

## Afwegingskader transformatie kantoorlocaties gemeente Leusden

### 1 Inleiding

#### 1.1 Aanleiding

De gemeente Leusden merkt dat de wensen en eisen aan de woon- en werkomgeving veranderen. Daarom zet de gemeente in de Omgevingsvisie nadrukkelijk in op het ontstaan van gemengde gebieden. Dit moet de economie van Leusden meer divers en krachtiger maken. Een herijking van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan bedrijventerreinen en kantoorruimte dient als basis voor een effectieve ontwikkelstrategie. Een kwalitatieve analyse van de woningbehoefte helpt om goed onderbouwde ruimtelijke afwegingen te maken bij eventuele transformatie/herontwikkeling naar gemengde woon-werkgebieden, waarbij ruimte is voor verschillende vormen van werken (bedrijfsruimte, kantoorruimte, woon-werkeenheden et cetera) en voorzieningen.

Voor verschillende werklocaties in Leusden zijn de afgelopen tijd besluiten genomen die aansluiten bij functieverbreiding tot wonen én werken. Voor Princenhof is bijvoorbeeld een ontwikkelingskader opgesteld, en voor Ruige Veld / Speelkamp een kanskaart. Op basis van beide documenten hebben al enkele transformaties plaatsgevonden. Omdat we zien dat de leegstand van kantoorruimte op werklocaties als Princenhof en Ruige Veld / Speelkamp bovengemiddeld hoog blijft, willen we als gemeente graag versnelling brengen in de gedeeltelijke transitie van de werklocaties. Zo willen we als gemeente de juiste kaders bieden om te komen tot toekomstbestendige werklocaties die aansluiten bij de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

In dit rapport leest u een afwegingskader voor transformatie, inclusief actuele gebiedsprofielen voor onze formele werklocaties. Een actuele marktverkenning van de bedrijventerreinen, kantoorruimte en woningmarkt vormt daarbij belangrijke input.

#### 1.2 Achtergrond

##### **Kwantitatief meer dan voldoende kantoorruimte, onttrekken van incurant overaanbod**

De gemeente Leusden heeft, ondanks het feit dat er de afgelopen jaren al de nodige panden zijn getransformeerd, een leegstand van circa 19%. Bijna 30.000 m<sup>2</sup> vvo kantoorruimte wordt te huur of te koop aangeboden op de markt. Daarnaast zijn er ook objecten die tijdelijk zijn ingevuld. Met het naderende vertrek van Achmea eind van dit jaar zal de leegstand verder toenemen, zo verwachten we.

We concluderen dat er in Leusden tot en met 2030 kwantitatief meer dan voldoende kantoorruimte beschikbaar is om in de toekomstige behoefte te voorzien (zie hoofdstuk 3 voor prognose). Uitgaande van een gewenste frictieleegstand van 5% kan er in Leusden tot en met 2030 nog circa 23.000 tot maximaal 41.000 m<sup>2</sup> vvo onttrokken worden aan de voorraad. Hierbij rekenen we de leegstand die zal ontstaan door het verwachte vertrek van Achmea (circa 18.000 m<sup>2</sup> vvo) ook mee.

Een deel van de (toekomstige) leegstand staat op de werklocaties Princenhof en Ruige Veld / Speelkamp. Het onttrekken van bestaande, incurante kantoorruimte op deze locaties draagt bij om te komen tot een gezonde kantorenmarkt.

##### **Behoeft aan behoud van bedrijfsruimte**

Voor de economie van Leusden is behoud van de bestaande bedrijfsruimte op de werklocaties van groot belang. In tegenstelling tot kantoorruimte is er in Leusden op termijn een tekort aan uitgeefbaar bedrijventerrein en/of bedrijfsruimte. Zo is op de bestaande bedrijventerreinen in de gemeente Leusden momenteel nog circa 1,65 hectare beschikbaar (bron: IBIS, 2019). De indicatieve vraag naar bedrijventerreinen tot en met 2030 bedraagt circa 2,5 tot 7 hectare netto in Leusden (zie ook hoofdstuk 3). Hieruit volgt een tekort aan bedrijventerrein van afgerond circa 1 tot 5 hectare netto. Dit benadrukt het belang om zuinig te zijn op bestaande bedrijventerreinen en bedrijfsruimte in de gemeente. Waar mogelijk kan worden ingezet op verdichten en meervoudig ruimtegebruik, als middel om zo efficiënt mogelijk met ruimte om te gaan. Daarnaast zien we (beperkt) kansen voor mengen van wonen en werken op gebouwniveau (zie ook hoofdstuk 3).

##### **Marktruimte voor toevoegen van grondgebonden woningen en grotere (koop)appartementen, middenhuur en levensloopgeschikt**

Tot 2026 zijn er in Leusden harde plannen voor zo'n 580 woningen. Op basis van de geprognosticeerde huishoudensontwikkeling zijn er tot 2030 onvoldoende harde plannen om de toekomstige woningbehoefte in Leusden te voorzien. Inclusief zachte plannen zijn er in totaal plannen voor 994 woningen.

Wanneer dit aantal ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd, wordt aangesloten bij de doelstelling van de gemeente om tot 2025 circa 1.000 tot 1.200 woningen te realiseren. Voor de periode na 2025/26 is nog ruimte voor toevoeging van woningen.

Er is behoefte aan woningen in het reguliere grondgebonden koopsegment. De vraag naar grondgebonden koopwoningen is ruim drie keer zo groot als de huidige plancapaciteit (exclusief zachte plannen). Voor gestapelde bouw zien we dat de segmenten koop en vrijesectorhuur (grotere appartementen >80 m<sup>2</sup>) in de huidige plancapaciteit nog onvoldoende zijn opgenomen. Het toekomstige aanbod aan sociale huurappartementen overstijgt de toekomstige behoefte juist flink.

### 1.3 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk (2) leest u de actuele (gebieds)profielen voor de werklocaties in Leusden. In hoofdstuk 3 en 4 leest u de marktverkenning voor wonen, kantoorruimte en bedrijventerreinen. Deze marktanalyses vormen de onderbouwing voor de gebiedsprofielen.

## 2 Gebiedsprofielen werklocaties Leusden

### 2.1 Princenhof



Kenmerk	Toelichting
<b>Streefbeeld functies</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Een gemengd woon-werkgebied met ruimte voor verschillende functies, zoals kantoren (waaronder nieuwbouw van Afas met kantoor en theater), kleinschalige bedrijfsruimte, wonen (appartementen alleen op Olmenlaan 2 en grondgebonden woningen voor gezinnen), horeca en voorzieningen (zoals ook kinderopvang). Representatie gebied nabij entree van Leusden. Geen zware milieucategorieën en geen (perifere) detailhandel.</li> </ul>
<b>Omvang/voorraad, aanbod en banen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Werklocatie Princenhof heeft een totale kantorenvorraad van circa 28.000 m<sup>2</sup> vvo. De afgelopen jaren is de voorraad kantoren met meer dan 35.000 m<sup>2</sup> vvo afgenomen middels onttrekkingen/transformatie. Er zijn om en nabij 30 bedrijven en 1.200 arbeidsplaatsen.</li> <li>• De locatie kent een relatief groot aanbod verouderde kantoorpanden.</li> </ul>
<b>Bereikbaarheidsprofiel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uitstekend bereikbaar per auto, op korte afstand van snelweg A-28</li> <li>• Matige tot redelijke OV-bereikbaarheid, busverbinding met oa Amersfoort Centraal op iets meer dan 500 meter.</li> </ul>

<b>Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte</b>	<p><i>Kantorenmarkt</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Op Princenhof is de herontwikkeling/transformatie van kantoorruimte reeds in gang gezet. In het zuidelijke gedeelte van de Kastanjelaan worden verouderde kantoorpanden getransformeerd tot grondgebonden woningen. Olmenlaan 2 is door Woningstichting Leusden getransformeerd naar 54 appartementen. In lijn met het bestaande ontwikkelkader, zetten we in op herontwikkeling van kantoorruimte naar grondgebonden woningen voor het gebied Kastanjelaan (oostelijk deel)- Olmenlaan-Larikslaan. In totaal gaat het dan om het onttrekken van maximaal <u>circa 13.000 m<sup>2</sup> vvo kantoorruimte</u> in dit gebied. Dit is exclusief Kastanjelaan 5 en 7 (circa 3.100 m<sup>2</sup> vvo kantoorruimte), die geen onderdeel meer uitmaken van de geregistreerde kantorenvoorraad als gevolg van concrete plannen voor transformatie/herontwikkeling (waarvan sloop/nieuwbouw op Kastanjelaan 7).</li><li>• Door herontwikkeling (sloop-nieuwbouw) van incurante kantoorpanden naar wonen ontstaat een woon-werkgebied met kantoorruimte, woningen en bedrijfsruimte.</li></ul> <p><i>Bedrijfsruimte</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• In de gemeente Leusden dreigt een tekort aan bedrijfsruimte. Het behoud van (bestaande) bedrijfsruimte op deze locatie is daarom een belangrijk uitgangspunt.</li><li>• Als gemeente Leusden stimuleren we het toevoegen van ambachtelijke werkwoningen als onderdeel van de grondgebonden woningen in dit gebied. Dit speelt in op de groeiende behoefte aan kleinschalige bedrijfsruimte en wooneconomie vanuit onder meer ZZP'ers. Dit is een toevoeging op het bestaande ontwikkelkader.</li></ul> <p><i>Wonen</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Op Princenhof wordt ingezet op toevoeging van grondgebonden nieuwbouwwoningen. Op basis van de behoeferaming ontstaat er de komende jaren een opgave van zo'n 650 extra grondgebonden koopwoningen in Leusden. Deze grondgebonden woningen worden vooral ingevuld door gezinshuishoudens. Houd op deze locatie dan ook vooral rekening met de voorkeuren van deze doelgroep.</li><li>• Zelfs binnen doelgroepen kunnen de specifieke woonwensen sterk verschillen tussen huishoudens. Dit kan te maken hebben met meerdere factoren, zoals achtergrond, inkomen, levensfase, et cetera. Daarom streven we naar bouwen voor een brede doelgroep variërend van starters tot gezinnen.</li><li>• Uit verhuisgegevens van de afgelopen jaren blijkt dat Leusden relatief veel instroom kent vanuit Amersfoort. In de huidige marktspanning wijken huishoudens die een woning niet kunnen betalen uit naar omliggende gemeenten, zoals Leusden. Betaalbaarheid is een belangrijke factor.</li></ul> <p><i>Voorzieningen</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Toevoegen van winkels en of voorzieningen in dit gebied is, gezien de relatief korte afstand (&lt; 1km) tot winkelcentrum De Biezenkamp niet noodzakelijk.</li><li>• Een kinderdagverblijf komt in dit gebied en past goed in de mix met wonen en werken.</li></ul>
<b>Doelgroepen</b>	<p><i>Kantoren (bestaande kantoorgebruikers)</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Kleine en middelgrote kantoorgebruikers, die passen in een multitenant omgeving.</li><li>• Grotere kantoorgebruikers, die passen binnen een gemengd woon-werkgebied</li><li>• Doelgroepen zakelijke dienstverlening/consultancy, ICT, partijen met voorkeur voor uitstekende autobereikbaarheid en redelijke OV-bereikbaarheid. Hierbij kan het ook om lokale/subregionale eindgebruikers gaan.</li></ul> <p><i>Bedrijfsruimte</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Kleinschalige tot middelgrote bedrijfsruimtegebruikers in reparatie, bouw en onderhoud, maakindustrie/productie (aansluitend bij circulaire economie: maak, herstel/reparatie, bouw) en/of creatieve bedrijvigheid.</li><li>• Verkennen van mogelijkheden voor verdichten en meervoudig ruimtegebruik, om zo in te spelen op dreigend tekort aan bedrijfsruimte in de gemeente en optimale uitbreidingsmogelijkheden te bieden op eigen kavel.</li><li>• Geen bedrijfsruimte met laagwaardige verschijningsvorm of hoge miliehindercategorie.</li></ul> <p><i>Wonen</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Twee-onder-een-kapwoningen en/of vrijstaande woningen</li><li>• Grondgebonden rijwoningen</li><li>• Sociale huurappartementen van diverse omvang (al gerealiseerd, Olmenlaan 2)</li></ul>

<b>Handelingsperspectief (beoogde opgave)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Handhaven van bestaand ontwikkelkader voor Princenhof, met aanvulling dat ook de mogelijkheid voor ontwikkeling van woon-werkwoningen wordt gestimuleerd.</li><li>• Als gemeente hebben we de ambitie om ontwikkeling van grondgebonden woningen op Princenhof te versnellen. Om dit te realiseren ondernemen we de volgende acties:<ul style="list-style-type: none"><li>• Als gemeente gaan we ontwikkelende partijen en gebouweigenaren bij elkaar brengen. We willen stimuleren dat in plaats van traditionele gescheiden ontwikkeling (per perceel met individuele exploitatie) wordt overgegaan naar een meer integrale gebiedsontwikkeling. Doel is te komen tot efficiencyvoordelen en een meer aantrekkelijke businesscase. Zo willen we dat kavels samen tot ontwikkeling komen. Wanneer blijkt dat om ontwikkeling van meerdere kavels op gang te krijgen, aanvullingen en/of wijzigingen in de programmering nodig zijn (kwantitatief en/of kwalitatief) verkennen we hiervan als gemeente de mogelijkheid.</li><li>• Voor de exploitatiebijdrage van 3% van VON prijs (excl btw) als bijdrage voor de collectieve voorzieningen en plankosten zien we als gemeente geen reden tot aanpassing. Dit is toegelicht in het ontwikkelkader en niet bovengemiddeld hoog.</li></ul></li></ul>
---	---

### Toelichting gebiedsprofiel Princenhof

Voor Princenhof betekent bovenstaand profiel dat, naast de recent opgeleverde sociale appartementen op Olmenlaan 2, we als gemeente inzetten op herontwikkeling (sloop) van incurante kantoren naar grondgebonden woningen. Daarbij blijft ook ruimte voor kantoren die voor eindgebruikers nog goed functioneren. Zo wordt gestreefd naar een gemengd woon-werk gebied.

Een grondgebonden programma sluit goed aan bij onze bestaande kaders. Op basis van de marktverkenning en de huidige plancapaciteit ontstaat de komende jaren (periode 2020 tot 2030) een tekort aan zo'n 630 grondgebonden koopwoningen in Leusden. De huishoudensgroei van de komende jaren kan vooral worden toegeschreven aan suburbane gezinnen. We verwachten dan ook dat een belangrijk deel van de vraag komt vanuit deze groep.

