

Onderbouwing Ladder voor Duurzame Verstedelijking Gemeentehuis Leusden



10 februari 2016

Eindrapportage

**BUREAU
STEDELIJKE
PLANNING**

Status:

Eindrapportage

Datum:

10 februari 2016

Een product van:

Bureau Stedelijke Planning bv

Oosthaven 57

2801 PE Gouda

0182 - 689416

www.stedplan.nl

info@stedplan.nl

Team Ruimtelijke Ordening en Wonen:

Drs. Frans Wittenberg

Tim Polman MSc.

Voor meer informatie: fw@stedplan.nl

In opdracht van:

Gemeente Leusden



De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 2016.G.261

Referentie: Eindrapportage 2016.G.261 Leusden LDV Gemeentehuis 080216

Inhoudsopgave

	Pagina
Inleiding	4
1 Afbakening regionale woningmarkt en onderzoeksperiode	5
2 Locatie en projectbeschrijving	6
3 Vraag	8
4 Aanbod	11
5 Actuele regionale woningbehoefte	14
5.1 Kwantitatieve woningbehoefte	
5.2 Kwalitatieve woningbehoefte	
5.3 Conclusies	
Bijlage: Begrippenlijst	16
Bijlage: Literatuurlijst	17



Inleiding

Aanleiding en doel

Het huidige gemeentehuis van Leusden wordt herontwikkeld. Deel van de herontwikkeling betreft de realisatie van 35 appartementen. Om deze ontwikkelingen mogelijk te maken wordt er een nieuw bestemmingsplan voor deze locatie gemaakt. Hiervoor is aan Bureau Stedelijke Planning gevraagd om de nieuwe woonfunctie in het gemeentehuis te toetsen aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (Ladder),

In het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vereist de Ladder een onderbouwing van de actuele regionale behoefte aan het programma dat door die ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. De Ladder bestaat uit drie treden. In Trede 1 moet worden aangetoond dat er sprake is van een regionale behoefte. Trede 2 en 3 zijn alleen van toepassing als een nieuwe ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gepland. In Trede 2 moet worden aangetoond dat de geplande ontwikkeling niet elders binnen bestaand stedelijk gebied mogelijk is. Ten slotte gaat in Trede 3 de voorkeur uit naar locaties die multimodaal ontsloten zijn.

De locatie van het gemeentehuis Leusden ligt binnen bestaand stedelijk gebied. Daarom is alleen Trede 1 van toepassing.

De Ladderonderbouwing betreft een verdieping van een eerdere notitie over Ladderruimte voor woningbouw in de gemeente Leusden (Bureau Stedelijke Planning, 2015). In deze Ladderonderbouwing wordt specifiek ingegaan op de behoefte aan appartementen in het gemeentehuis. Ook is een actualisatie gemaakt van de vraag- en aanbodgegevens.

Vraagstelling

Centrale onderzoeksvraag:

Is er sprake van een kwantitatieve en kwalitatieve regionale behoefte aan de woningen die worden voorzien in het nieuwe bestemmingsplan voor het herontwikkeling van het gemeentehuis?

Deelvragen:

1. Wat is de begrenzing van de regionale woningmarkt?
2. Wat zijn de kenmerken en de kwaliteiten van de locatie en het project?
3. Wat zijn de regionale ontwikkelingen van vraag en aanbod?
4. Wat is de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan woningen in de regio?
5. Passen de in het project opgenomen woningen binnen de regionale behoefte (Trede 1 van de Ladder)?

Leeswijzer

Hoofdstuk 1 beschrijft de afbakening van het onderzoeksgebied. Hoofdstuk 2 geeft een beknopte beschrijving van het planconcept en de locatie. In Hoofdstuk 3 en 4 zijn de resultaten opgenomen van de analyse van de vraag en het aanbod. In hoofdstuk 5 wordt ten slotte de actuele regionale behoefte aan woningen in beeld gebracht.

