uitgegaan van een iets positievere ontwikkeling van de koopkracht, heeft dat effect op het aantal corporatiewoningen dat moet worden toegevoegd. Bij een gemiddelde koopkrachtstijging met 0,3% in de komende jaren, is het benodigde aantal corporatiewoningen in de gemeente zo'n 280 in de periode tot en met 2030.

Invloed overige factoren

Zoals gezegd hanteren we in bovenstaande prognose de aanname dat de taakstelling voor vergunninghouders in de gemeente Leusden volledig in de sociale huursector wordt ingevuld. De afgelopen jaren vertoonde het aantal te huisvesten vergunninghouders sterke schommelingen. Anno 2023 ligt de taakstelling 85 personen. Voor de komende jaren (zeker de lange termijn) is het aantal te huisvesten vergunninghouders lastig te voorspellen. Dit hangt mede af van internationale ontwikkelingen. Als we uitgaan van de langjarige trend (laatste 10 jaar), dan zou de taakstelling op ruim 40 personen uitkomen. De trend van de laatste jaren ligt echter veel hoger 55 personen, met een uitschieter naar 85 in 2023.

In onze prognose gaan we ervan uit dat de taakstelling de eerste jaren op het hoge niveau van de afgelopen jaren blijft. Daarna zal de taakstelling afnemen, maar wel hoger liggen dan het gemiddelde over de afgelopen tien jaar. Voor de behoefte aan sociale huur gaan we ervan uit dat ongeveer 50% van de vergunninghouders na enkele jaren weer verhuist; naar een andere plek in Leusden of elders in het land (vaak is dat een grote stad), of een terugkeer naar het land van herkomst.

Figuur 4.2: Gemeente Leusden. Taakstelling vergunninghouders 2013-2023 (personen), inclusief toekomstige scenario's.



Bron: Rijksoverheid (2023), bewerking Companen.

Een andere factor is de uitstroom voor Beschermd Wonen. Omthuis geeft hierover aan dat er regionale afspraken zijn gemaakt waarbij jaarlijks 3 à 4 woningen beschikbaar worden gesteld in Leusden om deze doelgroep te huisvesten (zie ook paragraaf 6.3). De ervaring leert dat een deel van deze doelgroep na enkele jaren (al dan niet tijdelijk) weer terugvalt naar Beschermd Wonen. Op basis daarvan zou de extra opgave voor sociale huur op 10 tot 15 woningen komen te liggen in de periode 2023 t/m 2030. Daarbij hanteren we als ambitie dat de inschrijftijd voor reguliere woningzoekenden niet hoger komt te liggen. Als deze ambitie niet geldt, zijn extra woningen niet strikt noodzakelijk om deze doelgroep van woonruimte te kunnen voorzien.

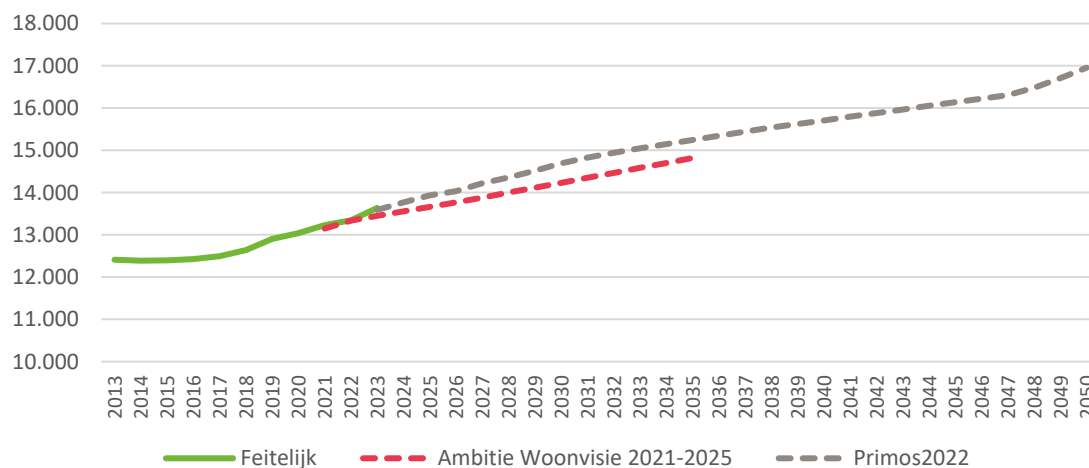
5 Kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte

5.1 Kwantitatieve behoefte

De afgelopen tien jaar is de woningvoorraad in de gemeente Leusden met zo'n 1.200 woningen toegenomen (gemiddeld zo'n 125 woningen per jaar). In haar woonvisie heeft de gemeente een ambitie gesteld om in de periode 2021 t/m 2026 625 woningen toe te voegen. In de periode daarna (2027 t/m 2035) zou de woningvoorraad nog eens met 1.050 woningen moeten toenemen.

De woningbehoefte is echter dusdanig dat de ambities uit de woonvisie lager uitvallen dan de meest recente woningbehoefteraming (Primos2022). In totaal zouden er in de periode 2022 t/m 2035 bijna 2.000 woningen aan de voorraad moeten worden toegevoegd om in de verwachte huishoudensgroei te voorzien, inclusief het inlopen van het actuele woningtekort⁶. Vanaf 2032/2033 zal de woningbehoefte weliswaar licht afzwakken.

Figuur 5.1: Gemeente Leusden. Verwachte woningbehoefte (2023 t/m 2050), afgezet tegen ambities uit de woonvisie en feitelijke groei van de woningvoorraad in de afgelopen jaren.



Bron: CBS (2023), Primos2022.

Houden we de beoogde termijnen vanuit de woonvisie aan, dan zou de volgende woningbouwopgave nodig zijn om de verwachte groei op te vangen:

Tabel 5.1: Gemeente Leusden. Verwachte woningbehoefte vergeleken met ambities woonvisie (2022 t/m 2035)

Woningbouwopgave (periode)	Woonvisie	Primos2022
2022-2026	520*	876
2027-2035	1.050	1.121
Totaal	1.570	1.997

*Voor de vergelijkbaarheid gaan we uit van de periode 2022-2026. De woonvisie gaat echter uit van de periode 2021 t/m 2026.

Bron: Woonvisie Leusden, Primos2022.

⁶ Op dit moment is het woningtekort in de regio Amersfoort 4,1%. Door woningbouw zou dat tekort teruglopen naar ongeveer 1,8% in 2035 (Bron: Primos2022). Omgerekend zo'n 140 woningen in de gemeente Leusden. Het is overigens niet wenselijk om het woningtekort geheel weg te werken. Enige frictieleegstand is van belang voor een goede werking van de woningmarkt. Bijvoorbeeld om te voorkomen dat woningen aan de onderkant van de markt niet te sterk in prijs dalen of langdurig leeg staan.

Overigens zijn ook in de regionale woondeal kwantitatieve ambities opgenomen. Het gaat daarbij echter om een bruto nieuwbouwpoging (+1.455 woningen 2022 t/m 2030), waardoor deze cijfers lastig te vergelijken zijn met de netto opgave zoals benoemd in de lokale woonvisie en de woningbehoefteprognose. Wel blijkt uit de Woondeal dat er een bruto plancapaciteit bestaat van 1.570 woningen. Op papier zou dat (in kwantitatief opzicht) moeten volstaan om de woningbehoefte in te vullen.

