Woonvoorkeuren senioren

In de gemeente Nijkerk



Springco
urban analytics

Rapportage
23 mei 2022

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1: Aanpak van het onderzoek
Pagina 12

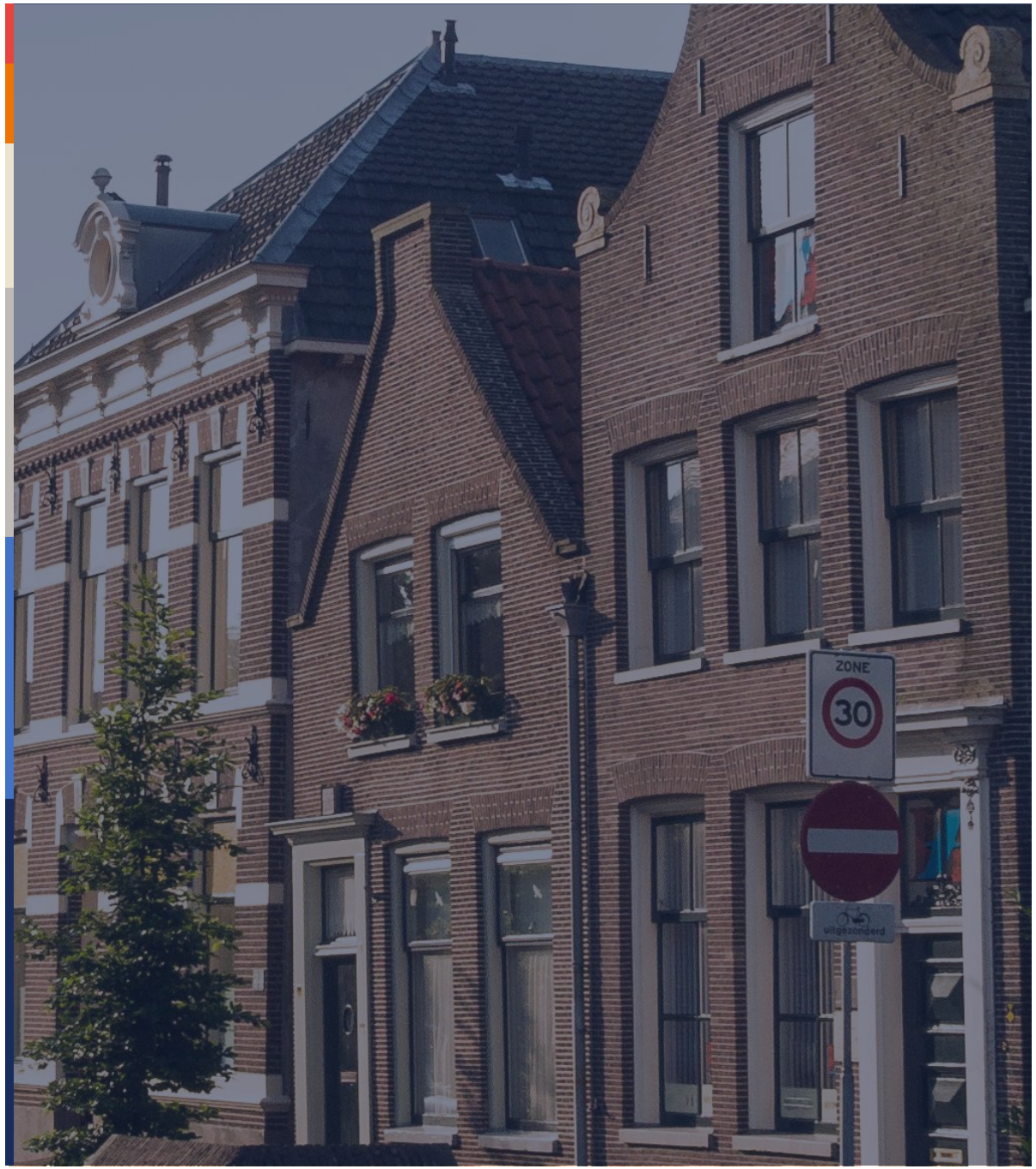
Hoofdstuk 2: Kenmerken doelgroep
Pagina 16

