



Gemeente Emmen



Ladderonderbouwing 'Samen aan de Markt' Klazienaveen

14 november 2017

COMPANEN

ADVIES VOOR
WONINGMARKT
EN LEEFOMGEVING



DATUM 14 november 2017

TITEL Ladderonderbouwing 'Samen aan de Markt' Klazienaveen

ONDERTITEL

OPDRACHTGEVER Gemeente Emmen

AUTEUR(S) Gerald Wiebing

PROJECTNUMMER 114.107/G

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem
info@companen.nl
www.companen.nl
(026) 351 25 32
@Companen
BTW NL001826517B01
IBAN NL95RABO0146973909
KVK 09035291



Inhoud

1	Inleiding	1
2	Locatie en plan	3
3	Woningmarktgebied	6
4	Woningbehoefte	7
	4.1 Kwantitatieve woningbehoefte	7
	4.2 Kwalitatieve woningbehoefte	8
5	Conclusies	11

1 Inleiding

Plan 'Samen aan de markt', Klazienaveen

De gemeente Emmen werkt momenteel aan de planvorming van het plan 'Samen aan de markt' in Klazienaveen. In het plan is sprake van de bouw van acht vrijstaande koopwoningen, die in de komende jaren op de markt gebracht zullen worden. Het plan kent een opzet met een drietal grondgebonden woningtypes. De ontwikkeling van het plan 'Samen aan de markt' is aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarmee is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking van toepassing en moet het bestemmingsplan worden voorzien van een onderbouwing.

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 de acht woningen in het plan 'Samen aan de markt' beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Dit betekent dat er een beperkte laddertoets uitgevoerd moet worden, die uitsluitend ingaat op de behoefte van deze ontwikkeling. Een motivering van de locatiekeuze hoeft niet gegeven te worden, omdat het om een binnenstedelijke ontwikkeling gaat.

Herziene laddertoets geen gevolgen voor ontwikkeling 'Samen aan de Markt'

De herziene laddertoets, zoals deze geldt vanaf 1 juli 2017, is nagenoeg vergelijkbaar met de laddertoets zoals die werd uitgevoerd in de oorspronkelijke vorm. De belangrijkste wijzigingen zijn:

- **De treden van de Ladder zijn losgelaten;** de oorspronkelijke treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is komen te vervallen.
- **'Actuele regionale behoefte' is vervangen door 'behoefte';** de term 'actuele' is komen te vervallen omdat het geen toegevoegde waarde heeft. De term 'regionale' is komen te vervallen omdat het tot verwarring leidt.
- **Vooruitschuiven laddertoets bij wijzigings- of uitwerkingsplannen;** de Laddertoets kan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van het wijzigings- of uitwerkingsplan.

Samengevat kan worden gesteld dat de uitgezette lijn in jurisprudentie hiermee in stand blijft. Voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is een uitgebreide laddertoets vereist.