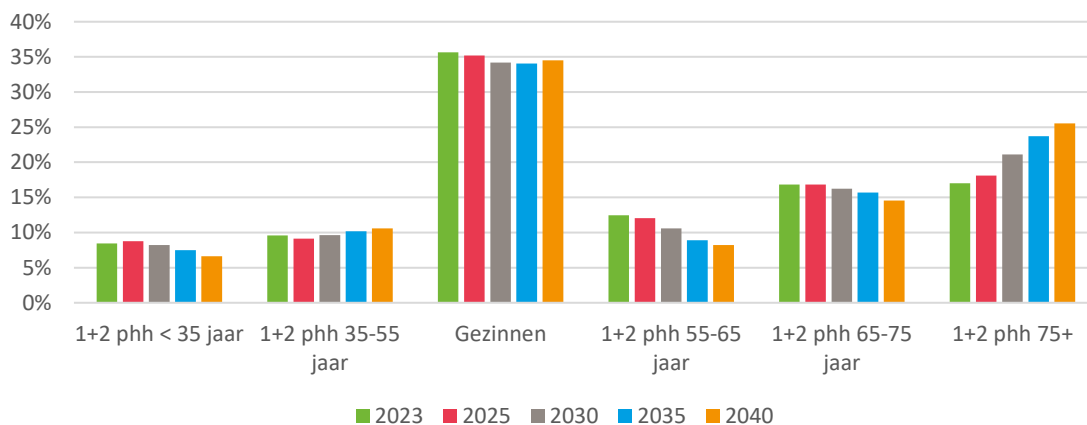
5.2 Kwalitatieve behoefte

Om de toekomstige kwalitatieve woningbehoefte te bepalen zijn meerdere factoren van belang. Uiteraard de woonwensen van woningzoekenden, maar zeker ook de toekomstige omvang van deze woningzoekenden. Verhuiscapaciteit en woonwensen verschillen per doelgroep. Daarom is het van belang om te weten hoe de toekomstige huishoudenssamenstelling van de gemeente eruit zal zien.

Op dit moment vormen gezinnen vanuit de grootste doelgroep binnen de gemeente (36% van alle huishoudens). Dit aandeel zal weliswaar de komende jaren wat afnemen, maar gezinnen blijven ook op lange termijn vanuit de grootste groep in de gemeente.

Na gezinnen vormen 1+2 persoons huishoudens van 65 jaar en ouder de grootste doelgroep binnen de gemeente. Zowel de 65 tot 75 jarigen als de 75-plussers vormen 17% van het totaal aantal huishoudens in de gemeente. Hun aandeel zal de komende jaren echter een afwijkende ontwikkeling doormaken. Daar waar de groep 65 tot 75 jarigen licht zal afnemen, zal de groep 75-plussers een sterke groei doormaken. In 2040 vormen zij 26% van het totaal aantal huishoudens in de gemeente. Deze voortgaande vergrijzing zal de komende jaren veel invloed hebben op de vraag naar woningen (en met name wonen met zorg), maar ook op het vrijkomend aanbod in de bestaande voorraad.

Figuur 5.2: Gemeente Leusden. Toekomstige huishoudensontwikkeling naar leeftijd en samenstelling 2023-2040

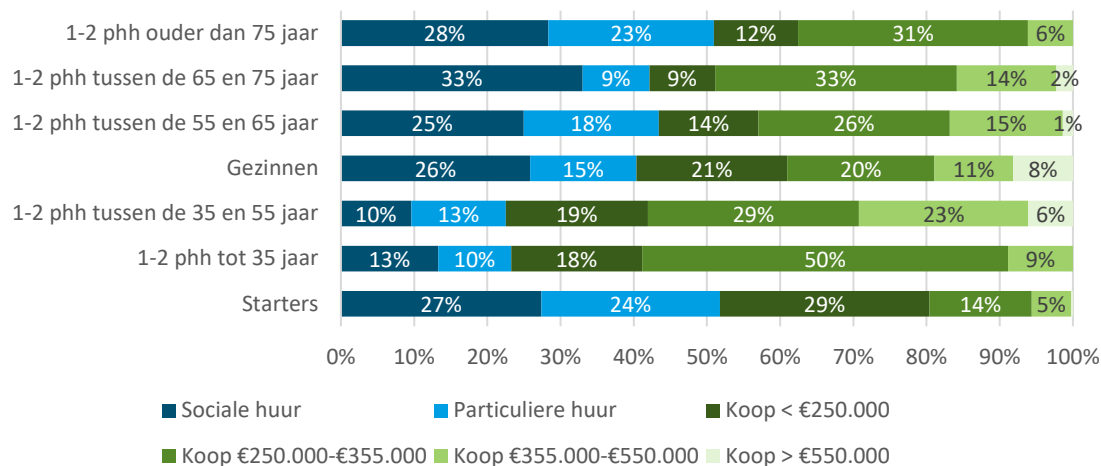


Bron: Primos2022.

Woonvoorkeuren en verhuisgedrag

Voor het in beeld brengen van de woonwensen baseren we ons op het WoON 2021. Dit is een groot landelijk woon- en verhuiscapaciteit onderzoek dat driejaarlijks wordt uitgevoerd. Om betrouwbare uitkomsten voor Leusden te krijgen werken we met een referentiegebied, waarin we lokaal specifieke achtergrondkenmerken gebruiken om tot een zo concreet mogelijk beeld van de situatie in Leusden te komen.

Figuur 5.3: Gemeente Leusden. Woonwensen van verhuisgeneigde huishoudensgroepen.



Bron: WoON2021

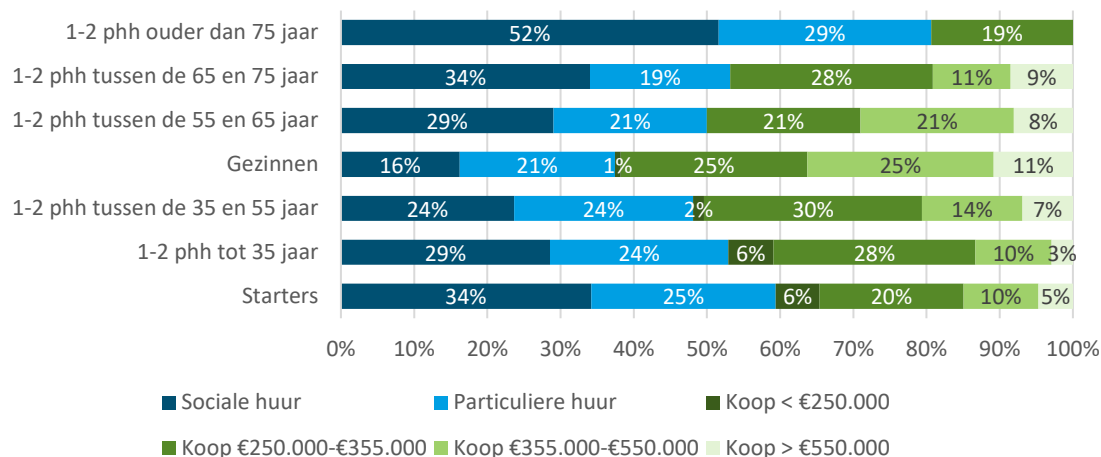
- Bij jonge huishoudens lopen de wensen uiteen. Bij de starters wil ongeveer de helft huren, waarvan een groot deel particuliere huur overweegt. Jonge doorstromers willen vooral kopen. Bij doorstromers gaat de voorkeur uit naar een koopwoning tussen €250.000 en €355.000. Starters die willen kopen zoeken vooral in de goedkoopste prijsklasse (< €250.000).
- Kleine huishoudens van 35 tot 55 jaar zoeken met name een koopwoning tot €280.000 of van €280.000 - €405.000. Er is onder deze groep geen belangstelling voor particuliere huurwoningen.
- Kleine huishoudens van 55 tot 65 jaar willen voornamelijk een koopwoning tussen €250.000 en €355.000. Daarnaast is er een behoorlijk aandeel dat koopwoning wenst boven de €355.000
- De woonwensen van gezinnen lopen net zoals de jonge huishoudens uiteen. Er is onder gezinnen belangstelling voor de huursector, maar het merendeel van de gezinnen wil een woning kopen. Het accent ligt op het segment tot € 355.000, maar er zijn ook gezinnen die meer kunnen besteden.
- De kleine huishoudens van 55 tot 75 jaar hebben een lichte voorkeur voor kopen, vooral tussen de €250.000 en €355.000.
- De kleine huishoudens van 75 jaar en ouder heeft bij verhuizing een wens om naar huurwoning, zowel sociale als particuliere huur. Maar ook op deze leeftijd is er nog een groep die zich richt op een betaalbare koopwoning.