Grondgebonden woningen kennen een brede kansrijke doelgroep van jonge huishoudens tot 35 jaar (veelal starters), gezinnen en alleenstaanden en stellen vanaf 35 jaar. Wat voor type grondgebonden woning de voorkeur geniet hangt voor een belangrijk deel samen met het inkomen. Door beperkte bestedingsruimte en ruimtevraag wegens kinderen belanden lage- of middeninkomens vaak in een (doorzon)rijwoning. Ook in Leusden is kwalitatief behoefte aan dit type woningen. Daarnaast zien we een bovengemiddelde behoefte aan grondgebonden woningen voor gezinnen met een hoger inkomen. Gezinnen met een hoog inkomen zijn doorgaans gericht op luxe en comfort. Het comfort van nieuwbouw maakt dat zij een nieuwbouwlocatie kiezen in plaats van bestaande bouw. Ze kiezen een grondgebonden woning met ruime tuin. Ook het woonmilieu is van groot belang. Gezinnen hechten doorgaans veel waarde aan wonen in een omgeving met andere gezinnen die grofweg dezelfde verwachtingen hebben. Door op Princenhof structureel in te zetten op het aantrekken van gezinnen verbeteren we de reputatie en het imago van het gebied als gezinslocatie. Dit heeft een verder opwaarderend effect op de populariteit van het gebied onder gezinnen.

### VOORBEELD AMBACHTELIJKE BEDRIJVIGHEID VOOR WOON-WERK WONINGEN

- Bouw- en onderhoudsbedrijven: kleinschalig klus- en onderhoudswerk, bijvoorbeeld de metselaar, timmerman, stukadoor, stratenmaker, glazenwasser, schoonmaker, loodgieter, cv-monteur (en straks warmtepomp) en elektriciens (ook voor zonnepanelen en duurzame energieopwekking).
- Maakindustrie, productie: het kleinschalig vervaardigen en bewerken van (ambachtelijke) producten en voedingsmiddelen, bijvoorbeeld de meubelmaker en -stoffeerder, muziekinstrumentenmaker, metaal- en leerbewerking, aardewerker, drukkerij/grafische media en het cateringbedrijf.
- Reparatie en (groot)handel: het kleinschalig uitwisselen en repareren (=circulair) van producten, zoals de fietsenmaker, kledingreparatie, schoenmaker en de webwinkel.
- Kleinschalig vastgoed voor zorgfuncties (gezondheid), dienstverlening, creatieve sector en cultuur.

Voor Princenhof zetten we, in lijn met onze bestaande kaders, in op realisatie van vooral grondgebonden rijwoningen (deelgebied Kastanjelaan, Olmenlaan en Larikslaan) voor lagere en middeninkomens. Als de mogelijkheid zich voordoet kunnen ook twee-onder-een-kapwoningen en mogelijk ook enkele vrijstaande koopwoningen<sup>1</sup> voor hogere inkomens (mogelijk voor het gebied tegen het park aan). Daarbij zien we aanvullend ook mogelijkheden voor een combinatie met zogenaamde ambachtelijke werkwooningen (zie ook bouwtypologie wonen- werken) voor bedrijfsruimtegebruikers (veelal ZZP'ers) met

1) Ook voor ontwikkeling van twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen is integrale gebiedsontwikkeling van meerdere kavels wenselijk, gezien omvang en praktische verdeling van de huidige kavels.

een lage milieuhindercategorie. Dit type objecten en functies is goed in te passen binnen de woonbouw, zonder dat dit voor overlast zorgt voor omwonenden. Dit is aanvullend op onze bestaande kaders voor Princenhof.



## 2.2 Ruige Veld / Speelkamp



Kenmerk	Toelichting
<b>Streefbeeld functies</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ruige Veld / Speelkamp wordt een gemengd woon-werk gebied met mix van wonen en bedrijfsruimte. Hierbij voorzien we dat De Speelkamp op termijn verder verkleurt naar een woonwijk, met een combinatie van appartementen (al getransformeerde kantoorpanden en objecten waarvoor al concrete plannen zijn ingediend) en grondgebonden rijwoningen. Het Koendert blijft een gebied met een mix van wonen en werken in bedrijfs/kantoorruimte. Langs de Zwarteweg is ruimte voor een mix van wonen en werken, zowel op gebouwniveau als gebiedsniveau. Dit is in lijn met de bestaande woon-werkcombinaties in dit gebied.</li> </ul>
<b>Omvang/voorraad, aanbod en banen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ruige Veld / Speelkamp heeft een totale kantorenvorraad van circa 7.500 m<sup>2</sup> vvo (inclusief Speelkamp 28). Er zijn 36 bedrijven gevestigd, hoofdzakelijk actief in consultancy en zakelijke dienstverlening. Ten opzichte van 2015 is het aantal bedrijven op deze locatie toegenomen (destijds 29). Tussen 2016 en 2018 steeg ook het aantal arbeidsplaatsen (met circa 100), tot 373 arbeidsplaatsen.</li> <li>• De afgelopen jaren heeft transformatie plaatsgevonden naar appartementen, en deze trend zet zich voort. Het aanbod op deze locatie bestaat uit twee objecten (Zwarteweg 32 en Speelkamp 22) met in totaal circa 1.500 m<sup>2</sup> vvo kantoorruimte. Dit is exclusief de beoogde transformatie van Speelkamp 28.</li> </ul>
<b>Bereikbaarheidsprofiel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uitstekend bereikbaar per auto, op korte afstand van snelweg A-28</li> <li>• Matige tot redelijke OV-bereikbaarheid, busverbinding met oa Amersfoort Centraal op iets meer dan 500 meter.</li> </ul>

<b>Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte</b>	<p><i>Kantorenmarkt</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Het voortzetten van (volledig) onttrekken van kantoorruimte op Ruige Veld / Speelkamp naar wonen en werken (bestaande bedrijfsruimte en woon-werk combinaties in het gebied). In totaal gaat dit om een resterend metrage van circa 7.500 m<sup>2</sup> vvo. Op de locatie zijn Speelkamp 24 en 26 al getransformeerd naar woningbouw. Ook Speelkamp 34 transformeert naar appartementen (9). Voor Speelkamp 28 en Zwarteweg 30 en 32 zijn concrete plannen voor transformatie naar woningbouw (appartementen).</li></ul> <p><i>Bedrijfsruimte</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• In de gemeente Leusden dreigt een tekort aan bedrijfsruimte. Als gemeente maken we ons daarom sterk voor het behoud van de bestaande bedrijfsruimte op Ruige Veld / Speelkamp. Op het kaartje is dit gebied ook specifiek aangeduid.</li></ul> <p><i>Wonen</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Uit de marktverkenning van de woningmarkt volgt dat er in Leusden behoefte is aan circa 630 grondgebonden woningen tot 2030. Hierbij gaat het zowel om starters als gezinnen met laag tot hoog inkomen. Toevoeging van grondgebonden rijwoningen op Ruige Veld / Speelkamp sluit goed aan bij bestaande woningvoorraad.</li><li>• Het deelgebied tussen de Ruige Velddreef en Davelaak kenmerkt zich nu door mix van wonen en werken (en zorg), waarbij ook woningen gekoppeld aan bedrijfsruimte voorkomen. Dit type objecten past goed in dit deelgebied en de Zwarteweg. We stimuleren behoud van deze woon-werk combinaties.</li><li>• Daarnaast is er behoefte aan toevoeging van iets minder dan 180 koopappartementen (met name levensloopbestendig) voor de periode tot 2030 in Leusden. Bij de transformatie van bestaande kantoorpanden op de locatie (zoals op Speelkamp 24 en 26) zijn vooral kleinschalige appartementen toegevoegd. De behoefte in Leusden bestaat nu vooral uit grotere appartementen (&gt;80 m<sup>2</sup>) in het koopsegment of vrijesector huurappartementen. De gebiedskwaliteit en ligging van Ruige Veld / Speelkamp sluiten beperkt aan bij de wensen vanuit de doelgroep van levensloopbestendige woningen. We zien langs de Zwarteweg mogelijkheid voor ontwikkeling van deze product-markt combinatie, meer in de nabijheid van winkelcentrum De Biezenkamp en nabij het park (Princenhof).</li></ul>
<b>Doelgroepen</b>	<p><i>Kantoren</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Kleine en middelgrote kantoorgebruikers, die passen in een multitenant omgeving. Passend bij de huidige eindgebruikers, maar met focus op onttrekken van de voorraad op termijn (en daarmee geen kantoorruimte in het gebied).</li></ul> <p><i>Bedrijfsruimte</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Kleinschalige tot middelgrote bedrijfsruimtegebruikers in reparatie, bouw en onderhoud, maakindustrie/productie (aansluitend bij circulaire economie: maak, herstel/reparatie, bouw) en/of creatieve bedrijvigheid.</li><li>• Geen bedrijfsruimte met laagwaardige verschijningsvorm of hoge miliehindercategorie.</li><li>• Woon-werkeenheden met combinatie van wonen met bedrijfsruimte (in lijn met bestaande objecten).</li></ul> <p><i>Wonen</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Als gemeente zetten we in op de herontwikkeling van kantoorruimte naar grondgebonden rijwoningen op Ruige Veld / Speelkamp. Grondgebonden woningen sluiten goed aan bij de bestaande (rij)woningen in dit gebied. Het gaat hierbij vooral om woningen voor starters. Pas wanneer objectief aantoonbaar is gemaakt dat rijwoningen niet haalbaar en passend zijn bij onttrekken van kantoorruimte, wordt verkend of toevoeging van grotere appartementen in dit gebied wenselijk is. Dit kan in praktijk ook betekenen dat objecten, wanneer dit niet tot maatschappelijk onaanvaardbare situaties leidt, nog enige tijd leegstaan (omdat transformatie naar appartementen niet past binnen de behoefte).</li></ul>
<b>Handelingsperspectief (beoogde opgave)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Aanpassen van de bestaande kansenkaart voor Ruige Veld / Speelkamp, met aanvulling dat voor de Speelkamp (volledige) ontwikkeling naar wonen mogelijk is. Voor overige deelgebieden geldt dat onttrekken van kantoorruimte past binnen het kader. Focus voor Ruige Veld / Speelkamp ligt economisch op behoud (en waar mogelijk toevoeging) van (wonen met) bedrijfsruimte.</li><li>• Gemeente heeft voorkeur voor herontwikkeling van kantoorruimte naar grondgebonden rijwoningen bij onttrekken van de resterende kantoorpanden in het gebied. Om dit te realiseren ondernemen we als gemeente de volgende acties:</li></ul>

- Om een toekomstig overaanbod van kleine tot middelgrote (koop)appartementen te voorkomen, werken we bij toekomstige onttrekking van kantoorruimte alleen mee bij herontwikkeling tot grondgebonden woningen. Daarbij kan het ook gaan om XS woningen (voor starters) en/of conceptbouw woningen. Als gemeente denken we actief mee om te komen tot zo optimaal mogelijke invulling van de kavel, waarbij ook aanpassing van parkeernormen, floor space index of bouwvlak past, wanneer dit herontwikkeling naar grondgebonden woningen stimuleert.
- Alleen wanneer leegstand van een kantoorpand op Ruige Veld / Speelkamp leidt tot maatschappelijk onaanvaardbare situaties, kunnen we overwegen om als gemeente af te wijken van het kwalitatieve kader voor Ruige Veld / Speelkamp. Maar, dan moet objectief aantoonbaar worden gemaakt dat herontwikkeling naar grondgebonden rijwoningen ruimtelijk en/of financieel niet passend is. Ontwikkeling van grotere appartementen (levensloopbestendig) zijn dan een optie, maar dan bij voorkeur langs de Zwarteweg, meer in nabijheid van groen/park en het winkelcentrum.

### **Toelichting gebiedsprofiel Ruige Veld / Speelkamp**

In lijn met het profiel voor Princenhof zetten we voor Ruige Veld / Speelkamp ook in op een combinatie van wonen en werken. Voor kantoorgebruikers is Ruige Veld / Speelkamp markttechnisch steeds minder aantrekkelijk, zo blijkt onder meer uit de bestaande en toekomstige transformatie van bestaande kantoorpanden. Dit sluit aan bij de kwantitatieve prognose van de kantorenvorraad in Leusden waaruit volgt dat er een overaanbod van kantoorruimte beschikbaar is in de gemeente. Dat maakt dat we als gemeente het onttrekken van incurante kantoorpanden op deze locatie stimuleren.

Voor de kantoren op Ruig Veld / Speelkamp (in het rode gebied op de kaart) betekent dit de mogelijkheid om te verkleuren naar wonen. Dit sluit aan bij het bestaand profiel van de locatie, dat voor een groot deel al bestaat uit grondgebonden rijwoningen en getransformeerde kantoorpanden. Daarbij hebben we, in lijn met het profiel voor Princenhof, als gemeente sterke voorkeur voor herontwikkeling van incurante kantoorpanden naar grondgebonden woningen. Hiermee willen we een toekomstig overaanbod aan kleine en middelgrote appartementen (< 80 m<sup>2</sup>) voorkomen. Pas wanneer objectief aantoonbaar is gemaakt dat rijwoningen niet haalbaar en passend zijn bij onttrekken van kantoorruimte, wordt verkend of toevoeging van grotere appartementen in dit gebied wenselijk zijn. De locatie moet dan aansluiten bij de wensen van de toekomstige gebruiker. Vooralsnog zien we alleen langs de Zwarteweg hiertoe een mogelijkheid.

Wanneer dit het onttrekken van een leegstand kantoorpand op korte termijn niet mogelijk maakt, kan het in praktijk mogelijk zijn dat een object nog een tijdje leeg staat. Wanneer dit leidt tot maatschappelijk onaanvaardbare situaties (overlast), dan verkennen we met de gebouweigenaar welke alternatieven er mogelijk zijn.

Daar waar al bestaande plannen en afspraken zijn voor transformatie naar kantoorruimte naar appartementen worden deze voortgezet, met voorkeur voor koopappartementen of vrije sector huur (>80 m<sup>2</sup>).

We zetten in op behoud van de bedrijfsruimtegebruikers in het gebied rondom Het Koendert (paarse gebied op kaart). Hier is geen leegstand. Bovendien is er een tekort aan bedrijfsruimte in de gemeente. In dit deelgebied zetten we niet in op verkleuren naar wonen, zo willen we verdrukking van bedrijfsruimtefuncties voorkomen. Bovendien beschikken we in de gemeente slechts over beperkte ruimte voor verplaatsen van bedrijfsruimte. We willen voorkomen dat we bedrijfsruimtegebruikers en daarmee economie verliezen. Ook het behoud van de woon-werk combinaties langs de Zwarteweg en Ruige Velddreef willen we stimuleren. In de gemeente beschikken we slechts over een beperkt aantal van dit soort combinaties, terwijl het aantal ZZP'ers en kleinere bedrijfjes (ook aan huis) groeit.