1 Afbakening regionale woningmarkt en onderzoeksperiode

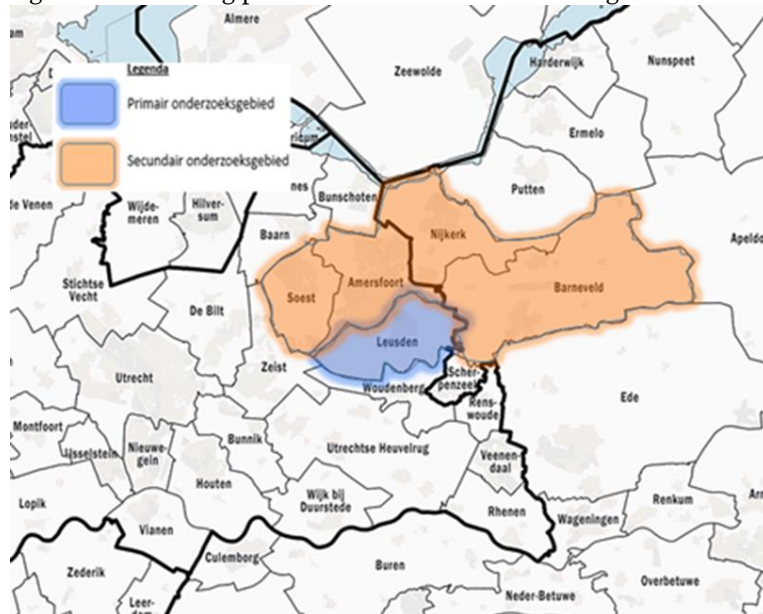
Deze behoeftegeraming kijkt 10 jaar vooruit tot 2026. De termijn van tien jaar is gebruikelijk omdat deze gelijk is aan de planperiode van een bestemmingsplan. Daarom wordt als periode 2016 - 2026 gehanteerd.

De begrenzing van het onderzoeksgebied is gebaseerd op het functioneren van de regionale woningmarkt en vastgesteld met behulp van de verhuisbewegingen tussen gemeenten (CBS, 2016¹). Het primaire onderzoeksgebied betreft de gemeente Leusden (Figuur 1). De meeste verhuizingen vinden binnen de gemeente plaats, jaarlijks verhuizen ruim 800 mensen binnen de gemeente Leusden.

Gemeenten in de regio (direct grenzend aan Leusden), waarmee een sterke verhuisrelatie is, vormen het secundaire onderzoeksgebied (Figuur 1). De sterkste relatie in dit opzicht is met Amersfoort, circa 400 personen per jaar. Andere gemeenten met een kleinere verhuisrelatie met de gemeente Leusden zijn: Soest, Nijkerk en Barneveld. Naast de kleine maar aanwezige verhuisrelatie met deze gemeenten, zijn zij ook de vergelijkbare en daarmee concurrerende woonmilieus: kleinstedelijk tot dorps in de directe omgeving van Amersfoort.

Bij elkaar vormen het primaire en het secundaire onderzoeksgebied de *totale woningmarktregio* waarbinnen de woningbehoefte is onderzocht op basis van een confrontatie van vraag en aanbod.

Figuur 1 Afbakening primair en secundair onderzoeksgebied



Bron: CBS, bewerking Bureau Stedelijke Planning

¹ Som over de periode 2011 - 2014

2 Locatie en projectbeschrijving

Locatiegegevens

Het plangebied ligt in het centrum van Leusden. De locatie ligt aan 't Erf en wordt aan de achterzijde ontsloten door de Burgemeester van der Postlaan (Figuur 2).

Figuur 2 Luchtfoto huidige situatie Gemeentehuis



Bron: Bestemmingsplan Leusden het gemeenschapshuis

- De locatie in Leusden is gelegen in de nabijheid van Amersfoort (Figuur 3). Via de Heiligenbergerweg is het centrum van Amersfoort in circa 15 minuten te bereiken.
- Met het openbaar vervoer zijn het centrum en treinstation van Amersfoort in 20 minuten bereikbaar.

