

Woningmarktonderzoek Nijkerk

Achterliggende cijfers en figuren

25 april 2019



Inhoudsopgave

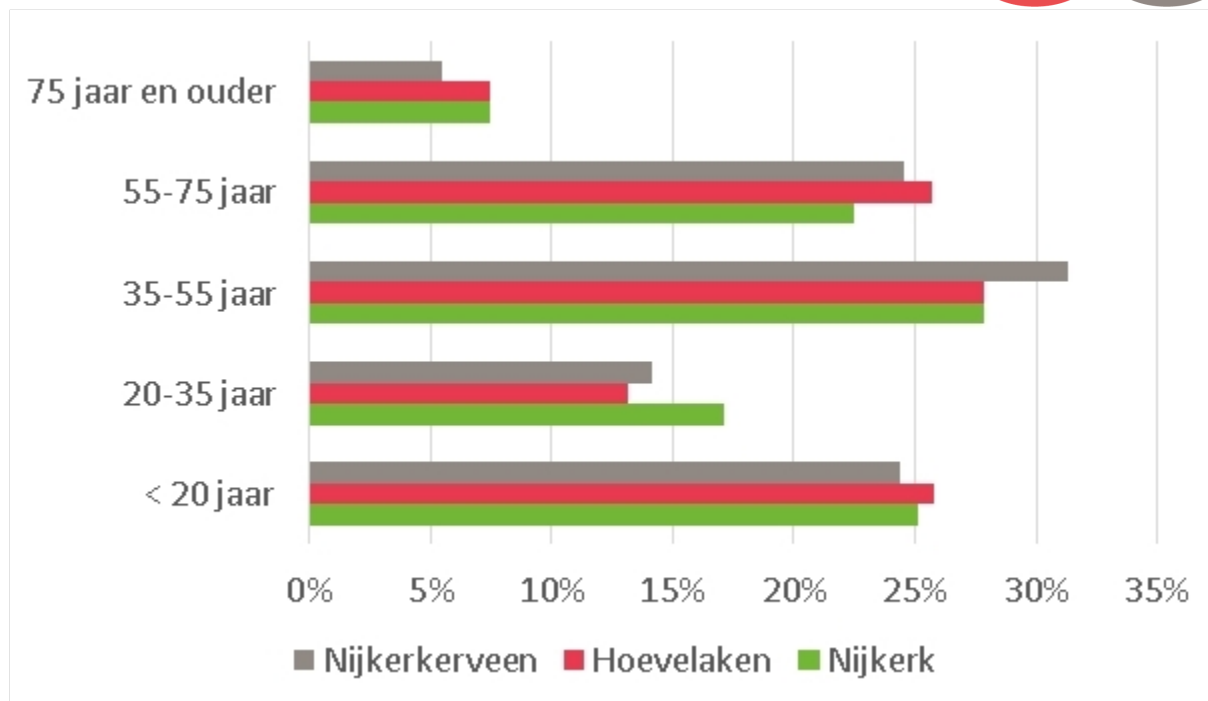


- Demografische terugblik
- Verhuisbewegingen per kern
- Kwantitatieve woningbehoefte
- Kenmerken huidige woningvoorraad
- Benodigde sociale huurvoorraad
- Kwalitatieve woningbehoefte
- Vraag en aanbod wonen met zorg
- Behoefte woonwagendplaatsen

Huidige bevolkingsopbouw



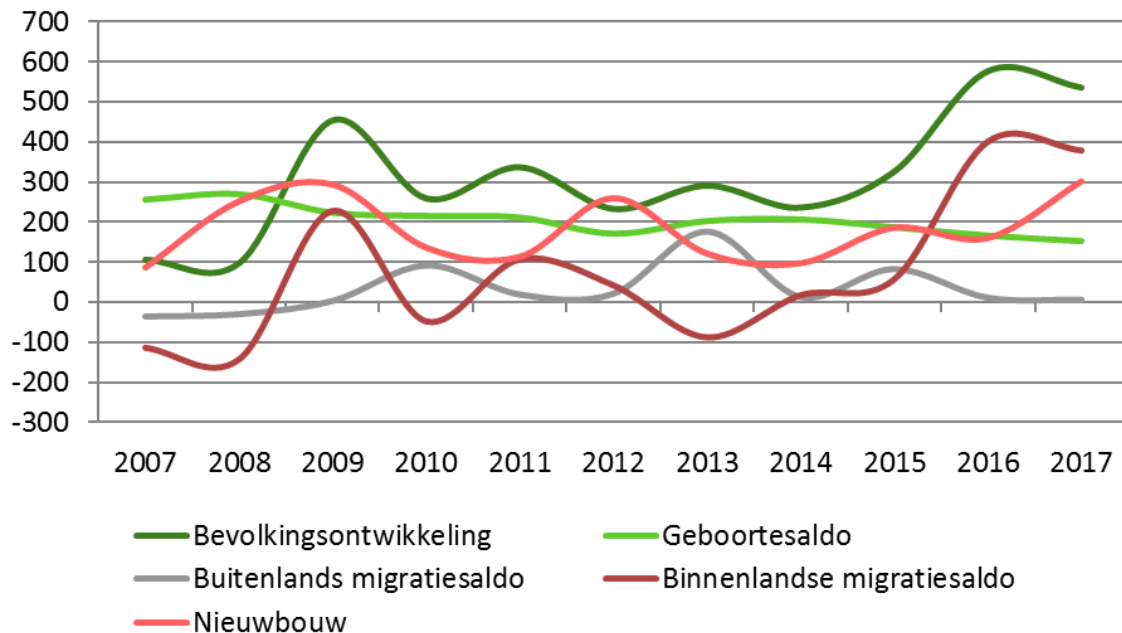
	Gemeente 2019
< 20 jaar	10.785
20-35 jaar	7.230
35-55 jaar	11.320
55-75 jaar	9895
> 75 jaar	3.295
Totaal	48.525



Demografische terugblik Gemeente Nijkerk (2007-

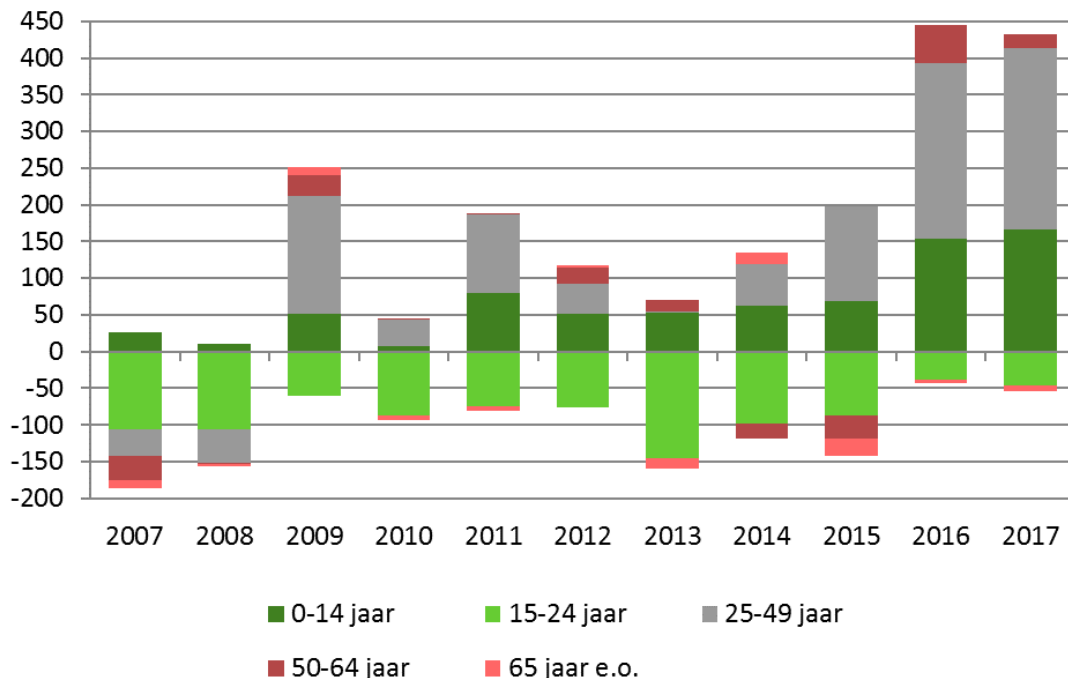


Bron: CBS (2019)



- Vanaf 2015 is er een sterk positief migratiesaldo.
- Over de hele looptijd is er een sterk positief geboortesaldo, maar dit neemt wel langzaam af (als gevolg van de vergrijzing)
- Nieuwbouwproductie wisselend, maar lag altijd op minimaal 100 woningen per jaar. De laatste jaren was er een forse toename

Binnenlandse migratie naar leeftijd van en naar de gemeente Nijkerk 2007-2017 (personen)



- Sinds 2016: groot vestigingsoverschot gezinnen (dat zijn 25 tot 49 jarigen in combinatie met de 0 tot 14 jarigen)
- Licht positief saldo 50-plussers
- Structureel vertrekoverschot 15-24 jarigen. Doorgaans vertrekt deze doelgroep vooral vanwege werk- of studiemotieven.
- Sinds 2016 is het vertrekoverschot van de doelgroep jongeren afgenomen. Mogelijk een gevolg van het aangepaste leenstelsel

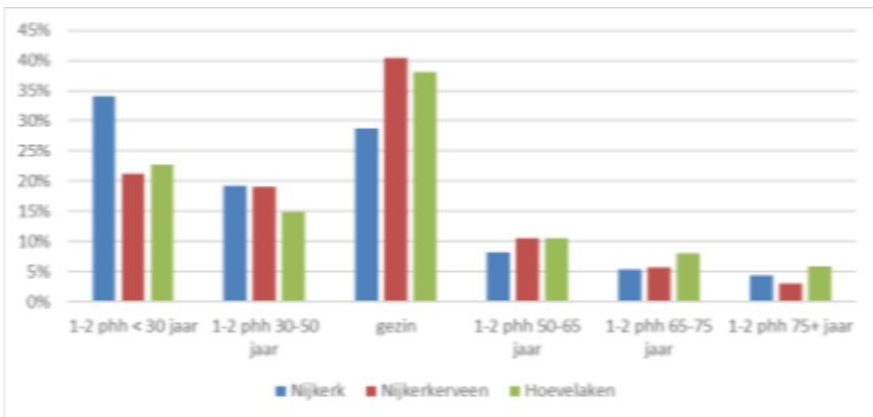
Verhuisbewegingen binnen de gemeente 2006-2016 (personen)