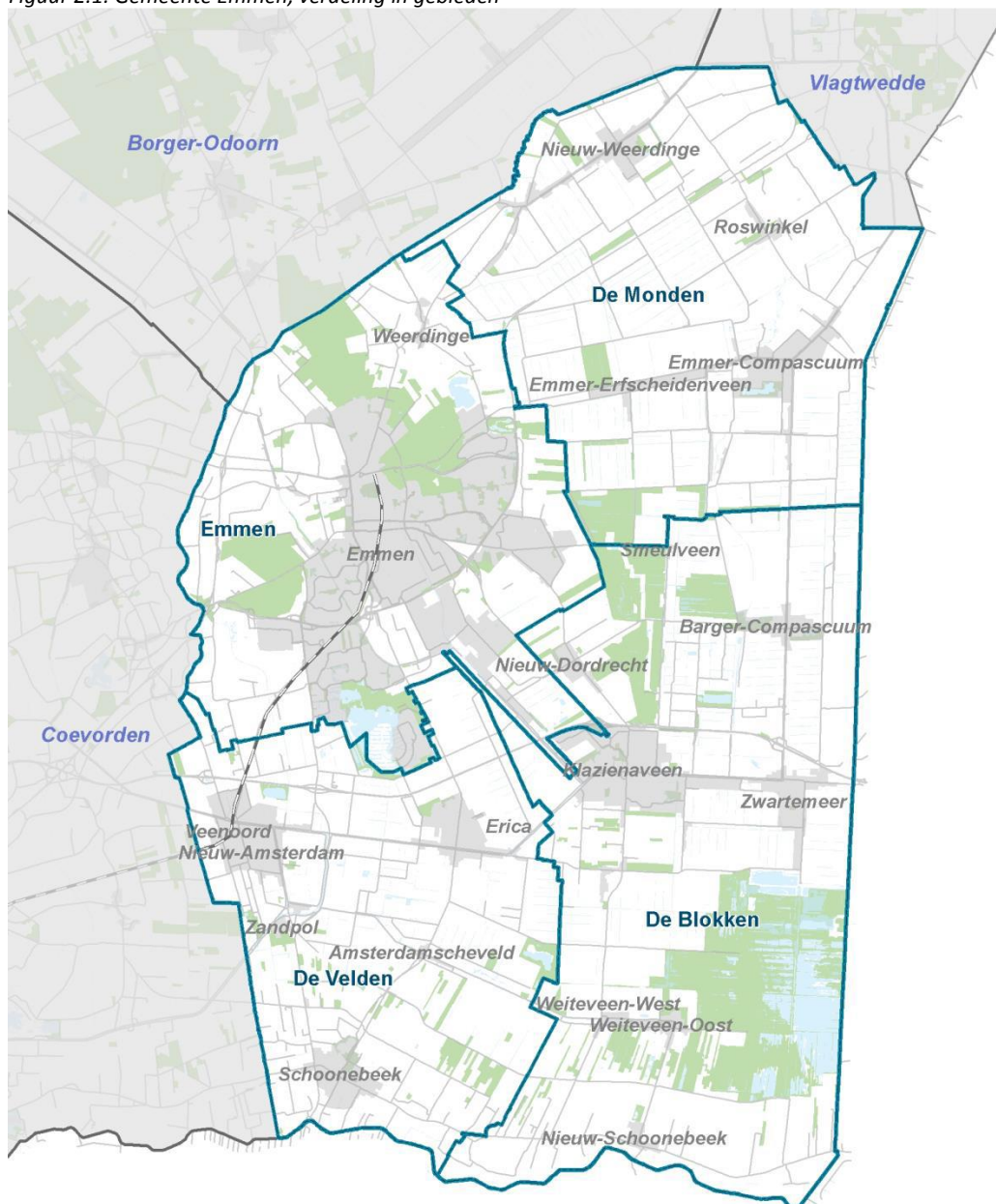
Opzet rapportage

In deze rapportage geven we een onderbouwing voor het nieuwbouwplan 'Samen op de markt' in Klazienaveen. We beschrijven allereerst de locatie en het plan (hoofdstuk 2). Daarna bepalen we het woningmarktgebied (hoofdstuk 3) en analyseren we de woningbehoefte (hoofdstuk 4). We sluiten af met onze conclusies (hoofdstuk 5).

2 Locatie en plan

Klazienaveen ligt in het zuid-oosten van de gemeente Emmen. In de Woonvisie wordt onderscheid gemaakt tussen vier gebieden binnen de gemeente. Klazienaveen ligt in het deelgebied De Blokken. Het is de grootste kern in dit deelgebied; 50% van alle woningen in De Blokken staat in Klazienaveen. Emmen met haar centrale voorzieningen ligt op een afstand van ongeveer 17 km.

