



Laddertoets Princenhof, Leusden

Schoonderbeek en
Heilijgers

16 oktober 2019

Definitief



DATUM 16 oktober 2019

TITEL Laddertoets Princenhof, Leusden

ONDERTITEL Kastanjelaan 7 Leusden

OPDRACHTGEVER Schoonderbeek en Heilijgers

AUTEUR(S) Jeroen Wissink
Davy van Beers

PROJECTNUMMER 7814.100

STATUS Definitief

Inhoud

Belangrijkste conclusies	4
1 Inleiding	6
2 Locatie en plan	8
3 Beleidskaders	9
4 Woningbehoefte	11
4.1 Bepalen woningmarktregio	11
4.2 Kwantitatieve behoefte	11
4.3 Kwalitatieve behoefte	13

Belangrijkste conclusies

Samenvatting plan

Schoonderbeek is voornemens om 40 woningen te realiseren op de locatie Princenhof in het noordwesten van Leusden. Het gaat om een transformatie van een oud kantoorgebouw naar woningbouw. In het plan zijn ruime eengezinswoningen met een oppervlakte van circa 120 tot 150 m² (gbo) opgenomen in de koop.

De ontwikkeling sluit aan bij de beleidskaders

De ontwikkeling van de locatie Princenhof sluit aan bij de vigerende beleidskaders in Leusden. In de Woonagenda Leusden gaat de gemeente uit van het realiseren van 800 tot 1.200 woningen in de periode tot en met 2025. In de periode daarna ligt de bouwopgave op circa 50 woningen per jaar. De gemeente zet in op het bevorderen van doorstroming binnen de voorraad en het bouwen van woningen voor gezinnen. Het huidige programma op de locatie Princenhof voorziet hierin. Vanuit de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) is een netto woningbouwopgave geformuleerd van 1.100 woningen in de gemeente Leusden. Dit is geen absolute grens, maar een ambitie voor de periode 2013 tot 2028. Het accent ligt op het ontwikkelen van woningbouw in binnenstedelijk gebied. In de 2018 heeft de provincie samen met haar partners een Actie Agenda opgesteld om de woningbouwproductie sterk te versnellen. Daarnaast heeft de gemeente de ambitie om het bedrijventerrein Princenhof op te knappen, onder andere door transformatie van kantoren naar woningen. Dit plan sluit aan op deze ambitie.

Plan Princenhof betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling; laddertoets verplicht

Het plan Princenhof moet worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting bij een bestemmingsplan een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Het plan Princenhof valt, volgens de begrenzing van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie, binnen de rode contour en daarmee binnen bestaand stedelijk gebied.

Ontwikkeling Princenhof past binnen kwantitatieve opgave

De kwantitatieve behoefte bedraagt in de periode 2017-2030 in de gemeente Leusden 1.230 woningen en in de gemeente Amersfoort 10.360 woningen (Bron: Primos 2018) woningen. Op dit moment bestaat de harde plancapaciteit in Leusden uit 401 woningen (Bron: Gemeente Leusden). Als we rekening houden met de groei van de woningvoorraad in 2017 en 2018 dan bedraagt de restantopgave in Leusden 419 woningen. Hieruit maken we op dat er in kwantitatieve zin ruimte is voor ontwikkeling van 40 woningen op de locatie Princenhof. Ook als we kijken naar de gemeente Amersfoort dan ligt de harde plancapaciteit beduidend lager dan de woningbehoefte in de periode tot 2030. In Amersfoort bedraagt de restantopgave 6.170 woningen. Op basis hiervan concluderen we dat ook in regionaal de harde plancapaciteit onvoldoende is om in te spelen op de woningbehoefte.

Toets kwalitatieve behoefte

Op basis van het WoON2018 is de kwalitatieve behoefte voor Leusden in beeld gebracht. Hierbij is gekozen om een vraagprofiel op te stellen van woningzoekenden die in de regio Amersfoort op zoek naar een woning. Op basis van de ABF-indeling van woonmilieus valt de ontwikkeling Princenhof onder een centrum-dorps woonmilieu. Binnen de regio Amersfoort geeft ongeveer 12% de behoefte te hebben aan een woning in dit type woonmilieu. In dit type woonmilieu richt de vraag zich sterk op grondgebonden

rijwoningen (in zowel huur als koop), twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen. Het voorgestelde bouwprogramma speelt in op de ontwikkeling van de kwalitatieve marktvraag in Leusden.