Hoofdstuk 3: Huidige woonsituatie
Pagina 21

Hoofdstuk 4: Woonvoorkeuren en behoeften
Pagina 26

Hoofdstuk 5: Kwantitatieve vraag
Pagina 31

Hoofdstuk 6: Kwalitatieve vraag
Pagina 36





Inleiding

Achtergrond & Aanleiding

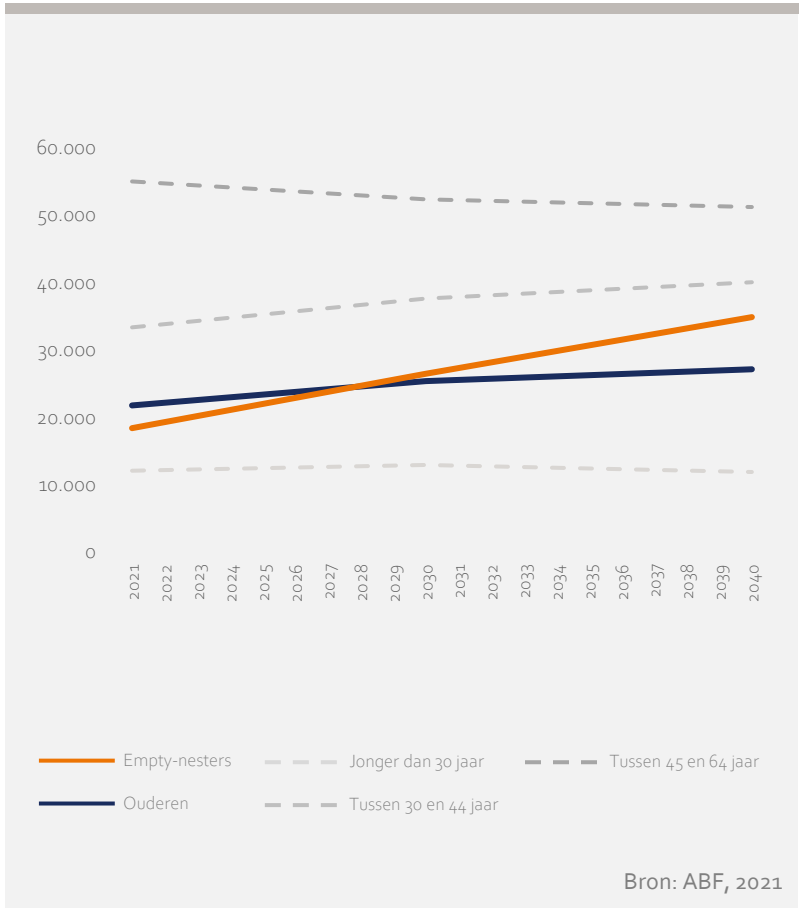
Vergrijzing en bezetting van eengezinswoningen door senioren

In de gemeente Nijkerk wordt gewerkt aan tal van nieuwe woningbouwprojecten. De gemeente vindt het belangrijk dat alle inwoners uit de gemeente in hun vertrouwde omgeving en naar hun behoefte kunnen blijven wonen, ook wanneer de zorgvraag toeneemt.

Vanwege toenemende vergrijzing (zie grafiek 1) en voor het op gang brengen van doorstroming (zie grafiek 2) is het van belang dat bij nieuwe woningbouwprojecten veel aandacht uitgaat naar senioren. Door geschikte woningen voor senioren aan de woningvoorraad toe te voegen, zorgt doorstroming voor een betere benutting van de woningvoorraad, lagere kosten en uiteindelijk een lager ruimtebeslag.