### 2.3 De Horst



Kenmerk	Toelichting
<b>Streefbeeld functies</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De Horst is een van de belangrijkste werkgebieden van Leusden met een mix van kantoren, bedrijfsruimte en hotel/casino. Nieuwe kantoren worden op De Horst niet meer gebouwd, maar bestaande incurante panden worden wel herontwikkeld. Daarbij is meer aandacht voor een multi-tenant invulling voor kleinschalige en middelgrote kantoorgebruikers, ook in combinatie met serviced offices en/of co-working spaces.</li> <li>• Een deel van de incurante kantoorpanden kan op termijn mogelijk worden getransformeerd naar bedrijfsruimte, waarbij wordt ingezet op een intensieve vorm met meervoudig ruimtegebruik. Zo wordt het kavel van het kantoor efficiënt benut en is een nieuwe business case meer haalbaar.</li> <li>• Op De Horst zetten we niet in op transformatie/herontwikkeling van kantoorpanden naar wonen. Deze locatie willen we behouden als werklocatie, waarbij wel ruimte is voor onttrekken van kantoorruimte naar werkfuncties.</li> </ul>
<b>Omvang/voorraad, aanbod en banen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kantoorlocatie De Horst heeft een totale kantorenvoorraad van iets minder dan 78.000 m<sup>2</sup> vvo. Op het terrein zijn rond de 100 bedrijven gevestigd, en circa 3.000 arbeidsplaatsen. Eindgebruikers op De Horst zijn vooral actief in groothandel, zakelijke dienstverlening en de financiële sector. In 2019 is een bedrijvenvereniging opgericht, met duurzame mobiliteit als eerste op de agenda. Ook is de afgelopen jaren ingezet op het activeren van ondernemers en vastgoedeigenaren.</li> </ul>
<b>Bereikbaarheidsprofiel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uitstekend bereikbaar per auto, op korte afstand van snelweg A-28</li> <li>• Matige tot redelijke OV-bereikbaarheid, busverbinding met oa Amersfoort Centraal op loopafstand</li> </ul>
<b>Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte</b>	<p><i>Kantorenmarkt</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Behoud van de kantorenvoorraad, waarbij focus ligt op het benutten van bestaande leegstaande objecten (mogelijk ook als verplaatsingsmogelijkheid voor eindgebruikers vanaf Princenhof en/of Ruige Veld / Speelkamp). Voor structurele leegstand van kantoorruimte bieden we de mogelijkheid voor herontwikkeling naar bedrijfsruimte of andere werkfuncties.</li> </ul> <p><i>Bedrijfsruimte</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Er is in Leusden behoefte aan toevoeging van circa 1 tot 5 hectare netto bedrijventerrein. Met behoud, verdichten van De Horst, maar met name ook herontwikkeling waar mogelijk, kan een deel van dit tekort worden ingevuld.</li> </ul>



<b>Doelgroepen</b>	<p><i>Kantoren</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Co-working spaces en/of serviced offices (in hogere/midden segment), inclusief vergaderlocatie.</li><li>• Startende ondernemers, ZZP'ers, doorstarters (start-ups, scale-ups).</li><li>• Meer focus op kleine en middelgrote kantoorgebruikers, die passen in een multi-tenant omgeving.</li><li>• Grote single tenant kantoorgebruikers.</li><li>• Doelgroepen meer zakelijke dienstverlening/consultancy, ICT, non-profit. Partijen met voorkeur voor uitstekende autobereikbaarheid en redelijke OV-bereikbaarheid. Hierbij kan het ook om lokale/subregionale eindgebruikers gaan.</li></ul> <p><i>Bedrijfsruimte</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Middelgrote tot grote bedrijfsruimtegebruikers in groothandel, reparatie, bouw en onderhoud, maakindustrie/productie (aansluitend bij circulaire economie: maak, herstel/reparatie, bouw) en/of creatieve bedrijvigheid.</li></ul> <p><i>Voorzieningen</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Hotel / restaurant</li><li>• Casino</li></ul>
<b>Handelingsperspectief (beoogde opgave)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Behoud van bestaande werklocatie, met focus op invullen van leegstaande objecten en optimaal benutten van bestaande bedrijfsruimte.</li></ul>

### Toelichting gebiedsprofiel De Horst

We onderschrijven het belang van De Horst voor de economie van Leusden. De Horst beschikt over moderne kantoorpanden die ook ruimte bieden om 'grotere' kantoorgebruikers te accommoderen. Dit versterkt de aantrekkelijkheid van De Horst als kantoorlocatie voor Leusden. Verspreid over het terrein staan ook enkele kantoorpanden leeg. Op de Horst zetten we niet actief in op onttrekken van kantoor-meters en stimuleren we geen transformatie/herontwikkeling naar wonen. De beschikbare kantoor-meters kunnen opnieuw worden ingevuld (ook als verplaatsingsmogelijkheid voor partijen uit Leusden, bijvoorbeeld van Princenhof en Ruige Veld / Speelkamp). De grotere metrages kunnen worden opgesplitst tot kleinere multi-tenant kantoren en/of flexibele kantoorconcepten. Daarnaast bieden we de mogelijkheid om, bij structurele leegstand, te verkennen of herontwikkeling naar (kleinschalige/geschakelde) bedrijfsruimte of een andere passende werkfunctie mogelijk is. Op deze manier willen we ook voor De Horst de mogelijkheid geven om te anticiperen op het beoogde overaanbod van kantoorruimte in de gemeente. We realiseren ons dat het onttrekken van kantoor-meters op Princenhof en Ruige Veld / Speelkamp mogelijk onvoldoende is om te komen tot de toekomstige gewenste kantorenvoorraad in gebruik in de gemeente. Tegelijkertijd spelen we zo in op het tekort aan bedrijfsruimte in de gemeente.

Kortom, we blijven De Horst inzetten als kantoor- en werklocatie, in lijn met de huidige koers. Zo wordt voorkomen dat er een tekort aan kantoorruimte dreigt op termijn en economie verloren gaat. Daarbij is er behoefte aan meer bedrijfsruimte in de gemeente. Daar waar kantoorpanden structureel leeg staan, is invulling met een andere werkfunctie (en daarmee behoud en mogelijk groei van banen) een optie.

### 2.4 Overige werklocaties

#### Zuinig zijn op bestaande bedrijventerreinen en zorgvuldig benutten

Naast de hierboven genoemde gebieden voor kantoren telt de gemeente Leusden zeven bedrijventerreinen, Paardenmaat, Ambachtsweg, De Fliert, 't Spieghel, De Plantage en Buitenplaats. Er is nagenoeg geen leegstand: op Paardenmaat (2,12%) en Ambachtsweg (1,5%) na is er geen leegstand op de locaties (bron: terreinmonitor gemeente Leusden). Wel worden nog kavels aangeboden: er is nog 1,65 hectare terstond uitgeefbaar. Gezien het tekort aan uitgeefbaar bedrijventerrein op termijn verkennen we de mogelijkheden voor zorgvuldig ruimtegebruik. Daarbij denken we aan kwalitatieve verbetering van de bestaande voorraad, bijvoorbeeld door vernieuwing van de bestaande bouw (herontwikkeling) en/of het intensiever gebruiken van kavels (meervoudig ruimtegebruik, stapelen en/of meer schakelen).

#### Verkennen van mogelijke ruimtewinst door intensivering van bedrijventerreinen

We streven naar een toenemend aantal banen per hectare, zodat de ruimteclaim (uitbreidingsvraag) van werklocaties (met name bedrijventerreinen) mogelijk iets afneemt. Aanvullend kunnen ook stedenbouwkundige eisen/wensen hierbij aansluiten. Hierbij denken we bijvoorbeeld aan oplossingen zoals efficiëntere verkaveling en daarmee hogere netto-bruto verhouding, optimalisatie van de bouwhoogte, hoger bebouwingspercentage, meer stapelen (en parkeren op dak of onder gebouw) en streven naar een floor space index (verhouding kavel en bebouwd oppervlak) van minimaal 1. Ook het delen van voorzieningen biedt mogelijkheden voor verdichten (bijvoorbeeld collectief parkeren) en leidt tot

ander ruimtegebruik. Om daadwerkelijk zorgvuldig om te gaan met ruimte is het van belang om deze wensen te vertalen in uitgangspunten voor de bestaande voorraad (met focus op herontwikkeling van private panden en verzakelijking van de markt voor bedrijfsruimte), maar mogelijk ook de nog uit te geven bedrijfskavels. Naast zo zorgvuldig mogelijk omgaan met de bestaande voorraad aan bedrijventerreinen, verkennen we ook de mogelijkheden voor toevoeging van nieuw areaal bedrijventerrein. Bijvoorbeeld ook door functiewijziging en/of herontwikkeling van bestaand vastgoed (zoals kantoren).

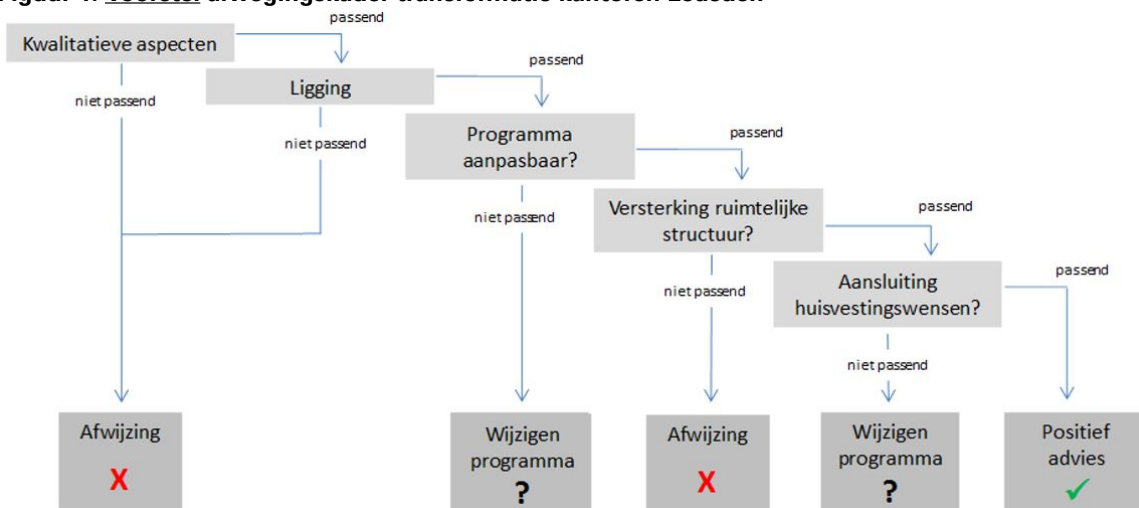
### Afweging voor kantoorruimte buiten formele werklocaties

Naast kantoorruimte op de formele kantoorlocaties zijn er verspreid over de gemeente Leusden ook kantoren gevestigd. In totaal gaat om een totaal vloeroppervlak van iets minder dan 20.000 m<sup>2</sup> vvo. De leegstand op de overige locaties is beperkt. Bij een transformatieverzoek (of herontwikkeling) buiten de formele werklocaties hanteren we een afwegingskader (zie figuur 1). Met behulp van dit kader maken we als gemeente de afweging of wel/niet wordt meegewerkt aan een initiatief. Kantoren buiten formele kantoorlocaties kunnen voor een selecte doelgroep (denk aan notaris, makelaar, of kantoren met servicepunt voor consumenten) zeker aantrekkelijk zijn. Vooral wanneer het ook kleinere volumes betreft. Ligging nabij een centrum en/of voorzieningen heeft dan de voorkeur.

Het afwegingskader hanteert de volgende criteria:

- **Kwalitatieve aspecten:** is het huidige pand courant als kantoor? Heeft de locatie veel toekomstpotentie voor behoud van kantoorruimte? Is het pand geschikt voor het merendeel van de vraag in Leusden? Draagt het transformeren/herontwikkelen bij aan de doelstelling tot het terugbrengen van langdurige leegstand? Beschikt het pand al over een energielabel C of moeten daarvoor nog extra kosten worden gemaakt? Is nu al sprake van langdurige leegstand in het pand?
- **Ligging voor wonen:** is de locatie geschikt (te maken) voor wonen, inclusief de buitenruimte? Is het in een woonomgeving gelegen? Profiteren andere functies van de aanwezigheid van woningen?
- **Programma aanpasbaar:** biedt het programma flexibiliteit, bijvoorbeeld in fasering, type (grondgebonden/ grotere appartementen) en omvang (m<sup>2</sup>) van de woningen? Biedt het voorgestelde programma van het initiatief ruimte om ook andere typen woningen te realiseren, of de woningen gefaseerd op de markt te brengen?
- **Versterking ruimtelijke structuur:** welke andere functies zijn direct in de omgeving gelegen? Sluit wonen daarbij aan of zijn knelpunten te verwachten?
- **Huisvestingswensen:** worden in de plannen woningen gerealiseerd die aansluiten bij de lokale behoefte en programmering van de gemeente?

**Figuur 1: Voorstel afwegingskader transformatie kantoren Leusden**



Als een initiatief passend scoort op een criterium kan het volgende criterium worden getoetst. Voor twee van de criteria leidt een 'niet passend' niet automatisch tot een afwijzing. Als het programma van een initiatief bijvoorbeeld niet aantrekkelijk is omdat het niet flexibel is, kan het mogelijk nog worden gewijzigd. Daarna kan het kader opnieuw worden doorlopen. Als alle criteria als passend worden beoordeeld leidt dit tot een positief advies voor het transformatie/herontwikkeling-initiatief.

### Jaarlijks monitoren van de bedrijfsruimte- en kantorenmarkt

Als gemeente monitoren we de ontwikkelingen op onze bedrijfsruimte - en kantorenmarkt regelmatig. Hiermee hebben we een sturingsinstrument, dat we kunnen inzetten bij het faseren en vermarkten van onze werklocaties. Anderzijds biedt dit ons de mogelijkheid om tijdig te anticiperen op (onverwachte)

ontwikkelingen en dynamiek. Belangrijk is te monitoren of ons beleid en ruimtelijke keuzes de vruchten afwerpen. Neemt de kantorenleegstand en voorraad af? Wordt er meer bedrijfsruimte (her)ontwikkeld en meer intensief benut?

Om leegstand op de kantorenmarkt tegen te gaan willen we meer inzicht verkrijgen in wat de specifieke wensen en eisen van onze eindgebruikers zijn. Waar lopen ze tegen aan bij hun huidige kantoorlocatie? Waarover zijn ze juist heel enthousiast? En in welke locaties zijn de gebruikers geïnteresseerd, sluiten deze locaties nog aan bij de keuzes die we in onze gebiedsprofielen hebben gemaakt? Voor de bedrijfsruimtegebruikers geldt vooral dat er voldoende ruimte moet zijn voor toekomstige uitbreiding en verplaatsing binnen onze gemeente: de leegstand ligt laag en er is beperkt uitgeefbaar aanbod beschikbaar. Welke partijen hebben interesse in (her)ontwikkelen en intensiveren van bedrijfsruimte? En tegen welke mogelijke blokkades lopen zij op? En wat vragen ze van ons als gemeente Leusden?