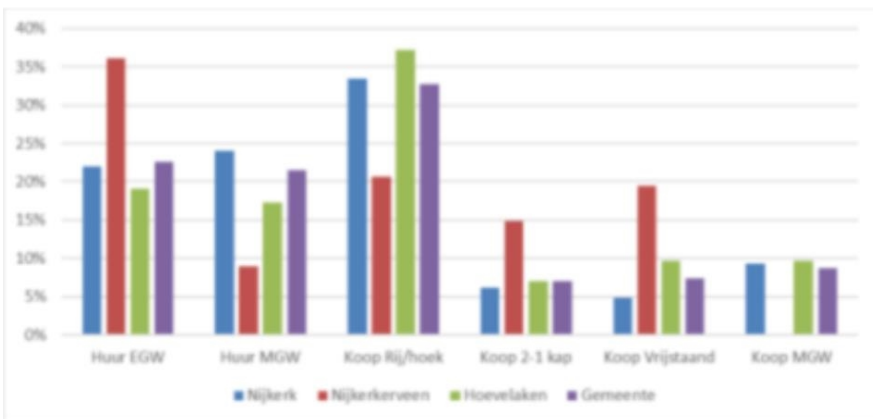
		Huidige kern				
		Nijkerk	Nijkerkerveen	Hoevelaken	Buitengebied	Totaal
Vorige kern	Nijkerk	91%	4%	3%	3%	100%
	Nijkerkerveen	45%	39%	12%	0%	100%
	Hoevelaken	13%	6%	81%	0%	100%
	Buitengebied	68%	0%	0%	21%	100%
	Totaal	73%	7%	17%	3%	100%

- Er is sprake van een sterke kernbinding in Nijkerk en Hoevelaken. Een groot deel van de personen verhuist binnen de eigen kern.
- De kernbinding in Nijkerkerveen en het buitengebied ligt beduidend lager. Een groot deel van de verhuisgeneigden in deze kleine kernen is verhuist naar Nijkerk
- Slechts klein deel verhuist van Nijkerkerveen naar Hoevelaken

Kenmerken van verhuizers binnen de gemeente Nijkerk 2006-2016 (huishoudens)



- Het zijn vooral huishoudens < 50 jaar die binnen de gemeente verhuizen
- Hoevelaken trekt relatief iets meer oudere huishoudens (50+) dan de andere kernen
- Nijkerk trekt de meeste jonge 1+2 persoons huishoudens < 30 jaar
- Nijkerkerveen en Hoevelaken zijn het meest aantrekkelijk gebleken voor gezinnen



- De meeste huishoudens die binnen de gemeente verhuizen, zijn terecht gekomen in een rij- / hoekwoning (koop), gevolgd door een huurwoning
- Nijkerkerveen wijkt duidelijk af van het gemeentelijk beeld: de meeste verhuizers uit de eigen gemeente betrokken in deze kern een eengezinshuurwoning, gevolgd door een rij-/hoekwoning of vrijstaande woning in de koop

Top 20 herkomstgemeenten vestigers 2006-2016 (personen)



	Nijkerk	Nijkerkerveen	Hoevelaken	Buitengebied	Totaal
Amersfoort	19%	37%	36%	16%	25%
Barneveld	7%	0%	9%	19%	8%
Putten	6%	0%	1%	7%	5%
Utrecht	4%	2%	3%	0%	3%
Leusden	2%	4%	5%	0%	3%
Amsterdam	2%	0%	4%	2%	3%
Zeewolde	3%	2%	1%	0%	2%
Ede	3%	0%	1%	3%	2%
Bunschoten	3%	3%	1%	2%	2%
Almere	2%	2%	1%	0%	2%
Soest	2%	0%	2%	0%	2%
Ermelo	2%	1%	0%	0%	2%
Harderwijk	2%	1%	1%	0%	2%
Apeldoorn	1%	1%	2%	0%	1%
Zeist	2%	0%	1%	0%	1%
Hilversum	1%	2%	1%	0%	1%
Zwolle	1%	0%	1%	0%	1%
Baarn	1%	2%	0%	0%	1%
Rotterdam	1%	0%	1%	0%	1%
Groningen	1%	0%	1%	0%	1%
Overig	36%	44%	30%	51%	33%
Totaal aantal gevestigde personen	8.060 (59%)	1.115 (8%)	3.465 (25%)	975 (7%)	13.615 (100%)

Groen = hoger percentage dan gemeentelijk gemiddelde
Rood = lager percentage dan gemeentelijk gemiddelde

Bron: CBS (2019)

- Alle kernen trekken meeste vestigers uit Amersfoort (uitgezonderd buitengebied)
- Nijkerkerveen en Hoevelaken trekken relatief groot aandeel vestigers uit Amersfoort
- Nijkerk trekt relatief veel vestigers uit noorden (Putten, Zeewolde)
- Nijkerkerveen trekt relatief veel vestigers uit zuiden (Amersfoort, Leusden)
- Hoevelaken trekt relatief veel vestigers uit zuidoosten (Barneveld, Leusden Apeldoorn)

- Grootste aandeel vestigers verhuist naar Nijkerk (59%)

Top 20 vestigingsgemeenten vertrekkers 2006-2016 (personen)



	Nijkerk	Nijkerkerveen	Hoevelaken	Buitengebied	Totaal
Amersfoort	17%	23%	29%	10%	20%
Barneveld	6%	13%	7%	29%	9%
Putten	7%	0%	2%	8%	5%
Utrecht	5%	4%	7%	0%	5%
Amsterdam	4%	2%	5%	0%	4%
Zeewolde	4%	2%	2%	0%	3%
Ermelo	3%	0%	1%	0%	3%
Ede	2%	0%	2%	4%	2%
Leusden	1%	0%	5%	0%	2%
Harderwijk	3%	2%	1%	0%	2%
Apeldoorn	2%	2%	2%	0%	2%
Soest	1%	4%	2%	0%	2%
Almere	2%	0%	1%	0%	2%
Zwolle	2%	0%	1%	0%	1%
Bunschoten	2%	0%	0%	1%	1%
Rotterdam	1%	0%	1%	0%	1%
Zeist	1%	0%	1%	0%	1%
Lelystad	1%	0%	1%	0%	1%
Groningen	1%	0%	1%	0%	1%
Hilversum	1%	0%	1%	0%	1%
Overig	33%	50%	31%	48%	32%
Totaal aantal vertrokken personen	7.840 (59%)	935 (7%)	3.475 (26%)	960 (7%)	13.210 (100%)

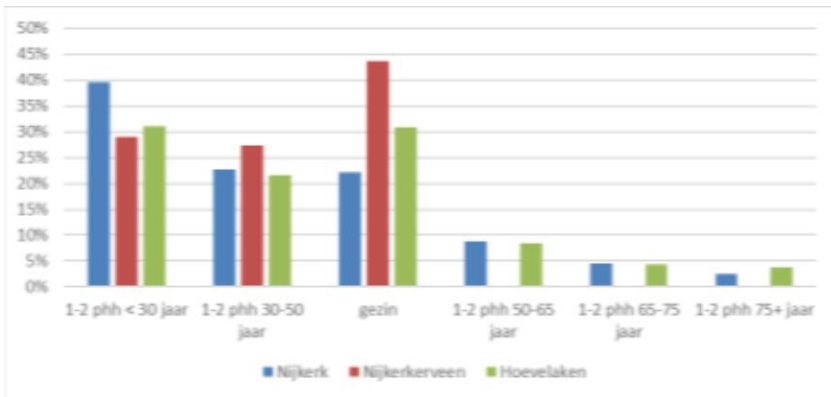
Groen = hoger percentage dan gemeentelijk gemiddelde
Rood = lager percentage dan gemeentelijk gemiddelde

Bron: CBS (2019)

- Vanuit alle kernen meeste vertrekkers naar Amersfoort (uitgezonderd buitengebied)
- Relatief wat meer vertrek vanuit Nijkerk naar noorden (Putten, Zeewolde, Harderwijk)

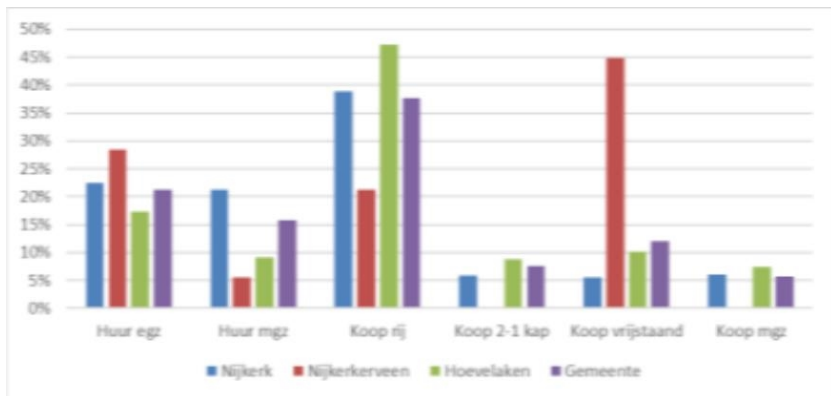
- Grootste aandeel vertrekkers verhuist vanuit Nijkerk (59%)

Kenmerken vestigers uit andere gemeenten in de gemeente Nijkerk 2006-2016 (personen)



Veel overlap met profiel binnengemeentelijke verhuizers

- Maar ook enkele verschillen:
 - Geen oudere vestigers naar Nijkerkerveen
 - Aandeel gezinnen naar Nijkerk en Hoevelaken ligt lager dan bij binnengemeentelijke verhuizers
 - Aandeel jonge 1+2 phh naar Nijkerk en Hoevelaken ligt juist hoger dan bij binnengemeentelijke verhuizers