Conclusie

De ontwikkeling van Princenhof (40 woningen) voorziet in de kwalitatieve woningvraag en past binnen de kwantitatieve woningbehoefte. Daarnaast betreft het een binnenstedelijke ontwikkeling. Tevens zorgt de ontwikkeling voor een kwaliteitsimpuls van het oude bedrijventerrein Princenhof.

1 Inleiding

Plan Princenhof, Leusden

Schoonderbeek is voornemens om 40 woningen te realiseren op de locatie Princenhof in het noorden van Leusden. Het betreft een locatie aan de Kastanjelaan waar bestaand vastgoed (kantoorgebouw) wordt getransformeerd naar woningbouw. Het kantoorgebouw moet plaats maken voor 40 ruime eengezinswoningen met een oppervlakte van circa 120 tot 150 m² (gbo). Het betreft hier allemaal koopwoningen

Figuur 1.1: Contour bedrijventerrein Princenhof (witte lijn) en betreffend kantoorgebouw (rode lijn)



Ladder voor Duurzame Verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6 lid 2. De ladder is een instrument dat beoogt een zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren. De wetgeving rond de ladder is per 1 juli 2017 herzien. De herziene wettekst in artikel 3.1.6, lid 2, luidt als volgt:

‘De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.’

Bepalend voor de noodzaak voor het uitvoeren van een laddertoets is de vraag of een ontwikkeling een ‘*nieuwe stedelijke ontwikkeling*’ betreft. De definitie van een stedelijke ontwikkeling luidt volgens artikel 1.1.1, lid i, Bro:

Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Voor de uitgebreidheid van de laddertoets gaat het om de vraag of een nieuwe stedelijke ontwikkeling plaatsvindt binnen of buiten het 'bestaand stedelijk gebied'. Vindt een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaats, dan dient vanuit het oogpunt van een zorgvuldig ruimtegebruik te worden gemotiveerd waarom een ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kan worden. Artikel 1.1.1, lid h, Bro, hanteert voor het bestaand stedelijk gebied de volgende definitie:

Bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Binnen de kaders van het Bro wordt de realisatie van het plan Princenhof beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het plan Princenhof valt, volgens de begrenzing van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie, binnen de rode contour en daarmee binnen bestaand stedelijk gebied.

Opzet rapportage

In deze rapportage geven we een onderbouwing voor het nieuwbouwplan Princenhof in Leusden. We beschrijven allereerst de locatie en het plan (hoofdstuk 2). Daarna analyse we de relevante beleidskaders voor woningbouw in de gemeente Leusden. In hoofdstuk 4 gaan we nader in op het bepalen van het woningmarktgebied en het analyseren van de woningbehoefte.

2 Locatie en plan

Locatie Princenhof

De locatie Princenhof is gelegen in het noordwesten van Leusden. De locatie bevindt zich aan de Kastanjelaan en heeft een goede en makkelijke verbinding met de A28. De locatie nu is een bedrijventerrein waar veel kantoren leeg staan. Dit tast de kwaliteit en de leefbaarheid van het gebied aan. Om de locatie een kwaliteitsinjectie te geven worden (leegstaande) kantoorgebouwen getransformeerd tot woningen. De nieuwe wijk wordt groen en duurzaam ingericht voor vooral middeninkomens. Het groen moet een buffer worden tussen wonen en werken. Op de onderstaande kaart is (in het rood) de ligging van Princenhof (het betreffende kantoorgebouw) weergegeven.

Figuur 2.1: Ligging locatie Princenhof



Bron: Google Maps

Nabijheid van voorzieningen

Op ruim 500 meter ten oosten van Princenhof (hemelsbreed) ligt het winkelcentrum De Biezenkamp. In of nabij dit winkelcentrum zitten onder andere een supermarkt, apotheek, tandartspraktijk en enkele horecagelegenheden. Ook bevinden zich in het winkelcentrum enkele basisscholen. Ongeveer een kilometer naar zuiden zijn diverse sportfaciliteiten makkelijk te bereiken, waaronder voetbalvelden en een zwembad. Het centrum van Leusden ligt hemelsbreeds op ruim een kilometer van Princenhof. In dit centrum zijn onder andere diverse supermarkten, kledingwinkels, horecagelegenheden en een bankkantoor gevestigd.