Woonwensen en verhuisgedrag vergeleken

Zoals benoemd zijn woonwensen slechts een (beperkte) voorspeller van gedrag op de woningmarkt. Vaak geven mensen in een enquête aan iets te willen, maar doen zij in de praktijk vervolgens iets anders. We vergelijken de woonwensen daarom met het feitelijke gedrag in Leusden. Enkele belangrijke verschillen:

- Vrijwel alle huishoudensgroepen zijn vaker naar een huurwoning (zowel sociaal als particulier) verhuisd dan uit de wensen naar voren komt. Dit geldt het sterkste voor 1+2 persoonshuishoudens tot 55 jaar.
- Huishoudens die willen kopen wensen voornamelijk koopwoningen tot €355.000 maar verhuizen voornamelijk naar koopwoningen met een prijs boven €355.000. Er zit vooral een groot verschil tussen de wens voor een koopwoning tot €250.000 en het daadwerkelijke aandeel verhuizingen naar een woning in die prijsklasse.

Figuur 5.4: Gemeente Leusden. Verhuisgedrag van verschillende huishoudensgroepen, 2018-2022.



Bron: CBS (2023)

Fricctie tussen vraag en aanbod: kansrijke en kwetsbare segmenten

In deze paragraaf vertalen we de kwantitatieve woningbehoefte naar de gewenste toekomstige kwaliteit van de woningvoorraad. Aan welke woningen zal er in de toekomst behoefte zijn? Zijn er woningen waar al voldoende aanbod is? We maken gebruik van een combinatie van woonwensen en feitelijk gedrag op de woningmarkt omdat de woonwens alleen een (beperkte) voorspeller is van gedrag op de woningmarkt. De uitkomsten van de woonwensen zijn daarom vergeleken met de feitelijke verhuisbewegingen op de woningmarkt. Waar het wensprofiel en het gedragsprofiel van elkaar verschillen is ingeschat of er sprake is van een onvervulde wens omdat in het verleden aanbod ontbrak, of juist van een voorzorgwens die in de praktijk maar beperkt wordt geëffectueerd. Zo vormt de combinatie van woonwensen en gedrag een robuuste basis voor het bepalen van de ontwikkeling van de kwalitatieve woningbehoefte.

We benadrukken dat het een richtinggevend toekomstbeeld is en niet een absoluut toekomstbeeld. Het is een raming op basis van informatie die op dit moment beschikbaar is. Bij de analyses van de woonwensen is rekening gehouden met de huishoudensontwikkeling, de conjunctuur en relevante regelgeving zoals passend toewijzen. Daarnaast hebben we zoals beschreven meegewogen dat nieuwe generaties vaker in een koopwoning wonen dan eerdere generaties. In de analyses is rekening gehouden met de financiële mogelijkheden van huishoudens en de prijssegmenten waar zij zich op richten.

Sociale huursector: appartementen en levensloopgeschikte woningen

De aanvullende behoefte in de sociale huursector bestaat vooral uit appartementen en levensloopgeschikte woningen. In de praktijk kunnen dat ook grondgebonden levensloopgeschikte woningen zijn. De vraag naar appartementen is niet alleen een vraag van ouderen, maar ook van jongeren die snel een betaalbare woning zoeken. Er is slechts een bescheiden extra behoefte aan grondgebonden eengezinswoningen in de sociale huursector. Dit komt omdat er in de bestaande voorraad al veel eengezinswoningen zijn die in de komende jaren voor een groot deel in de vraag kunnen voorzien.

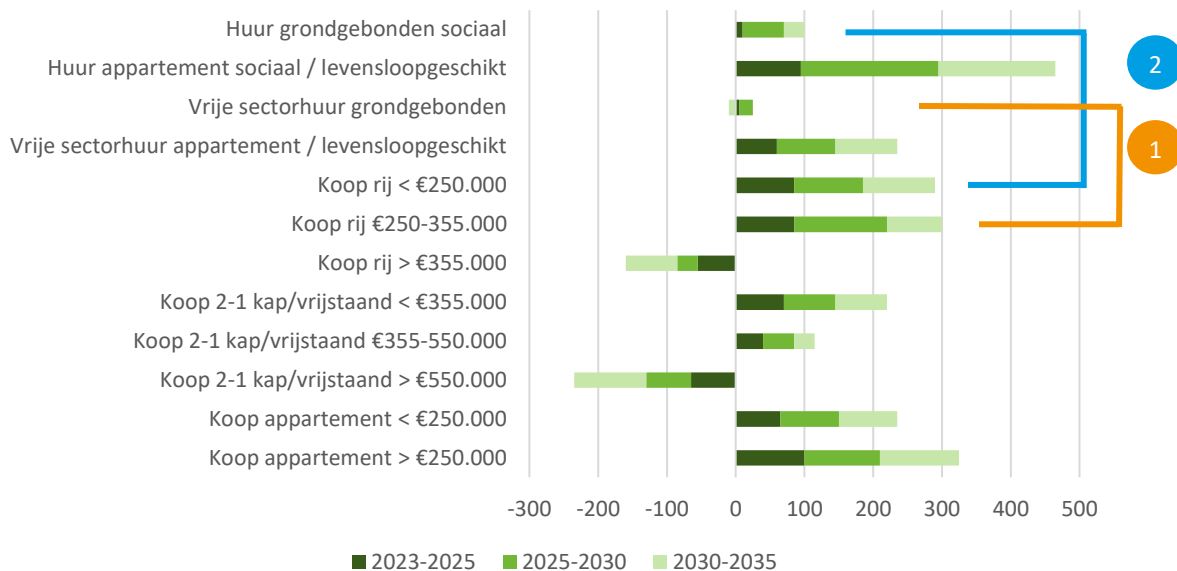
Middenhuur: appartementen en levensloopgeschikte woningen

De vraag in de vrije huursector is grotendeels een vraag naar middenhuur (€879-€1.123⁷). De extra vraag aan middenhuurwoningen is op basis van de woonwensen van huishoudens relatief klein. De eerste voorkeur gaat vaker uit naar het kopen van een woning. Dat speelt nog sterker bij grondgebonden

⁷ Prijspeil 2024

woningen dan bij appartementen, wat ertoe leidt dat er potentieel vraaguitval optreedt bij grondgebonden vrije sector huurwoningen.

Figuur 5.5: Gemeente Leusden. Kwalitatieve woningbehoefte naar eigendom, woningtype en prijsklasse, 2023 t/m 2035.



Bron: Vraag- en aanbodmodel Companen, 2023

- 1 Deze situatie doet zich voor als er voldoende goedkoop en betaalbaar aanbod wordt toegevoegd in de koopsector. Als dat niet het geval is blijft er (extra) vraag naar grondgebonden huurwoningen in de vrije huursector. Een deel van de vraag naar goedkope koopwoningen is afkomstig van huishoudens die zouden willen doorstromen vanuit een sociale huurwoning. Als deze woningen niet beschikbaar zijn, legt dit extra druk op de sociale huursector.
- 2

Ouderen willen vaak een woning kopen

Ook de voorkeur van ouderen gaat vaker dan in het verleden uit naar het kopen van een woning als zij de stap zetten naar een levensloopgeschikte woning. Dat hangt samen met de generatiewissel die gaande is. De huidige generatie ouderen heeft vaker dan eerdere generaties altijd in een koopwoning gewoond. De hoge huizenprijzen betekenen dat zij hun (vaak grotendeels afbetaalde) woning goed kunnen verkopen, een kleinere levensloopgeschikte woning kunnen kopen en daardoor relatief lage maandlasten houden. Toch zijn er ook ouderen die bewust kiezen voor een stap naar een middeldure levensloopgeschikte huurwoning.

Koopsector: accent op goedkoop en betaalbaar

In de koopsector is er veel vraag naar goedkope en betaalbare woningen. Er zijn in Leusden veel koopwoningen met een hoge waarde (boven € 355.000). Deze woningen zijn bereikbaar voor kopers die zelf hebben geprofiteerd van de gestegen huizenprijzen in de afgelopen periode en de overwaarde van hun huidige woning kunnen benutten. Voor huishoudens die geen woning te verkopen hebben (koopstarters) geldt dit niet. Zij zijn de aansluiting kwijt geraakt bij de waardeontwikkeling in de bestaande woningvoorraad. Dit betekent dat er een aanzienlijke extra vraag is naar betaalbare koopwoningen in Leusden.

De grootste extra vraag is er naar grondgebonden woningen. In de appartementensfeer is er in de periode tot en met 2030 zowel een aanvullende vraag naar goedkope als naar duurdere koopappartementen.