Figuur 3 Ligging locatie Gemeentehuis Leusden in regionaal perspectief



Bron: Google Maps, bewerking Bureau Stedelijke Planning

Projectgegevens

Binnen de herontwikkeling van het gemeentehuis is er plaats voor kantoorfuncties voor de gemeentelijke organisatie en maatschappelijke partners op de begane grond. Op de lagen hierboven worden kantoren (voor de gemeentelijke organisatie) en appartementen ontwikkeld. Het bestemmingsplan voorziet in 35 appartementen (Tabel 1). In welk segment (koop, sociale of vrijesectorhuur) de wooneenheden gerealiseerd zullen worden is niet vastgelegd. Deze Ladderonderbouw gaat alleen over de 35 appartementen.

Tabel 1 Programma herontwikkeling Gemeentehuis Leusden

Functionies	Omvang
Wonen (appartementen)	35 wooneenheden

Woonmilieu

De projectlocatie betreft een stedelijk woonmilieu. Dit woonmilieu kenmerkt zich door de ligging in een stedelijke kern (ten minste 10.000 huishoudens), een relatief hoge dichtheid en relatief veel voorzieningen. Dit woonmilieu onderscheidt zich van de overige woonmilieus door de stedelijke ligging en sfeer (veel voorzieningen, veel appartementen).

Het stedelijk milieu is onder te verdelen in kleinstedelijke woonmilieus (gelegen in een stedelijke kern met minder dan 27.500 huishoudens) en grootstedelijke woonmilieus (gelegen in een kern met meer dan 27.500 huishoudens). De grootstedelijke woonmilieus kennen hogere dichtheden en meer voorzieningen. In de woningmarktregio is Amersfoort de enige gemeente waar grootstedelijke woonmilieus voorkomen. De afweging van de consument bij de keuze van een nieuwe woning is voor een belangrijk deel ingegeven door het woonmilieu en de ligging van de wijk. De kwalitatieve analyse van de woningbehoefte richt zich in dit onderzoek dan ook specifiek op de vraag naar en het aanbod van woningen in een kleinstedelijk woonmilieu.

3 Vraag

In dit hoofdstuk is de vraagzijde van de woningmarkt in beeld gebracht: de huishoudensprognose, de ontwikkeling van de samenstelling van de bevolking, migratie en inkomen. Daarnaast is de kwalitatieve woningvraag in beeld gebracht op basis van woonwensenonderzoek (WoOn).

Huishoudensprognose

- De prognoses van CBS geven aan dat de woningmarktregio met een forse huishoudenstoename te maken krijgt. Naast een toename in de gemeente Leusden is de stijging vooral sterk in Amersfoort (Tabel 2).
- In de totale woningmarktregio neemt het aantal huishoudens tot 2026 met 13.300 toe, oftewel circa 1.300 huishoudens per jaar. In Leusden zelf is de toename 600 huishoudens, circa 60 per jaar.

Tabel 2 Huishoudensontwikkeling in de woningmarktregio (2016 - 2026)