3 Beleidskaders

In dit hoofdstuk vatten we de huidige gemeentelijke en regionale beleidskaders samen die relevant zijn voor de ontwikkeling van woningbouw op de locatie Princenhof. Het gaat hierbij om:

Woonagenda Leusden ‘Wonen met karakter’ (6 april 2016)¹

De gemeente Leusden heeft in 2012 haar woonvisie 2012-2022 vastgesteld. Deze visie is in 2016 op onderdelen geactualiseerd omdat het “speelveld” rondom het wonen is veranderd (o.a. wijzigingen in de Huisvestingswet, de Woningwet, WLZ en WMO) en omdat de ontwikkelingen in de markt niet hebben stilgestaan. In de geactualiseerde woonagenda wordt rekening gehouden met een woningbehoefte van ongeveer 1.000 woningen tot 2035. Hierbij wordt aangegeven dat het bestaande bouwprogramma en de invulling van herontwikkelingslocaties tot 2025 voorzien in de bouw van 800 tot circa 1.200 woningen in de gemeente.

- De gemeente zet in op het bevorderen van de doorstroming binnen de woningvoorraad om ook in de toekomst een vitale gezinsgemeente te blijven. Door zowel goedkope woningen, dure woningen (luke woonconcepten) als appartementen (levensloopgeschikt wonen) aan de huidige voorraad toe te voegen.
- De gemeente Leusden heeft belang bij een bouwproductie die aansluit op de toekomstige behoefte en een bouwproductie die complementair is aan de huidige woningvoorraad. Dat is essentieel om Leusdense huishoudens nu en in de toekomst te kunnen blijven huisvesten in de gemeente. Consumenten en ontwikkelaars vragen om meer ‘ontwikkelvrijheid’, meer maatwerk en mogelijkheden om eigen ideeën te kunnen vormgeven. Daarom nodigt de gemeente Leusden bewoners en marktpartijen uit met initiatieven te komen.

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 Provincie Utrecht (Herijking 19-1-2016)

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) beschrijft de provincie het ruimtelijk beleid in de periode tot 2028. Het ruimtelijk beleid resulteert in vier pijlers: duurzame leefomgeving, beschermen kwaliteiten, vitale dorpen en steden, dynamisch landelijk gebied. Dit is uitgewerkt in twee belangrijke beleidsopgaven:

- Het accent ligt op de binnenstedelijke opgave. De provincie wil tenminste 2/3 van de woningbouwopgave binnenstedelijk realiseren.
- Behoud en versterken kwaliteit landelijk gebied

Voor de PRS-periode (2013-2028) gaat de provincie uit van een woningbouwprogramma van 68.000 woningen. Het programma voor de Regio Amersfoort is 16.530 woningen. De opgave voor Leusden bedraagt 1.100 woningen. Let wel: dit getal is geen absolute woningbouwopgave, maar een politiek-bestuurlijke ambitie voor woningbouw in Leusden. In de gemeente Leusden liggen de kernen Leusden en Achterveld. Voor de totale gemeente wordt uitgegaan van een woningbouwprogramma van 1.100 woningen binnen de rode contouren. Daarvan kunnen 800 woningen gerealiseerd worden in Leusden, waaronder de locaties Biezenkamp, Valleipark en Tabaksteeg. De overige 300 woningen kunnen in Achterveld worden gerealiseerd.

¹<https://www.leusden.nl/bouwen-en-wonen/woonvisie-2016-2025.html>

Actie Agenda Woningmarkt 2018-2021

In de provincie Utrecht is de druk op de woningmarkt de afgelopen periode sterk opgelopen. Alle partijen op de provinciale woningmarkt voelen de urgentie om hier wat aan te doen. Dit heeft geresulteerd in een Actie Agenda waarbij is uitgesproken dat het streven is om 7.000 woningen per jaar te realiseren in de provincie. Het gaat hierbij om toevoeging in de juiste segmenten, vooral binnenstedelijk, duurzaam en van goede kwaliteit.