Figuur 2.1: Gemeente Emmen, verdeling in gebieden

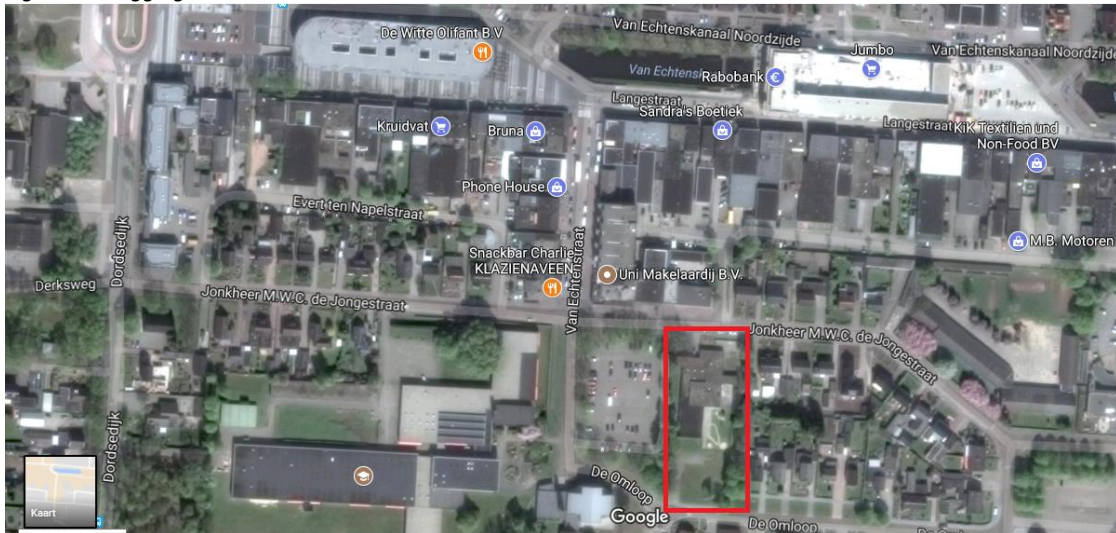


RIGO Research & Advies, 2016

Locatie van het plan 'Samen aan de Markt'

De nieuwbouwlocatie 'Samen aan de Markt' (zie rode kader) ligt in het centrum van het dorp Klazienaveen, dichtbij de voorzieningen. De woningen komen op de plek waar tot 2016 het sociaal cultureel centrum De Snikke stond. Door de herstructurering krijgt deze centrale locatie in Klazienaveen een nieuwe bestemming en wordt het ruimtelijk weefsel hersteld. Dit komt de ruimtelijke kwaliteit van het centrum van Klazienaveen ten goede. De bereikbaarheid van de locatie is uitstekend.

Figuur 2.2: Ligging 'Samen aan de Markt' in Klazienaveen



Opzet van het plan

Het plan omvat de ontwikkeling van acht vrijstaande woningen. Hierdoor wordt het centrum van Klazienaveen verrijkt met levensloopbestendige woningen. Onderdeel van het plan is een gezamenlijke tuin met een prieel voor ontmoeting. De tuin is 323m² groot en gemeenschappelijk eigendom.

Figuur 2.3: Opzet van het plan



Illustratie: Bouwkundig advies en ontwerpburo Walda Zwartemeer.

Kenmerken van de woningen

De woningen in het plan 'Samen aan de Markt' zijn levensloopbestendig. Op de begane grond zijn alle woonfuncties aanwezig: woonkamer, keuken, badkamer en één slaapkamer liggen gelijkvloers. Daarnaast beschikken alle acht woningen over een vrij indeelbare zolder die met een vaste trap is te bereiken. Hier zijn extra slaapkamers te realiseren.

Kenmerken van de woningen zijn:

- Koopprijzen € 279.000 tot € 328.000
- Woninggrootte 130m² tot 150m²
- Kavelgrootte 352m² tot 588m²

Figuur 2.4: Beeld van de woningen



Illustratie: Bouwkundig advies en ontwerpburo Walda Zwartemeer.

Doelgroep

De doelgroep voor deze woningen zijn in eerste instantie oudere huishoudens die op zoek zijn naar een voor hen geschikte gelijkvloerse woning. De woningen voldoen daar in alle opzichten aan. Deze huishoudens kunnen op de vrij indeelbare zolderverdieping extra slaapkamers maken. De huishoudens zullen doorstromers zijn die vanuit een bestaande koopwoning, veelal een eengezinswoning, verhuizen naar een meer op hun woonwensen aangepaste woning. De locatie, in het centrum van Klazienaveen, maakt dat voorzieningen voor hen onder handbereik zijn.

