

Resultaten woningmarktonderzoek

Gemeente Nijkerk
5 september 2019



Aanleiding



Onderbouwing voor...

- Nieuwe woonvisie
- Woningbouwprogramma
- Visie op wonen met zorg

Bronnen



Kwalitatieve woningbehoefte

- Feitelijke verhuizingen afgelopen jaren
- WoON2018

Daarnaast:

- CBS-gegevens
- NVM cijfers
- Lokale (woon)zorgaanbieders

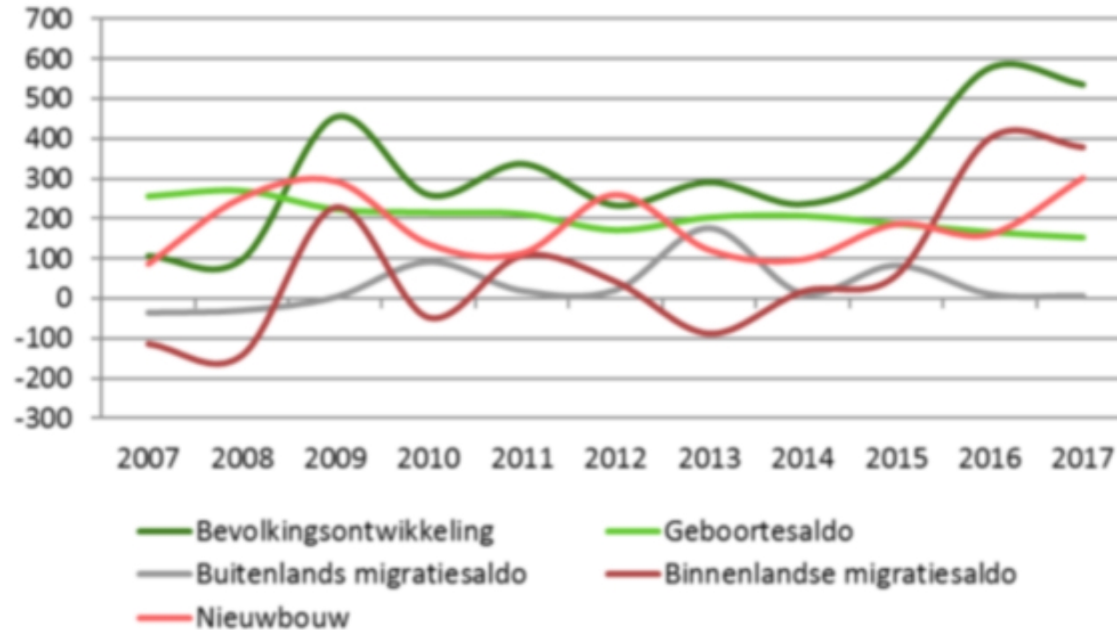
Kwantitatieve woningvraag



Demografische terugblik Gemeente Nijkerk (2007-

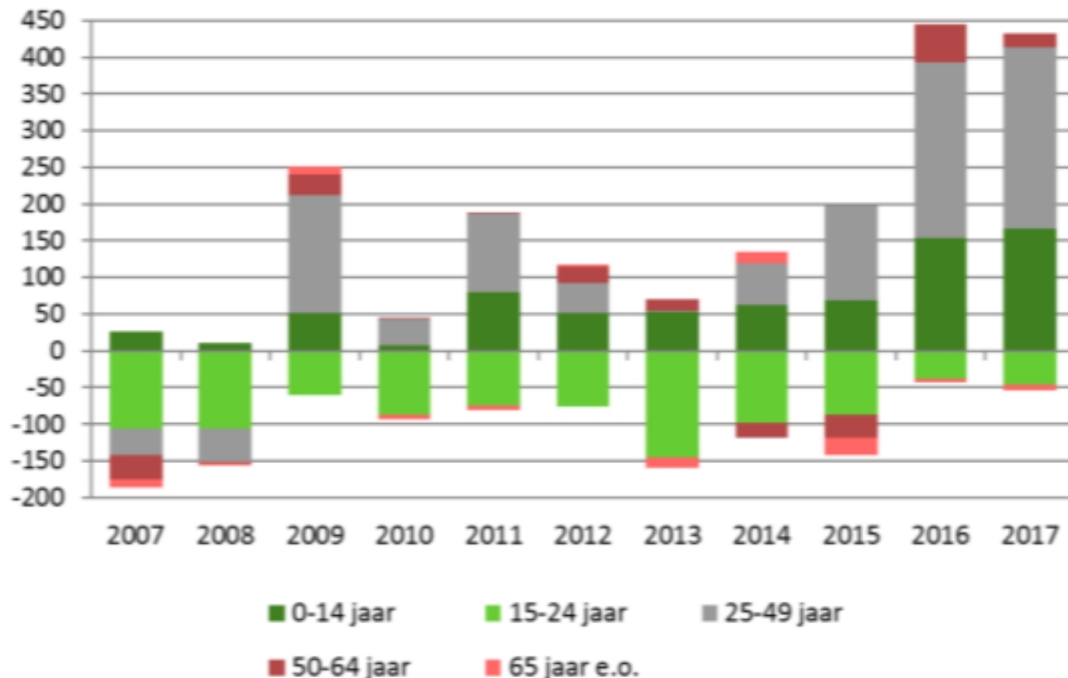


Bron: CBS (2019)



- Vanaf 2015: sterk positief migratiesaldo.