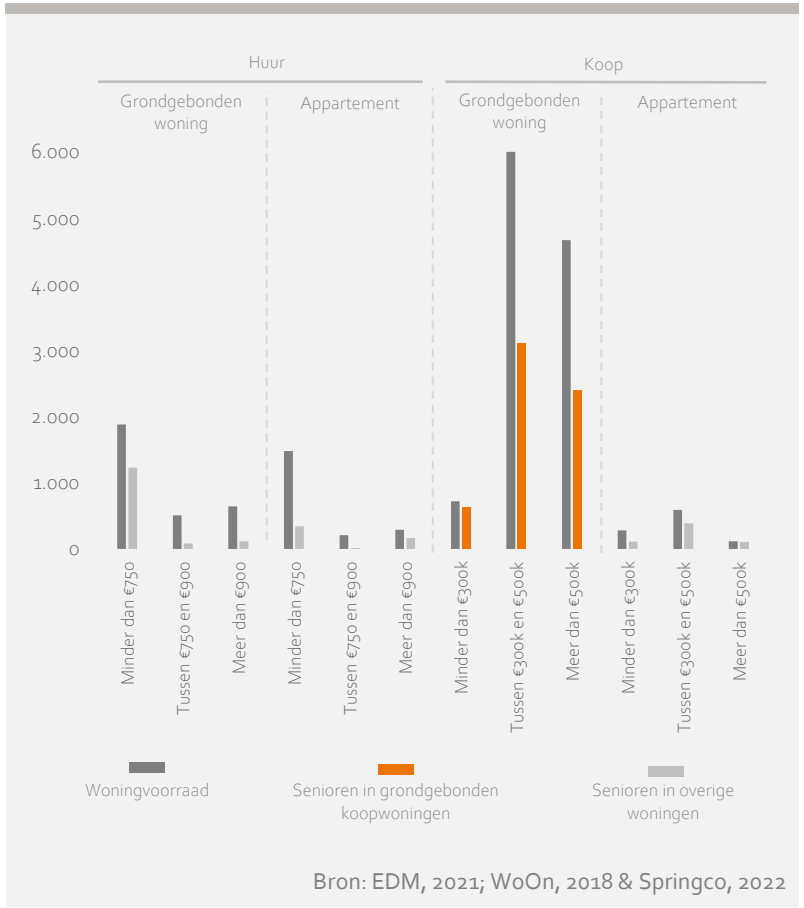
Op meerdere locaties in de gemeente Nijkerk (zoals Doornsteeg en Middelaar) worden nieuwe woningbouwprojecten ontwikkeld, waar woningen voor ouderen worden gerealiseerd. De gemeente staat hierbij open voor alternatieve en flexibele woonvormen. Door het achterhalen van de woonwensen van senioren krijgen we essentiële informatie die kan worden meegenomen in het bouwprogramma van de gemeente Nijkerk.

Toename aantal senioren in de regio Amersfoort



Grafiek 1: Belang door vergrijzing

Senioren in grondgebonden koopwoningen in Nijkerk



Grafiek 2: Belang voor doorstroming

Inleiding

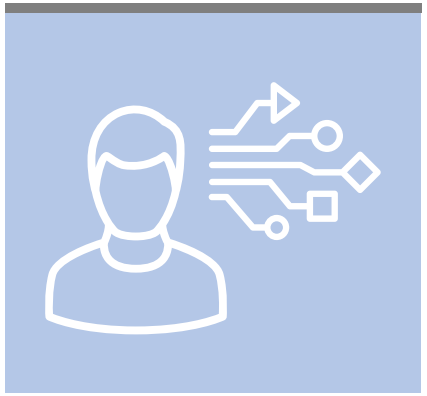
Vraagstelling

Om informatie over de woonwensen van senioren te achterhalen focussen wij ons op de kwantitatieve en kwalitatieve vraag van senioren. Hierbij richt de kwantitatieve vraag zich op de hoeveelheid woningen die per segment gebouwd moet worden voor senioren. De kwalitatieve vraag richt zich juist op de invulling van deze woningen en interesse in nieuwe concepten. Hiermee beantwoorden wij in dit onderzoek de volgende vraag:

Wat is de kwantitatieve en kwalitatieve vraag van de senioren woonachtig in de gemeente Nijkerk, die van belang is bij het uitbreiden van de huidige woningvoorraad?