Regionale Ruimtelijke Visie Regio Amersfoort (januari 2018)

In de Regionale Ruimtelijke Visie (RRV) is een visie vastgelegd waarin de negen betrokken gemeenten in regio Amersfoort gezamenlijk een koers uitzetten richting een duurzame toekomst. Het is een visie waarin de groei die op de regio afkomt wordt aangewend om de kwaliteiten van de regio te borgen en waar nodig te verbeteren. De visie kent twee hoofdprincipes, die helpen om de kwaliteiten te borgen, ook als de druk op woningmarkt toeneemt.

- Het eerste principe is dat de groei zoveel mogelijk wordt opgevangen in bestaand bebouwd gebied.
- Het tweede principe is dat er ruimte wordt geboden voor beperkte groei om de dorpen vitaal te houden en dat de groei waarvoor nu nog geen locaties zijn aangewezen, maar die wel noodzakelijk is, wordt opgevangen in het regionale hart (Amersfoort, Leusden, Nijkerk, Soest). In de visie worden geen woningbouwlocaties aangewezen, omdat dit nu nog niet aan de orde is.

Monitoring moet uitwijzen of en wanneer het tekort aan locaties zich voordoet. En omdat planontwikkeling tijd kost, wordt 10 jaar voordat dit tekort zich voordoet aan de raden voorgesteld om te starten met een locatieverkenning. Analyses van verhuisstromen laten duidelijk zien dat de groei van regio Amersfoort vooral uit de stadsregio Utrecht komt en georiënteerd is op het centrale deel van de regio: Amersfoort, Soest, Nijkerk en Leusden. Men is op zoek naar een (groen)stedelijke omgeving, dichtbij voorzieningen en goed bereikbaar met de auto en het openbaar vervoer. In het hart van de regio Amersfoort wordt een groot deel van de woningbouwproductie gerealiseerd (14.000 woningen), maar uit onderzoek van het EIB (zie eerder in dit hoofdstuk) blijkt dat de woningbehoefte in het regionale hart naar schatting 12.000 woningen groter is.

Princenhof: uitwerking kansen-kaders-kwaliteiten (gemeente Leusden)²

Door de gemeente Leusden en de provincie Utrecht is er een uitwerking gemaakt van de kansen voor het gebied Princenhof. Het bedrijventerrein heeft nu veel last van leegstand en dat tast de kwaliteit en de leefbaarheid aan. Woningbouw biedt kansen om deze aspecten te verbeteren. Kantoorgebouwen kunnen getransformeerd worden naar grondgebonden, duurzame woningen voor middeninkomens.

²https://www.leusden.nl/fileadmin/user_upload/Bestanden/Documenten/Princenhof_UitwerkingKansenKadersKwaliteiten_12-12-2017.pdf

4 Woningbehoefte

In dit hoofdstuk gaan we nader in op de onderbouwing van de woningbehoefte. Allereerst bepalen we de woningmarktregio op basis van verhuisbewegingen uit het verleden. Daarna gaan we in op de kwantitatieve behoefte en tot slot op de kwalitatieve woningbehoefte.

4.1 Bepalen woningmarktregio

De eerste stap voor het doorlopen van de Laddertoets bestaat uit het bepalen van de marktregio. Deze marktregio vormt de basis voor het in beeld brengen van vraag en aanbod op de woningmarkt. Een belangrijke indicator voor het bepalen van de marktregio is een analyse van de verhuisbewegingen in de afgelopen jaren binnen en tussen de gemeente(n). Hieruit blijkt dat de gemeente Leusden een vrij open markt is; 44% van de verhuisbewegingen in de afgelopen jaren vond *binnen* de gemeentegrenzen plaats. Daarnaast is er een sterk verhuisrelatie tussen Leusden en de gemeente Amersfoort. Op basis hiervan concluderen we dat de gemeente Leusden de primaire marktregio is en de gemeente Amersfoort tot de secundaire marktregio behoort.