- Hele looptijd: sterk positief geboortesaldo, neemt wel langzaam af (gevolg vergrijzing)
- Nieuwbouwproductie wisselend, laatste jaren forse toename

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



- Sinds 2016: groot vestigingsoverschot gezinnen
- Licht positief saldo 50-plussers
- Vertrekoverschot 15-24 jarigen. Vaak werk - of studiemotieven.
- Sinds 2016: vertrekoverschot van de jongeren afgenomen (leenstelsel?)

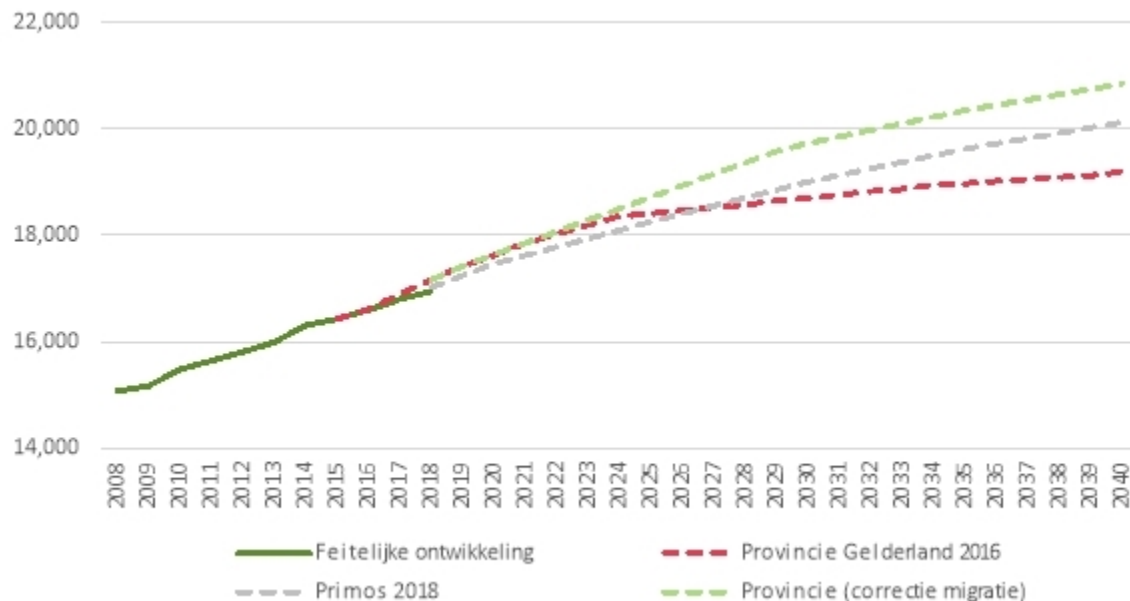
Belangrijkste verhuisbewegingen afgelopen tien jaar