### 3 Marktverkenning bedrijventerreinen en kantoren

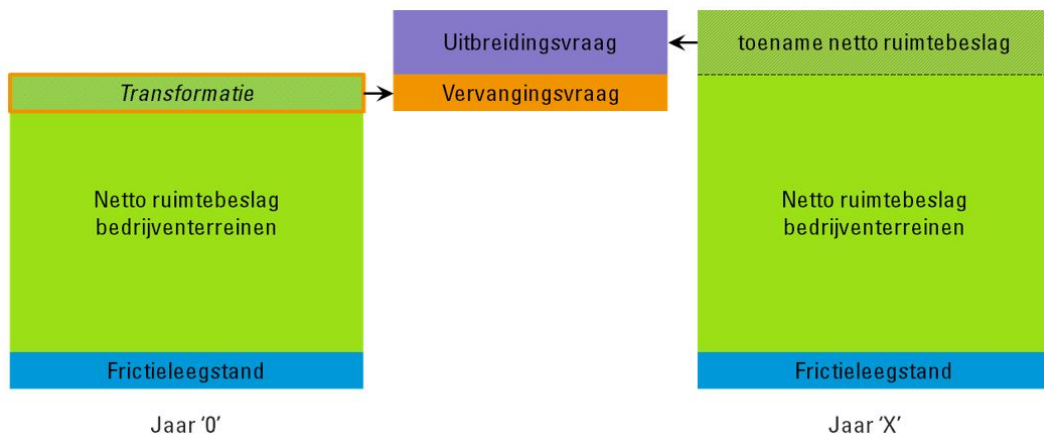
#### Bedrijventerreinen

Hieronder maken we de actuele marktvraag voor de periode 2019-2030 naar bedrijventerreinen in de gemeente Leusden inzichtelijk. Hiervoor maken we gebruik van de meest actuele vraagraming voor de regio Amersfoort van de provincie Utrecht (2019).

#### Modelmatige berekening van de uitbreidingsvraag

De modelmatige prognose voor bedrijventerreinen berekent de toename van het netto ruimtebeslag van bedrijventerreinen. Kortom: hoeveel extra bedrijventerrein is er nodig ten opzichte van de huidige voorraad aan bedrijventerreinen? De extra ruimte die nodig is wordt ook wel de uitbreidingsvraag genoemd. Daarnaast kan er extra ruimtevraag ontstaan als gevolg van transformatie (het onttrekken van een deel van de huidige bedrijventerreinenvoorraad). Deze ruimtevraag-component wordt vervangingsvraag genoemd en is vooral afhankelijk van transformatieplannen.

Figuur 2: Schematische weergave uitbreidingsvraag en vervangingsvraag



Bron: Stec Groep (2020)

#### Vraag naar bedrijventerreinen in regio Amersfoort en gemeente Leusden

De uitbreidingsvraag naar bedrijventerrein in de regio Amersfoort in de periode 2019-2030 bedraagt tussen de 31 en 84 hectare (bron: Prognose Bedrijventerreinen provincie Utrecht, 2019). Om de vraag naar bedrijventerreinen in Leusden inzichtelijk te maken, bepalen we het marktaandeel van de gemeente binnen de regio. Hiervoor analyseren we:

- **Aandeel in de uitgifte bedrijventerrein (netto hectare) in de langjarige periode 2004-2018**  
Met behulp van de historische uitgifte in de afgelopen vijftien jaar bepalen we het indicatieve marktaandeel van de gemeente binnen de regio. We kiezen bewust voor een langjarige periode, om impact van conjunctuurgolven (zoals de economische crisis) relatief te beperken.
- **Aandeel in de werkgelegenheid naar sector op bedrijventerreinen (PAR, 2019<sup>2</sup>)**  
De indicator geeft een beeld van de economische positie naar bedrijfsactiviteit van de gemeente Leusden binnen de regio Amersfoort op bedrijventerreinen. Voordeel van analyse van werkzame personen op bedrijventerreinen is dat, ook bij beperkte uitgifte (bijvoorbeeld als gevolg van beperkt uitgeefbaar aanbod), toch groei en daarmee marktdynamiek in beeld kan worden gebracht en vergeleken. Immers, het merendeel van de banen zit op bestaande bedrijventerreinen bij al gevestigde bedrijven.

2) PAR 2019 is gebaseerd op data / arbeidsplaatsen uit 2018.

Omdat het rekenen met marktaandeel geënt is op historische data en niet op een gereed toekomstbeeld van de vestigingsdynamiek van het bedrijfsleven in de gemeente en regio voor de komende jaren, wordt expliciet gesproken over een indicatieve verdeling. De bandbreedte geeft aan dat er variatie kan zitten in de uiteindelijke uitkomst.

**Verwacht marktaandeel Leusden in uitbreidingsvraag bedraagt circa 8%**

We kunnen bovenstaande vertalen naar de situatie in de gemeente Leusden om een beeld te schetsen van het 'marktaandeel' van de gemeente in de regionale economie. In onderstaande tabel is het marktaandeel van de gemeente Leusden binnen de totale uitgifte van bedrijventerrein in de langjarige periode 2004-2018 in de regio Amersfoort (Utrechtse gemeenten) berekend. Hieruit volgt een marktaandeel van iets minder dan 8%.

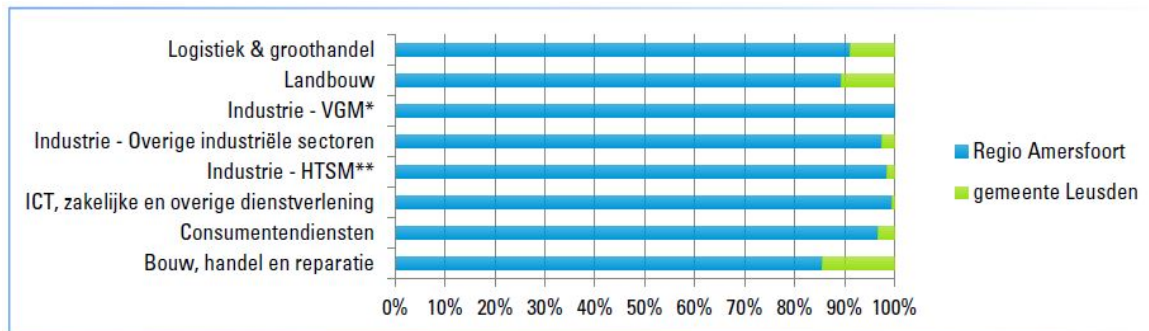
**Tabel 1: Aandeel gemeente Leusden in uitgifte van bedrijventerreinen binnen regio Amersfoort<sup>3</sup>**

Indicator	Regio Amersfoort	Gemeente Leusden	Aandeel gemeente Leusden
Uitgifte op bedrijventerreinen in de periode 2004-2018 (in ha)	94,9	7,4	7,8%

Bron: Stec Groep (2020), op basis van IBIS provincie Utrecht (2019) en LISA (2018);

Vervolgens berekenen we het marktaandeel van de gemeente Leusden binnen de regio Amersfoort op basis van het aandeel in de totale regionale werkgelegenheid op bedrijventerreinen. Hiervoor berekenen we het aandeel van de gemeente binnen de regio naar bedrijfsactiviteit of sector (zie figuur 2 hieronder). We hanteren dezelfde sectorindeling als wordt gehanteerd in de provinciale behoefteveraming voor de regio en provincie. In de sectoren landbouw, bouw en logistiek & groothandel heeft de gemeente een aandeel van meer dan 10% in de totale werkgelegenheid op bedrijventerreinen in de regio. In de sector industrie (inclusief voedings- en genotmiddelen en High Tech Systemen en Materialen) is het aandeel van de gemeente Leusden slechts beperkt. Wanneer we het marktaandeel van Leusden per sector hanteren, volgt hieruit een gemiddeld aandeel van 8,0% binnen de totale vraag naar bedrijventerreinen in de regio.

**Figuur 3: Aandeel Leusden in werkgelegenheid op bedrijventerreinen binnen regio Amersfoort, 2018**



Bron: PAR, 2019; Bewerking: Stec Groep (2020). \*Voedings- en genotmiddelen \*\*High Tech Systemen and Materialen.

**Indicatieve uitbreidingsvraag in gemeente Leusden circa 2,5 tot 7 hectare in periode 2019-2030**

De provinciale vraagveraming geeft in twee scenario's (WLO laag en WLO hoog) aan welke ontwikkelingen verwacht kunnen worden, afhankelijk van de economische conjuncturele ontwikkelingen op basis van de WLO-werkgelegenheidsprognoses van CPB/PBL. We hanteren 8% als het 'marktaandeel' dat gemeente Leusden heeft in de geraamde uitbreidingsvraag binnen regio Amersfoort. Dit is het gemiddelde van het aandeel over alle sectoren. De verwachte ruimtevrage voor gemeente Leusden komt daarmee op circa 2,5 hectare tot iets minder dan 7,0 hectare in de periode 2019 tot en met 2030 (twaalf jaar). Daarmee komt de maximale vraag naar bedrijventerrein uit op circa 0,5 hectare per jaar. Dit is goed in lijn met de langjarige historische uitgifte in de gemeente.

**Tabel 2: Aandeel Leusden in uitbreidingsvraag op basis van twee scenario's 2019-2030**

	Gemeente Leusden (scenario WLO laag)	Gemeente Leusden (scenario WLO hoog)
Aandeel in uitbreidingsvraag regio Amersfoort 2019 t/m 2030	8% * 31 ha = circa 2,5 ha	8% * 84 = circa 7 ha

3) Alleen Utrechtse gemeenten

Bron: Stec Groep (2020)

Wanneer transformatie van bedrijventerreinen zich concreet voordoet heeft dit invloed op de ruimtevraag, omdat vervangingsvraag kan ontstaan. Ook bij transformatie in het buitengebied of in de kern kan sprake zijn van vervangingsvraag. De gemeente Leusden heeft geen beleidsvoornemen om bestaande bedrijventerrein te transformeren. Wel vindt transformatie van kantoren plaats.

**INDICATIEVE VRAAG NAAR KLEINSCHALIGE BEDRIJFSRUIMTE**

Ongeveer 15 tot 20% van de totale voorraad van bedrijfsruimte in Leusden is kleiner dan 250 m<sup>2</sup> (bron: Vastgoeddata, 2020; op basis van gebruiksdoel industrie in de BAG). Uitgaande van een gemiddelde floor space index van 60% in Leusden, komt de totale vraag naar bedrijfsruimte uit op circa 15.000 tot 42.000 m<sup>2</sup> bvo. Uitgaande van de bandbreedte van 15 tot 20% voor de vraag naar kleinschalige bedrijfsruimte tot 250 m<sup>2</sup> bvo, volgt hieruit een gemiddelde vraag van circa 2.250 tot 8.400 m<sup>2</sup> bvo tot en met 2030.

#### **Uitgeefbaar aanbod op bedrijventerreinen van circa 1,65 hectare in Leusden**

Op de bestaande bedrijventerreinen in de gemeente Leusden is momenteel nog circa 1,65 hectare beschikbaar (bron: IBIS, 2019). Uit de confrontatie van vraag en aanbod volgt dat in het WLO Hoog scenario onvoldoende aanbod (circa 5,4 ha tekort) beschikbaar is in de gemeente. In het WLO Laag scenario, waarbij vraag is naar toevoeging van 2,5 hectare netto bedrijventerrein, is ook sprake van een tekort. Dit tekort bedraagt zo'n 0,85 hectare netto. Indien in de toekomst ook daadwerkelijk een tekort aan bedrijventerreinen ontstaat kan mogelijk extra ruimte worden gerealiseerd op De Horst (herontwikkeling). Door in te zetten op meer intensief ruimtegebruik en verdichten, kan ook ruimte worden gewonnen.


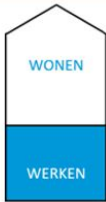
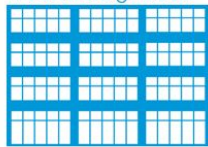
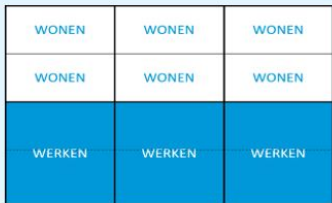
**Tabel 3: Uitgeefbaar aanbod van bedrijventerreinen in de gemeente Leusden**

locatie	Totaal uitgeefbaar (netto ha)
Princenhof	0,35
De Plantage	0,3
De Buitenplaats	0,8
Overig	0,2
<b>Totaal</b>	<b>1,65</b>

Bron: IBIS (2020)

#### **Gebouwtypologie wonen-werken**

**Figuur 4: Gebouwtypologie mengen van wonen en werken**

Gebouwtypologie	Toelichting
<p>Ambachtelijke werkwoning</p> 	
<p>Woonwerk gebouw</p> 	

Bron: Stec Groep, 2020

**Referentiebeelden (in lijn met bouwtypologie, zie tabel hierboven)****HAVENKWARTIER, DEVENTER**

In particulier opdrachtgeverschap gebouwde ambachtelijke werkwooningen op het voormalige bedrijventerrein Havenkwartier. De kavelsgewijze ontwikkeling zorgt voor een gevarieerd straatbeeld qua maatvoering en architectuur, maar ook qua werkgelegenheid. De panden bieden onderdak aan zzp'ers met uiteenlopende beroepen, waaronder kleinschalige maakindustrie (meubelmakerij, collectieve werkplaats) en creatieve bedrijvigheid (3D-printing, galleries).

**WALDO CITY, DEN HAAG**

Waldo City omvat vijf nieuwe appartementencomplexen aan de Waldorpstraat in de Haagse wijk Laakhaven West. De eerste twee complexen (Waldo First en Waldo Neighbour) zijn in 2016 opgeleverd en hebben elk 42 koopstudio's, vooral gericht op eenpersoonshuishoudens. Klein in oppervlak (variërend van 24 en 48 m<sup>2</sup> bvo), maar met een hoog afwerkingsniveau (sleutelklaar opgeleverd). De plint van beide complexen is gevuld met elk zes multifunctionele bedrijfsruimtes van circa 70 m<sup>2</sup>.

**BEDRIJFSLOFTS, DIEMEN**

In Diemen, vlak bij de ring A10 zijn door een projectontwikkelaar achttien ruime en 9,5-meter hoge bedrijfslofts ontwikkeld. De ruimtes hebben een representatieve uitstraling en zijn daardoor uitermate geschikt voor zzp'ers. De lofts kenmerken zich door veel licht, een duidelijke identiteit en flexibel gebruik. De ruimtes zijn geschikt voor verschillende type bedrijven. Denk aan webwinkels, opslag met luxe kantoor, kleinschalige logistiek of werkplaats.

**Kantoorruimte****Methodiek berekening van de uitbreidingsvraag**

Voor het berekenen van de uitbreidingsvraag naar kantoorruimte is de systematiek gebruikt die oorspronkelijk ook is gehanteerd in de Bedrijfslocatiemonitor (BLM) van het Centraal Planbureau (CPB, 2005) en in de meest recente toekomstscenario's voor de kantorenmarkt van het PBL/CPB<sup>4</sup> (2017). Deze rekenmethode vormt ook de basis voor de vraagraming(en) van de provincie Utrecht.

**Uitbreidingsvraag** is de vraag naar kantoorruimte die ontstaat door ontwikkeling van de werkgelegenheid (uitbreiding/inkrimping van activiteiten van bestaande bedrijven, oprichting/opheffing van bedrijven en vestiging/vertrek van bedrijven in/uit de gemeente).