Tabel 4.1: Verhuide personen van en naar gemeente Leusden 2011-2017

	Aantal	Percentage
Totaal verhuisd binnen gemeente Leusden	6.637	44%
Totaal verhuide personen van buiten gemeente Leusden	8.520	56%
Afkomstig uit Amersfoort	3358	22%
Afkomstig uit Utrecht	588	4%
Afkomstig uit Amsterdam	254	2%
Afkomstig uit Soest	249	2%
Afkomstig uit Barneveld	222	1%
Afkomstig uit Nijkerk	212	1%
Afkomstig uit Woudenberg	195	1%
Afkomstig uit andere gemeente Nederland	3.401	22%
Totaal aantal verhuizingen	15.157	100%

Bron: CBS (2019)

4.2 Kwantitatieve behoefte

Voor de toekomstige kwantitatieve woningbehoefte baseren we ons op de meeste recente woningbehoefteprognose van Primos (2018). Op basis van de Primos-prognose concluderen we dat de bevolking van Leusden in de komende jaren gestaag groeit. In de periode 2017-2030 gaat het om een groei van circa 1.160 personen. In deze periode is de woningbehoefte geraamd op een gewenste groei van 1.230 woningen in de gemeente Leusden.

Tabel 4.2: Ontwikkeling woningbehoefte 2017-2025

	2017	2020	2025	2030	2017-2025	2017-2030
Woningbehoefte Leusden	12.500	12.850	13.300	13.730	+800	+1.230
Woningbehoefte Amersfoort	66.030	68.450	72.520	76.390	+6.490	+10.360
Woningbehoefte regio overig	48.830	49.950	51.720	53.310	+2.890	+4.480
Woningbehoefte regio Amersfoort	127.360	131.250	137.540	143.430	+10.180	+16.070

Bron: Primos 2018

In de regio Amersfoort (exclusief Barneveld en Nijkerk) is de woningbehoefte in de periode 2017-2030 geraamd op een gewenste toevoeging van 16.070 woningen. Hiervan zijn 10.360 woningen geprognosticeerd in de gemeente Amersfoort.

Huidige plancapaciteit

De totale plancapaciteit in de gemeente Leusden bedraagt op dit moment 842 woningen voor de periode 2019 tot en met 2023. Deze bestaat voor 401 woningen aan harde (bestemmings)plancapaciteit en 441 zachte plancapaciteit. In de periode na 2023 is er vooralsnog geen planaanbod. De 40 woningen in Princenhof zijn opgenomen als zachte plancapaciteit. De totale planvoorraad in Leusden (zowel harde als zachte capaciteit) is gelegen binnen de provinciale rode contour.

Tabel 4.3: Plancapaciteit gemeente Leusden 2019-2023

	2019	2020	2021	2022	2023	2019-2023
Harde plancapaciteit	214	105	82	0	0	401
Zachte plancapaciteit	31	52	224	101	33	441
Totaal	245	157	306	101	33	842

Bron: gemeente Leusden 2019

De regio Amersfoort (exclusief Barneveld en Nijkerk) heeft momenteel een totale plancapaciteit van 17.529 woningen waarvan bijna een derde harde plancapaciteit is. Van deze harde plancapaciteit ligt een groot deel in de gemeente Amersfoort, namelijk 3.043 woningen.

Tabel 4.4: Plancapaciteit gemeente Leusden, gemeente Amersfoort en regio Amersfoort 2019-2028

	Periode 2019-2028		
	Harde plancapaciteit	Zachte plancapaciteit	Totaal
Gemeente Leusden	401	441	842
Gemeente Amersfoort	3.043	10.531	13.574
Overig regio Amersfoort	2.020	1.094	3.115
Regio Amersfoort totaal	5.464	12.065	17.529

Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, juni 2019, gemeente Leusden 2019

Additionele behoefte in de komende jaren

De totale behoefte is in de gemeente Leusden in de periode 2017-2030 geraamd op 1.230 woningen. In 2017 en 2018 is de woningvoorraad met 410 woningen toegenomen. Daarnaast is er een harde plancapaciteit van 401 woningen. Dit betekent dat er in Leusden ruimte is voor toevoeging van maximaal 419 woningen in de periode tot 2030. Dit ligt in lijn met de huidige zachte plancapaciteit (441 woningen).