- Meeste verhuizingen van en naar Amersfoort, Barneveld, Putten
- Positief migratiesaldo: Amersfoort (+535), Bunschoten (+130), Leusden (+125), Almere (+55)
- Negatief migratiesaldo: Utrecht (-240), Amsterdam (-140), Barneveld (-110)
- Nijkerk: veel vestigers uit noordelijke gemeenten (Putten, Zeewolde)
- Nijkerkerveen: veel vestigers uit zuidelijke gemeenten (Amersfoort, Leusden)
- Hoevelaken: veel vestigers uit zuidoosten (Barneveld, Leusden, Apeldoorn)

Huishoudensprognose (2019-2029)

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



Provincie Gelderland:

- +1.235 huishoudens

Primos 2018:

- +1.615 huishoudens

Provincie (met correctie migratiesaldo):

- +2.160 huishoudens

- 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!)*

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

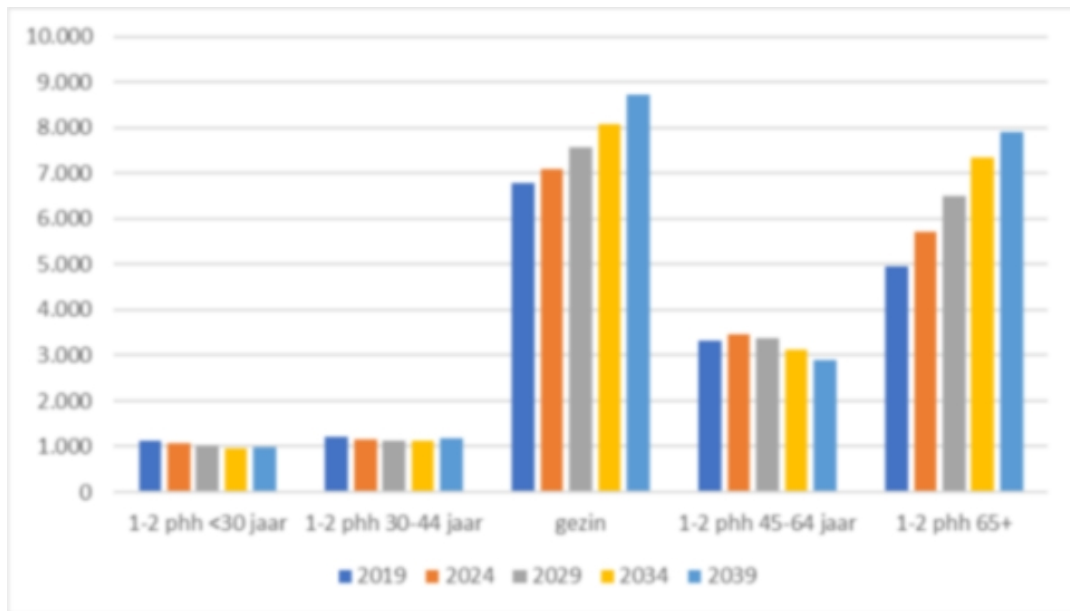
- Sterkste groei in Nijkerk (61% van gemeentelijke groei)
 - Alle categorieën nemen toe (uitgezonderd jongste groep huishoudens)
- Groei Hoevelaken: 25% van gemeentelijke groei
 - Vooral 75-plussers, maar ook jongeren tot 30 jaar
- Groei Nijkerkerveen: 15% van gemeentelijke groei
 - Vooral 55-plussers,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