**Figuur 5: Berekening uitbreidingsvraag kantoorruimte gemeente Leusden**

<b>Totale werkgelegenheid in jaar t</b>	x	Aandeel kantoorgebonden werkgelegenheid (%) in jaar t	x	Kantoorquotiënt (kantoorruimte per werkzame persoon) in m <sup>2</sup> vvo in jaar t	=	<b>Kantoren voorraad in gebruik in jaar t</b>
<b>Totale werkgelegenheid in jaar t+n</b>	x	Aandeel kantoorgebonden werkgelegenheid (%) in jaar t+n	x	Kantoorquotiënt (kantoorruimte per werkzame persoon) in m <sup>2</sup> vvo in jaar t+n	=	<b>Kantoren voorraad in gebruik in jaar t+n</b>
						<b>Uitbreidingsvraag (t+n) - t</b>

Het model telt drie parameters om de uitbreidingsvraag te berekenen (zie figuur hierboven):

- De ontwikkeling van de werkgelegenheid in Leusden (in arbeidsplaatsen)

4) Buitelaar, E., M. van den Berge, F. van Dongen, A. Weterings & R. van Maarseveen (2017), De toekomst van kantoren. Een scenariostudie naar de ruimtebehoefte. Den Haag: PBL en CPB.

- Het aandeel werkgelegenheid binnen kantoorruimte<sup>5</sup> in Leusden (kantoorgebonden werkgelegenheid).
- Het gemiddeld ruimtegebruik per werkzame persoon in Leusden (kantoorquotiënt).

Door het vermenigvuldigen van de drie parameters berekenen we de totale 'kantorenvoorraad in gebruik' in de gemeente Leusden. Wanneer de ontwikkeling van de drie parameters bekend is, kan daarmee ook de toekomstige 'kantorenvoorraad in gebruik' worden geraamd. Het saldo tussen de huidige kantorenvoorraad in gebruik en die in de toekomst, is de potentiële uitbreidingsvraag. De kantorenvoorraad in gebruik is gelijk aan de totale kantorenvoorraad, exclusief de leegstaande kantoorruimtes.

#### **Kwantitatief meer dan voldoende kantoorruimtes om in toekomstige vraag te voorzien**

In tabel 4 hieronder geven we een overzicht van de uitgangspunten die we hebben gehanteerd voor de berekening van de uitbreidingsvraag naar kantoorruimte in Leusden:

- Voor de ontwikkeling van de werkgelegenheid gaan we uit de WLO-prognoses van CPB/PBL voor COROP Utrecht. Deze prognoses variëren van 0,03% (WLO Laag) tot 0,74% (WLO Hoog) groei per jaar. Dit percentage is gebaseerd op de langjarige WLO-prognose van de werkgelegenheid voor de COROP Utrecht voor de periode tot en met 2030. Ter vergelijking: de groei van het aantal banen in Leusden bedraagt de laatste tien jaar circa 0,6% per jaar<sup>6</sup>.
- Het aandeel kantoorbanen binnen het totaal aantal banen in Leusden fluctueert de afgelopen tien jaar. We constateren dat het aandeel toenam als gevolg van de samenvoeging van Achmea (2015), maar de laatste jaren ook weer daalt naar het gemiddelde niveau van voor 2015. Dit maakt dat we in de prognose, in beide scenario's, er voor kiezen het aandeel kantoorwerkgelegenheid gelijk te houden aan het uitgangsjaar (2018). Het aandeel kantoorbanen bedraagt circa 32%<sup>7</sup>.
- Het kantoorquotiënt (het aantal m<sup>2</sup> kantoorruimte per werkzame persoon) is de laatste tien jaar ook redelijk stabiel en ligt zo rond de 24 m<sup>2</sup> per werkzame persoon. De verwachting is dat de kantoorquotiënt op termijn zal dalen, mede als gevolg van de doorontwikkeling van Het Nieuwe Werken. In de cijfers zien we dat nu nog niet voldoende terug. In onze prognose van de uitbreidingsvraag rekenen we met een kantoorquotiënt dat gelijk blijft (WLO Hoog scenario) en een quotiënt dat daalt (WLO Laag scenario), naar circa 90% van de huidige waarde (van het totaal aantal m<sup>2</sup> kantoorruimte per werkzame persoon) in 2040, in lijn met de uitgangspunten van recente scenario's van PBL/CPB (zie ook tabel hieronder).

**Tabel 4: Uitgangspunten vraagruiming kantorenmarkt Leusden**

Scenario	WLO Hoog	WLO Laag
Banen	0,74% groei per jaar (WLO Hoog scenario)	0,03% groei per jaar (WLO Laag scenario)
Kantoorbanen %	2018	2018
Kantoorquotiënt	100% (2040)	90% (2040)

Bron: Stec Groep (2020)

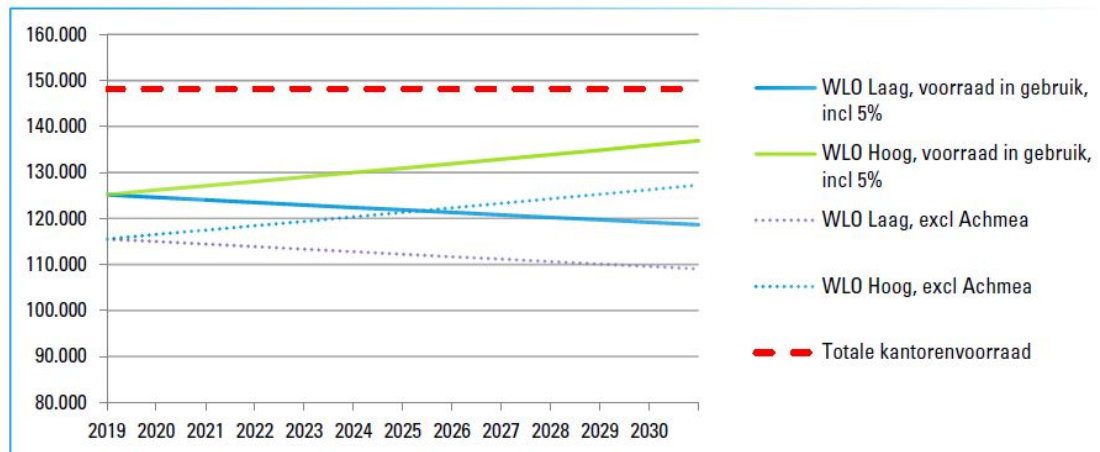
#### **Overaanbod van bestaande kantoorruimte van circa 20.000 tot 30.000 m<sup>2</sup> t/m 2030 (incl. Achmea)**

Op basis van de berekening van de uitbreidingsvraag maken we in figuur 6 een overzicht van de ontwikkeling van de kantorenvoorraad in gebruik. De huidige totale kantorenvoorraad (alle kantoorruimtes in de gemeente Leusden in kantoorpanden) bedraagt circa 150.000 m<sup>2</sup> vvo (bron: Bak, 2018; Monitor kantorenmarkt provincie Utrecht, 2018; Bewerking: Stec Groep, 2020). De voorraad in gebruik (voorraad exclusief leegstand) bedraagt circa 122.000 m<sup>2</sup> vvo. In het maximale scenario neemt de voorraad in gebruik toe met 11.000 m<sup>2</sup> vvo. In het minimale scenario neemt de voorraad in gebruik af met circa 6.000 m<sup>2</sup> vvo tot en met 2030. In het beide scenario's is de totale kantorenvoorraad kwantitatief meer dan voldoende om in de gewenste vraag te voorzien.

5) Hierbij rekenen we met de totale kantorenvoorraad, oftewel zowel de kantoorbanen op formele kantoorlocaties/clusters als kantoren die verspreid over de gemeente gevestigd zijn.

6) Exclusief de samenvoeging van Achmea in Leusden bedraagt de groei van banen de laatste tien jaar circa 0,1% per jaar.

7) Als gevolg van vertrek van Achmea zal het aandeel kantoorbanen afnemen, hiervoor hanteren we separaat scenario (zie figuur 4)

**Figuur 6: Prognose kantorenvoorraad in gebruik in twee scenario's**


Bron: Stec Groep (2020)

Uitgaande van een gewenste frictieleegstand van 5% kan er tot en met 2030 nog circa 13.000 tot 31.000 m<sup>2</sup> vvo (hoog en laag scenario) onttrokken worden aan de voorraad (zie figuur 6). In deze figuur is ook het vertrek van Achmea eind 2020 meegenomen als scenario. Door de samenvoeging van Achmea komt bijna 10.000 m<sup>2</sup> vvo leeg eind 2020 (een deel van de bestaande voorraad van Achmea, het object op de Storkstraat 8-10, is al in de leegstand meegenomen). Concreet betekent dit dat de transformatie-opgave (onttrekkingen) in de gemeente toeneemt naar circa 23.000 tot 41.000 m<sup>2</sup> vvo tot en met 2030.

**Tabel 5: Uitbreidingsvraag naar kantoorruimte in gemeente Leusden t/m 2030 (\*1.000 m<sup>2</sup> vvo)**

Scenario	Voorraad in gebruik (incl 5% gewenste frictie leegstand) in 2030	Uitbreidingsvraag t/m 2030 (circa)
WLO Laag	119	-31
WLO Hoog	137	-13
WLO Laag incl. vertrek Achmea	109	-23
WLO Hoog incl. vertrek Achmea	119	-41

Bron: Stec Groep (2020)

We constateren dat de uitbreidingsvraag in alle scenario's negatief uitvalt. Het huidige bestaande aanbod (leegstand) is groter dan de toekomstige geraamde vraag. Dit betekent dat in Leusden de komende jaren het onttrekken van kantoorruimte noodzakelijk is om te komen tot een gezonde kantorenmarkt (=frictieleegstand).

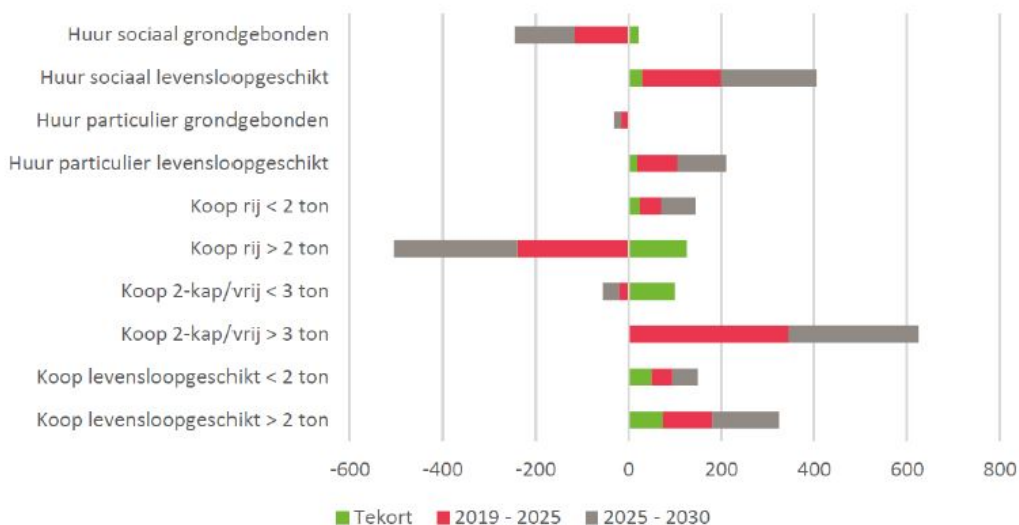
#### 4 Marktverkenning woningmarkt

##### Kwalitatieve woningopgave

Eerder woningmarktonderzoek gaf een eerste inzicht in de kwalitatieve woningvraag tot 2030. Hierbij werd naast een kwantitatieve opgave ook gekeken naar mogelijke kwalitatieve verschuivingen in de woningbehoefte. Onder meer kwam toen naar voren dat tot 2030 behoefte is aan extra levensloopgeschikte woningen voor ouderen, dichtbij voorzieningen. Ook is sprake van een tekort aan (dure) koopwoningen en huurwoningen in de vrijesector (middenhuur). De komende jaren ontstaat naar verwachting een theoretisch woningtekort, zie onderstaande figuur.



**Figuur 7: Tekort en prognose saldo vraag en aanbod naar woningtypen 2018-2030 (Companen)**



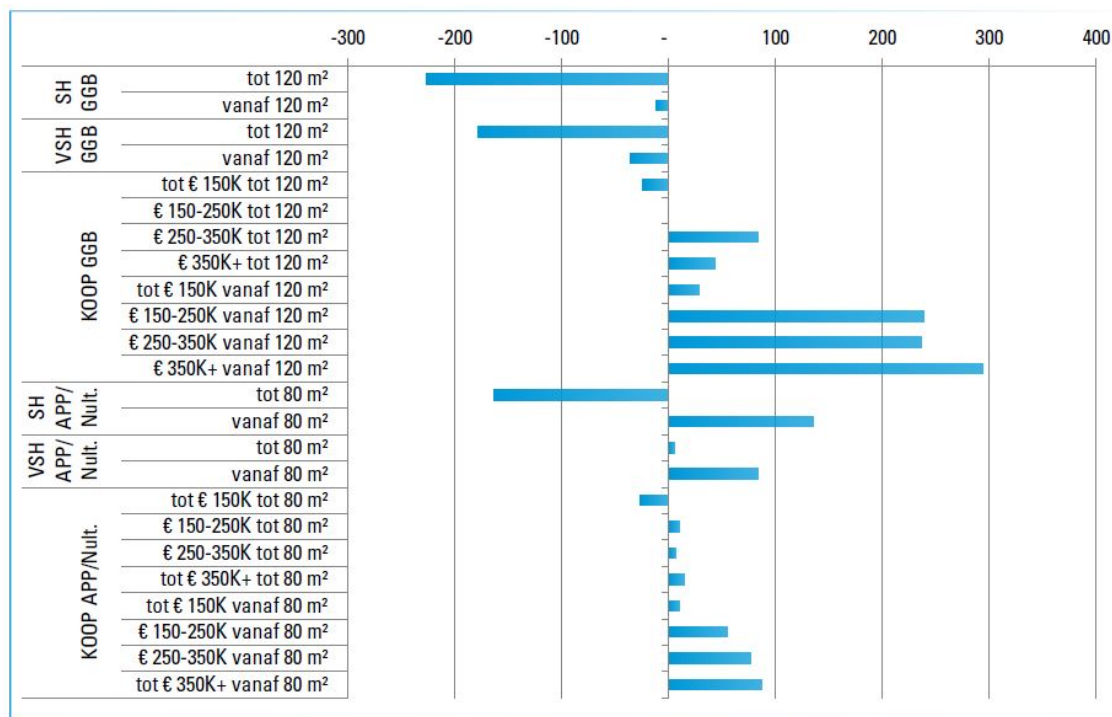
Bron: Woningmarktsimulatiemodel Companen

### Grote behoefte aan grondgebonden woningen in Leusden

We vergelijken bovenstaande conclusies met de toekomstige opgave die uit ons eigen model rolt. We geven een verdeling naar product-marktcombinaties (PMC's), waarin we soort en type woning combineren met prijs- en oppervlakteklassen. De aantallen in onderstaande figuur zijn indicatief, maar de figuur brengt wel duidelijk in beeld binnen welke PMC's op termijn overschotten en tekorten ontstaan.

De uitkomsten uit ons model komen op hoofdlijnen overeen met de uitkomsten uit het eerdere onderzoek dat werd uitgevoerd door Companen. De toekomstige opgave zit vooral in het grondgebonden koopsegment. We zien daarnaast ook een behoorlijke vraag naar nulredenwoningen, zowel grondgebonden als appartementen. We zien ook een toename in de vraag naar huurwoningen in de vrije sector.