Dure koop potentieel onder druk

Er zijn relatief veel dure koopwoningen in Leusden. In de huidige krappe woningmarkt is dit (nog) geen probleem. De markt is groot en ook voor dit dure segment zijn geïnteresseerden te vinden. Zeker omdat het huidige aanbod in de goedkopere segmenten beperkt is. Maar als de woningmarkt afkoelt, zijn dit de segmenten waar zich vraaguitval gaat voor doen. Er zullen ongetwijfeld dure woningen in de bestaande voorraad zijn die een dusdanig gewilde locatie of woonkwaliteit hebben, dat hier altijd wel een doelgroep voor zal zijn. Maar met name bij woningen waarbij nog zeer veel onderhoud plaats moet vinden, zal het lastiger worden om deze dure woningen te verkopen. Bij deze situatie concurreren bestaande woningen in het dure segment minder goed met nieuwbouw, zeker nu de energetische kwaliteit van woningen een zeer belangrijk aspect is geworden bij de koopbeslissing.

Vraag naar kleine woonruimte gericht op 1 en 2 persoonshuishoudens neemt toe

De kwalitatieve woningbehoefte uit het onderzoek werden in het marktkennerpanel herkend. De vraag naar betaalbare appartementen (zowel koop als huur) zien de marktkenners als een vraag naar geschikte woonruimte voor senioren. Zonder uitbreiding van dit aanbod blijft er druk zitten op de woningmarkt (dan stopt de doorstroming stopt en komen er minder eengezinswoningen beschikbaar).

Het accent bij de nieuwbouwpoging zal steeds meer op kleinere woonruimte, gericht op 1 en 2 persoonshuishoudens komen te liggen.

Financiële mogelijkheden voor huishoudens om in gemeente Leusden te kopen

De sterke prijsontwikkeling is gunstig voor huishoudens die een koopwoning hebben, maar minder gunstig voor huishoudens die de koopmarkt willen betreden. Op dit moment kan een huishouden met een bruto jaarinkomen van ongeveer € 40.000 een hypotheek krijgen van ongeveer € 165.000 en kan een huishouden met een inkomen van € 45.000 een hypotheek krijgen van ongeveer € 185.000. Om in de gemeente Leusden een tussenwoning te kopen met een gemiddelde prijs van € 424.000, is een bruto jaarinkomen van ongeveer € 91.000 nodig. Bij een gemiddelde vrijstaande woning is een aanmerkelijk hoger inkomen nodig (€ 199.500). In de onderstaande tabel staat een overzicht van het benodigde jaarinkomen dat nodig is om een gemiddelde woning te kopen in de gemeente (stand medio 2023).

Tabel 5.2: Gemeente Leusden. Benodigd jaarinkomen per woningtype.

Woningtype	Transactieprijs	Benodigd jaarinkomen*
Appartement	€ 311.000	€ 69.000
Tussenwoning	€ 424.000	€ 91.000
Hoekwoning	€ 462.000	€ 98.000
2 [^] 1-kap	€ 624.000	€ 129.500
Vrijstaand	€ 961.000	€ 199.500

*Heeft betrekking op één inkomen. Bij tweeverdieners volstaat per persoon de helft van het weergegeven inkomen.

Bron: Rabobank Hypotheken en Woningmarkt cijfers.nl, oktober 2023.

Huishoudens met een inkomen rond € 45.000 hebben doorgaans een lastige positie op de woningmarkt. Deze groep middeninkomens verdient net te veel om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning en te weinig om een koopwoning te kunnen financieren. Op basis van de gemiddelde transactiepreisen van appartementen en tussenwoningen zijn de mogelijkheden voor lage middeninkomens in de bestaande voorraad in de gemeente Leusden beperkt. Ook zijn er maar beperkte mogelijkheden voor de groep hoge middeninkomens met een inkomen tussen ongeveer € 45.000 en circa € 56.000. Voor alleenstaande huishoudens is het kopen van een woning nagenoeg onmogelijk.

6 Wonen met zorg

Inwoners met een zorgvraag hebben vaak ook een specifieke woonvraag. Door extramuralisering van wonen in instellingen naar langer of weer zelfstandig wonen, zien we een vraag ontstaan naar woonvormen in een omgeving waar sociale- en zorginfrastructuur op elkaar zijn afgestemd, zodat men kan terugvallen op een steunnetwerk. De vraag naar wonen met zorg komt vanuit verschillende doelgroepen. Deze doelgroepen zijn: ouderen, mensen met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking, mensen die een beroep doen op Beschermd Wonen, mensen die een beroep doen op de Maatschappelijke Opvang (MO) en kwetsbare jongeren die uitstromen uit jeugdzorg met verblijf. Het aantal zorgbehoevenden dat hierdoor actief is op de woningmarkt neemt toe.

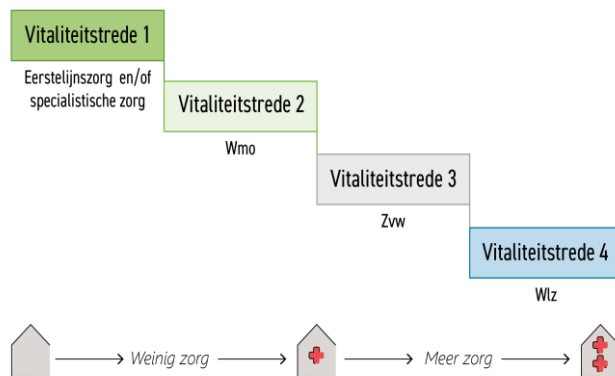
Indicatiestelling als uitgangspunt woonvraag

De grens tussen de doelgroepen van wonen met zorg is niet altijd scherp te trekken. Een oudere die woont in een 24-uurstelling heeft soms ook een (licht) verstandelijke beperking, een bewoner van een Beschermd Wonen instelling (GGZ) soms ook. Bij de behoeftebepaling van wonen met zorg zijn we uitgegaan van de indicaties die aan zorgvragers zijn afgegeven. Op basis van die indicatiestelling maken we een raming van hun woonbehoefte. Hoewel het bij de zorgvraag gaat om personen (indicaties worden immers afgegeven aan personen), gaat het bij de woonvraag om huishoudens.

6.1 Woonvraag ouderen

Om een inschatting te kunnen maken van het deel van de ouderen dat behoefte heeft aan een specifieke woonzorgvorm, maken wij gebruik van het vitaliteitstredenmodel. Dit model bevat vier treden. In de eerste trede zitten de meeste vitale ouderen, die niet of nauwelijks gebruik maken van zorg; in de vierde treden vallen ouderen met een zware zorgvraag. In het model worden ouderen (65+) ingedeeld op basis van de 'zwaarste' zorgvorm die zij in het afgelopen jaar ontvingen⁸.

Figuur 6.1: Vitaliteitstredenmodel



Bron: Companen (2023)

Nadere toelichting

- Trede 1: geen zorgindicatie, hooguit gebruik van eerstelijns huisartsenzorg of zorg van specialist (vanwege een acute zorgvraag, chronische ziekte of specialistische geestelijke gezondheidszorg).
- Trede 2: Wmo-ondersteuning, bijvoorbeeld hulpmiddelen, voorzieningen, huishoudelijke hulp of andere ondersteuning waarvoor eigen bijdrage verschuldigd is.
- Trede 3: Wijkverpleging vanuit de Zw. Een deel van deze mensen ontvangt ook ondersteuning vanuit de Wmo.
- Trede 4: Men kan terecht in verpleeghuis, maar vanwege schaarste van plekken en de wens voor eigen regie wordt er vaker gekozen voor zelfstandig wonen met intensieve zorg (Modulair Pakket Thuis of Volledig Pakket Thuis).