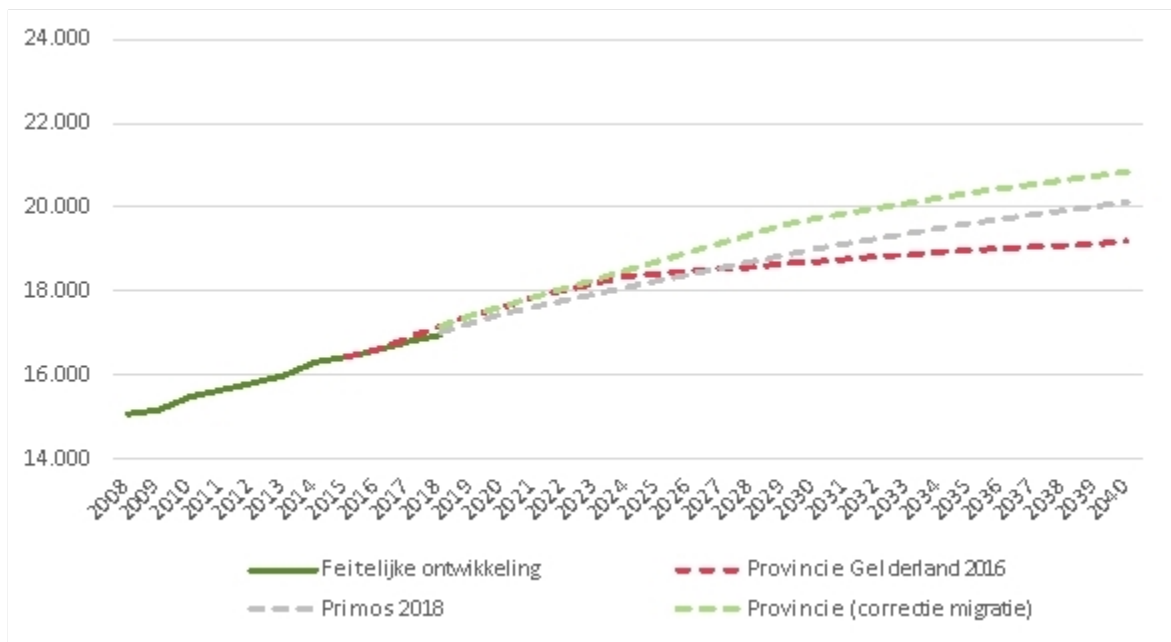


Veel overlap met profiel binnengemeentelijke verhuizers

- Maar ook enkele verschillen:
 - Vestigers zijn iets meer koopgeoriënteerd
 - Vestigers zijn iets meer georiënteerd op rij- en hoekwoningen
- Gemeente blijkt daarmee aantrekkelijk te zijn voor jonge huishoudens die gezin willen stichten
 - ...en op zoek zijn naar een betaalbare grondgebonden koopwoning

Huishoudensprognose (2019-2029)

Bronnen: Primos (2018), Provincie Gelderland (2016)



Provincie Gelderland:

- +1.235 huishoudens
- Vanaf 2024 vlakt groei af (negatief migratiesaldo)
- Volgt trend migratiesaldo 2008-2014

Primos 2018:

- +1.615 huishoudens
- Gelijkmatige groei zet door
- Volgt migratietrend laatste jaren
- Maar bescheiden aandeel Amersfoort...

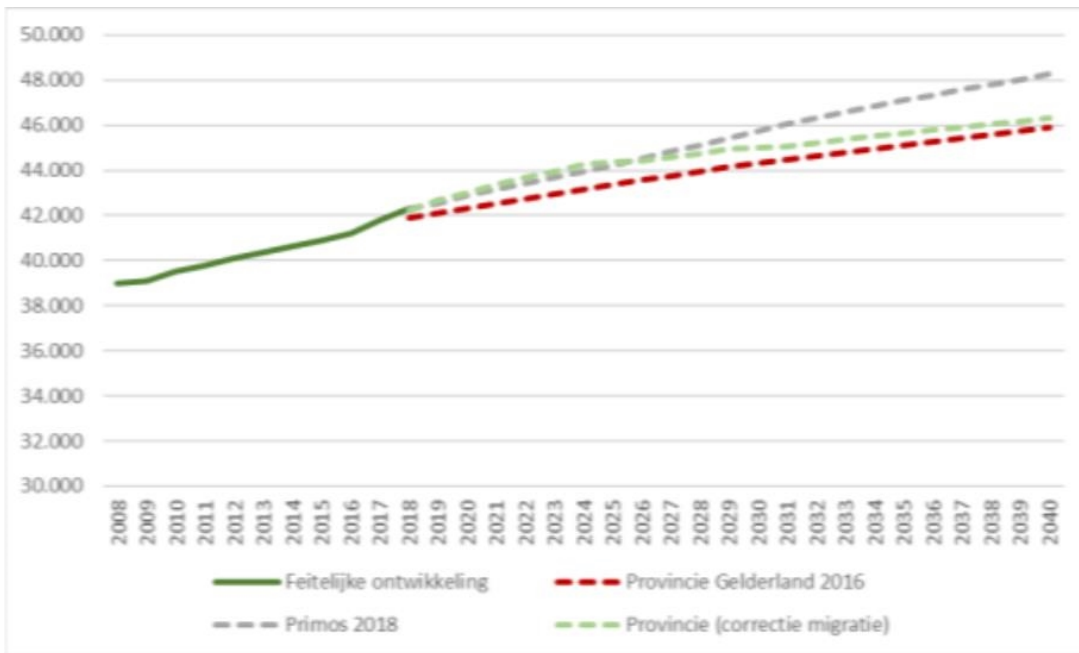
Provincie (met correctie migratiesaldo):

- +2.160 huishoudens
- Vlakt na 10 jaar wat af
- Volgt 1^e tien jaar migratietrend 2014-2017

- Afgelopen tien jaar: gemiddeld + 178 huishoudens per jaar
- Regionale Woonagenda FoodValley: 1.750 tot 2.140 woningen in 10 jaar
 - Gemiddeld 200 woningen per jaar
 - inclusief mogelijke extra vraag door overloop regio Amersfoort (Regiobreed = +830 woningen)
- *Uitgangspunt: migratiescenario Prov. Gelderland (maar...zet zich ook door na 2029!)*

Bevolkingsprognose (2019-2029)

Bronnen: Primos (2018), Provincie Gelderland (2016)



Provincie Gelderland:

- +2.040 inwoners
- Volgt trend migratiesaldo 2008-2014

Primos 2018:

- +2.920 personen
- Gelijkmatische groei zet door

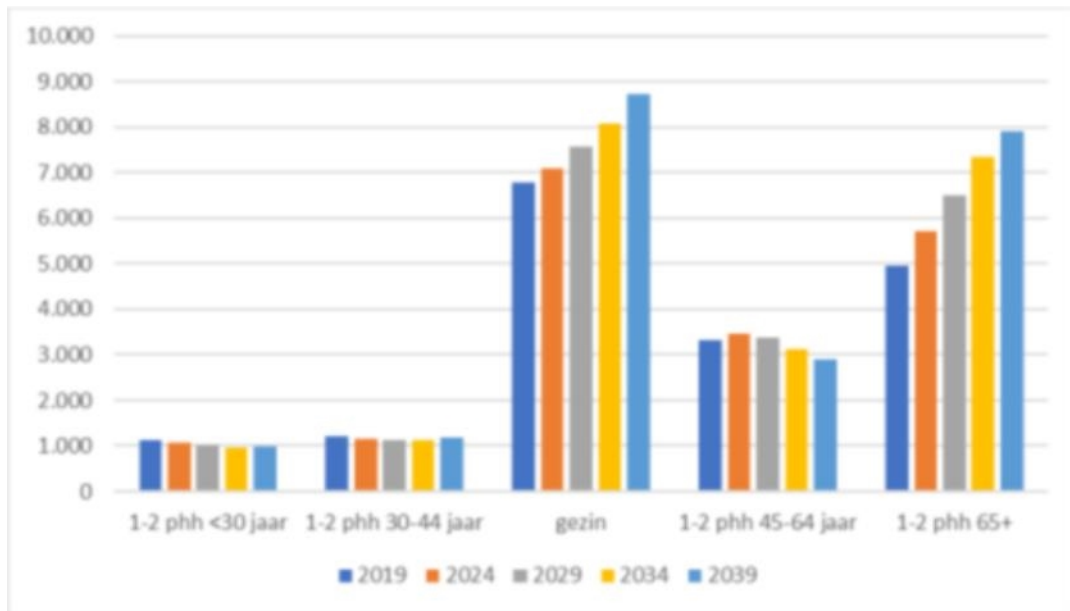
Provincie (met correctie migratiesaldo):

- +2.235 inwoners
- Volgt migratietrend 2014-2017
- Vlakt na 5 jaar wat af

- Afgelopen tien jaar: gemiddeld + 325 inwoners per jaar
- Komende tien jaar: groei naar 44.150 tot 44.935 inwoners in 2029

Trend huishoudenssamenstelling

Bron: Provincie Gelderland (2016)



2019-2029

- Sterke groei 65-plussers (+1.585 hh.)
- Groei gezinnen (+780 hh.)