**Figuur 8: Totale behoefte vertaald naar PMC's 2020-2029 gemeente Leusden**



Bron: Primos (2016), WoON (2015), WoON (2018), bewerking Stec Groep (2020).

UITLEG STEC-DOORSTROOMMODEL

Het doorstroommodel is een methode om de opgave in de woningmarkt te benaderen. Het is een dynamisch en vraaggestuurd model dat jaarlijks de vraag en het aanbod van woningen tegen elkaar afzet. De bestaande voorraad, het verhuisgedrag (op basis van leeftijd, samenstelling en inkomen huishoudens) en demografische ontwikkelingen liggen hieraan ten grondslag. Het model simuleert de jaarlijkse in- en uitgaande verhuizingen op basis van verhuis- en woonwensen (WoON 2015 en WoON2018). Zo ontstaat een vraag-aanbodconfrontatie die per saldo een jaarlijkse opgave oplevert.

Het doorstroommodel is een theoretische benadering. De uitkomsten moeten als indicatief worden beschouwd. Het is een ideaalscenario op basis van verhuis- en woonwensen en volledige keuzevrijheid. De woningmarkt is een aanbodmarkt, waardoor huishoudens in de praktijk ander gedrag kunnen vertonen dan op basis van hun woonwensen kan worden verwacht. Ook neemt de betrouwbaarheid van demografische prognoses af naarmate we verder vooruit kijken.

Appartementen/nultredenwoningen zijn appartementen (met lift) of levensloopbestendige grondgebonden woningen. Levensloopbestendige grondgebonden woningen zijn idealiter nultreden. Brede deuropeningen, geen drempels en gemakkelijk toe te voegen ruimtes (zoals een slaapkamer) op de begane grond maken de woning geschikt voor ouderen.

## Doelgroepen en leefstijlen

### Kansrijke huishoudentypen voor Leusden: suburbaan georiënteerde huishoudens

Om kansrijke doelgroepen voor Leusden nader in beeld te brengen zetten we het Stec-doelgroepenmodel voor wonen in (zie onderstaande tabel). Deze indeling is gebaseerd op het woonmilieu, leeftijd- en samenstelling en het inkomen van het huishoudens, gecombineerd met kwalitatieve kenmerken (leefstijl, woonvoorkeuren, et cetera). We maken hierbij onder ander gebruik van gegevens van het CBS, Primos2018, WoON2015, WoON2018 en de Lokale Monitor Wonen.

Op basis van de analyses en de ligging van Leusden, vinden we primair de suburbaan georiënteerde doelgroepen de meest kansrijke doelgroepen voor transformatielocaties in Leusden. Over het algemeen gaat het om een rationele doelgroep, die kiest voor het gemak en comfort van nieuwbouw in een groen en ruim opgezette nieuwbouwwijk nabij de stad.

**Tabel 6: Doelgroepenontwikkeling Leusden**

Naam doelgroep	Woonmilieu	Leeftijd en samenstelling	Inkomen	Aantal 2020	Aantal 2030	Ontwikkeling 2020-2030
Vroeg Volwassen	Suburbaan/ Dorps	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	-	-	-
Veel voor weinig		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden en hoog	2.720	2.465	-255
Familie doorzon		gezinnen	laag en midden	380	500	+120
Ruimte en Gemak		gezinnen	hoog	3.645	4.820	+1.175
Jong geleerd, oud gedaan		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	625	500	-125
Woonerf Welgestelden		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	485	385	-100
Suburbane Senioren		alleenstaanden en stellen 65+	laag	2.550	2.490	-60
Ruim(t)egenieters / zilveren rand		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	1.295	1.270	-25
JOLO (JONG LOkaalgebonden)	Landelijk	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	-	-	-
Blijvers en Terugkeerders		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden en hoog	390	355	-35
Rurale ruimtezoekers gezin		gezinnen	laag	-	-	-
Gegoed ruraal gezin		gezinnen	midden en hoog	205	270	+65
Blijf-in-de-wijkers		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	-	-	-
Stadsontwijkers / Off the (Urban) grid		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	-	-	-
Landelijke eenvoud		alleenstaanden en stellen 65+	laag	470	460	-10
Landelijke luxe		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	130	125	-5
		Totaal		12.895	13.640	+745

Bron: Primos (2016), WoOn (2015), WoON (2018), CBS (2019). Bewerking Stec Groep (2020). Afronding op vijftallen.

### Sterke groei gezinshuishoudens met een hoog inkomen

Het aantal **gezinnen** – na 65-plushuishoudens de grootste doelgroep – groeit de komende jaren relatief sterk. De geprognosticeerde huishoudensgroei valt volledig toe te schrijven aan ontwikkelingen binnen deze groep. In 2030 zijn gezinshuishoudens de grootste doelgroep in absolute zin. De komende tien

jaar groeit vooral het aantal **suburbaan/dorpse gezinnen met een hoog inkomen**. Tot 2030 valt circa 86% van de huishoudensgroei toe te schrijven aan deze groep.

#### Ruimte voor extra grondgebonden woningen

Grondgebonden woningen kennen een brede kansrijke doelgroep van jonge huishoudens tot 35 jaar, gezinnen en alleenstaanden en stellen vanaf 35 jaar. Naar verwachting groeit het aantal gezinnen in Leusden sterk. Wat voor type woning hun voorkeur geniet hangt voor een belangrijk deel samen met het inkomen. Door beperkte bestedingsruimte en ruimtevraag wegens kinderen belanden gezinnen met een laag- of middeninkomen vaak in een doorzon rijwoning. Hogere inkomens kiezen veelal voor een twee onder een kap- of vrijstaande woning.

Het Companen onderzoek zag met name ruimte voor toevoegingen in segmenten tot 300.000 euro. We verwachten op basis van ons model ook ruimte voor grondgebonden koopwoningen in het duurdere segment (vanaf 350.000 euro), mede door de verwachte groei in het aantal gezinnen met een hoog inkomen.

#### Aandeel ouderen neemt toe, huurwoning populairder

Het aantal 65-plusshuoudens blijft de komende jaren nagenoeg gelijk. Wel groeit het aandeel ouderen sterk. Deze vergrijzing heeft gevolgen voor de kwalitatieve opgave in Leusden. Companen concludeerde al dat ouderen in toenemende mate kiezen voor een levensloopgeschikte woning.

Ouderen vervuilen in toenemende mate hun grondgebonden woning voor een gelijkvloers appartement. De aanwezigheid van laagdrempelige voorzieningen speelt een belangrijke rol in de keuze om te verhuizen. Ouderen wonen graag in de nabijheid van zorgvoorzieningen, zoals de huisarts of apotheek. Omdat de eigen vervoersmogelijkheden afnemen zijn zij daarnaast vaker aangewezen op het openbaar vervoer.

#### Stedelijke doelgroepen minder kansrijk voor Leusden

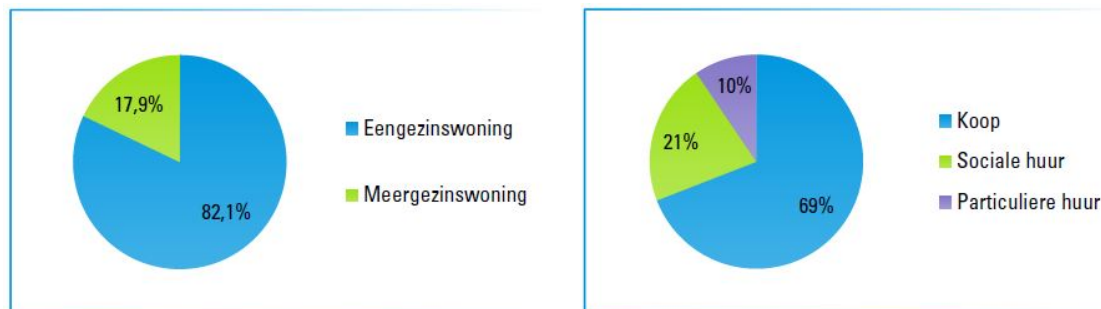
We verwachten dat de stedelijk georiënteerde huishoudens (vooral afkomstig uit Amersfoort) minder kansrijk zijn voor Leusden. De stedelijk georiënteerde huishoudens wonen bij voorkeur op loop- of fietsafstand van hippe, hoogstedelijke voorzieningen zoals kledingboetiekjes en horeca (koffietentje, burgerbar, wijnbar). Deze zijn voornamelijk te vinden in het centrum van Amersfoort, minder in Leusden. Daarnaast is de stedelijke doelgroep sterk georiënteerd op de fiets en het openbaar vervoer, eventueel aangevuld met een deelauto. Goede OV-bereikbaarheid is een must. Autobereikbaarheid is minder doorslaggevend.

#### Passend wonen

##### Relatief veel eengezinswoningen

In onderstaande figuur geven we de verdeling van de bestaande woningvoorraad naar prijssegment en woningtype. Leusden telt circa 12.900 woningen (peildatum 1 januari 2019, CBS). Ruim twee derde is een koopwoning, circa 21% behoort tot de sociale huur. De resterende 10% wordt verhuurd als vrijesectorhuurwoning. Het overgrote deel van de woningvoorraad (circa 82%) betreft eengezinswoningen.

**Figuur 9: Bestaande woningvoorraad naar woningtype (links) en prijssegment(rechts)**



Bron: ABF (2018), bewerking Stec Groep (2020).

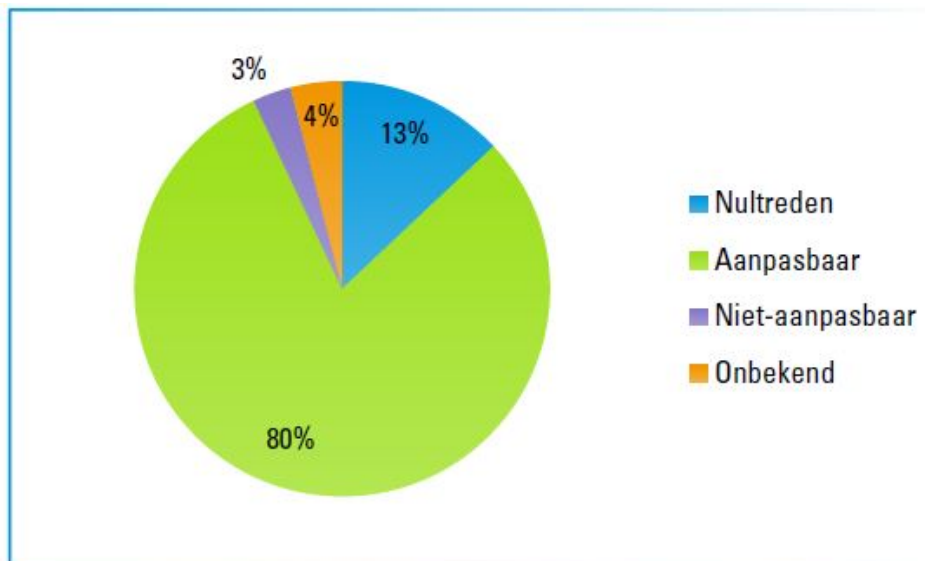
#### Circa 13% van woningvoorraad Leusden is nultreden, 80% is aanpasbaar

Door vergrijzing en extramuralisering van zorg groeit de opgave voor met name extramurale woonzorgvormen. De groeiende behoefte aan extramurale zorgwoningen kan deels worden opgevangen in de bestaande voorraad en deels in nieuwbouw. In Leusden is circa 13% van de woningvoorraad geschikt en is zo'n 80% van de bestaande woningen aanpasbaar (door bijvoorbeeld het plaatsen van een traplift).

Gelet op het huidige aandeel nultredenwoningen en de verwachte toename van de vraag naar woonzorgconcepten zien we een opgave voor levensloopgeschikte woningen in Leusden. Deze opgave is

uitwisselbaar met eventuele aanpassingen in de bestaande voorraad. Immers, het grootste deel van de toekomstige woningvoorraad staat er nu al. Houd echter wel rekening met extra investeringen die nodig zijn om bestaande woningen aan te passen: aanpassingen in de bestaande voorraad én nieuwbouw van andere woningtypen is per saldo duurder dan enkel nieuwbouw van nultredenwoningen.

**Figuur 10: Levensloopgeschiktheid woningvoorraad gemeente Leusden**



Bron: TNO (2020), bewerking Stec Groep (2020).

De kosten voor het levensloopgeschikt maken van woningen vallen tegenwoordig (deels) onder de WMO (Wet maatschappelijke ondersteuning). Het is derhalve aan de gemeente om keuzes te maken tussen het aanpassen van de bestaande voorraad, of het plegen van nieuwbouw om het aantal nultredenwoningen te vergroten. WMO gelden en grondexploitaties raken elkaar hier direct (zie onderstaand tekstkader voor een verdieping op hoofdlijnen).

#### KOSTEN AANPASSINGEN IN BESTAANDE VOORRAAD VERSUS GESCHIKTE NIEUWBOUW

De vraag of u ouderen (of andere doelgroepen) met een mobiliteitsbeperking wil bedienen in uw woningvoorraad is wezenlijk voor de allocatie van gemeentelijke budgetten. Kiest u er voor om met WMO-gelden aanpassingen te doen in de bestaande woningvoorraad of vangt u de zorgvraag op in de nieuwbouw? We zetten de overweging uiteen:

- Het aanpasbaar maken van bestaande woningen voor mensen met een mobiliteitsbeperking kan door een traplift aan te brengen, sanitaire aanpassingen te doen of een lager aanrechtblad aan te brengen. TNO classificeert een woning als 'aanpasbaar' als deze aanpassingen mogelijk zijn met een budget tot € 10.000. Dit zijn kosten voor de gemeente (WMO) budget.
- Levensloopbestendige nieuwbouwwoningen (in groepsverband) zijn ingericht op zo lang mogelijk thuis blijven wonen. Dit gaat eenzaamheid tegen (wat naar schatting circa € 3.000 aan zorgkosten bespaart per jaar) en bespaart WMO kosten (naar schatting € 750 per jaar per woning). Over een 10-jaarsperiode bespaart dit circa € 37.500. Samen met de besparing van circa € 10.000 (voor aanpassing van een reguliere woning) bespaart u in totaal zo'n € 47.500. Daarnaast bevordert nieuwbouw de doorstroming in de woningmarkt, een maatschappelijk wenselijk effect.
- Alhoewel een levensloopgeschikte woning per vierkante meter vaak een hogere VON-opbrengst heeft, is de grondopbrengst toch vaak lager dan bij een reguliere woning. Bijvoorbeeld omdat levensloopgeschikte bouw minder intensief grondgebruik mogelijk maakt of omdat de bruto/netto-verhouding in het vloeroppervlak ongunstiger is. Per situatie verschilt dit sterk. Per project is de vergelijking tussen de besparing op de WMO-kosten versus de mogelijk lagere grondopbrengsten wezenlijk. Dit vraagt om maatwerk per project.