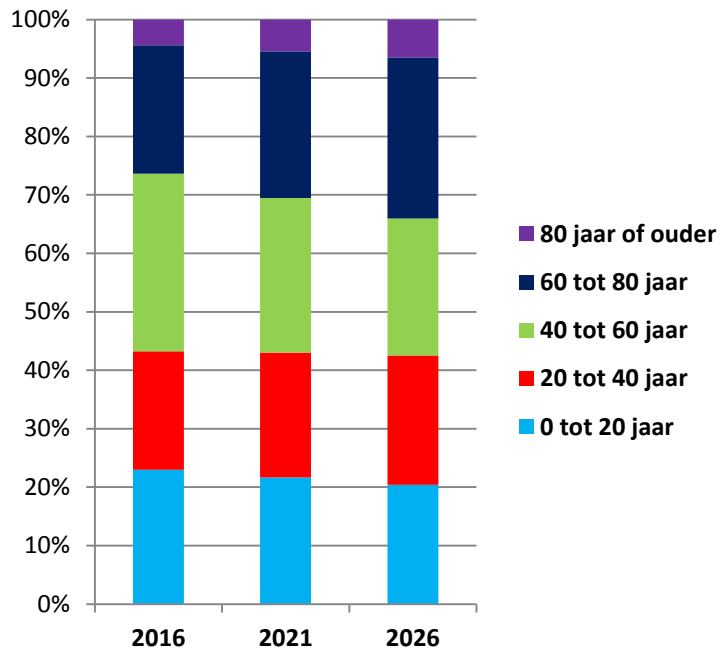
Gemeente	Aantal huishoudens (2016)	Aantal huishoudens (2021)	Aantal huishoudens (2026)	Ontwikkeling aantal huishoudens (2016 - 2026)
Leusden	12.900	13.200	13.500	+600
Amersfoort	67.500	71.800	75.600	+8.100
Soest	20.200	20.400	20.600	+400
Nijkerk	16.500	17.200	17.900	+1.400
Barneveld	20.800	22.300	23.600	+2.800
Woningmarktregio	137.900	144.900	151.200	+13.300

Bron: CBS (2016), bewerking Bureau Stedelijke Planning

Samenstelling van de bevolking

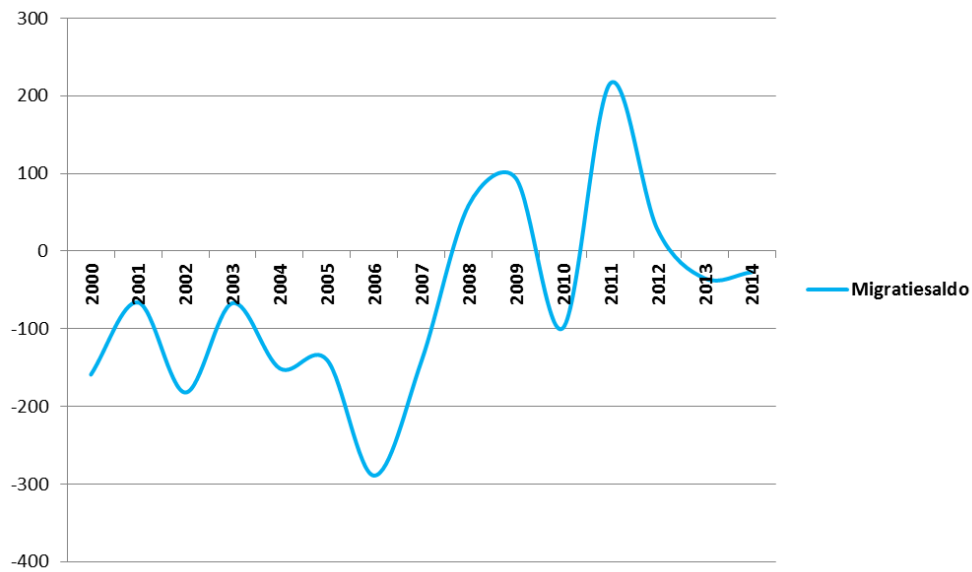
- In de leeftijdsopbouw van de bevolking vinden verschuivingen plaats. Inwoners ouder dan 80 jaar hebben nu het kleinste aandeel, maar door vergrijzing zal deze groep en de klasse 60 tot 80 jarigen de komende 10 jaar sterk groeien (Figuur 4).
- Het migratiesaldo van de gemeente Leusden was jarenlang negatief. Vanaf 2008 laat dit saldo sterke variatie zien: uitschieters naar boven en naar beneden (Figuur 5).
- Wanneer het migratiesaldo in leeftijdscategorieën ingedeeld wordt, blijkt de uitstroom van 15 tot 25 jarigen hoog. De instroom wordt voornamelijk gekenmerkt door jonge gezinnen, gezien de positieve cijfers voor 0 - 15 en 25 - 50 jarigen (Woningmarktmonitor Provincie Utrecht, 2016).
- Het gemiddelde besteedbaar inkomen per huishouden bedraagt in de Gemeente Leusden €40.900, dit is ruim €7.000 hoger dan het landelijk gemiddelde (CBS, 2016).