Om antwoord te geven op deze vraag hebben wij in samenwerking met I&O research een enquête uitgevoerd onder de senioren van de gemeente Nijkerk. De enquête betreft de volgende aspecten:

Persoonlijke kenmerken



(Zorg)behoeften



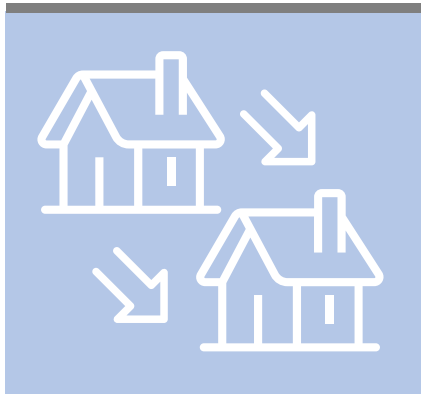
Huidige woonsituatie



Woonvoorkeuren



Verhuisgeneigdheid

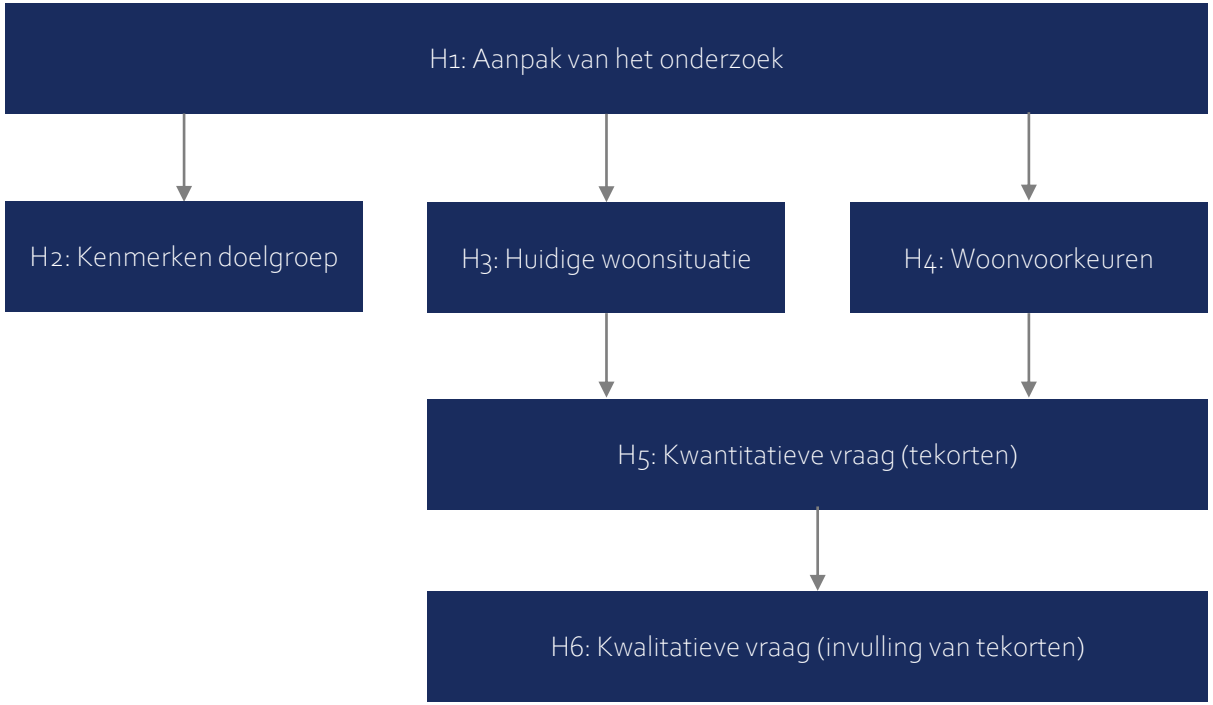


Inleiding

Aanpak en leeswijzer

In het eerste hoofdstuk beschrijven we het onderzoek en de methode. Hierbij gaan we dieper in op de vragenlijst, de steekproef, de betrouwbaarheid en representativiteit van de resultaten. Vervolgens geven we in hoofdstuk 2 een beschrijving van de doelgroep. Daarbij kijken we naar demografische factoren, maar ook naar de leefstijlen. In hoofdstuk 3 bespreken we de huidige woonsituatie van senioren. Hierbij geven we een beschrijving van de woning en woonomgeving, maar ook van de tevredenheid over hun algehele woonsituatie. In hoofdstuk 4 beschrijven we de behoeften en woonvoorkeuren van senioren. Hierbij kijken we naar de algehele behoefte van de totale groep senioren en naar hun verhuisgeneigdheid.

Door de verhuisgeneigde senioren te selecteren en hun huidige situatie te vergelijken met hun gewenste situatie, bepalen we in hoofdstuk 5 de theoretische tekorten aan woningen voor senioren. Vervolgens selecteren we de 10 grootste tekorten en deze lichten we verder toe in hoofdstuk 6. Voor ieder theoretisch tekort schetsen we een woonprofiel. Dit woonprofiel bestaat uit een beschrijving van de doelgroep die deze vraag uitoefent, een beschrijving van de kwalitatieve invulling van de woning en een beschrijving van de ideale woonomgeving. Op die manier ontstaat er een kwantitatief en kwalitatief beeld van de vraag naar woningen vanuit senioren.