#### Voordelen

- Lagere WMO uitgaven
- Doorstroming: vrijkomend aanbod voor starters in bestaande voorraad
- Minder vereenzaming
- Geen aanpassingen in de bestaande voorraad nodig

#### Nadelen

Potentieel lagere grondopbrengsten  
Tragere afzet nieuwbouw door lage verhuisdynamiek ouderen

### Relatief veel goedkope scheefhuurders in Leusden

Scheefwonen is een veelvoorkomend maatschappelijk probleem. Circa 19% van de sociale huurders in Leusden woont goedkoop scheef. Dat betekent dat zij een inkomen hebben boven de sociaal huurgrens, maar wel in een sociale huurwoning wonen. Ten opzichte van Nederland wordt relatief veel goedkoop scheef gewoond. Het aandeel dure scheefwoners ligt ook relatief hoog. Dit betekent dat er bovengemiddeld veel mensen niet passend wonen.

Van huishoudens met een laag middeninkomen (bruto jaarinkomen vanaf € 39.055) wordt verwacht dat zij bij voorkeur een passende woning buiten de sociale huursector vinden, bijvoorbeeld in de middeldure huur (€ 737 - € 950). In dit segment zijn in Leusden nog weinig woningen beschikbaar, terwijl er wel vraag is.

**Tabel 7: Passende huisvesting Leusden**

Situatie*	Leusden	Nederland
Goedkope scheefheid	19%	15%
Passend gehuisvest	66%	73%
Dure scheefheid**	15%	13%

Bron: Lokale Monitor Wonen (2017). \*Goedkope scheefheid: huishoudens met een midden hoog of hoog inkomen (€ 43.574 +) in een woning met een huurprijs lager dan - of gelijk aan - de liberalisatiegrens (€737,14). \*\* Dure scheefheid: huishoudens uit de primaire doelgroep in een huurwoning met een kale huurprijs hoger dan de liberalisatiegrens.

### Meer betaalbare woningen om doorstroming te bevorderen nodig

Het relatief beperkte aanbod van betaalbare woningen (koop en huur) hangt samen met de beperkte doorstrommogelijkheden. Ouderen wonen momenteel vaak in een relatief grote eengezinswoning. Een deel van hen wenst door te stromen naar een nultredenwoning (zoals een appartement of patiowoning). Bij nieuwbouw adviseren we daarom extra in te zetten op nultredenwoningen voor ouderen. Als de oudere doelgroep de mogelijkheid wordt geboden om door te stromen, ontstaat vrijkomend aanbod in de bestaande woningvoorraad voor starters en gezinnen.

### Vraagruiming

Om de afzetkansen van nieuwbouwwoningen nader in beeld te brengen stellen we een vraagruiming op. We confronteren de huishoudenstoe- en afname op basis van de Primos-prognose 2016, de verhuisgeneigdheid van bestaande huishoudens op basis van WoON2015 en WoON2018 met de voorkeur voor een huur- of koopappartement. We doen dit op het niveau van de gemeente Leusden.

### PRIMOS HUISHOUDENS-PROGNOSE

We maken voor de vraagruiming onder andere gebruik van de Primos huishoudensprognose 2016. In deze prognose wordt niet alleen rekening gehouden met geboorte en sterfte maar ook met migratiestromen (binnenlands en buitenlands), extramuralisering en de nieuwbouwprogrammering. In de vraagruiming in onderstaande tabel nemen we zo vraag vanuit andere gemeenten en eventuele extra vraag bij (grootschalige) nieuwbouwprojecten mee. Let wel op: mogelijk zijn migratiestromen de afgelopen jaren verschoven. De daadwerkelijke vraag vanuit andere gemeenten kan dus afwijken van de geprognosticeerde vraag in de Primos 2016.

In de tabel hierna vindt u een inschatting van de potentiële vraag naar woningen vanuit kansrijke doelgroepen, uitgesplitst naar huishoudentype. We doen dit wederom op basis van onze Stec-doelgroepen. De aantallen zijn gebaseerd op de omvang, de te verwachten huishoudendynamiek en de toe- en afname als gevolg van de demografische ontwikkeling van huishoudens in de periode 2020 tot 2030 op basis van de Primos prognose 2016. Een deel van deze huishoudens verkiest een woning in het bestaande aanbod boven nieuwbouw. Onderstaande tabel geeft echter wel een beeld van de totale vraagdruk in de gemeente Leusden.

**Tabel 8: Indicatie potentiële vraag per jaar naar woningen in Leusden**

Doelgroep	Leeftijd & samenstelling	Inkomen*	aantal 2020**	Ontw. tot 2030**	Jaarlijks	Voorkeur	Jaarlijkse potentiële vraag
-----------	--------------------------	----------	---------------	------------------	-----------	----------	-----------------------------

					ver-huisd					
					SH	VSH	Koop	GGB	APP	
Familie doorzon	Gezinnen	laag en midden	380	+120	5 tot 10%	35 tot 40%	10 tot 15%	45 tot 50%	30 tot 40	0 tot 10
Ruimtezoekers voor de kinderen	Gezinnen	Hoog	3.645	+1.175	5 tot 10%	5 tot 10%	0 tot 5%	85 tot 90%	260 tot 280	20 tot 40
Suburbane Senioren	allst. & stel. 65+	laag	2.550	-60	0 tot 5%	65 tot 70%	10 tot 15%	20 tot 25%	0 tot 10	40 tot 60
Ruim(te)eigeniers / zilveren rand	allst. & stel. 65+	midden en hoog	1.295	-30	0 tot 5%	15 tot 20%	20 tot 25%	55 tot 60%	0 tot 10	10 tot 20
<b>Kansrijke doelgroepen</b>			<b>7.875</b>	<b>+1.210</b>					<b>290 tot 340</b>	<b>70 tot 130</b>
Overig			5.020	-470						
Totaal			12.895	+745						

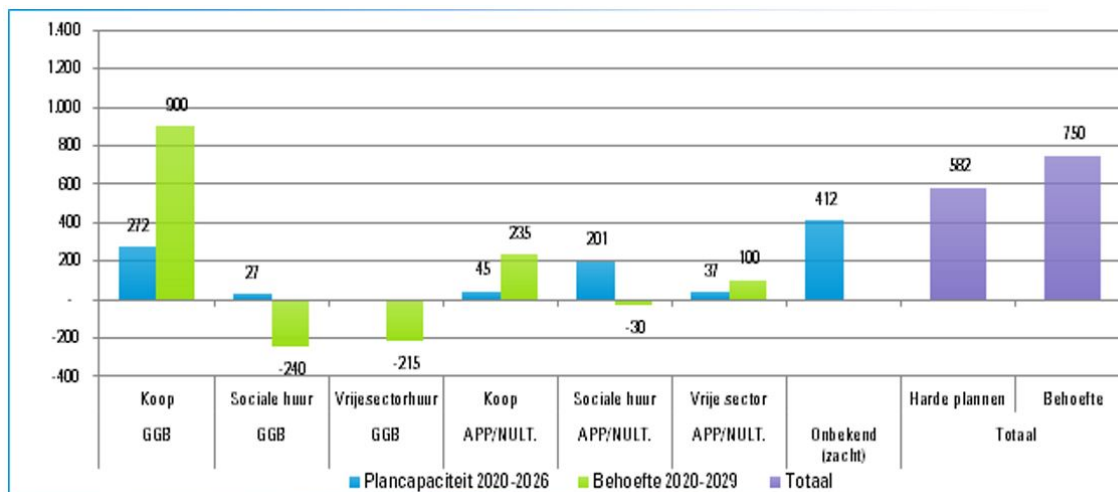
Bron: Primos (2016), WoON2015 & WoON2018, bewerking Stec Groep (2020). Afronding kolom 4, 5, 10 en 11 op vijftallen, kolom 5 t/m 9 op 5%. Hierdoor kunnen optellingen verschillen. \*Inkomensgrenzen: tot € 39.055 (laag), € 39.055 tot € 49.959 (midden) en € 49.959 + (hoog), prijspeil 2020. \*\* indicatief op basis van Stec-doelgroepenindeling.

#### Huidige plannen verzadigen grotendeels toekomstige kwantitatieve behoefte

Onderstaande figuur geeft de woningbouwplannen voor de gemeente Leusden tot 2026. Per segment zetten we het huidige planaanbod af tegen de verwachte toekomstige woningbehoefte voor de totale gemeente (zie figuur B4). Tot 2026 zijn er in Leusden harde plannen voor zo'n 580 woningen. Op basis van de geprognosticeerde huishoudensontwikkeling zijn er nog onvoldoende harde plannen om de toekomstige woningbehoefte in Leusden te verzadigen. De kwantitatieve vraag is in de huidige planning wel grotendeels gevangen.

In kwalitatieve zin valt nog veel winst te behalen. Er is grote behoefte aan woningen in het reguliere grondgebonden koopsegment. De vraag naar grondgebonden koopwoningen is ruim drie keer zo groot als de huidige plancapaciteit. Voor gestapelde bouw zien we dat de segmenten koop en vrijesectorhuur in de huidige plancapaciteit onvoldoende zijn opgenomen. Het toekomstige aanbod aan sociale huurappartementen overstijgt de toekomstige behoefte juist flink.

**Figuur 11: Confrontatie plancapaciteit en woningbehoefte relevante doelgroepen Leusden**

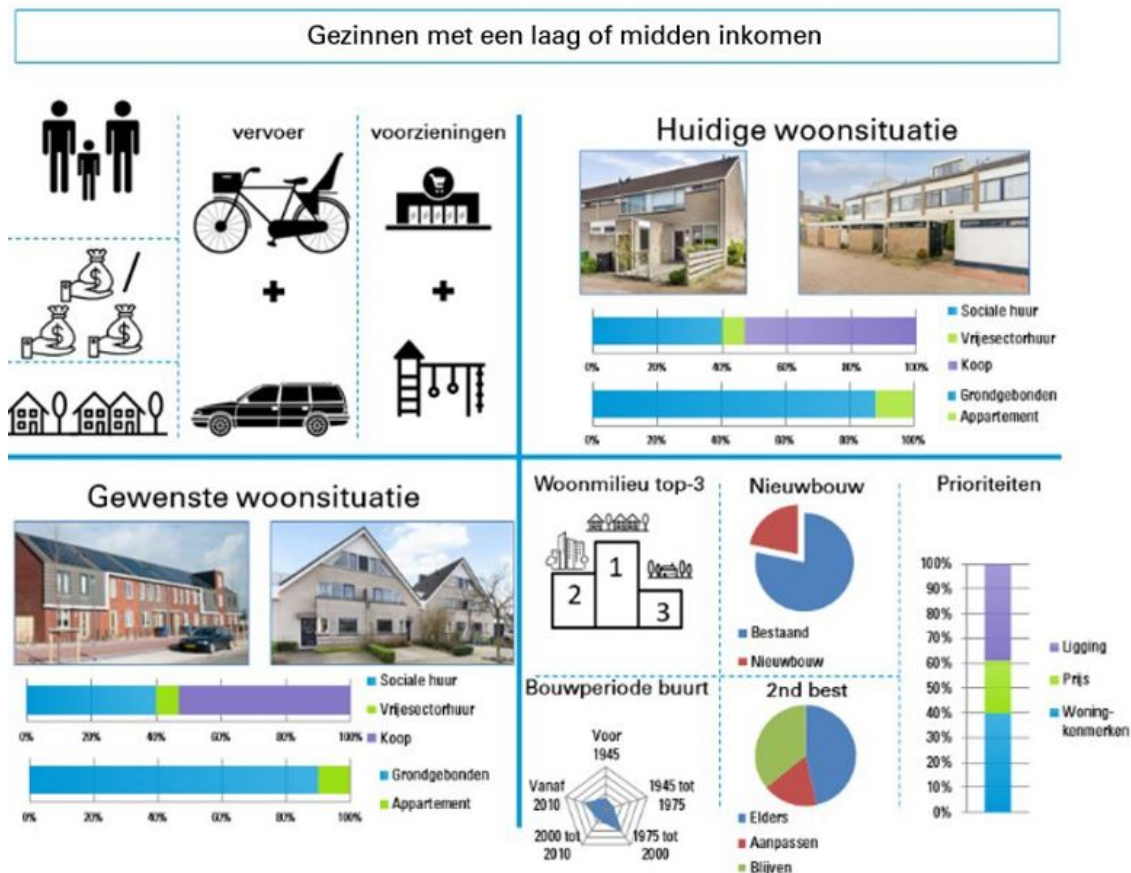


Bron: Gemeente Leusden (2020), Primos (2016), WoON (2015), WoON (2018), bewerking Stec Groep (2020).

#### Woonwensen kansrijke doelgroepen

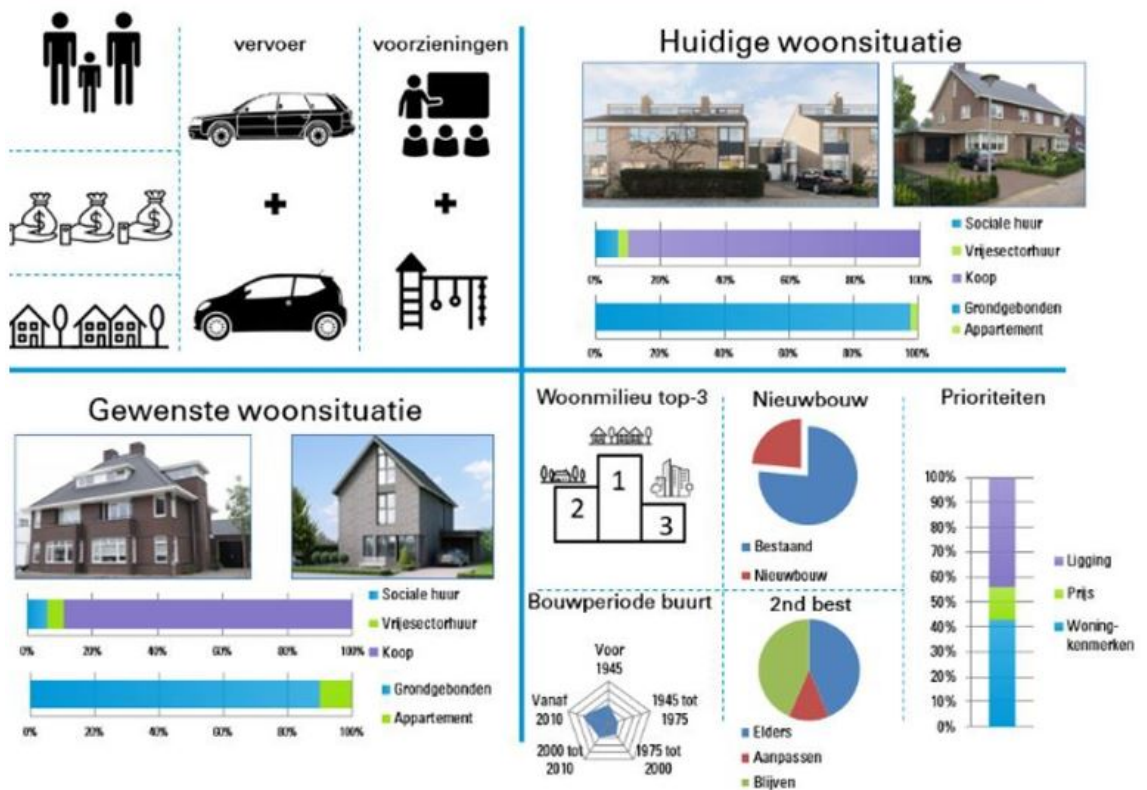
Een deel van de doelgroep **gezinnen met een laag en middeninkomen** woont nu in een sociale huurwoning maar wil naar een koop- of vrijesectorhuurwoning verhuizen, passend bij hun groeiende inkomen. Hun voorkeur gaat uit naar een grondgebonden koopwoning met een tuintje. Daardoor landen ze in

kleinere en daardoor betaalbare gezinswoningen. Het zijn auto georiënteerde gezinnen, afkomstig uit de directe omgeving. De aanwezigheid van scholen en andere voorzieningen maakt de omgeving aantrekkelijk voor deze doelgroep.



