

Gemeenteraad van Nijkerk
Postbus 1000
3860 BA NIJKERK

Uw brief van		Ons kenmerk	1229831
Uw e-mailadres		Bijlage	1
Datum	30 augustus 2022	Behandeld door	A. Ermers
Onderwerp	Woonwensenonderzoek senioren	Team	Vakspecialisten

Geachte heer, mevrouw,

In juni 2020 is de Woonvisie Gemeente Nijkerk 2020+ vastgesteld. In de woonvisie is opgenomen dat de doorstroming op de woningmarkt op gang gebracht wordt door onder andere bij nieuwbouw veel aandacht te geven aan de doelgroep senioren. Bij nieuwbouwontwikkelingen is een aandeel van 10% verplicht voor woningen die in het bijzonder geschikt zijn voor senioren.

Om te bepalen wat een woning geschikt maakt voor senioren, hoe de verhuisbereidheid van senioren is en of er wel of niet een zorgbehoefte is, is een uitvraag gedaan voor een woonwensenonderzoek onder alle senioren (55+) in de gemeente Nijkerk en een analyse van de toekomstige kwantitatieve en kwalitatieve vraag. Hierbij ontvangt u ter kennisname het resultaat: het onderzoeksrapport *Woonvoorkeuren senioren in de gemeente Nijkerk* (zie bijlage).

Onderzoek

Voor dit onderzoek zijn 9.306 huishoudens, waarvan de hoofdbewoner een leeftijd heeft van 55 jaar of ouder, aangeschreven. Van 9 maart 2022 tot en met 22 maart 2022 konden ze de vragenlijst invullen. 17% van deze huishoudens (1.592 respondenten) heeft de vragenlijst ingevuld, dit is twee keer zo hoog als verwacht. Dit hoge responspercentage toont een grote betrokkenheid van de Nijkerkse senioren bij dit onderwerp.

In het onderzoek is er onderscheid gemaakt tussen empty nesters (55-74 jaar) en ouderen (75 jaar en ouder). De doelgroep senioren zijn de empty nesters en ouderen bij elkaar opgeteld.

Conclusies uit het onderzoeksrapport *Woonvoorkeuren senioren in de gemeente Nijkerk*

34% van de senioren heeft de intentie om de komende 10 jaar te verhuizen. Met name bij ouderen speelt hierbij de (naderende) zorgvraag een rol. Om de verhuisintentie te vergroten zijn financiële maatregelen het meest effectief. De woningtypen waar de grootste vraag naar is, zijn seniorenwoningen (vaak grondgebonden zoals hof- of patiowoningen) en appartementen met lift. De meeste verhuisgeneigde senioren verkiezen een grondgebonden woning boven een appartement.

Er is sprake van een groot tekort aan woningen voor senioren. Dit tekort is berekend door de vraag van senioren te salderen met het aanbod dat vrijkomt in de woningvoorraad. Tabel 1 toont een kwantitatief beeld van de tekorten over een tijdsperiode van 10 jaar. Deze tekorten zijn theoretisch, want bij deze benadering mogen alleen de verhuisgeneigde senioren naar hun gewenste woning verhuizen. In de werkelijkheid wordt de vraag en het aanbod ook beïnvloed door (niet-)doelgroepen binnen en buiten de gemeente Nijkerk. Dat betekent dat deze resultaten enkel richtinggevend zijn en niet een-op-een kunnen worden toegepast op de woningbouwprogrammering.

	Huur			Koop			Totaal
	< €763	€763-€900	> €900	< €300k	€300k-€500k	> €500k	
Vrijstaande woning	-5		-5	-5	-70		-85
Twee-onder-een-kapwoning							
Hoekwoning							
Rijwoning / tussenwoning		-5					-5
Patiowoning	-15		-15	-20	-80	-55	-185
Seniorenwoning	-280	-55	-40	-105	-275	-110	-865
Benedenwoning / bovenwoning	-5			-20	-25	-5	-55
Appartement met lift	-125	-35	-5	-50	-205	-95	-515
Appartement zonder lift		-5				-5	-10
Mantelzorgwoning	-5	-5		-5	-20		-35
Totaal	-435	-105	-65	-205	-675	-270	-1755

Tabel 1: Theoretische tekorten

Uit de kwalitatieve uitwerking van de grootste tekorten komt naar voren dat er een substantiële vraag is naar geclusterde woonvormen. Deze woonvormen worden gewaardeerd om de mogelijkheden tot ontmoeting, de sociale structuur en (vaak) de nabijheid van zorg.

Vervolg

De uitkomsten van dit onderzoek vormen input voor het beoordelen van nieuwbouwinitiatieven en input voor de in ontwikkeling zijnde Visie Wonen, Welzijn & Zorg waarin de wonen en zorg paragraaf uit de Woonvisie verder wordt uitgewerkt.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,
de secretaris,

de burgemeester,


de heer D.J. van Huizen


de heer mr. drs. G.D. Renkema