Kwalitatieve behoefte

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

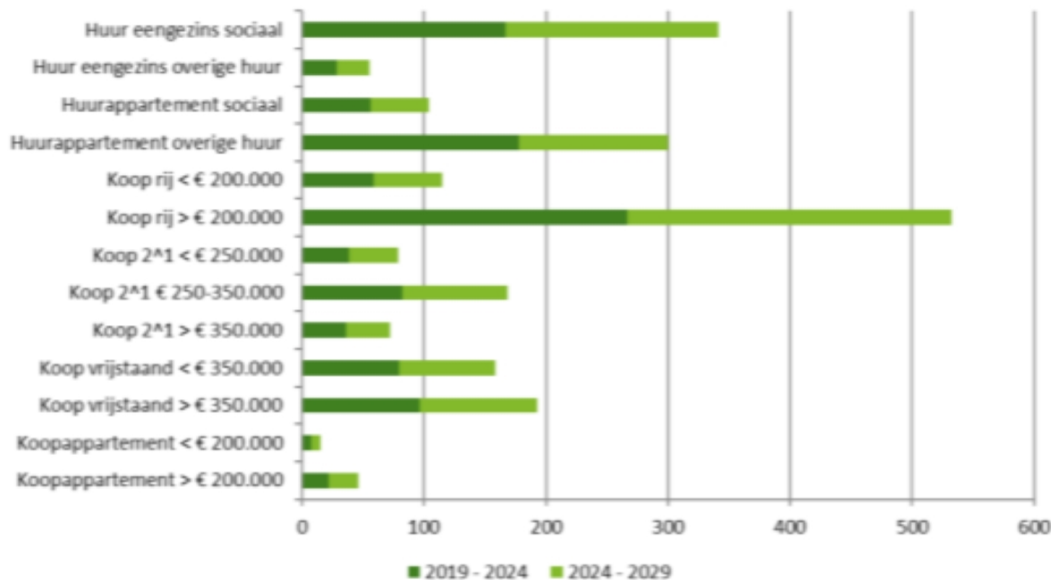
- Autonome trend (huidige inwoners)
 - Vergrijzing (toename 45-64 jarigen en 65-plussers)
 - Ontgroening (afname 1+2 phh < 45 jaar)
- Migratie
 - Gezinnen + jonge 1+2 phh)

Vertaling naar woningbouwopgave



- Demografie
- Woonwensen (WoON2018)
- Feitelijk verhuisgedrag afgelopen jaren
- Onderzoek opgave sociale huur (Gemeente 2018)
- Blik op middenhuur (2018)

Kwalitatieve woningbehoefte 2019-2029



- Sociale huur: +340 tot +430 woningen
- Mede afhankelijk ontwikkeling goedkope scheefheid (nu 17%)

- Sterke vraag naar middeldure rij/hoekwoningen (lokale starters, instroom jonge vestigers/gezinnen)
- Lokale gezinnen: zoeken met name ruime grondgebonden koop (2-1 kap / vrijstaand)
- Beperkte vraag levensloopgeschikte koop(appartement): verhuisbereidheid senioren...?

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



Analyse vraag + aanbod zorgdoelgroepen



Vraag:

- Demografische doorrekening
- Indicatiestelling
- Woningbehoefte: WoON2018, NZA
- VG + GGZ: toename van 'lokaal wonen' (van centrumgemeente naar wonen in de buurt van familie / plaats van herkomst)

Aanbod:

- Inventarisatie zorgaanbieders gemeente Nijkerk

Vraag – aanbod doelgroep ouderen



	2020	2030	Huidig aanbod (+ plannen)	Opgave 2030
Geclusterd wonen 24 uurs zorg (dementie)	140	205	106 (+20)	+80
Geclusterd wonen 24 uurs zorg (somatiek)	115	160	182	-20
Geclusterd wonen, zorg nabij	345	565	239	+315
Geclusterd wonen zonder zorg	365	565	?	
Regulier wonen (liefst levensloopgeschikt)	4.835	5.840	?	