Figuur 4 Ontwikkeling leeftijdsopbouw bevolking gemeente Leusden (2016 - 2026)



Bron: CBS (2016)

Figuur 5 Migratiesaldo Gemeente Leusden (2000 - 2014)



Bron: CBS (2016)

Gewenste woonmilieus en woningtypen

De gewenste woonmilieus en woningtypen zijn voor de woningmarktregio in beeld gebracht met het meest recente landelijke woonwensenonderzoek (Ministerie van BZK, 2012). De projectlocatie betreft een kleinstedelijk woonmilieu. De vraag in de woningmarktregio is voor 15% op gericht op dit woonmilieu (Tabel 3). Rekening houdend met een huishoudensgroei van circa 13.300 in de woningmarktregio bedraagt de totale vraag naar woningen in een kleinstedelijk woonmilieu in de periode 2016 - 2026 circa 1.995.

Tabel 3 woonwensen verhuiscandidateen in en naar de woningmarktregio van Leusden

Woonmilieu	Woningtype	Segment	Prijs
Kleinstedelijk	15%		
Grootstedelijk	30%		
Groenstedelijk	30%		
(Centrum)dorps	15%		
Landelijk	10%		
Kleinstedelijk	Appartement 42%	Huur 70%	Sociale huur 82%
	Grondgebonden 58%	Koop 30%	Vrijesector 18%
	100%	100%	100%

Bron: WoOn (2012)

De kwalitatieve vraag naar woningen binnen kleinstedelijk woonmilieus is verder gespecificeerd:

- Binnen kleinstedelijke woonmilieus is 42% van de vraag gericht op appartementen en 58% op grondgebonden woningen. Bij de hiervoor genoemde vraag van 1.995 woningen in dit woonmilieu is dus vraag naar 840 appartementen.
- Van deze 840 appartementen zijn er 590 als huurwoning gewenst (70%) en 250 als koopwoning (30%).
- De vraag naar huurappartementen in dit woonmilieu is vooral gericht op naar sociale huurappartementen (480 woningen). 18% van de vraag gaat uit naar vrijesectorhuur (110 woningen).

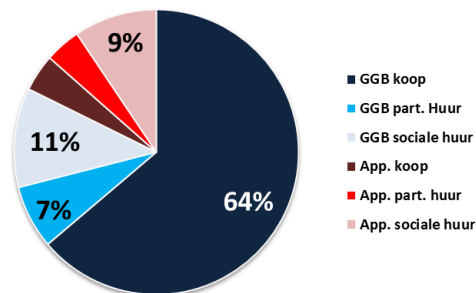
4 Aanbod

In dit hoofdstuk is de aanbodzijde van de woningmarktregio in beeld gebracht: de bestaande woningvoorraad, het huidige aanbod en het toekomstig aanbod (de plancapaciteit).

Bestaande woningvoorraad

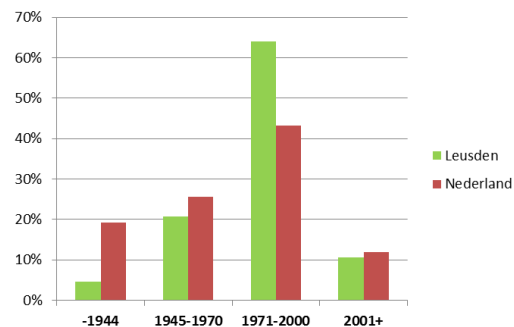
- Leusden telt in totaal circa 12.400 woningen, waarvan slechts 18% een appartement is (Figuur 6). Dit ligt aanzienlijk lager dan het Nederlands gemiddelde (35%). Appartementen in alle segmenten (koop, sociale- en particuliere huur) komen op dit moment dan ook relatief weinig voor in Leusden. Terwijl het aandeel grondgebonden woningen in de koopsector (64%) binnen deze gemeente aanzienlijk groter is dan het Nederlands gemiddeld (46%).
- De verdeling van woningen in Leusden naar bouwperiode kent tevens een afwijking van het Nederlands gemiddelde. Het aandeel woningen van vooroorlogse bouw (voor 1944) is kleiner dan het Nederlands gemiddelde. Terwijl het aandeel woningen met een bouwjaar tussen 1971 en 2000 relatief hoog is (Figuur 7).