**Gezinnen met een hoog inkomen** die voor een grondgebonden woning in Leusden kiezen zijn gericht op luxe en comfort. Ze kiezen voor een grondgebonden woning met tuin en voldoende ruimte voor de kinderen. Het is een doelgroep die kiest voor karakter en eigenheid en heeft een grote voorkeur voor een koopwoning. Onderscheidende architectuur en een hoog afwerkingsniveau sluiten aan bij de eisen en levensstijl waaraan deze doelgroep haar identiteit ontleent. De buurt waar je woont, en de uitstraling van het huis, en de straat doen ertoe. Belangrijk ook is er te wonen met andere gezinnen die grofweg dezelfde verwachtingen hebben. Het comfort van nieuwbouw maakt dat zij voor een nieuwbouwlocatie kiezen in plaats van bestaande bouw.

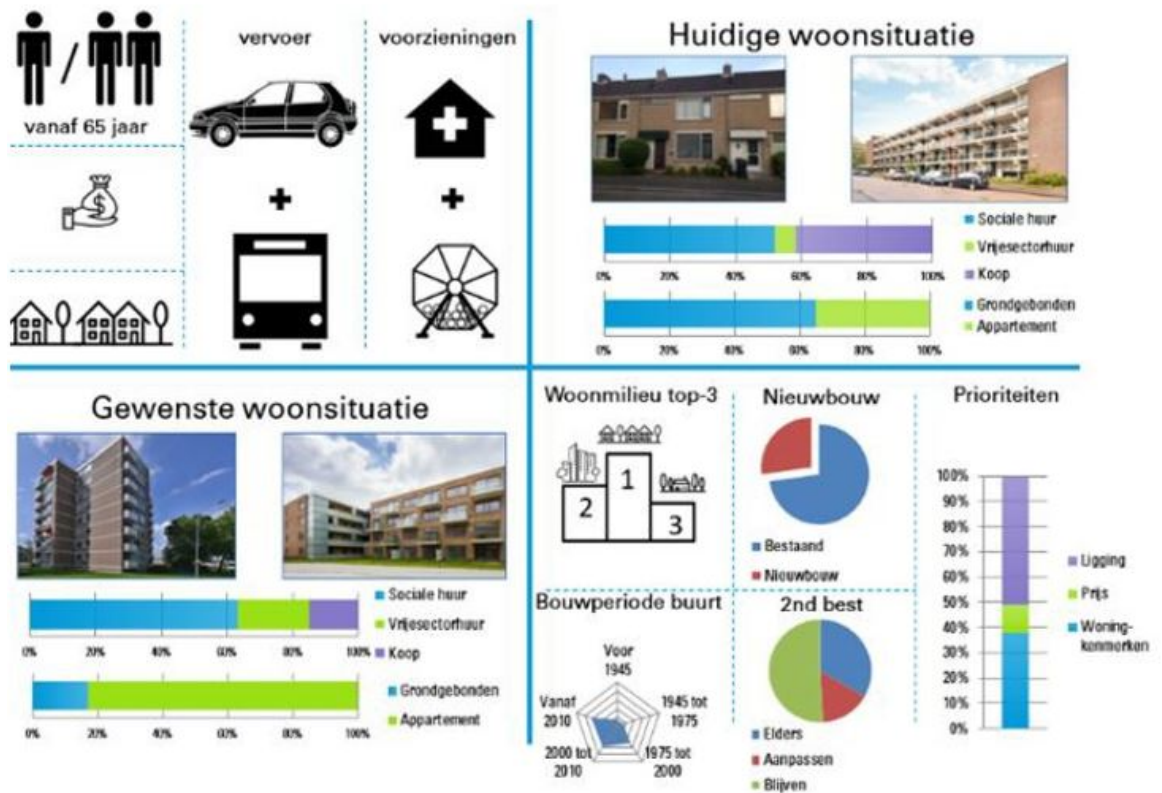
## Gezinnen met een hoog inkomen



**De groep 65-plussers met een laag inkomen** is vaak aangewezen op het sociale huursegment. Ze landen veelal in gelijkvloerse appartementen in kleinschalige complexen. Oudere huishoudens geven steeds vaker de voorkeur aan een onderhoudsvrije woning. Velen hebben echter een hypotheekvrije koopwoning in hun bezit en kiezen er in toenemende mate voor om de woning te verkopen. Huren in de vrijesector wordt daardoor voor meer ouderen een reële mogelijkheid.



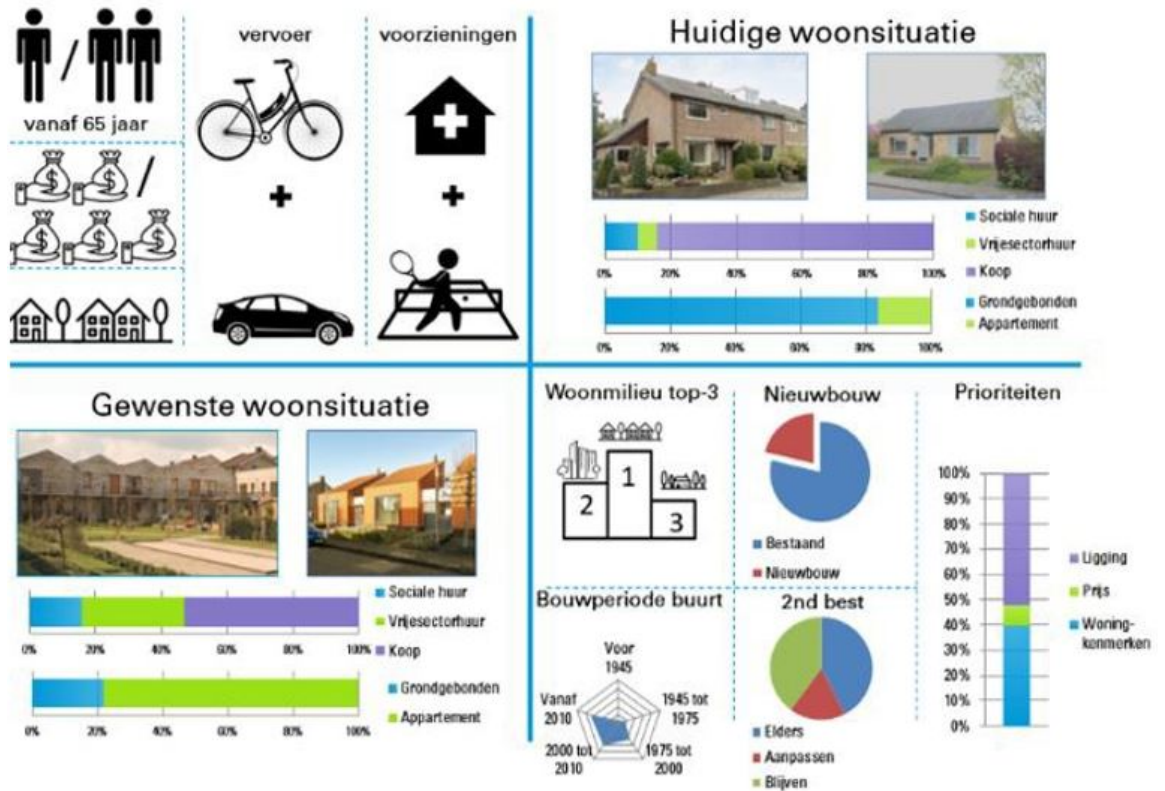
## Suburbane senioren met een laag inkomen



**Alleenstaanden en stellen vanaf 65 jaar met een midden tot hoog inkomen** wonen nu nog vaak in een grote vrijstaande woning die niet geschikt is als levensloopbestendige woning. Deze oudere huishoudens hebben in toenemende mate de voorkeur voor een appartement of gelijkvloerse woning (in het huursegment). Dit als resultaat van een afnemende vitaliteit en het feit dat men zorgeloos wil wonen zonder het onderhoud aan de woning of een tuin.

Zij vinden een veilige omgeving en een hoogwaardig afgewerkt, ruim appartement van belang, evenals een goede autobereikbaarheid. De oudere huishoudens zijn doorgaans gesteld op een beschutte omgeving, maar wonen bij voorkeur op loopafstand van dagelijkse voorzieningen.

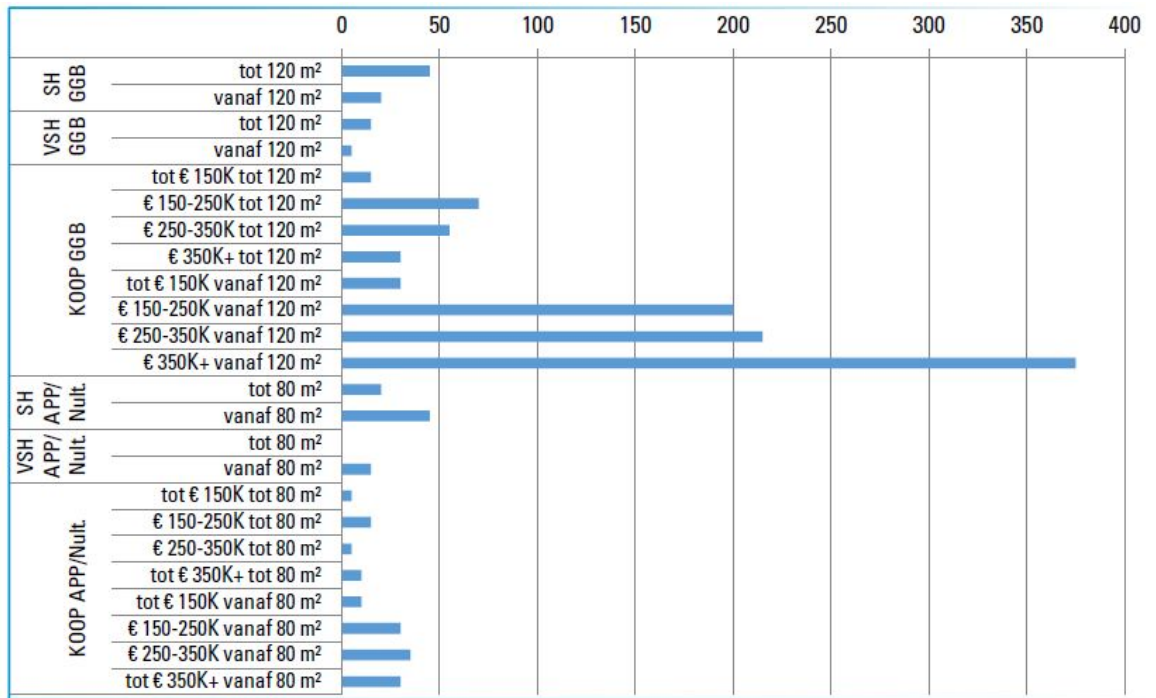
## Suburbane senioren met een midden of hoog inkomen



### ONDERSCHIED REGULIERE GRONDGEBONDEN WONINGEN EN NULTREDENWONINGEN

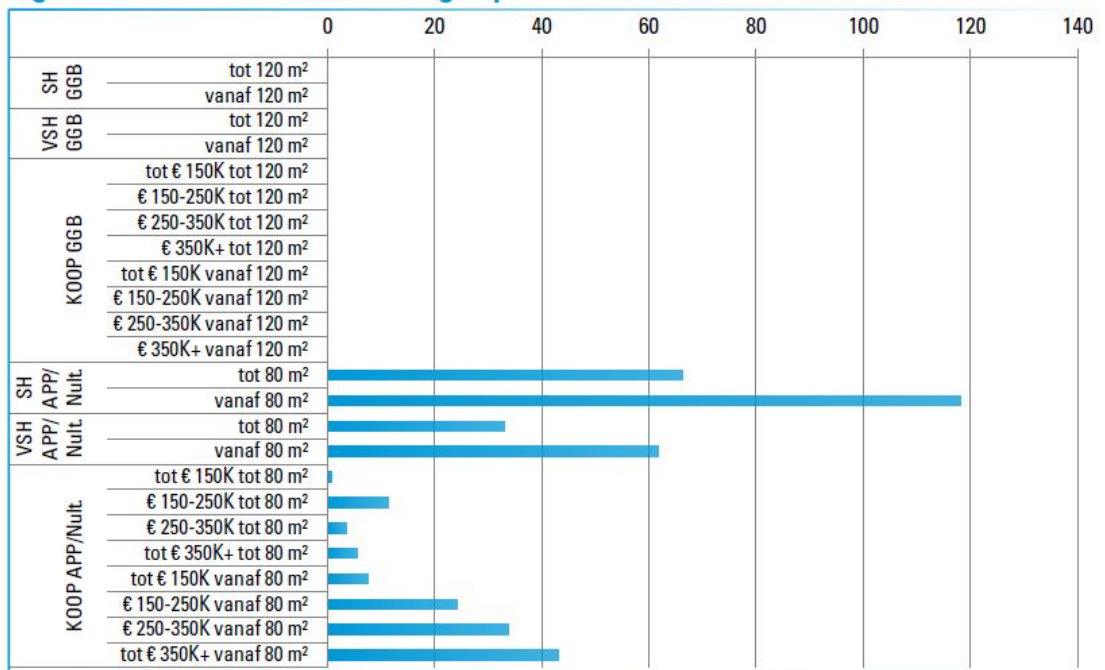
Onder appartementen/nultredenwoningen verstaan we appartementen (met lift) of levensloopbestendige grondgebonden woningen zoals patio-/bungalowwoningen. Levensloopbestendige grondgebonden woningen zijn idealiter nultreden. Brede deurposten, geen drempels en gemakkelijk toe te voegen ruimtes (zoals een slaapkamer) op de begane grond maken de woning geschikt voor ouderen. De indicatieve behoefte kan deels worden ingevuld door het aanpassen van de bestaande woningvoorraad, bijvoorbeeld door een reguliere grondgebonden woning aan te passen naar een nultredenwoning (traplift installeren).

**Figuur 12: Verwachte behoefte doelgroep gezinnen vertaald naar PMC's 2020-2029**



Bron: Primos (2016), WoON (2015), WoON (2018), bewerking Stec Groep (2020).

**Figuur 13: Verwachte behoefte doelgroep ouderen vertaald naar PMC's 2020-2029**



Bron: Primos (2016), WoON (2015), WoON (2018), bewerking Stec Groep (2020).