De indeling in treden geeft inzicht in de zorgvraag en vitaliteit van ouderen, en is daarmee een goede voorspeller van de woonvraag. De ervaring leert dat ouderen, naarmate ze minder vitaal worden, er vaker

⁸ Als voorbeeld: ouderen die zowel huishoudelijke hulp vanuit de Wmo krijgen als wijkverpleging vanuit de Zw, tellen we mee in vitaliteitstrede drie.

voor kiezen om te verhuizen naar een geclusterd woonconcept voor ouderen. Een deel van de ouderen in vitaliteitstrede 1 of 2 kiest er ook voor om te verhuizen naar geclusterd wonen: niet vanwege hun actuele zorgvraag, maar vaak uit voorzorg of vanwege een behoefte aan sociaal contact of comfort. Ouderen in vitaliteitstreden 3 maken vaker de keuze om te verhuizen, al woont ook van deze groep nog een aanzienlijk deel in een reguliere woning. In vitaliteitstreden 4 woont het grootste deel van de ouderen in een geclusterd woonconcept waar intensieve zorg geboden wordt (zoals een verpleeghuis); ook voor deze groep geldt echter dat een deel nog in een reguliere woning woont.

Definities

- **Regulier wonen:** 'Gewone' woning, die niet is gelabeld of bestemd voor een bepaalde doelgroep. Het gaat hierbij zowel om gezinswoningen als om appartementen of studio's.
- **Geclusterd wonen:** Woonvorm voor ouderen die zelfstandig willen wonen, maar met zekere mate van beschutting en mogelijkheid voor laagdrempelig contact met burens. De woningen zijn levensloopgeschikt en er is vaak een mogelijkheid voor ontmoeten (ontmoetingsruimte, recreatievoorziening of buitenruimte voor gezamenlijk gebruik) in pandig of in de directe woonomgeving. Eventuele zorg aan bewoners wordt betaald vanuit de Zvw, Wmo of Wlz. Intramuraal voorzieningen vallen niet in deze categorie.
- **Geclusterd wonen met Wlz-zorg (SOM + PG*):** Woonvorm voor ouderen met een Wlz-zorgvraag. Er zijn verschillende verschijningsvormen: binnen deze categorie vallen zowel verpleeghuizen en grootschalige woonzorgcentra als kleinschalige woonvormen, bijvoorbeeld voor mensen met dementie.
*SOM staat voor Somatisch en PG voor Psychogeriatrisch

Toekomstige vraag naar wonen met zorg voor ouderen

De toekomstige woonzorgbehoefte is gebaseerd op de zorgzwaarte en demografische trends die de komende jaren in Leusden optreden. Ook houden we rekening met het Rijksbeleid dat in de toekomst er niet of nauwelijks verpleeghuis capaciteit bij zal komen. Verder hebben we in een panelgesprek met lokale partijen de lokale trends besproken die wellicht effect hebben op de toekomstige woonzorgvraag onder ouderen.

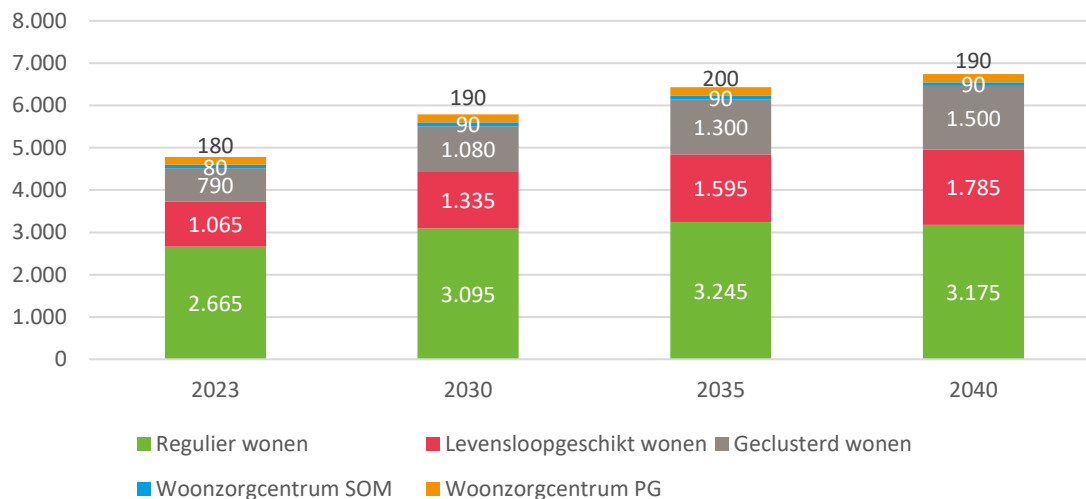
Minder verpleeghuisplaatsen hoeft niet altijd tot een grotere vraag naar geclusterde woonvormen te leiden.

In het panelgesprek over ouderen zijn meerdere trends benoemd die van invloed zijn op de toekomstige woonzorgvraag:

- De positieve gezondheidsbenadering wordt steeds dominantier. Instanties gaan steeds meer kijken naar wat iemand met een zorgvraag nog wel kan, in plaats van wat hij/zij niet meer kan. Het is niet zo verkeerd om in een niet geheel aangepaste woning te wonen. Dit kan ouderen (tot op zekere hoogte) langer vitaal houden.
- Bij de ontwikkeling van nieuwe woonvormen voor ouderen wordt steeds nadrukkelijker gekeken hoe bewoners (van een complex, maar ook binnen een buurt) elkaar kunnen ondersteunen en samen activiteiten kunnen ondernemen. Community building is hierbij van belang. Bij nieuwbouw wordt vaak het hofjeswonen-concept genoemd (met een gemeenschappelijke binnentuin). Maar dit hoeft zeker niet altijd in het complex zelf gerealiseerd te worden. Zo'n ontmoetingsplek kan ook in de directe omgeving zitten.
- Lang niet alle ouderen zien een geclusterde woonvorm met leeftijdsgenoten zitten. Het kan confronterend zijn voor vitale ouderen om andere (buurt)bewoners te zien die al te maken hebben met een zorg- of ondersteuningsvraag te maken hebben. Dit pleit ervoor om te kijken naar geclusterde woonvormen met een mix aan leeftijdsgroepen. Maar er zullen ook ouderen zijn die hierdoor liever zo lang mogelijk zelfstandig in een reguliere woning blijven wonen.
- Door de vergrijzing zal het aantal oudere ouderen (waarvan een deel met een zware zorgvraag) de komende jaren toenemen. Maar die zware zorgvraag zal steeds meer helemaal aan het einde (de laatste jaren, maanden) worden gegeven. Daardoor zullen woonvormen gericht op verpleeghuiszorg steeds korter door ouderen bewoond worden. De doelgroep wordt in omvang groter, maar daarmee niet meteen de woonbehoefte.
- We worden steeds ouder en hebben daardoor meer levensloopbestendige woningen nodig. De zorg start wel op een latere leeftijd, maar er is dan wel een kortere periode intensieve zorg nodig.

Als we de ‘zorgprognose’ vertalen naar een prognose van de woonvraag en daarbij rekening houden met de trends die in het panelgesprek zijn besproken, komen we uit op het volgende beeld.

Figuur 6.2: Gemeente Leusden. Vraagontwikkeling woonvormen ouderen, 2023 – 2040



Bron: Woonzorgweter Companen (2023), ABF Research.

De vraag naar regulier wonen is het grootst. Veel ouderen wonen in een gewone woning (eventueel met aanpassingen) en blijven daar ook vaak lang wonen. Daarnaast kunnen en willen mensen in hun eigen woning blijven wonen wanneer zij ook sociaal nog meetellen in hun eigen buurt of wijk. Daarvoor zijn netwerken nodig waar mensen onderdeel van kunnen uitmaken in hun eigen omgeving.

Voor een deel van de ouderen volstaan beperkte aanpassingen in een reguliere woning niet (meer) en zij hebben behoefte aan een levensloopgeschikte woning. Die behoefte neemt in de periode tot en met 2030 toe met ongeveer 530 woningen. Deze opgave kan via nieuwbouw gerealiseerd worden, maar ook via transformatie van de bestaande voorraad.

De vraag naar geclusterd wonen voor ouderen neemt toe met 710 plekken in de periode 2023 - 2040. De vraag naar intramurale plekken voor mensen met somatische of psychogeriatrische klachten neemt naar de toekomst toe van een vraag naar 260 plekken nu tot een vraag naar 280 plekken in 2040.