Figuur 6 Bestaande woningvoorraad naar type en segment



Bron: Syswov (2014)

Figuur 7 Woningen naar bouwperiode (relatief)



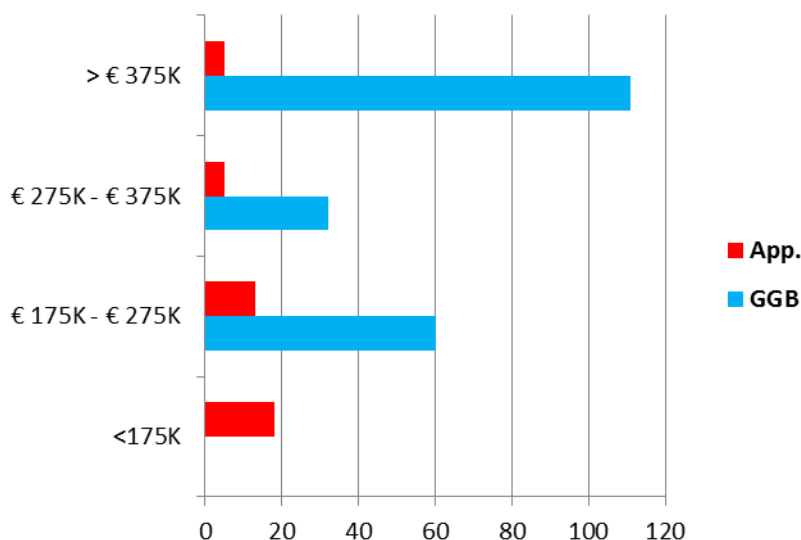
Bron: Syswov (2014)

Huidig aanbod

- In de gemeente Leusden staan circa 240 woningen van de bestaande voorraad te koop, dat is slechts 3% van de totale voorraad koopwoningen (Nederlands gemiddelde 5%). Een klein deel hiervan betreft appartementen, circa 40. Dit is 7% van de totale voorraad koopappartementen, vergelijkbaar met het Nederlands gemiddelde.
- Het grootste deel van het aantal te koop staande woningen, voornamelijk in de vorm van grondgebonden woningen, valt in de hoogste prijsklasse. Appartementen kennen juist in de goedkoopste klasse het grootste aanbod. Het aanbod aan middeldure en dure koopappartementen ligt dus relatief laag (Figuur 8).
- In de woningmarktregio staan in totaal circa 40 sociale huurwoningen te huur². Een groot deel hiervan is echter niet direct beschikbaar.

² Bron: Huiswaarts.nu & Woningnet Eemvallei

Figuur 8 Huidig aanbod koopwoningen Leusden (per prijsklasse)



Bron: Funda, peildatum 2 februari 2016

Toekomstige aanbod

- Woningen opgenomen in vastgestelde (ontwerp)bestemmingsplannen vormen de harde plancapaciteit. Alleen de harde plancapaciteit is zoals vereist door de Ladder in de behoefteeraming meegerekend. Verdere analyses en berekeningen in deze onderbouwing richten zicht dus op de harde plancapaciteit in Leusden en de rest van de woningmarktregio
- Binnen de woningmarktregio is vooral veel harde plancapaciteit in Amersfoort en Nijkerk. In de gemeenten Leusden en Soest is de plancapaciteit geringer van omvang (Tabel 4).