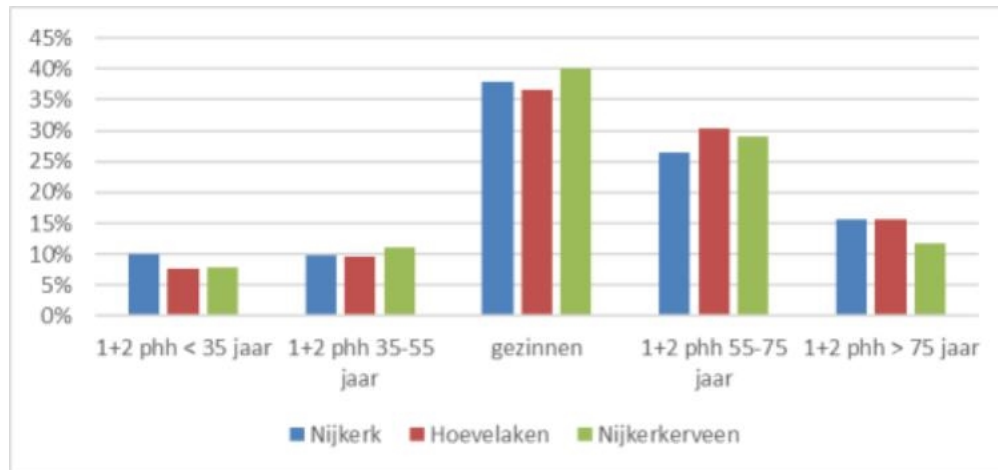
2029-2039

- Groei 65-plussers en gezinnen neemt iets af
- Vooral afname groep 45-64 jarigen

- Uitgangspunten: Provinciale prognose (2016) met correctie naar het actuele migratiesaldo.
- Deze extra behoefte (als gevolg van instroom vestigers) komt ten goede aan de huishoudenscategorieën 1+2 phh <30 jaar, 30-44 jaar en gezinnen. De ontwikkeling van 1+2 phh 45-64 jaar en 65+ wordt volledig veroorzaakt door autonome trends
- De extra instroom (vestigers van buitenaf) betreft vooral jonge 1+2 persoonshuishoudens (< 50 jaar) en gezinnen met kinderen
- Dit zorgt voor sterke groei gezinnen en beperking van de afname jonge 1+2 phh. (autonome afname als gevolg van vergrijzing)

Huishoudenssamenstelling 2018 (naar kern)

Bronnen: Provincie Gelderland (2016), CBS (2019)



- Aandeel oudere huishoudens in Hoevelaken en Nijkerk het grootst
- Aandeel jonge 1+2 persoonshuishoudens in Nijkerk het grootst
- Aandeel gezinnen in Nijkerkerveen het grootst

Huishoudensprognose naar kern

Bronnen: Provincie Gelderland (2016), CBS (2019)



Groen = toename

Rood = afname

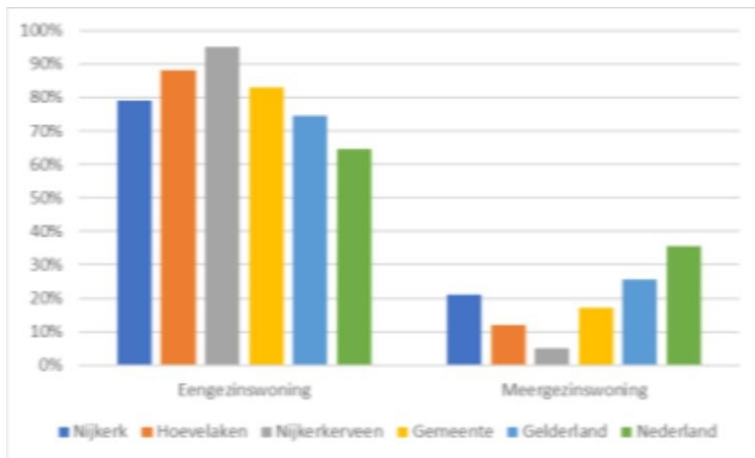
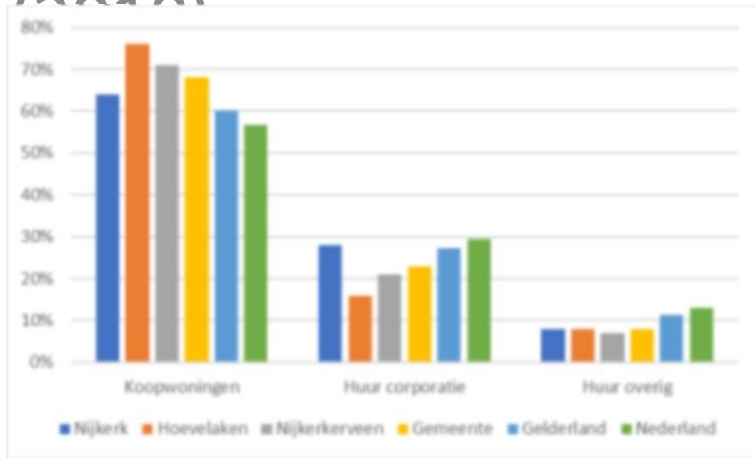
Kern		2019	2024	2029	2019-2029
Nijkerk	1+2 phh < 35 jaar	1.215	1.235	1.190	-25
	1+2 phh 35-55 jaar	1.275	1.265	1.290	+15
	gezinnen	4.705	4.805	4.950	+245
	1+2 phh 55-75 jaar	3.040	3.340	3.345	+305
	1+2 phh > 75 jaar	1.500	1.795	2.285	+785
	Totaal	11.735	12.440	13.060	+1.325
Hoevelaken	1+2 phh < 35 jaar	320	380	465	+145
	1+2 phh 35-55 jaar	445	420	385	-60
	gezinnen	1.625	1.585	1.630	+5
	1+2 phh 55-75 jaar	1.240	1.295	1.260	+20
	1+2 phh > 75 jaar	530	730	965	+435
	Totaal	4.160	4.410	4.705	+545
Nijkerkerveen	1+2 phh < 35 jaar	125	160	190	+65
	1+2 phh 35-55 jaar	185	170	145	-40
	gezinnen	650	630	660	+10
	1+2 phh 55-75 jaar	425	490	520	+95
	1+2 phh > 75 jaar	145	195	295	+150
	Totaal	1.530	1.645	1.810	+280

De huishoudensgroei per kern wordt doorberekend op basis van de autonome groei (o.b.v. huidige bevolkingssamenstelling) en instroom van jonge huishoudens en gezinnen (groeiscenario provincie)

- Sterkste groei in Nijkerk (61% van gemeentelijke groei)
 - Alle categorieën nemen toe (uitgezonderd jongste groep huishoudens)
- Groei Hoevelaken: 25% van gemeentelijke groei
 - Vooral 75-plussers, maar ook jongeren tot 30 jaar
- Groei Nijkerkerveen: 15% van gemeentelijke groei
 - Vooral 55-plussers, maar ook jongeren tot 30 jaar

Samenstelling huidige woningvoorraad

(2019)



Totale woningvoorraad: 16.670 woningen

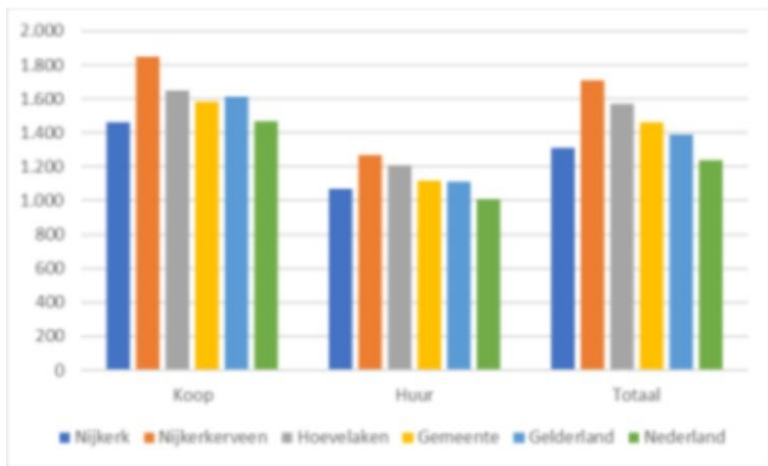
- Nijkerk: 10.780 woningen (65%)
- Hoevelaken: 3.830 woningen (23%)
- Nijkerkerveen: 1.400 woningen (8%)
- 4% = buitengebied
- Aandeel koopwoningen (68%) hoger dan gemiddeld in provincie (60%) of landelijk (57%)
- Aandeel koopwoningen in Hoevelaken het hoogst (76%)

- Aandeel eengezinswoningen in de gemeente (83%) ruim hoger dan gemiddeld in provincie (74%) of landelijk (64%)
- Aandeel eengezinswoningen in Nijkerkerveen het hoogst (95%)

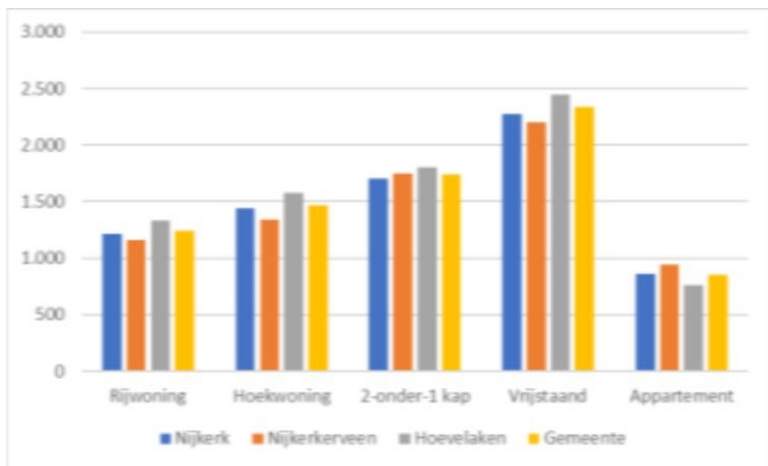
Bron: CBS (2019)



Gemiddeld aardgasverbruik 2017 (m3)