Conclusies

Conclusies

Kwantitatief en kwalitatief beeld van de vraag naar woningen van senioren in de gemeente Nijkerk

Op basis van het onderzoek onder senioren in de gemeente Nijkerk trekken we de volgende conclusies.

1. Het thema wonen voor senioren leeft sterk. De respons op de uitgezette enquête was met 17% bijna twee keer zo hoog als verwacht.

2. De intentie om in de komende 10 jaar te verhuizen, bedraagt 34% onder de senioren in de gemeente Nijkerk.

3. In de woonvoorkeuren van senioren zien we een duidelijk verschil tussen empty nesters en ouderen. Bij deze laatste groep speelt de (naderende) zorgvraag een rol. Deze vraag is bij empty nesters nauwelijks aanwezig.

4. Onder de verhuisgeneigde senioren zien we een grote vraag naar seniorenwoningen (vaak grondgebonden). Denk daarbij aan een hofwoningen, maar ook zien we een duidelijke vraag naar patiowoningen. Naast seniorenwoningen zien we een grote vraag naar appartementen met lift. De meeste verhuisgeneigde senioren verkiezen een grondgebonden woning boven een appartement.

5. Veel senioren die momenteel in een dorpse en landelijke omgeving wonen, blijven graag in deze omgeving wonen. Veel senioren die op dit moment in een suburbane laagbouwwijk wonen, zouden graag in een rustige stadswijk wonen om dichterbij voorzieningen te wonen.

6. Om de verhuisintentie te vergroten, zijn financiële maatregelen het meest effectief.

7. 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.

8. De segmenten met de grootste tekorten zijn in het onderzoek kwalitatief verder uitgewerkt met onder meer een specificatie van de doelgroep, de woonvormen en het woonmilieu. Hieruit 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.