Zeker de helft van de woningvoorraad is levensloopgeschikt te maken

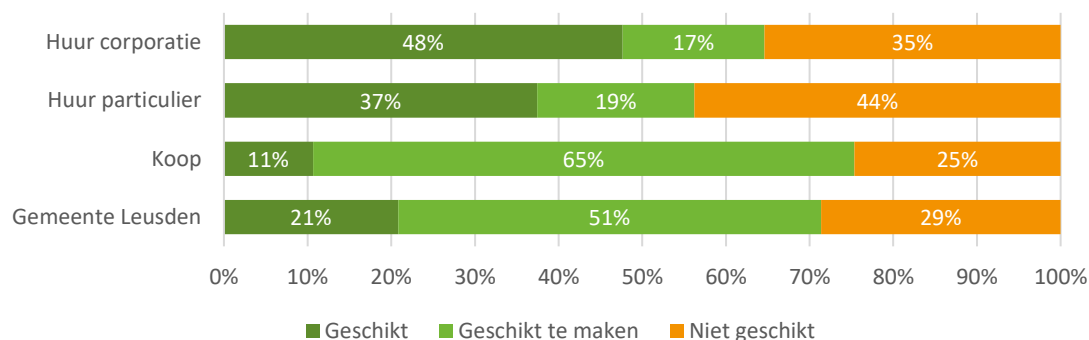
Van de woningvoorraad in de gemeente Leusden is 21% geschikt voor mensen met een lichte functiebeperking (2.815 woningen). Daarnaast is zo’n 51% van de woningvoorraad met een relatief beperkte investering levensloopgeschikt te maken (6.835 woningen). Denk hierbij aan de plaatsing van een traplift of het verwijderen van drempels in de woning.

Er zit wel een verschil in levensloopgeschiktheid tussen huur- en koopwoningen. Van corporatiewoningen is bijna de helft van de woningen (48%) geschikt. Bij koopwoningen is dat slechts 11%. Wel zit in dit segment een zeer groot deel potentieel geschikte woningen (51%). Hierbij moet wel worden gezegd dat het niet vanzelfsprekend is dat in een aangepaste woning intensieve zorg kan worden geboden vanuit een MPT of VPT.

Definities

- **Levensloopgeschikte woning:** bereikbaar zijn zonder trappen te lopen, waarin alle primaire functies (badkamer, toilet, keuken, woonkamer, slaapkamer) bereikbaar zijn zonder trappen te hoeven lopen en waarin voorzieningen zijn getroffen om de woning veilig en comfortabel te maken voor mensen met een lichte functiebeperking.
- **Potentieel levensloopgeschikte woning:** Woning die met relatief eenvoudige ingrijpen geschikt te maken is.

Figuur 6.3: Gemeente Leusden. Geschiktheid van de woningvoorraad voor mensen met een lichte functiebeperking, 2023



Bron: Gemeente Leusden, bewerking Companen.

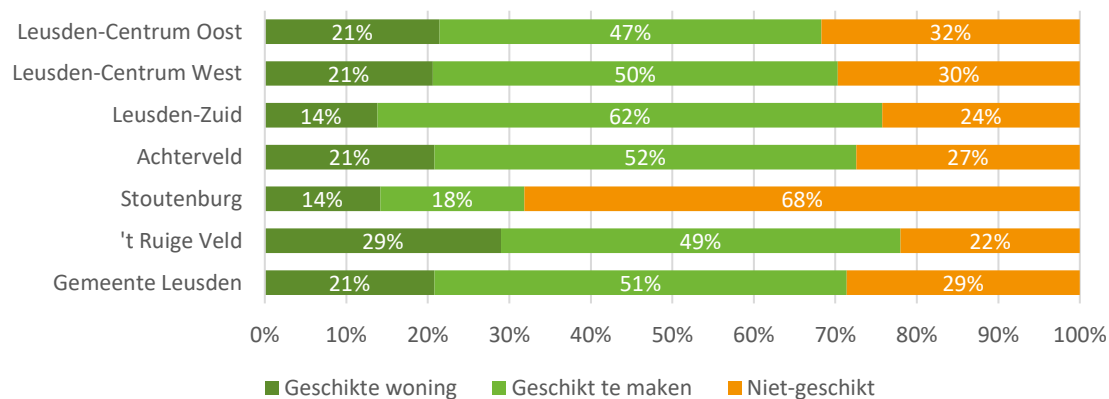
Geschiktheid bestaat uit toegankelijkheid, doorgankelijkheid en passend bij de huishoudensgrootte

Tijdens het panelgesprek over ouderen gaf Omthuis aan dat een goed seniorenappartement in de sociale huur bestaat uit drie kamers met in totaal zo'n 70 m² woonoppervlak. De badkamer grenst bij voorkeur aan de slaapkamer.

Deelnemers aan het panelgesprek geven aan dat een groot deel van de koopwoningen weliswaar levensloopgeschikt te maken zijn voor ouderen, maar daarnaast speelt ook het woonoppervlak een rol. Veel koopwoningen zijn te groot voor het kleine huishouden (1 of 2 persoons huishouden). De woning is na aanpassing weliswaar toegankelijk en doorgankelijk voor mensen met een fysieke beperking, maar qua woninggrootte is de woning niet altijd geschikt. Woningssplitsing kan overwogen worden om woningen beter passend te maken bij het toenemend aantal kleine, oudere huishoudens in de gemeente.

In de meeste wijken / kernen van de gemeente ligt het aandeel geschikte woningen rond de 15 tot 20%. Verder valt vooral het hoge aandeel niet geschikt te maken woningen in Stoutenburg op. Dit komt door het relatief grote aandeel eengezinswoningen van voor 1965. Dit zijn doorgaans lastig aan te passen woningen. De wijk Leusden-Zuid bestaat voor 62% uit geschikt te maken woningen. Vergeleken met de andere wijken/kernen is dit het grootste aandeel geschikt te maken woningen in een wijk/kern.

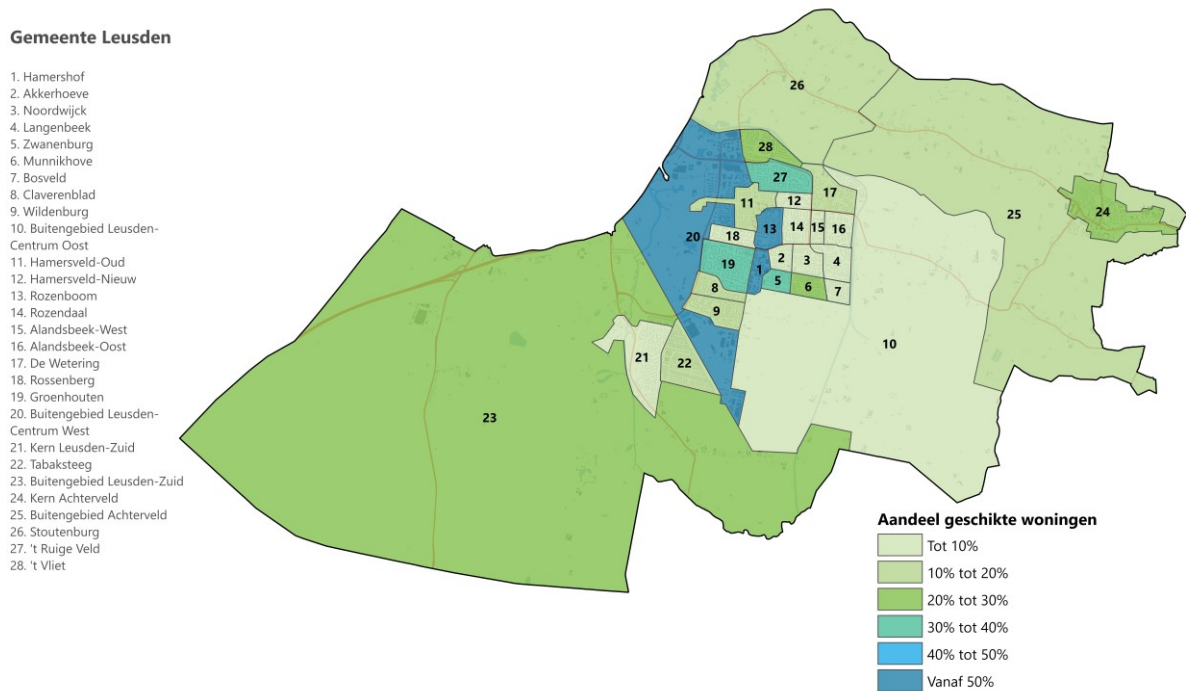
Figuur 6.4: Gemeente Leusden. Geschiktheid van de woningvoorraad naar wijken/kernen, 2023



Bron: Gemeente Leusden, bewerking Companen.