De woningen zijn ook geschikt voor jongere één of twee persoonshuishoudens of startende gezinnen.

3 Woningmarktgebied

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking vraagt om een beschrijving van de behoefte aan nieuwe woningen. Om die behoefte vast te kunnen stellen, bepalen we eerst het woningmarktgebied dat we willen bekijken. Om aan te sluiten bij de feitelijk woningmarktsituatie kijken we naar de verhuisbewegingen in de gemeente Emmen. Zo krijgen we een goed beeld van het gebied waarbinnen vraag en aanbod bij elkaar komen. Binnen de gemeente Emmen worden vier gebieden onderscheiden. Klazienaveen valt binnen het gebied De Blokken. In de periode 2010 - 2015 zien we het volgende beeld van de binnengemeentelijke verhuizingen.

Tabel 3.1: Aandeel binnengemeentelijke verhuizingen naar deelgebied (2010 - 2015)

Naar	Van	Emmen	De Monden	De Blokken	De Velden
Emmen		87%	26%	17%	24%
De Monden		4%	64%	4%	2%
De Blokken		5%	7%	72%	9%
De Velden		4%	3%	7%	65%
Totaal		100%	100%	100%	100%

Bron: Gemeente Emmen, bewerking RIGO (2016).

Makelaars geven aan dat, gevraagd naar de doelgroep voor de nieuw te bouwen woningen in het plan 'Samen aan de Markt', de kopers in de eerste plaats doorstromers uit Klazienaveen zelf zullen zijn. Met name ouderen zijn vaak honkvast. Zij vinden in Klazienaveen hun sociale omgeving en ruim voldoende dagelijkse voorzieningen. De makelaars zien ook belangstelling komen van doorstromers uit nabijgelegen dorpen, maar verwachten niet dat de nieuwe bewoners van buiten de directe omgeving van Klazienaveen zullen komen.

Klazienaveen primaire woningmarktgebied

We concluderen uit de gerealiseerde verhuizingen in het verleden en het oordeel van makelaars, dat de kopers van de woningen in het plan 'Samen aan de Markt' in de eerste plaats uit Klazienaveen zelf zullen komen en aanvullend uit de nabijgelegen omliggende dorpen. Daarmee is Klazienaveen het primaire woningmarktgebied waar we ons op richten bij het bepalen van de woningbehoefte.

De omliggende dorpen in De Blokken zijn het secundaire woningmarktgebied.

4 Woningbehoefte

4.1 Kwantitatieve woningbehoefte

In 'Thuis in Emmen: snoeien doet bloeien', de recent vastgestelde woonvisie van de gemeente Emmen, staat aangegeven wat de kwantitatieve woningbehoefte voor de periode 2016 - 2026 in de gemeente is. Op gemeenteniveau bedraagt de woningbehoefte 640 - 960 woningen.

In de onderstaande tabel staat hoe deze behoefte verdeeld is over de vier gebieden binnen de gemeente. De woningbehoefte voor het gebied De Blokken, waar Klazienaveen in ligt, wordt geraamd op 70 woningen volgens de provinciale prognose en 135 volgens de variant positieve groei, waarbij wordt uitgegaan van een hogere demografische groei dan in de provinciale prognose.

Tabel 4.1: Bandbreedte netto groei woningvoorraad op gebiedsniveau (2016 - 2026)

	2016 - 2021	2021 - 2026
Emmen	365 tot 495	130 tot 170
De Monden	0 tot 25	-15 tot -25
De Blokken	55 tot 105	15 tot 30
De Velden	55 tot 95	50 tot 60

Bron: RIGO, 2016.

De gemeente Emmen verwacht de grootste huishoudensgroei voor de kern Emmen. De kern Emmen is de centrumstad voor een grotere regio en heeft een vestigingsoverschot met de andere delen van de gemeente. In De Blokken en De Velden is sprake van een beperktere groei. Voor De Monden is een daling voorzien. In alle onderscheiden gebieden neemt de verwachte huishoudensgroei en daarmee de woningbehoefte na 2021 af.