Tabel 1: Theoretische tekorten

	Huur			Koop			
	< €763	€763-€900	> €900	< €300k	€300k-€500k	> €500k	Totaal
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



Aanbevelingen

Aanbevelingen

Een op senioren gericht woonbeleid

Om aan te sluiten bij de woonbehoefte van senioren in de gemeente Nijkerk en de mogelijkheden om daarmee de doorstroming in de woningvoorraad te bevorderen doen we de volgende aanbevelingen:

1. Er is sprake van een woningtekort voor senioren. Deze hebben we theoretisch bepaald op circa 1.800 woningen in de komende 10 jaar. Dit biedt richting voor de woningbouwprogrammering van de gemeente Nijkerk.

2. Een belangrijk deel van de vraag richt zich op geclusterde woonvormen. Deze woonvormen bieden een tussenstap voor senioren tussen regulier en niet zorgbehoevend wonen en het (volledig) zorgbehoevend wonen in een verpleeghuis. Hiermee kan het eenzaamheid tegengaan en onderlinge betrokkenheid en zorg versterken. In geclusterde woningen kan de vraag naar zorg verschillen van weinig tot veel en op verschillende manieren worden ingevuld.

Aansluitend op de *Woonvisie 2020+* van de gemeente Nijkerk maken we het volgende onderscheid:

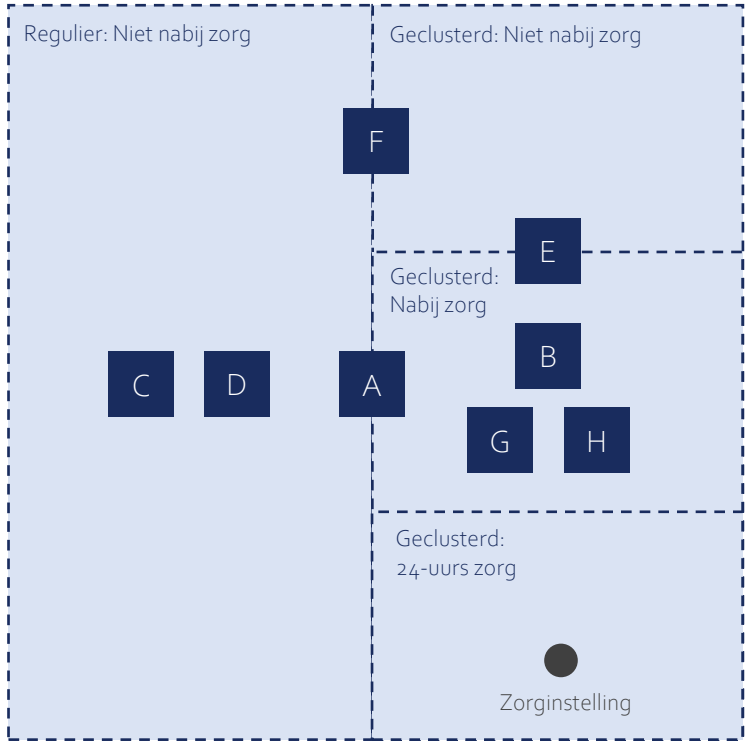
1. Regulier wonen voor senioren zonder zorg.
2. Geclusterd wonen voor senioren zonder zorg.
3. Geclusterd wonen met zorg nabij.
4. Geclusterd wonen met 24-uurs zorg (onderverdeeld in somatiek en dementie)

In het schema op de volgende pagina geven we voor het dorpse en het stedelijke woonmilieu een indicatie over hoe de woonsegmenten met de grootste tekorten voor senioren in de gemeente Nijkerk ingepast kunnen worden (op basis van bovengenoemde woonvormen).