Als we nader inzoomen op buurtniveau zien we enkele buurten er duidelijk uitspringen als het gaat om het aandeel levensloopgeschikte woningen. In Hamershof is 76% van de woningen reeds geschikt, gevolgd door Buitengebied Leusden Centrum-West (55%) en Rozenboom (54%).

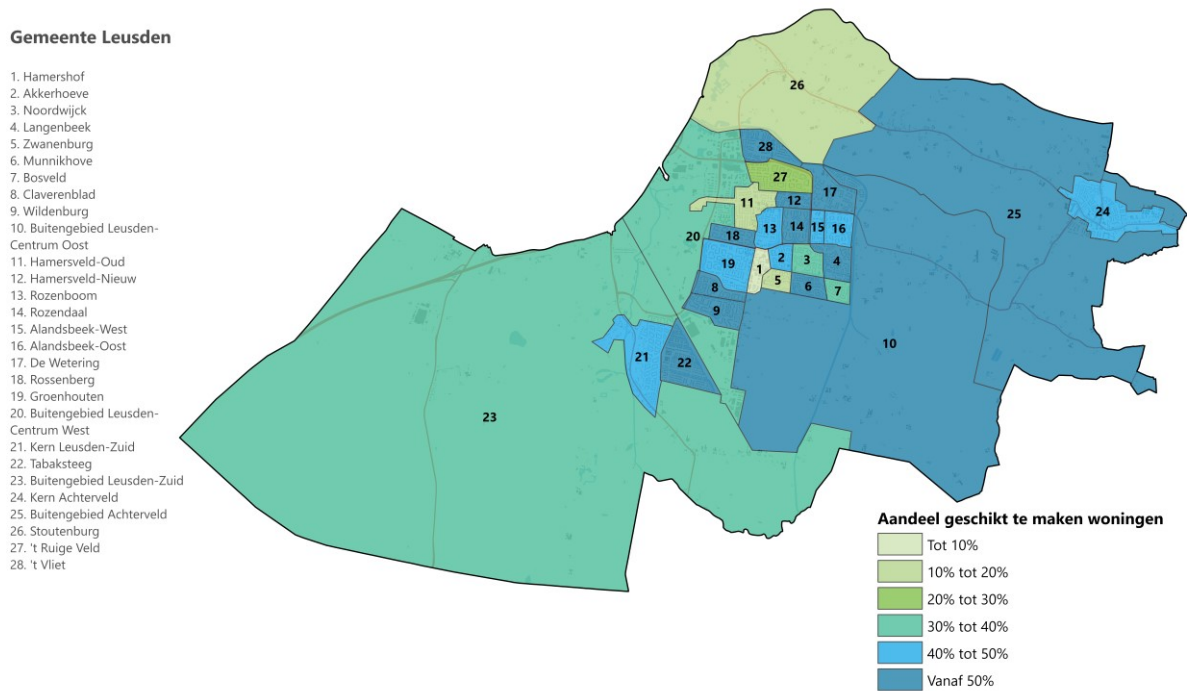
Figuur 6.5: Gemeente Leusden. Aandeel levensloopgeschikte woningen op de totale voorraad naar buurt (2023).



Bron: Gemeente Leusden, bewerking Companen.

Er zijn daarnaast heel wat buurten waar de helft of meer van de woningvoorraad met eenvoudige ingrijpen levensloopgeschikt te maken is. Er zijn ook enkele aandachtsbuurten. Dat zijn met name de buurten met een hoog aandeel niet geschikt te maken woningen, maar wel een relatief hoog aandeel 65-plussers. Dit speelt vooral in Akkerhoeve (49% van de voorraad niet geschikt te maken, terwijl 49% van de bewoners 65 jaar of ouder is), Bosveld (59% niet geschikt te maken, 33% van de bevolking is 65 jaar of ouder) en Zwanenburg (55% niet geschikt te maken, 33% van de bevolking is 65 jaar of ouder).

Figuur 6.6: Gemeente Leusden. Aandeel potentieel levensloopgeschikte woningen op de totale voorraad naar buurt (2023).



Bron: Gemeente Leusden, bewerking Companen.

6.2 Woonvraag mensen met een verstandelijke beperking

Het aantal Wlz-indicaties in Leusden voor zorg aan mensen met een verstandelijke beperking (VG) is over de jaren 2015 tot en met 2023 iets gestegen van 110 naar 135. Op het moment telt de gemeente Leusden dus 135 mensen met een Wlz-indicatie VG.

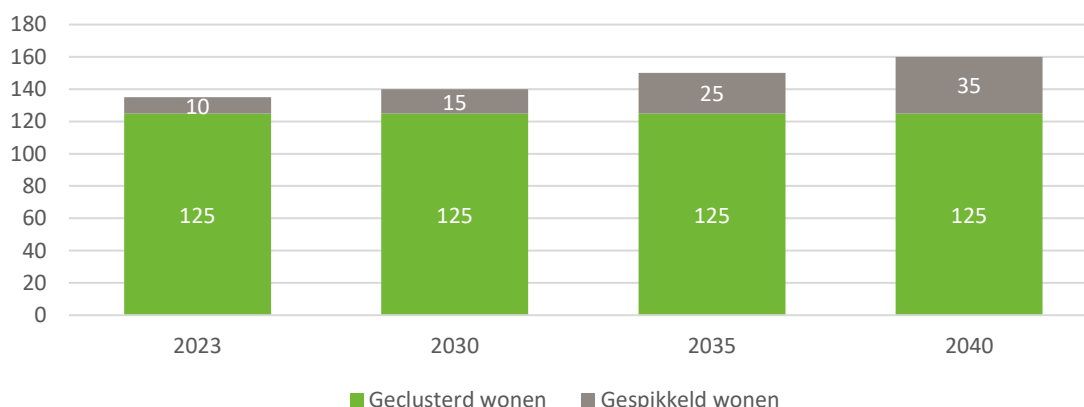
Aan de hand van de Wlz-indicatiegegevens en bevolkingsprognose van de gemeente Leusden hebben wij een inschatting opgesteld van de omvang van de groep mensen met een Wlz-indicatie vanwege een verstandelijke beperking voor de periode tot en met 2040. De verwachte woningbehoefte van mensen met een verstandelijke beperking splitsen we uit naar twee woonvormen: geclusterd wonen en gespikkeld wonen⁹.

⁹ Geclusterd wonen is voor deze doelgroep een beschutte of een beschermde woonvorm, vaak met een eigen appartement of studio met voorzieningen, maar ook met een ontmoetingsruimte in of in de directe omgeving (zelfde complex). De woningen zijn geschikt voor bewoners met een zwaardere zorgvraag. Gespikkeld wonen houdt in dat iemand zelfstandig woont in de nabijheid van een zorgpunt waarvandaan zorg/ondersteuning kan worden geleverd.

Gespikkeld wonen neemt toe, in twee varianten

In het woonzorgpanel werd aangegeven dat er twee varianten van gespikkeld wonen zijn; (1) een zelfstandige woning in een reguliere woonwijk (met zorg nabij) en (2) een wooncomplex waar een mix van zorgvragers en zorgdragers zelfstandig woont. De zorgdragers ondersteunen daarbij de zorgvragers. Er is een ontmoetingsruimte op loopafstand. De verwachting is dat in de toekomst meer mensen met een verstandelijke beperking gespikkeld kunnen wonen. Dat geldt vooral voor VG 3 en VG4. Deze woningvraag is deels noodgedwongen, door gebrek aan geclusterde woonvormen. Een belangrijke voorwaarde voor het slagen van gespikkeld wonen is dat de zorgdragers gefaciliteerd worden in het omgaan en ondersteunen van de zorgvragers. Bij een gespikkeld wooncomplex kun je de zorgvragers gericht trainen. Bij gespikkeld wonen in een reguliere wijk is een sterk informeel netwerk van omwonenden een voorwaarde.

Figuur 6.7: Gemeente Leusden. Vraagprognose doelgroep VG, 2023 – 2040



Bron: CIZ gegevens, bevolkingsprognose Leusden, bewerking Companen.