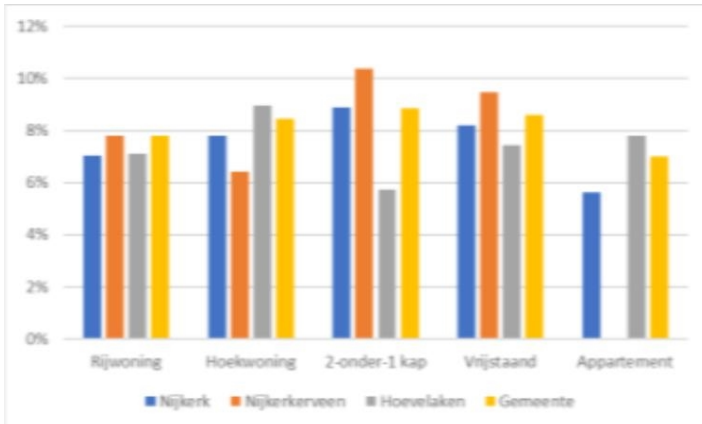
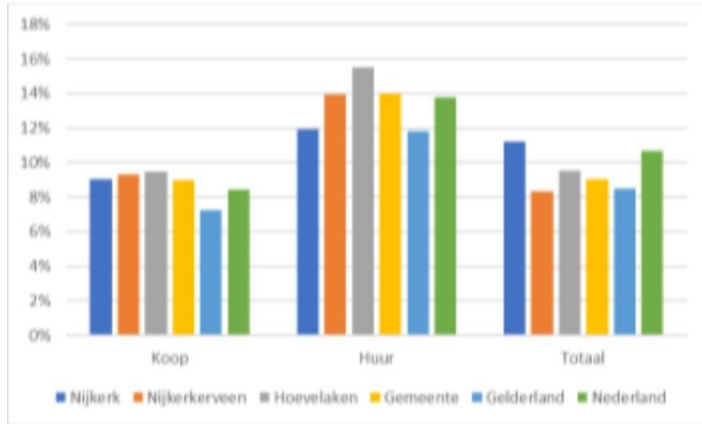


- Gemeentelijk gemiddelde iets hoger dan landelijk verbruik
- Gemiddeld verbruik in de koopsector hoger dan in huursector



- Hoe groter de woning, hoe groter het gemiddeld verbruik
- Gemiddeld verbruik in Hoevelaken bij de meeste woningtypen hoger dan gemiddeld
- Gemiddeld verbruik in Nijkerkerveen doorgaans juist iets lager dan gemiddeld

Afname aardgasverbruik 2013-2017 (m3)



- Verbruik in gemeente veel meer afgenomen dan gemiddeld in Gelderland (en iets meer dan landelijk beeld)
- Veel grotere afname in huursector dan in koopsector
- Afname verbruik ongeveer gelijk over alle woningtypen (tussen 7 en 9%)
- Afname verbruik ruime grondgebonden woningen in Hoevelaken iets lager
- Appartementen Nijkerkerveen (te weinig waarnemingen)

Mutatiegraad sociale huur 2015-2017



Gemiddeld aantal verhuringen en mutatiegraad

Kern	2015	2016	2017	2015-2017	% trend 2015-2017
Hoevelaken	34	27	20	-14	-41%
Nijkerk	137	145	168	+31	+23%
Nijkerkerveen	9	17	6	-3	-33%
Totaal	180	189	194	+14	+8%
Regio Eemvallei	1.610	1.770	1.965	+355	+22%

Mutatiegraad

Kern	Aanbod sociale huur	Mutatiegraad 2015	Mutatiegraad 2016	Mutatiegraad 2017
Hoevelaken	454	7%	6%	4%
Nijkerk	2.493	5%	6%	7%
Nijkerkerveen	243	4%	7%	2%
Totaal	3.190	6%	6%	6%

- Aantal mutaties licht toegenomen (+8%)
 - Veroorzaakt door Nijkerk. Aantal mutaties in andere kernen afgenomen
 - Mutatiegraad regionaal iets sterker toegenomen (22%)
- Mutatiegraad het hoogst in Nijkerk (7%)

Aantal mutaties naar woningtype



	Woningtype	2015	2016	2017	% trend 2015-2017
Hoevelaken	Eengezinswoning	9	13	8	-11%
	Appartement	25	14	12	-52%
	Totaal	34	27	20	-41%
Nijkerk	Eengezinswoning	58	74	92	+59%
	Appartement	79	71	76	-4%
	Totaal	137	145	168	23%
Nijkerkerveen	Eengezinswoning	6	14	5	-17%
	Appartement	3	3	1	-67%
	Totaal	9	17	6	-33%
Gemeente Nijkerk	Eengezinswoning	73	101	105	+44%
	Appartement	107	88	89	-17%
	Totaal	180	189	194	+8%

- Het aantal jaarlijkse mutaties van eengezinswoningen ligt sinds 2016 iets hoger dan bij appartementen
- Het aantal mutaties bij eengezinswoningen is sinds 2015 toegenomen, terwijl het aantal mutaties bij appartementen is afgenomen
- In Hoevelaken ligt het aantal mutaties van appartementen hoger dan bij eengezinswoningen

Aantal reacties naar woningtype



Jaar	2018	2018	2018	2018	2018	2018	Gemiddeld aantal reacties
	Gemiddeld aantal reacties	Gemiddeld aantal reacties	Gemiddeld aantal reacties	Gemiddeld aantal reacties	Gemiddeld aantal reacties	Gemiddeld aantal reacties	
Woningtype	Eengezinswoning	Etagewoning	Galerijwoning	Kamer	Maisonnette	Portiekwoning	
Gemeente woning							
Amersfoort	226	187	132	39	202	205	182
Bunschoten	61	48	61				54
Eemnes	124		39		66	74	104
Leusden	85	84	52		125	49	64
Nijkerk	158	126	154	22	284	29	140
Soest	351	134	248	50		324	226
Woudenberg	113	45					73
Onbekend							
Eindtotaal	199	134	148	38	200	183	165

- De reactiegraad is het gemiddeld aantal reacties per aangeboden woning.
- Reactiegraad in de gemeente Nijkerk (gemiddeld 140) is na Soest (226) en Amersfoort (182) het hoogste van de regio
- Hoogte reactiegraad in Nijkerk bij maisonnettes (gemiddeld 284), maar mogelijk vertekend beeld door beperkt aantal vrijkomende woningen in dit huursegment

Gemiddelde zoektijd (in maanden)



Jaar	Zoektijd						Zoektijd
	2018						
	Eengezinswoning	Etagewoning	Galerijwoning	Kamer	Maisonnette	Portiekwoning	
Woningtype							
Gemeente woning							
Amersfoort	1,6	1,3	1,1	0,4	2,9	1,1	1,3
Bunschoten	1,4	1,7					1,6
Eemnes	1,4		2,3		1,5	2,2	1,7
Leusden	1,6	1,4	1,1		2,0	1,4	1,4
Nijkerk	1,5	1,3	1,5	1,6	0,5	1,4	1,5
Soest	1,5	0,7	0,9	1,5		1,2	1,0
Woudenberg	1,9	1,4					1,6
Eindtotaal	1,6	1,2	1,1	1,0	1,9	1,2	1,3

- De gemiddelde zoektijd is het gemiddeld aantal jaren dat een woningzoekende ingeschreven staat berekend vanaf de eerste reactie tot op het moment dat de selectie voor deze geaccepteerde woning heeft
- plaatsgevonden (exclusief bemiddelde woningen en verhuringen aan voorrangsgroepen)
- De gemiddelde zoektijd voor een sociale huurwoning in de gemeente Nijkerk (1,5 jaar) ligt iets hoger dan gemiddeld in de regio (1,3 jaar)
- Met name de zoektijd voor appartementen (etagewoning, galerijwoning, Portiekwoning) ligt hoger dan gemiddeld in de regio. De zoektijd voor een eengezinswoning (1,5 jaar) is iets korter dan het regionaal gemiddelde (1,6 jaar)

Slaagkans huursector 2018



Jaar	Gemeente woning	Slaagkans in %	Slaagkans excl voorrang in %
2018	Amersfoort	9,6	7,4
	Bunschoten	5,6	3,6
	Eemnes	3,3	2,7
	Leusden	5,9	5,9
	Nijkerk	5,1	4,6
	Soest	5,1	4,7
	Woudenberg	4,1	3,8
	Onbekend		
Eindtotaal		14,1	11,7

- De slaagkans betreft het aantal actief woningzoekenden gedeeld door het aantal nieuwe verhuringen (bezien over een heel jaar, in dit geval 2018)
- De slaagkans in Nijkerk lag in 2018 op 5,1% (inclusief nieuwbouw en voorrangssituaties). Alleen in Eemnes en Woudenberg was de slaagkans lager in het afgelopen jaar.
- De slaagkans exclusief nieuwbouw en voorrangssituaties kwam voor Nijkerk nog iets lager uit; 4,6%. Daarmee is de druk op de huurmarkt gemiddeld. In Amersfoort, Leusden en Soest lag de slaagkans hoger dan in Nijkerk, maar in de gemeenten Eemnes, Bunschoten en Woudenberg was de slaagkans juist kleiner.

Uitgangspunten berekening sociale huur



	Gemeente Nijkerk 2018	Companen 2019
Demografische trend	Prognose FoodValley: +1.750 tot +2.140 woningen in 10 jaar (Gemiddelde groei +200 huishoudens / woningen per jaar)	
Aandeel lage inkomens (< € 38.035)	41% (WoON2015, Amersfoort)	39% (Lokale Monitor Wonen 2016, Nijkerk)
Ontwikkeling aandeel lage inkomens	Bandbreedte -2% tot +2%	39,7% in 2029 (+1,8%) Langjarige koopkrachtontwikkeling: +0,4% 20-65 jarigen +0,2% 65-plussers
Aandeel lage inkomens in sociale huur	50% (waarstaatjegemeente.nl, 2015, Nijkerk)	44% (Lokale Monitor Wonen 2016, Nijkerk)
Aandeel scheefwoners in sociale huur	14,9% (waarstaatjegemeente.nl, 2015, Nijkerk)	17,1% (Lokale Monitor Wonen 2016, Nijkerk)
Omvang sociale huurvoorraad	3.782 (corporaties, 2018, Nijkerk)	3.840 (onderzoek Companen, WSN, 2018)
Verminderde instroom ouderen (blijven langer in koopwoning)	Niet aanwezig	Vermindert opgave met 170 woningen

Ontwikkeling benodigde kernvoorraad



Huidige woonsituatie per inkomensgroep

	Koop		Sociale huur		Particuliere huur		Totaal	
	#	%	#	%	#	%	#	%
Huurtoeslaggroep	1.145	9%	1.860	48%	350	27%	3.355	19%
HT - €36.800	1.870	15%	1.105	29%	390	30%	3.365	20%
€36.800 - €41.055	750	6%	220	6%	60	5%	1.030	6%
> €41.055	8345	69%	655	17%	490	38%	9.490	55%
Totaal	12.110	100%	2.090	100%	760	100%	10.130	100%