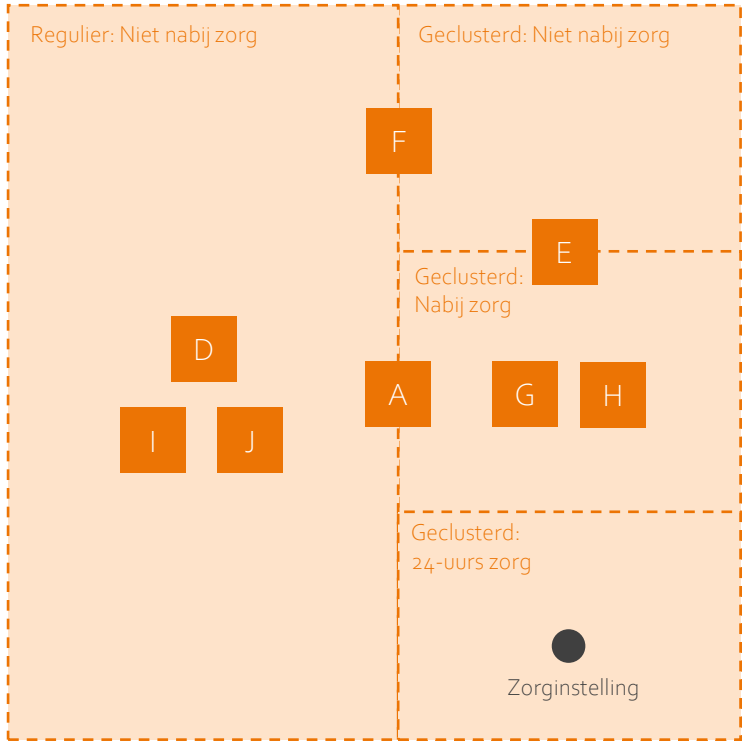
Aanbevelingen

Geclusterd wonen voor senioren in de woningbouwprogrammering van de gemeente Nijkerk

Stedelijk woonmilieu



Dorps woonmilieu



Legenda:

A: Huurappartement (met lift) minder dan €763,- p.m.

B: Koop appartement (met lift) tussen €300k en €500k

C: Koop appartement (met lift) boven de €500k

D: Seniorenwoning huur minder dan €763,- p.m.

E: Seniorenwoning huur tussen €763,- en €900,- p.m.

F: Seniorenwoning koop onder de €300k

G: Seniorenwoning koop tussen de €300k en de €500k

H: Seniorenwoning koop boven de €500k

I: Patiowoningen koop tussen de €300k en de €500k

J: Vrijstaande koopwoningen tussen de €300k en de €500k



01. Aanpak van het onderzoek

Over de methode

Wie is de doelgroep?

Bij het onderzoek naar de woonvoorkeuren van senioren maken wij onderscheid tussen empty nesters en ouderen. Empty nesters zijn in een andere levensfase gekomen en zijn veelal vitaal. Bij de groep ouderen speelt de (toekomstige) zorgvraag vaak een rol bij woningkeuze.

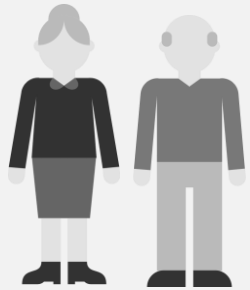
Wij hanteren de volgende definities voor de doelgroep:

- *Empty nesters* zijn alle huishoudens van 1 en 2 personen waarvan de hoofdbewoner een leeftijd heeft tussen de 55 en 74 jaar oud.
- *Ouderen* zijn alle huishoudens waarvan de hoofdbewoner een leeftijd heeft ouder dan 75 jaar.
- *Senioren* zijn de empty nesters en ouderen bij elkaar opgeteld.

In totaal valt bijna de helft van de huishoudens in Nijkerk onder de doelgroep van dit woononderzoek. Het merendeel van de doelgroep bestaat uit empty nesters, namelijk 35% van de totale bevolking. De ouderen beslaan circa 15% van de totale bevolking. Deze verhouding komt nagenoeg overeen met de verhoudingen in Nederland.

Voor de doorberekeningen in dit onderzoek maken wij gebruik van het aantal huishoudens in de gemeente Nijkerk op basis van cijfers van het CBS uit 2021.