De vraag naar woonplekken voor VG neemt toe in de gemeente Leusden: van 135 in 2023 tot 160 in 2040. Daarnaast neemt het aandeel gespikkeld wonen toe ten koste van geclusterd wonen in 2040. Enerzijds omdat mensen met een verstandelijke beperking meer de regie willen houden over hun woon(zorg)situatie, waarbij er behoefte is aan meer zelfstandig wonen (gespikkeld) dan in een intramuraal setting (geclusterd). Daarnaast zal door een tekort aan zorgpersoneel en minder (financiële) middelen ook meer ingezet worden op gespikkeld wonen.

Meer passend woningaanbod in Leusden leidt tot minder uitstroom naar regiogemeenten

Het woonzorgpanel verwacht tot 2040 geen afname in de vraag naar Wlz zorg voor mensen met een verstandelijke beperking. Zorgpartijen zien wel dat er nog veel (uitgestelde) vraag naar woonvormen voor deze doelgroep is. Een deel van de doelgroep VG is daarom genoodzaakt om woonruimte in de regio te zoeken (met name Amersfoort en Woudenberg). Er zijn wel diverse nieuwe (ouder)initiatieven in een vergevorderd stadium waardoor het woonaanbod in Leusden de komende jaren zal toenemen. Belangrijk is wel dat de woonruimte niet te groot wordt (maximaal 2-kamer appartement).

6.3 Woonvraag mensen in Beschermd Wonen

Bij definitie is Beschermd Wonen (BW) bedoeld voor mensen die niet zelfstandig kunnen wonen vanwege psychische en/of psychosociale problematiek, en wordt gefinancierd en georganiseerd vanuit de Wmo. BW is ingericht op een tijdelijk verblijf, met 24-uursbegeleiding aanwezig of beschikbaar op afroep. Sinds 1 januari 2021 maken sommige mensen met psychische problematiek aanspraak op financiering vanuit de Wlz, omdat zij 'langdurig' ondersteuning nodig hebben. Zorg en verblijf worden dan niet meer betaald vanuit de Wmo, maar vanuit de Wlz. Landelijk is ongeveer 35% van de mensen in Beschermd Wonen verschoven richting verantwoordelijkheid onder en financiering uit de Wlz. De woon- en zorgvraag van deze doelgroep zal onder dit nieuwe financieringsregime niet wezenlijk veranderen. Zij hebben immers nog steeds behoefte aan een beschermde woonplek; zij kunnen hier nu langdurig verblijven zonder dat herindicering nodig is.

In onderstaand overzicht staat weergegeven hoeveel mensen met psychische problematiek er in de gemeente Leusden een Wlz-indicatie hebben.

Tabel 6.1: Gemeente Leusden. Aantal GGZ-W indicaties in de jaren 2021, 2022 en 2023 (peildatum 1 januari).

	2021	2022	2023
Aantal GGZ-W indicaties	20	30	35

Bron: CIZ databank.

Vraag naar Beschermd Wonen neemt toe door rem op Wlz zorg en verminderde uitstroom

In het woonzorgpanel is benoemd dat de mogelijkheden voor Wlz zorg steeds kleiner worden. Het aantal 'bedden' voor GGZ-cliënten wordt steeds verder afgeschaald. Het gevolg is dat de druk op Beschermd Wonen toeneemt. Bovendien zijn de uitstroom mogelijkheden voor mensen uit Beschermd Wonen beperkt. Hierdoor blijven mensen langer in beschermd wonen, waardoor de vraag naar deze woonvorm toeneemt (deels door meer instroom, deels door minder uitstroom).

Specifiek voor de doelgroep met autisme is er behoefte aan prikkelarm wonen. Hierbij is vooral de locatie (rustige omgeving, liefst aan de rand van de kern) en de samenstelling van de medebewoners van belang. Overigens is er op andere plaatsen in de regio ook geen aanbod aan deze woonvorm.

Op 1 januari 2023 woonden er 22 BW cliënten in Leusden vanuit de Wmo. Van de 22 cliënten zitten 19 cliënten in Beschermd Wonen en 3 cliënten in Beschermd Thuis. Beschermd Thuis houdt in dat een persoon met deze indicatie zelfstandig woont en er sprake is van oproepbare 24-uurszorg. Beschermd Wonen is geclusterd wonen met 24-uurszorg aanwezig.

In onderstaande tabel staat weergegeven binnen welke leeftijdsklassen de 22 cliënten vallen.

Tabel 6.2: Gemeente Leusden. Mensen met een BW indicatie vanuit de Wmo naar leeftijdsklassen.

	tot 23 jaar	23 tot 35 jaar	35 tot 65 jaar	65+ jaar
Aantal BW cliënten	2	14	6	0

Bron: Registratiegegevens gemeente Amersfoort

Beperkt aanbod Beschermd Wonen leidt tot meer oplossingen via Beschermd Thuis

Volgens het woonzorgpanel vormt Beschermd Thuis een bijzondere categorie binnen Beschermd Wonen. Mensen ontvangen dan de zorg aan huis (reguliere woning). Het gaat hierbij doorgaans om een langduriger vorm van zorg dan bij Beschermd Wonen. Ook zijn de zorgvragers bij beschermd Thuis doorgaans ouder. Uitstromen vanuit Beschermd Thuis betekent meestal niet dat men naar een andere woonvorm verhuist, vooral de zorgondersteuning zal veranderen.

Door de beperkte capaciteit binnen Beschermd Wonen is de verwachting dat meer mensen de komende jaren hun zorg via Beschermd Thuis zullen ontvangen.

Op de regionale wachtlijst voor beschermd wonen staan 70 mensen waarvan 6 mensen Leusden als herkomstgemeente hebben. Op de regionale wachtlijst voor beschermd thuis staan 9 mensen waarvan 1 persoon Leusden als herkomst gemeente heeft. Wanneer we rekening houden met de wachtlijst, is er op het moment vraag naar Beschermd Wonen vanuit 29 personen in Leusden. Wanneer we daar de GGZ-W indicaties bij optellen komen we uit op een groep van 64 personen in Beschermd Wonen in de gemeente. Als we enkel uit zouden gaan van demografische trends, dan zou de behoefte aan Beschermd Wonen stabiel licht afnemen in Leusden. Maar de verwachting is dat regiogemeenten de komende tijd tot meer spreiding van het aanbod Beschermd Wonen wil komen. Als we van dit tweede scenario uit gaan, neemt de opgave voor BW-plekken licht toe de komende jaren in Leusden.

Tabel 6.3: Gemeente Leusden. Vraagprognose Beschermd Wonen (afgeronde aantallen).

	2023	2030	2035	2040
Aantal BW cliënten	65	65	70	70

Bron: Registratiegegevens gemeente Amersfoort, Woonzorgweter Companen.

Kleine, betaalbare woonruimte noodzakelijk om uitstroom Beschermd Wonen mogelijk te maken

Als personen uitstromen bij Beschermd Wonen gaat hun woonvraag vaak uit naar eigen woonruimte. Dat hoeft niet altijd een volledig zelfstandige woonruimte te zijn. De voorkeur gaat juist uit naar een bescheiden woonoppervlak, niet alleen vanwege het financiële aspect (betaalbaarheid), maar ook vanwege het behoud van overzicht, jezelf kunnen redden in een zelfstandige woonsituatie. In de praktijk lukt dit niet altijd. De sociale huurwoningen in Leusden zijn relatief ruim. Vooral voor de doelgroep 18 tot 23 jaar is betaalbaar woningaanbod een probleem. Zij krijgen immers geen huurtoeslag als de aangeboden huurwoning boven de kwaliteitskortingsgrens ligt (€454, peiljaar 2024). Het woonzorgpanel geeft aan dat in de toekomst best meer ingezet kan worden op het bieden van kamerbewoning.

Omthuis geeft aan dat er regionale afspraken zijn gemaakt. Op basis daarvan worden jaarlijks 3 à 4 woningen toegewezen aan uitstromers van Beschermd Wonen. Binnen de regio geldt dat de gemeente Amersfoort tot op heden het grootste aandeel van de uitstroom voor haar rekening neemt, mede doordat de sociale huurvoorraad beter aansluit op de woonvraag van deze doelgroep (kleinere woningen).