Woningbehoefte Klazienaveen: 40 tot 80 woningen

Klazienaveen is het primaire woningmarktgebied waar we ons op richten. Wat is daar de woningbehoefte waar we rekening mee moeten houden? De woningbehoefte in De Blokken bedraagt 70 tot 135 woningen in de komende 10 jaar. Kijken we naar de verhoudingen binnen dit gebied dan staat 54% van de woningvoorraad in De Blokken in Klazienaveen. Na Emmen is Klazienaveen de grootste kern in de gemeente. Klazienaveen is daarmee de grootste kern in het gebied De Blokken met het hoogste voorzieningenniveau. Dat maakt de kern aantrekkelijk om te wonen en zal ook huishoudens uit de omliggende dorpen aantrekken. Zeker als het om oudere huishoudens gaat die afhankelijk zijn van de nabijheid van voorzieningen. Vanuit dit perspectief is het aannemelijk dat de woningbehoefte in Klazienaveen ongeveer 60% van de woningbehoefte in De Blokken bedraagt.

Plancapaciteit Klazienaveen: 18 woningen

Om te bepalen of er binnen de woningbehoefte ruimte is voor de bouw van acht woningen in het plan 'Samen aan de Markt' moeten we ook kijken naar de voorgenomen bouwplannen. Daarvoor kijken we naar de harde plancapaciteit. De harde plancapaciteit die in de gemeentelijke planningslijst voor Klazienaveen is opgenomen bedraagt 18 woningen. Het betreft uitsluitend vrijstaande woningen.

Restcapaciteit Klazienaveen: 22 tot 62 woningen

Zetten we de woningbehoefte af tegen de harde plancapaciteit, dan zien we dat er nog een restcapaciteit in Klazienaveen is van 22 tot 62 woningen. Kwantitatief gezien is er voldoende ruimte voor de bouw van acht woningen in het plan 'Samen aan de Markt'.

Deze harde plancapaciteit van 151 woningen is groter dan de bandbreedte van de woningbehoefte in De Blokken. Die bedraagt 70 tot 135 woningen. Deze overcapaciteit in de harde plancapaciteit is een probleem dat ook in de Woonvisie is geconstateerd.

4.2 Kwalitatieve woningbehoefte

In De Blokken, het gebied waarin Klazienaveen ligt, ligt de groei van het aantal huishoudens tussen de 70 en 135 huishoudens. Tegelijkertijd zien we een verschuiving in de vraag als gevolg van de vergrijzing van de bevolking. Dat wordt duidelijk als we naar de opbouw van de huishoudens naar leeftijd kijken. Deze ontwikkeling speelt ook in Klazienaveen.

Tabel 4.2: De Blokken: ontwikkeling huishoudenssamenstelling naar leeftijd (2016 - 2026)

	2016	2016 - 2026 Provinciale prognose	2016 - 2026 Positieve groei
< 25 jaar	240	+20	+20
25 tot 45 jaar	2.530	-95	-60
45 tot 65 jaar	3.960	-560	-540
65-75 jaar	1.450	+325	+325
75 jaar e.o.	1.075	+380	+380
Totaal	9.275	+70	+135

Bron: RIGO, 2016.

Het aantal huishoudens onder de 65 jaar neemt af met ruim 600 huishoudens. Voor het grootste deel door vermindering van het aantal gezinnen. Daartegenover staat een grote toename van het aantal huishoudens van 65 jaar en ouder. Hun aantal stijgt met 700 huishoudens. Per saldo groeit hierdoor het aantal huishoudens, zoals we al eerder zagen. Het aandeel van oudere huishoudens op het totaal neemt in 10 jaar tijd toe van 27% tot 35%.