Ontwikkeling inkomensgroepen

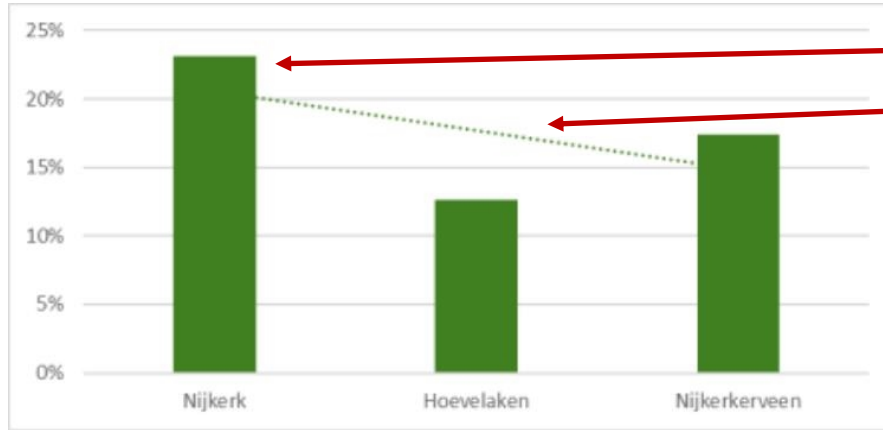
	2019	2029	2019-2029
Huurtoeslaggroep	3.355	3.815	+460
HT - €36.800	3.365	3.825	+460
€36.800 - €41.055	1.030	1.135	+920
> €41.055	9.490	10.465	+105
Totaal	17.240	19.240	+2.000

Toekomstige behoefte in 2 scenario's

	2019	2029	2019-2029
Huidige sociale voorraad	3.840	-	-
Benodigde voorraad (bij 17% scheefheid)		4.290	+450
Benodigde voorraad (bij 15% scheefheid)	-	4.165	+325

- Benodigde sociale huurvoorraad neemt met 325 tot 450 woningen toe (32 tot 45 w. per jaar)
- Ter vergelijking: berekening gemeente 2020-2030: tussen 390 en 430 woningen (39 tot 43 w. per jaar)
- **Conclusie: er zijn geen wijzigingen/bijzonderheden t.o.v. de gemeentelijke berekening gemaakt in 2018.**

Opgave sociale huur per kern 2019-2029



- Op basis van huidige aandeel sociaal...
- en op basis van trendlijn

Bronnen:

Lokale Monitor Wonen (2019),
Provincie Gelderland (2016),
CBS (2019)

	Opgave volgens huidig aandeel	Opgave o.b.v. trendlijn	Scenario laag (gemeente)	Scenario hoog (gemeente)
Nijkerk	+245	+315	+285	+315
Hoevelaken	+45	+95	+75	+80
Nijkerkerveen	+35	+40	+30	+35
Gemeente	+325	+450	+390	+430

- Opgave Nijkerk in beide scenario's het grootst (+285 tot +315)
- Verschil gemeentelijke berekening:
 - Scenario laag gemeente is hoger dan lage scenario Companen (vooral Nijkerk en Hoevelaken)
 - Scenario hoog gemeente is lager dan hoge scenario Companen (vooral Hoevelaken)

Transactiegegevens koopsector



Gemeente Nijkerk: 2014 t/m 2018

	Aantal verkocht	Gemiddeld per jaar	Gemiddeld aantal maanden te koop	Gemiddelde transactieprijs	Transactieprijs per m ²
Rij- / hoekwoning	1.506	301	2,9	€239.820	€2.140
2-onder-1 kap	533	107	5,9	€345.750	€2.513
Vrijstaande woning	493	99	10,4	€476.670	€4.911
Appartement	423	85	6,2	€235.650	€2.614
Gemeente	2.955	591	5,2	€297.865	€2.738

- Rij- en hoekwoningen verkochten het snelst
- Hoogste prijs per m2: vrijstaande woningen
 - Stonden daardoor ook langer te koop

Vergelijking transacties Nijkerk met regiogemeenten 2014 t/m 2018



	Gemiddeld aantal trans- acties per jaar	% transacties op totale voorraad	Gemiddeld aantal mnd. te koop	Gemiddelde transactieprijs	Transactieprijs per m ²
Nijkerkerveen	65	4,6%	5,8	€323.760	€4.554
Hoevelaken	118	3,1%	5,0	€319.580	€2.860
Nijkerk	408	3,8%	5,1	€287.490	€2.346
Gemeente Nijkerk	591	3,5%	5,2	€297.870	€2.738
Gemeente Putten	278	2,9%	7,4	€337.670	€2.868
Gemeente Soest	530	2,6%	5,5	€364.580	€2.776
Gemeente Amersfoort	2.115	3,2%	3,7	€294.820	€2.610
Gemeente Barneveld	712	4,1%	4,6	€269.700	€2.487
Gemeente Leusden	345	2,7%	4,6	€316.100	€2.472
Gemeente Bunschoten	246	3,0%	7,1	€286.480	€2.362
Gemeente Brummen	250	2,7%	7,5	€279.640	€2.294

- Gemiddelde verkooptijd in Nijkerk hoger dan Amersfoort, Barneveld, Leusden, maar lager dan Bunschoten, Putten, Brummen
- Hoge prijs per m2 in Nijkerkerveen (komt door vrijstaand wonen)

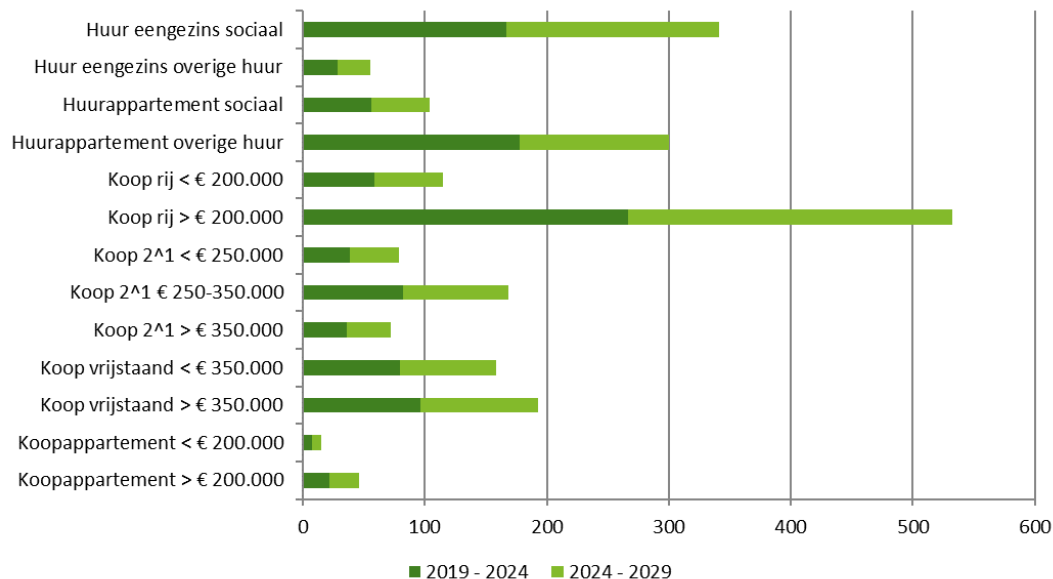
Trends transacties 2014 t/m 2018



	Aantal transacties per jaar	Gemiddeld aantal mnd. te koop	Gemiddelde transactieprijs
Nijkerkerveen	+30%	-64%	+90%
Hoevelaken	+59%	-68%	+56%
Nijkerk	+32%	-63%	+19%
Gemeente Nijkerk	+37%	-64%	+34%
Gemeente Soest	+133%	-70%	+50%
Gemeente Amersfoort	+159%	-66%	+40%
Gemeente Putten	+61%	-32%	+34%
Gemeente Barneveld	+72%	-62%	+33%
Gemeente Bunschoten	+378%	-31%	+33%
Gemeente Leusden	+128%	-89%	+24%
Gemeente Brummen	+99%	-60%	+21%

- Vooral Nijkerkerveen zijn prijzen sterk gestegen, in Nijkerk juist beperkt
- Druk op de woningmarkt lijkt het sterkst in Amersfoort en Soest. Nijkerk volgt daar iets na, samen met Barneveld en Leusden

Kwalitatieve woningbehoefte gemeente



Uitgangspunten:

- Deels feitelijke verhuisbewegingen
- Deels WoON2018
- Rapport Middenhuur (Stec)

Huursector:

- Sociaal: iets meer vraag eengezins- dan meergezinswoningen
- Particulier: vooral vraag naar (levensloopgesikte) appartementen

Koopsector:

- Grote vraag naar rij- en hoekwoningen: door instroom jonge huishoudens
- Vraag naar vrijstaand wonen iets groter dan 2-onder-1 kap (deels van vestigers, maar vooral ook autonome behoefte)
- Vraag naar koopappartement beperkt (vooral senioren, gericht op kern Nijkerk)

Indicatie kwalitatieve woningbehoefte per kern



		Nijkerk	Hoevelaken	Nijkerkerveen
Huur	Huur eengezins sociaal	9%	6%	11%
	Huur eengezins overige huur	2%	2%	4%
	Huurappartement sociaal	15%	9%	1%
	Huurappartement overige huur	17%	12%	2%
Koop	Koop Rijwoning	27%	34%	39%
	Koop 2-onder-1 kap	13%	19%	12%
	Koop Vrijstaand	14%	16%	29%
	Koopappartement	3%	2%	2%
	Totaal	+1.345 (100%)	+545 (100%)	+280 (100%)

- Nijkerk: Sterke nadruk op rij- en hoekwoningen
- Hoevelaken: rijwoningen en vrijstaand
- Nijkerkerveen: vooral rij- en hoekwoningen en vrijstaand
- Vrije sector huur: vooral in Nijkerk en Hoevelaken