Tabel 4 Planaanbod woningmarktregio

	Totale harde plancapaciteit 2016 - 2026
Leusden	525
Amersfoort	3.930
Soest	600
Nijkerk	1.880
Barneveld	1.120
Woningmarktregio	8.050

Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, opgave van de gemeenten Leusden, Amersfoort, Nijkerk, Soest en Barneveld, en inventarisatie Bureau Stedelijke Planning



Woonmilieu

Binnen het planaanbod is specifiek gekeken naar plannen voor woningen in kleinstedelijke woonmilieus. Deze woonmilieus zijn in Amersfoort niet te vinden. Daarnaast is een groot deel van het planaanbod in Leusden, Soest, Nijkerk en Barneveld gepland in groenstedelijke of (centrum)dorpse woonmilieus. De plancapaciteit in kleinstedelijk woonmilieus is hieronder verder gespecificeerd. Plannen waarvan het type (appartement/grondgebonden) of segment (koop/sociale huur/vrijesectorhuur) zijn ingedeeld op basis van de nu bekende verhoudingen in het totale planaanbod.

Plan capaciteit in kleinstedelijke woonmilieus

- In totaal zijn in de periode tot 2016 - 2026 910 woningen opgenomen in de harde plancapaciteit in kleinstedelijke woonmilieus in de woningmarktregio.
- Van deze 910 woningen, zijn er 545 als appartementen gepland en 365 als grondgebonden woning.
- Van deze appartementen, zijn er 175 in de koopsector gepland en 370 in de huursector. De appartementen in de huursector kunnen verder worden opgedeeld in sociale huurappartementen (305) en vrijesectorhuurappartementen (65).

Impressie enkele projecten uit de harde plancapaciteit

- *De Nieuwe Biezenkamp, Leusden:* Het hart van De Nieuwe Biezenkamp wordt gevormd door een winkelplein. Rondom dit plein zijn vanaf 2011 verschillende appartementen gerealiseerd. In 2016 worden hier 38 sociale huurappartementen gerealiseerd als deel van mfc Atlas, waar verder een brede school, sportvoorzieningen en een recreatieruimte gerealiseerd worden (Figuur 9).
- *Domselaerstate, Barneveld:* nabij het centrum van Barneveld worden in twee fasen in totaal circa 80 appartementen gerealiseerd. Fase 1 bestaat uit 40 koopappartementen, fase 2 uit 40 (vrijesector)huurappartementen (Figuur 10).

Figuur 9 Impressie Nieuwe Biezenkamp



Bron: www.denieuwebiezenkamp.nl

Figuur 10 Impressie Domselaerstate



Bron: www.domselaerstate.nl

5 Actuele regionale woningbehoefte

In dit hoofdstuk komt de actuele regionale behoefte aan bod: de kwantitatieve woningbehoefte, de kwalitatieve woningbehoefte en tot slot conclusies over de actuele regionale behoefte.

5.1 Kwantitatieve woningbehoefte

Op basis van de plancapaciteit en de verwachte huishoudensgroei is de kwantitatieve behoefte aan woningen in de woningmarktregio berekend (Tabel 5). Duidelijk is dat de geplande 35 appartementen gepland op de gemeentehuislocatie, ruimschoots binnen de kwantitatieve behoefte in de woningmarktregio passen.

Tabel 5 Kwantitatieve woningbehoefte in de woningmarktregio

	Huishoudensgroei (2016 - 2026)	Harde Plan capaciteit (2016 - 2026)	Kwantitatieve behoefte
Woningmarktregio	13.300	8.050	+5.250

Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, opgave van de gemeenten Leusden, Amersfoort, Nijkerk, Soest en Barneveld, en inventarisatie Bureau Stedelijke Planning

5.2 Kwalitatieve woningbehoefte

Woonvoorkeuren in stedelijke woonmilieus in de woningmarktregio

Met behulp van het woonwensenonderzoek is de kwalitatieve vraag naar de geplande woningen op de gemeentehuislocatie berekend (Tabel 6). Hierbij is uitgegaan van de vraag naar woningen in kleinstedelijke woonmilieus.

Uit de tabel zijn de volgende conclusies te trekken:

- Er is voldoende ruimte voor appartementen in kleinstedelijke woonmilieus.
- De appartementen kunnen zowel in de koopsector, de sociale huursector en de vrije huursector gerealiseerd worden.