Door de vergrijzing is er met name behoefte aan meer voor ouderen geschikte gelijkvloerse woningen. Deze woningen zijn maar beperkt aanwezig in de woningvoorraad. De bouwproductie was met name gericht op de standaard eengezinswoning. Op deze toenemende behoefte aan voor ouderen geschikt woningen kan nauwelijks ingespeeld worden met de bouw van appartementen, daarvoor is de massa te beperkt. Die ontstaat namelijk geleidelijk in de tijd en is verspreid over verschillende kernen. Om aan de behoefte van voor ouderen geschikte woningen tegemoet te komen is het, naast het aanpassen van de bestaande woningvoorraad, zaak om te zoeken naar mogelijkheden om op kleine schaal geschikte laagbouw woningen door nieuwbouw toe te voegen. De kwaliteit van deze toegevoegde woningen moet voor langere tijd voldoen. De gemeente Emmen geeft in haar Woonvisie 2018 - 2023 aan op deze vergrijzing in te willen spelen door de bouw van levensloopgeschikte woningen en appartementen.

RIGO heeft de woningbehoefte (indicatief) vertaald naar de deelgebieden binnen de gemeente Emmen. Dat levert voor De Blokken het volgende inzicht op, waarbij onderscheid is gemaakt naar de twee varianten; provinciale prognose en positieve groei.

Tabel 4.3: De Blokken: indicatieve ontwikkeling van de woningbehoefte naar eigendom en type (2016 - 2026)

	Koop grondgebonden	Koop Appartement	Huur grondgebonden	Huur appartement	Totaal
Provinciale prognose	50	20	-55	55	65
Positieve groei variant	90	20	-50	60	120

Bron: RIGO, 2016.

We zien dat in de koopsector de behoefte aan grondgebonden woningtypen het grootst is. In dit segment is ook een inschatting gemaakt van de verdeling van de woningbehoefte naar woningtype. We zien dat de woningbehoefte zich vooral richt op vrijstaande woningen.

Tabel 4.4: De Blokken: indicatieve ontwikkeling behoefte aan grondgebonden koopwoningen naar type (2016 - 2026)

	Vrijstaande woning	Twee-onder-één-kap	Hoek- of rijwoning	Totaal
Provinciale prognose	80	-35	10	55
Positieve groei variant	90	-25	25	90

Bron: RIGO, 2016.

Bovenstaande indicatieve kwalitatieve ontwikkelingen in de woningbehoefte naar eigendom en type gelden evenzeer voor Klazienaveen. De beoogde nieuwbouw van het plan 'Samen aan de Markt' sluit goed op deze behoefte aan. Het gaat om vrijstaande grondgebonden koopwoningen. Dit is het segment waar de meeste vraag naar is. Het zijn bovendien levensloopbestendige woningen, waarmee ingespeeld wordt op de behoefte aan voor ouderen geschikte woningen.

'Samen aan de Markt' biedt gevraagde kwaliteit

In 'Thuis in Emmen: snoeien doet bloeien' de woonvisie van de gemeente Emmen, geeft de gemeente aan dat in de nieuwbouw ingespeeld zou moeten worden op de vergrijzing. Hier moet de woningkwaliteit op aansluiten. In de huidige woningvoorraad zijn onvoldoende geschikte woningen aanwezig. Een gevarieerd woningaanbod is nodig om dorpen aantrekkelijk te maken om te wonen, zodat mensen zich er thuis voelen. Omdat de woningbehoefte op termijn krimpt, moet nieuwbouw inspelen op de kwalitatieve vraag op lange termijn. Ook die wordt vooralsnog vooral bepaald door de vergrijzing. De gemeente staat alleen nog woningbouw toe die bijdraagt aan een gevarieerd en kwalitatief gewenst woningaanbod. In het plan 'Samen aan de Markt' in Klazienveen is daarvan duidelijk sprake.