Wonen met zorg: definities woonvormen



Ouderen

- Geclusterd wonen met 24 uren zorg: gefinancierd vanuit Wlz, onderscheid naar (1) dementie en (2) somatiek
- Geclusterd wonen met zorg nabij: appartementen of seniorenwoningen nabij zorginstelling (gefinancierd vanuit wmo en zvw, gaat o.a. om aanleunwoningen)
- Geclusterd wonen voor senioren zonder zorg: seniorenwoningen, hofjeswoningen, etc. niet in directe nabijheid van zorginstelling

Verstandelijke / lichamelijke beperking (o.b.v Wlz indicaties + aanname Wmo)

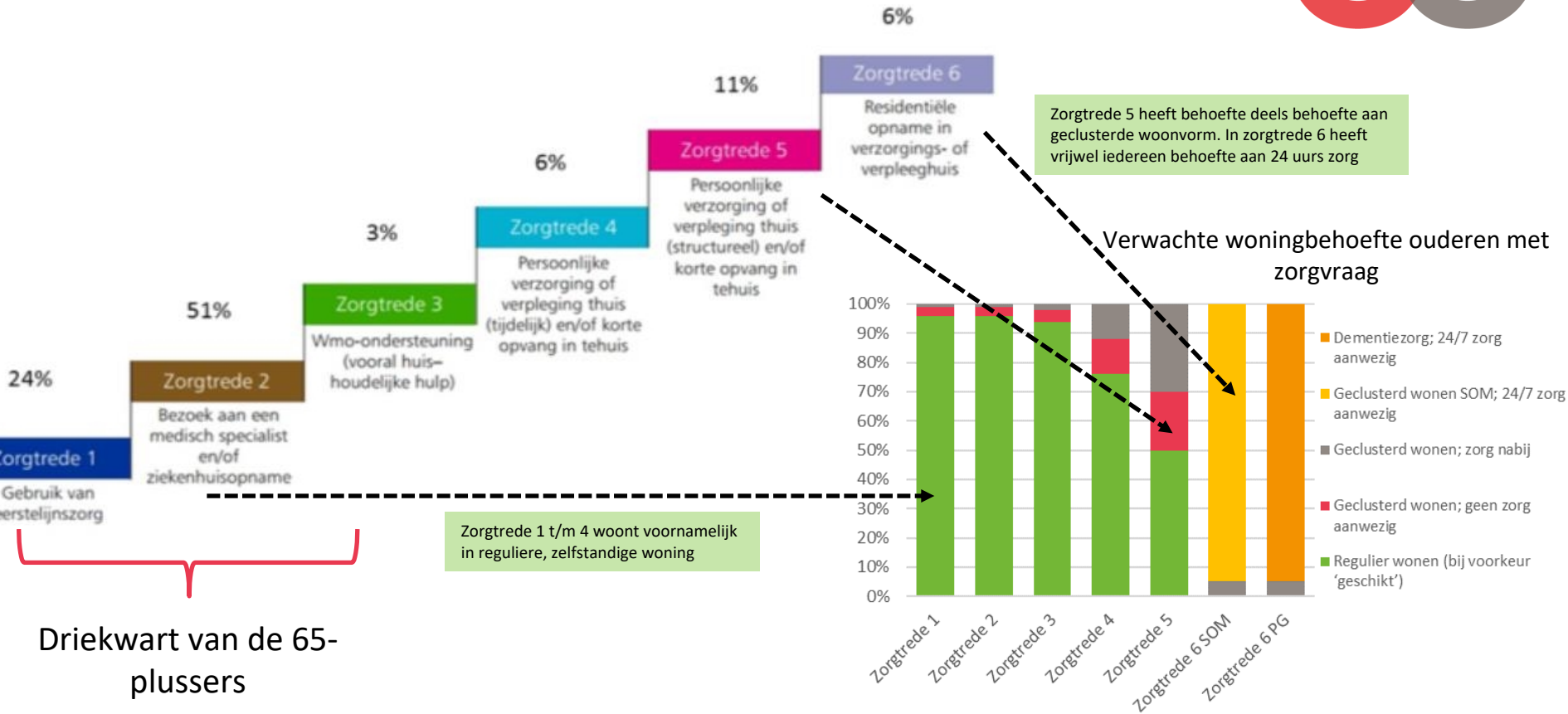
- Geclusterd wonen: kleinschalige- / grootschalig geclusterde woonvorm, voor matige- / zware zorgvraag
- Gespikkeld wonen: niet geclusterde woonvorm in de buurt van zorginstelling, met name bedoeld voor mensen met een relatief lichte zorgvraag

Psychiatrische problematiek

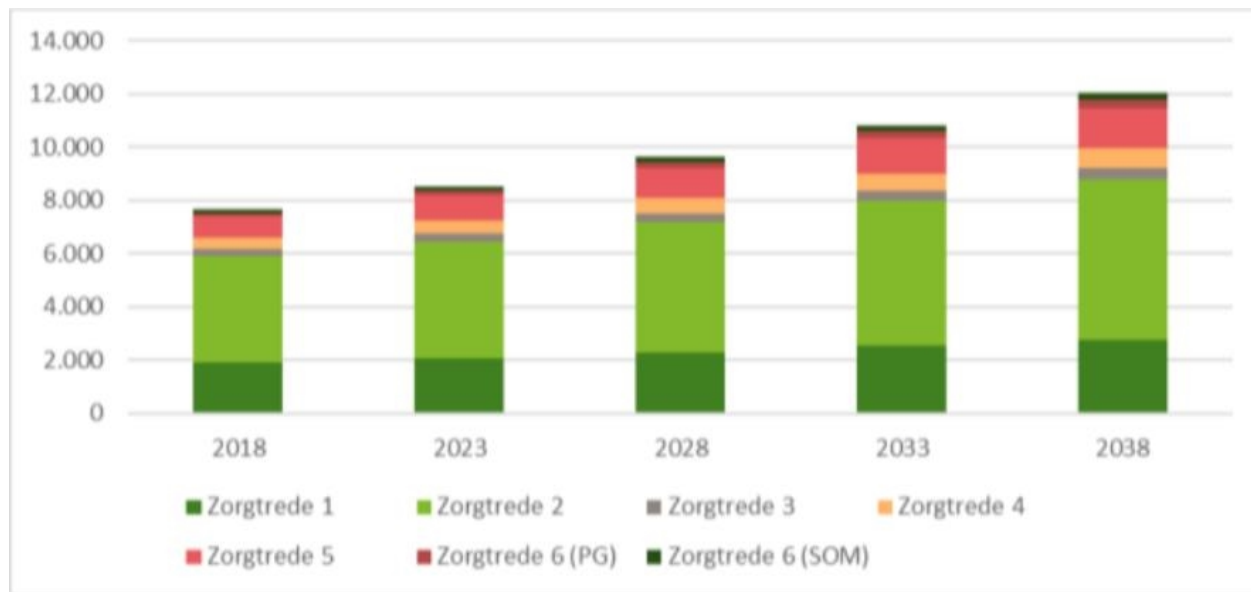
- Klinische psychiatrie (GGZ B): Klinische instelling, bestemd voor psychiatrische patiënten met zware zorgvraag (gefinancierd via Wlz + beschermd wonen)
- Beschermd Wonen (GGZ C): Grootschalige en kleinschalige woonvorm, gericht op mensen met matige GGZ problematiek (gefinancierd via Wmo, loopt via centrumgemeente Amersfoort)

Wonen met zorg: zorgtrede ouden (NZa)

Bronnen: NZa (2018), CBS (2019)



Toekomstige ontwikkeling zorgvraag ouderen Gemeente Nijkerk



- Vooral grote groep zorgtrede 1 + 2
- Daarnaast: grootste absolute groei bij zorgtrede 5 (+335 ouderen) en 4 (+150 ouderen)
- Procentueel sterkste groei bij zorgtrede 6 (PG) = +52%

Woningbehoefte ouderen met zorgvraag (2019-2034)

	2020	2025	2030	2035	2020-2030	2030-2035
Geclusterd wonen 24-uurszorg (dementie)	140	170	205	250	+65	+45
Geclusterd wonen 24-uurszorg (somatic)	115	135	160	190	+45	+30
Geclusterd wonen zorg nabij	345	445	565	685	+220	+120
Geclusterd wonen zonder zorg	365	455	565	675	+200	+110
Regulier wonen (liefst levensloopgeschikt)	4.835	5.455	5.840	6.015	+1.005	+175
Totaal	5.800	6.660	7.335	7.815	+1.535	+480

Bronnen: NZA (2018), CBS (2019), Provincie Gelderland (2016), CIZ (2019)

Geclusterd wonen met 24 uren zorg:

- In 2035: 440 plaatsen nodig (hetzij intramuraal, hetzij via VPT/MPT)
- Vorig onderzoek (2015) ging uit van 305 plaatsen in 2030
- Vergrijzing leidt tot groei behoefte 24-uurszorg
- **Huidig aanbod: 288 plaatsen (106 dementie, 182 somatisch)**

Geclusterd wonen met zorg nabij

- In 2035: 685 woningen nodig
- Vorig onderzoek (2015) ging uit van 175 woningen in 2030
- Door technologische ontwikkelingen: meer mogelijkheden voor ouderen met zware zorgvraag om in woonvorm met zorg nabij te wonen
- **Huidig aanbod: bruto: 239 woningen (waarvan 50% toegewezen aan mensen met zorgindicatie)**

Geclusterd wonen zonder zorg

- In 2035: 675 woningen nodig
- Comfortvraag onder regulier wonende ouderen voor geclusterd wonen zonder zorg
- **Geen exacte cijfers van. Deels kan hiervoor het aanbod aan geclusterde woonvormen van WSN / Alliantie voor worden ingezet, maar ook aangepaste koopwoningen of nieuwbouw levensloopgeschikte woningen kunnen hiertoe behoren**

Regulier wonen (liefst levensloopgeschikt)