Tabel 4.5: Behoeftte 2017-2030 afgezet tegen de harde plancapaciteit

	Behoeftte 2017-2030	Gerealiseerd 2017-2018	Plancapaciteit hard 2019-2030	Restant opgave 2019-2030
Gemeente Leusden	1.230	410	401	+419
Gemeente Amersfoort	10.360	1.147	3.043	+6.170
Overig regio Amersfoort	4.480	818	2.020	+1.642
Regio Amersfoort	16.070	2.375	5.464	+8.231

Bron: Primos 2018, Woningmarktmonitor provincie Utrecht, juni 2019, gemeente Leusden 2019

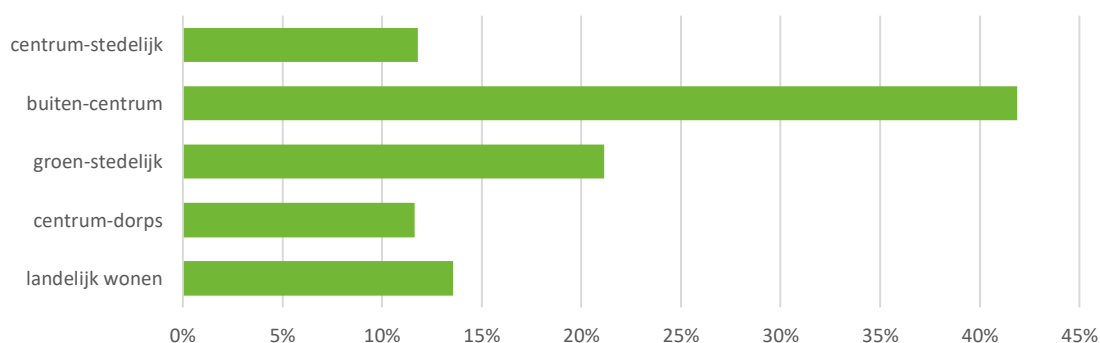
In de gemeente Amersfoort is de woningbehoefte geraamd op 10.360 woningen. De huidige harde plancapaciteit telt 3.043 woningen, waardoor de restantopgave 6.170 woningen bedraagt. Op basis hiervan concluderen we dat op dit moment zowel in Leusden als in de gemeente Amersfoort er onvoldoende harde plancapaciteit is om in te spelen op de woningbehoefte tot 2030.

4.3 Kwalitatieve behoefte

Kwalitatieve woningbehoefte

Op basis van het WoON2018 is de kwalitatieve behoefte voor Leusden in beeld gebracht. Hierbij is gekozen om een vraagprofiel op te stellen van woningzoekenden die in de regio Amersfoort³ op zoek naar een woning. Op basis van de ABF-indeling van woonmilieus valt de ontwikkeling Princenhof onder een centrum-dorps woonmilieu. Binnen de regio Amersfoort geeft ongeveer 12% de behoefte te hebben aan een woning in dit type woonmilieu. Vertalen we deze behoefte naar absolute aantallen, dan bedraagt de vraag naar woningen in een centrum-dorps woonmilieu in de periode tot 2030 ruim 1.900 woningen.

Figuur 4.1: Gewenste woonmilieu huishoudens op zoek naar een woning in de regio Amersfoort



Bron: WoON218

In de onderstaande tabel is de kwalitatieve vraag uitgewerkt van woningzoekenden die op zoek zijn naar een woning in een centrum-dorps woonmilieu. Hieruit maken we op dat van huishoudens, gericht op een woning in een centrum-dorps woonmilieu, ongeveer 40% van de vraag uitgaat naar een huurwoning en ongeveer 60% naar een koopwoning. In de koopsector concentreert de vraag zich op rijwoningen (15%), twee-onder-een-kapwoningen (11%) en vrijstaand (18%).

Tabel 4.6: Woonvoorkeur huishoudens op zoek naar een woning in een centrum-dorps woonmilieu

	Kwalitatieve vraag totaal
Huur eengezinswoning	12%
Huur appartement	27%
Koop rijwoning	15%
Koop 2-1 kap	11%
Koop vrijstaand	18%
Koop appartement	16%
Totaal	100%

Bron: WoON2018

Duidelijk is dat een grote groep huishoudens op zoek is naar een grondgebonden koopwoning (44%). In totaal 15% is op zoek naar een rijwoning. Het beoogde woningbouwprogramma van Princenhof speelt in op deze vraag.

³ Het WoON2018 biedt niet de mogelijkheid om selecties te maken van afzonderlijke gemeenten. Daarom is een profiel samengesteld van woningzoekenden in de regio Amersfoort. Dit inzicht biedt het WoON2018 wel.