In Emmen is sprake van overcapaciteit; de harde plancapaciteit is gemeentebreed groter dan de woningbehoefte. Daarom wil de gemeente deprogrammeren, dat wil zeggen de harde plancapaciteit terugbrengen. Zoals we reeds betoogd hebben heeft dit geen invloed op plancapaciteit in Klazienaveen en de ontwikkeling van het plan 'Samen aan de Markt'. Wel is interessant om te zien welke afwegingen de gemeente Emmen wil maken bij het beoordelen van de kwaliteit van nieuwbouwplannen. De gemeente omschrijft dat als volgt:

- Wij beoordelen plannen in samenhang en ze moeten voorzien in een kwalitatieve woningvraag op (middel)lange termijn. Daarom voeren wij regie en prioriteren op het niveau van wijken en dorpen.
 - 'Samen aan de Markt' speelt in op de langetermijnbehoefte aan levensloopbestendige woningen in het dorp Klazienaveen.
- Wij geven prioriteit aan plannen voor herstructurering en transformatie en selecteren plekken waar inbreiding (verdichting) mogelijk en gewenst is.
 - 'Samen aan de Markt' betreft de herstructurering van de voormalige locatie van het sociaal-cultureel centrum De Snikke. Er komen woningen in het centrum.
- Woningbouwplannen dragen bij aan een gevarieerd woonmilieu en dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit.
 - Het plan 'Samen aan de Markt' voegt ontbrekende woningtypes toe en vult een gat in het centrum van Klazienaveen waardoor het ruimtelijk weefsel wordt hersteld. Dit is van groot belang voor de ruimtelijke kwaliteit.

Daarnaast geeft de gemeente aan dat zij bestaande uitbreidingsplannen afrondt. Omdat het plan 'Samen aan de Markt' binnen bestaand stedelijk gebied ligt, is dit uitgangspunt hier niet van toepassing.

5 Conclusies

Plan ‘Samen aan de Markt’: levensloopbestendige vrijstaande koopwoningen

Het plan ‘Samen aan de Markt’ in Klazienaveen omhelst de ontwikkeling van acht vrijstaande levensloopbestendige koopwoningen in het centrum van het dorp. Met het plan wordt een nieuwe invulling gegeven aan de, door sloop van De Snikke, leeggekomen locatie. Het plan kent een prijsstelling die aansluit bij de prijsopbouw in Klazienaveen. De prijzen variëren rond de € 300.000 v.o.n. Met het plan wordt in de eerste plaats ingespeeld op de woningbehoefte van oudere doorstromers uit Klazienaveen, die nu in een koopwoning wonen. Een groep waarvoor maar beperkt geschikt aanbod is.

Plan past in gemeentelijke woonvisie en draagt bij aan gevarieerd woonmilieu

Het plan sluit aan op de door de gemeente Emmen gewenste ontwikkeling op het gebied van wonen en ruimtelijke kwaliteit. Het plan draagt bij aan de realisatie van een gevarieerd woningaanbod en speelt in op vraag voor langere termijn. Die wordt in sterke mate bepaald door de vergrijzing. In ruimtelijk opzicht draagt het plan in grote mate bij aan de kwaliteit van het centrum van Klazienaveen door het opvullen van een lege plek met de functie wonen en het herstellen van het ruimtelijk weefsel.

Plan betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling; laddertoets is verplicht

Het plan moet aangemerkt worden 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 ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’. Omdat het een binnenstedelijke ontwikkeling betreft hoeft alleen de woningbehoefte onderbouwd te worden.

Hieronder staat onze conclusie met betrekking tot de gevraagde onderbouwing van de woningbehoefte.

Ja, het plan voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte

De woningbehoefte tot 2026 in Klazienaveen, het primaire woningmarktgebied voor de ontwikkeling van het plan, bedraagt 40 tot 80 woningen. Daarvan zijn momenteel 18 woningen opgenomen in de harde plancapaciteit. Er is dus nog ruimte voor de toevoeging van 22 tot 62 woningen. De ontwikkeling van acht woningen in het plan ‘Samen aan de markt’ past daar in kwantitatieve zin ruimschoots binnen.

De beoogde nieuwbouw van het plan ‘Samen aan de Markt’ sluit goed aan op de kwalitatieve behoefte. Het gaat om vrijstaande grondgebonden koopwoningen. Dit is het segment waar de meeste behoefte aan is op (middel)lange termijn. Het zijn bovendien levensloopbestendige woningen, waarmee ingespeeld wordt op de behoefte aan voor ouderen geschikte woningen.