- In 2035 behoefte aan 6.015 woningen voor ouderen met een lichte zorgvraag
- Deze doelgroep woont nu al in een reguliere woning. De meeste van deze woningen zijn (met enkele aanpassingen) goed bewoonbaar voor mensen met een lichte zorgvraag.
- Vooral belangrijk om bij nieuwbouw na te denken over het realiseren van levensloopgeschikte woningen
- **Exacte cijfers van levensloopgeschikt woningaanbod niet beschikbaar. Vergt specifiek onderzoek naar kwaliteitskenmerken bestaande woningvoorraad**

Huidig aanbod wonen met zorg voor ouderen



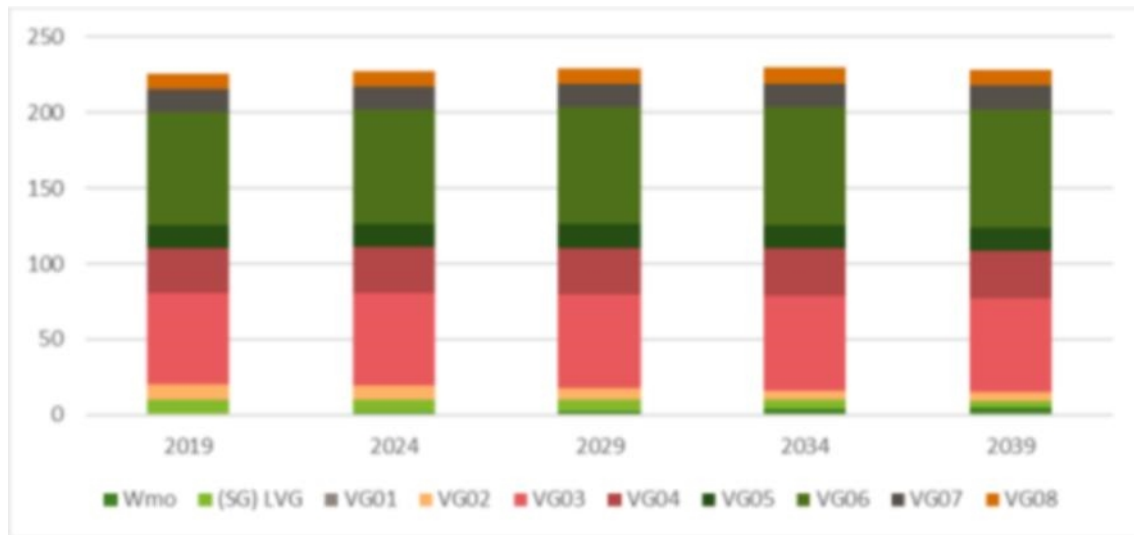
Bronnen: Amaris Zorggroep, Het Beweging 3.0, Gastenhuis, WSN, De Alliantie (2019)

		Nijkerk			Hoevelaken			Gemeente		
		PG	SOM	Tot.	PG	SOM	Tot.	PG	SOM	Tot.
Gecclusterd wonen met 24 uren zorg	Arkeheem	16	40	56				16	40	56
	De Pol	62	70	132				62	70	132
	Huize Sint Jozef	8	72	80				8	72	80
	Gastenhuis (plan)				(20)		(20)	(20)		(20)
	Totaal	86	182	268	(20)		(20)	86 (+20)	182	268 (+20)

		Nijkerk	Hoevelaken	Totaal
Gecclusterd wonen met zorg nabij	Beatrixflat	36		32
	Oranjelaan	74		74
	Zilverstaete	38		38
	De Veenenpoort	35		35
	De Stoutenborgh		56	56
	Totaal	183	56	239

- Nadruk ligt sterk op de kern Nijkerk
- Gecclusterd wonen met zorg nabij / zonder zorg: woningen in deze complexen worden voor 50% toegewezen aan mensen met zorgindicatie, 50% kan worden toegewezen aan 50-plusser

Ontwikkeling woningbehoefte verstandelijk gehandicapten



Woningbehoefte 2019-2034

- Geclusterd wonen: 210 plaatsen (blijft stabiel)
- Gespikkeld wonen: 15 plaatsen (neemt licht toe: +5)

- VG 6 en VG 3 vormen de grootste zorgdoelgroepen
- Totale behoefte blijft komende jaren redelijk stabiel
- **Huidig aanbod geclusterd wonen: 184 plaatsen (in lijn met huidige vraag)**

Huidig aanbod geclusterd wonen



		Nijkerk	Hoevelaken	Totaal
Geclusterd wonen	J.P. van den Bentstichting		16	16
	's Heeren Loo	117		117
	Stichting De Voorde	11		11
	Gele Weiland	10		10
	Philadelphia	30	10	40
	Careander (plan)	(18 tot 24)		(18 tot 24)
	Totaal	168 (+18 tot 24)	26	194 (+18 tot 24)

- In de praktijk bieden zorgaanbieders woonruimte voor verschillende zorgdoelgroepen aan
- Voorbeeld Gele Weiland: zowel LVG als GGZ

Bronnen: 's Heeren Loo, Timon, Ambulante Hulpverlening Midden Nederland, Careander, De Alliantie (2019)

Ontwikkeling woningbehoefte GGZ-clënten



- Klinische psychiatrische (GGZ B)
 - Beperkt aantal indicaties: 2 in 2017, 10 in 2018
- Beschermd wonen (GGZ C)
 - Regio Amersfoort zet in op 'evenwichtige verdeling verblijfs capaciteit en uitstroom naar ambulante ondersteuning'
 - In 2019 12 BW beschikkingen gemeente Nijkerk = 2,0% van totaal in de regio (608)
 - Dat is 0,028% van totaal aantal inwoners (samen met Bunschoten het laagste percentage in de regio)
 - Huidig aanbod: tussen 10 en 20 plaatsen (3 locaties: Ruchama Zorg, Weeshuis en Zorgboerderij Het Witte Water)

Huidig aanbod geclusterd wonen GGZ



		Nijkerk	Nijkerkerveen	Totaal
Geclusterd wonen	Ruchama		4	4
	Weeshuis Sustvarius	0 tot 5		0 tot 5
	Zorgboerderij Het Witte Water	5 tot 10		5 tot 10
	Kat en Hond (plan)	(15)		(15)
	Totaal	5 tot 15 (+15)	4	10 tot 20 (+15)

- Huidig aanbod ligt tussen de 10 tot 20 plaatsen.
- Lastig om exact aantal te benoemen, bezettingsgraad wisselt sterk

Confrontatie vraag – aanbod wonen met zorg



Doel-groep	Woonvorm	Aanbod wonen met zorg			Vraag wonen met zorg		Saldo
		Huidig	Plannen	Totaal	2020	2035	2035
Ouderen	Geclusterd 24 uurs zorg PG (plaatsen)	86	20	106	140	250	-144
	Geclusterd 24 uurs zorg SOM (plaatsen)	182	-	182	115	190	+8
	Geclusterd wonen zorg nabij (woningen)	239	-	239	345	685	-446
	Geclusterd wonen zonder zorg (woningen)	*	-	*	365	675	*
LVB	Geclusterd wonen (plaatsen)	194	18-24	212-218	210	210	+2 / +8
	Gespikkeld wonen (plaatsen)	*	*	*	15	20	*
GGZ	Beschermd wonen (plaatsen)	5-20	15	20-35	10	?	?
	Klinische psychiatrie (plaatsen)	0	0	0	2	?	?

Bronnen: NZA (2018), CBS (2019), Provincie Gelderland (2016), CIZ, aanwezige zorgaanbieders gemeente Nijkerk (2019)

**Het tekort / overschot aan geclusterde woningen zonder zorg is lastig te bepalen omdat er geen exact cijfers is van het aanbod. Een deel van het aanbod geclusterde woningen met zorg nabij kunnen hiervoor worden ingezet*

- Door de sterk toenemende vraag dreigt er op termijn een tekort ontstaan aan:
 - Geclusterde woningen met zorg nabij (ruim 440 woningen)
 - Geclusterde woonvorm met 24 uurs zorg voor mensen met psychogeriatrische zorgvraag (ruim 140 plaatsen)
- De toekomstige behoefte aan beschermd wonen is afhankelijk van de regionale afspraken die hierover worden gemaakt

Behoefte woonwagens



- Gemeente Nijkerk: 20 standplaatsen
 - 1,2 standplaats per 1.000 woningen
- Gemiddeld in 11 regiogemeenten (5.000 tot 20.000 woningen in Gelderland, Utrecht, Flevoland)
 - 1,26 standplaats per 1.000 woningen
 - Zou 1 plaats extra betekenen in Nijkerk

Hoofdpunten gespreksverslagen woonwagenstandplaatsen

- 1 plaats Hoevelaken (huur)
- 2 à 3 plaatsen Nijkerk (18 jaar zoektijd)
- 1 à 2 plaatsen Hoevelaken of Watergoorweg (Nijkerk), Liefst koop, huur is ook mogelijk

Conclusies



- Sinds einde crisis sterke bevolkingsgroei
- Sterk toegenomen aantal vestigers (m.n. jonge huishoudens + gezinnen vanuit Amersfoort)
- Daarom reëel om uit te gaan van hoog woningbouwscenario (+2.000 in komende tien jaar)
- Grootste groei komt terecht in de kern Nijkerk, maar opgave per kern van veel verschillende aanbodfactoren afhankelijk
- Behoeft sociale huur 2019-2029: 450 woningen = iets lager dan berekening gemeente
 - Ook hier spelen meerdere factoren mee: terugloop scheefheid? Verhuisgeneigdheid ouderen?
- Vraag naar koopwoningen richt zich primair op middeldure rij- en hoekwoningen, vooral door instroom jonge huishoudens
- Daarnaast grote vraag 2-onder-1 kap en vrijstaand, vooral in Hoevelaken en Nijkerkerveen (vooral van autonome vraag)
- Wonen met zorg:
 - Lichte toename geclusterd wonen met 24 uren zorg (door vergrijzing)
 - Sterke toename geclusterd wonen met zorg nabij (meer technologische mogelijkheden, comfortvraag)
- Huidig aanbod woonwagendplaatsen redelijk in lijn met regionaal gemiddelde
 - Slechts zeer beperkte uitbreiding nodig: 1 a 2 plaatsen
 - Op basis van gesprekken iets meer behoefte: ongeveer 5 plaatsen