- Geclusterd 24 uurs zorg
 - Kan zowel intramuraal als via ambulante zorg (VPT/MPT) ingevuld worden
 - Vergrijzing leidt tot meer oudere ouderen (en daardoor meer zware zorgvragers)
- Geclusterd zorg nabij
 - Meer technologische mogelijkheden leidt tot meer vraag naar zelfstandig wonen
 - Aanbod: complexen WSN + Alliantie (50% naar mensen met zorgindicatie, 50% kan naar 50-plusser)
- Geclusterd wonen zonder zorg
 - Comfortvraag onder regulier wonende ouderen
 - Aanbod: deels complexen WSN + Alliantie, deels levensloopgeschikte koopwoningen
- Regulier wonen:
 - Deel bestaande voorraad is hiervoor al geschikt
 - Vooral aandacht voor aanpassen bestaande bouw en kaders m.b.t. levensloopgeschikte nieuwbouw

Vraag en aanbod VG



	2030	2040	Huidig aanbod (+ plannen)	Opgave 2030	Opgave 2040
VG geclusterde instellingenzorg (wlz)	220	225	154 (+18/24)	66 (-18 /24)	71 (-18/24)
VG + LVG geclusterd begeleid (wlz + wmo)	35	50	40	-5	10
LVG gespikkeld (wmo)	15	50		15	50

- Op dit moment vraag en aanbod ongeveer in evenwicht
- Richting 2030 dreigen tekorten (bij gelijkblijvend aanbod)
 - Met name geclusterd wonen, in mindere mate gespikkeld wonen

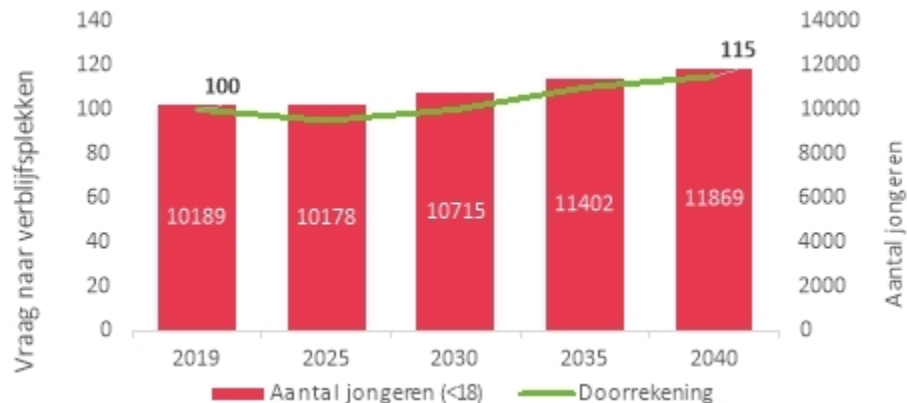
Psychiatrische problematiek



	2030	2040	Huidig aanbod (+ plannen)	Opgave 2030	Opgave 2040
GGZ Plekken (wmo regionaal + lokaal)	28	43	5 (+ 28 / 33)	23 (-28/33)	38 (-28/33)
GGZ klinische plekken (wlz)	0	0	0	0	0

- Van oudsher mensen met psychiatrische problematiek in centrumgemeente gehuisvest (dus buiten Nijkerk)
- Verwachting is dat de behoefte aan beschermd wonen in Nijkerk zal toenemen, maar is met name afhankelijk van regionale afspraken
- 2030: tekort ongeveer 20 plaatsen. Maar als ingezet wordt op afbouw beschermd wonen: dan vooral behoefte aan gespikkeld of geclusterd wonen met 24-uurs zorg oproepbaar

Uitstroom jeugdzorg



- Op dit moment ongeveer 100 jongeren (<18 jaar) verblijven in jeugdzorg
- Jaarlijks uitstroom van ongeveer 35-40 jongeren
- Vraag naar zelfstandige woonruimte afhankelijk van perspectief jongeren
 - Perspectiefplan jongeren screenen: bepalen welk deel heeft behoefte aan tussenstap
 - Zelfstandig begeleid wonen (kamertrainingslocatie), bijvoorbeeld te realiseren in leegstaand vastgoed