Tabel 6 Kwalitatieve behoefte aan woningen in kleinstedelijke woonmilieus in de woningmarktregio

	Vraag	Harde Plan capaciteit	Kwalitatieve behoefte
<i>Totaal aantal woningen woonmilieu</i>	1.995	910	+1.085
Waarvan appartementen	840	545	+295
Waarvan sociale huurwoningen	480	305	+175
Waarvan vrijesectorhuur	110	65	+45
Waarvan koop	250	175	+75

Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, opgave van de gemeenten Leusden, Amersfoort, Nijkerk, Soest en Barneveld, en inventarisatie Bureau Stedelijke Planning

Het bestaande aanbod kan maar deels tegemoet komen aan deze actuele regionale behoefte. Een gezonde woningmarkt kent een beperkte frictieleegstand en Leusden kent een krappe woningmarkt, zoals blijkt uit het aandeel te koop staande woningen. Appartementen zijn daarnaast sterk ondervertegenwoordigd in de Leusdense woningvoorraad.

5.3 Conclusies

- De geplande 35 appartementen op de gemeentehuislocatie passen binnen de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de woningmarktregio.
- De appartementen kunnen in de koopsector, de sociale huursector en de vrije huursector worden gerealiseerd: in alle drie de segmenten is voldoende Ladderruimte.
- De woningbouwplannen op de gemeentehuislocatie voldoen dus aan Trede 1 van de Ladder en zijn daarmee gebaseerd op zorgvuldig ruimtegebruik.
- Omdat het gemeentehuis is gelegen in bestaand stedelijk gebied, is een toets van trede 2 en trede 3 van de Ladder niet aan de orde.

Bijlage: Begrippenlijst

- **Woningvoorraad**
Alle gerealiseerde woningen.
- **Huidig aanbod**
Woningen in de woningvoorraad die te koop of te huur staan.
- **Toekomstig aanbod / plancapaciteit**
Alle woningen die in de onderzoeksperiode gerealiseerd worden in het onderzoeksgebied. Deze zijn verdeeld in harde plannen die juridisch-planologisch zijn vastgelegd in minimaal een vastgesteld ontwerpbestemmingsplan, en zachte plannen in de ideefase tot en met een voorontwerpbestemmingsplan.
- **Woningbehoefte / marktruimte**
De uitbreidingsruimte in de markt voor nieuwe woningen. De marktruimte betreft de vraag minus de plancapaciteit en leegstaande woningen. Een positief cijfer betekent dat er een vraag is naar additionele woningen; een negatief cijfer impliceert overaanbod. De kwantitatieve marktruimte betreft het totaal aantal woningen en de kwalitatieve marktruimte de kenmerken van de woningen zoals: type, segment en woonmilieu.
- **Woonmilieu**
De omgeving van de woning waarbij onderscheid is gemaakt naar kleinstedelijk, grootstedelijk, groenstedelijk, (centrum)dorps en landelijk.
- **Onderzoeksgebied**
Afbakening van het gebied waarbinnen de regionale behoefte is vastgesteld. In het primaire onderzoeksgebied is het belangrijkste deel van de vraag gesitueerd. De gemeenten met een sterke verhuisrelatie met het primaire gebied vormen het secundair onderzoeksgebied. Tezamen is dit een weerspiegeling van de regionale woningmarkt. Met de regionale woningmarkt wordt in dit onderzoek de combinatie van het primaire en secundaire onderzoeksgebied bedoeld.

Bijlage: Literatuurlijst

- CBS 2016, “Statline.nl”.
- Gemeente Leusden 2016, “Bestemmingsplan Leusden, Gemeenschapshuis, 't Erf 1”
- Provincie Utrecht 2016, “Woningmarktmonitor”
- Ministerie van BZK 2012, “WoON-onderzoek”.
- Rijksoverheid 2016, “Primos.datawonen.nl”.
- Rijksoverheid 2016, “Syswov.datawonen.nl”.