Totale bevolking gemeente Nijkerk

Senioren		
Empty nesters	Ouderen	Niet-doelgroep
		
6.149 huishoudens 35% van totaal	**2.542 huishoudens** 14% van totaal	**8.920 huishoudens** 51% van totaal

Bron: CBS, 2021

Totale bevolking Nederland

34% van totaal	13% van totaal	53% van totaal

Bron: CBS, 2021

Over de methode

Steekproefgrootte, betrouwbaarheid en representativiteit

Steekproefgrootte en respons

De online vragenlijst heeft in totaal 2 weken open gestaan van 9 maart 2022 tot en met 22 maart 2022. Alle seniore huishoudens in de gemeente Nijkerk zijn aangeschreven. Dit zijn circa 9.300 huishoudens. De vragenlijst is ingevuld door 1.592 respondenten. Dit is een respons van 17% en is volgens de veldwerkorganisatie I&O bijna dubbel zo hoog dan gemiddeld. Dit toont een grote betrokkenheid van de Nijkerkse senioren bij dit onderwerp.

Betrouwbaarheid

Met dit aantal hebben we het minimaal aantal respondenten van circa 380 zeer ruim behaald. Daarmee halen we een betrouwbaarheid van 95% met een nauwkeurigheidsmarge van 2,5%. De respondenten die minder dan 5 minuten over de vragenlijst hebben gedaan, zijn uit de data gefilterd, omdat we een betrouwbare beantwoording binnen deze tijd niet mogelijk vinden. Dit betrof 8 respondenten. De mediane invultijd van de vragenlijst was 32 minuten. Het aantal respondenten per wijk hebben we weergegeven in tabel 2.

Representativiteit

Om ervoor te zorgen dat bepaalde groepen niet onder- of oververtegenwoordigd zijn, hebben we de antwoorden van de respondenten gewogen. Dit is gebeurd op basis van geslacht, leeftijd en inwonersaantallen per wijk. Bij het wegen zijn sommige wijken samengevoegd, aangezien de combinatie aan weegfactoren een te kleine groep aan respondenten opleverde (Arkemheen en Achterhoek bij Nijkerk, maar ook Appel, Driedorp en Kruishaar bij Nijkerkerveen).

Tabel 2: Respondenten per wijk in de gemeente Nijkerk

Wijk	Aantal aangeschreven	Aantal respondenten	Respondentie percentage
Nijkerk (incl. Arkemheen, Achterhoek)	6.204	970	16%
Nijkerkerveen (en Holkerveen) (incl. Appel, Driedorp, Kruishaar)	830	149	18%
Hoevelaken	2.272	447	20%

Over de methode

Realiteit en anonimiteit

Realiteit

Om realistische uitspraken te doen hebben we enkele correcties gehanteerd voor de voorkeur van huurprijzen. Deze hebben we aan laten sluiten bij de wettelijke grenzen voor huurwoningen. Een huishouden met een inkomen boven de inkomensgrens komt (nagenoeg) niet in aanmerking voor een sociale huurwoning. We hebben de woonvoorkeur gecorrigeerd naar de eerst volgende categorie (middeldure huur). In tabel 3 op deze pagina hebben we de inkomensgrenzen en huurprijsklassen per huishoudsamenstelling weergegeven die we hiervoor hebben gehanteerd.

Anonimiteit

Om de privacy van de respondenten te waarborgen zijn de antwoorden niet op postcodeniveau, maar op buurtniveau geanalyseerd en weergegeven. Daarnaast hebben wij bij de uitwerking van de kaarten in deze rapportage de buurten weggelaten met 15 respondenten of minder om de anonimiteit (maar ook de betrouwbaarheid) te waarborgen.

Tabel 3: Inkomensgrenzen en huurprijsklassen (Ministerie van Binnenlandse Zaken, 2022)

Huishoudsamenstelling	Inkomensgrenzen	Huurprijsklassen
1 persoon	t/m €23.725	t/m €633
	€23.725 – €40.024	€443 – €763
	€40.024 - €44.655	€633 – €763
2 personen	t/m €32.200	t/m €633
	€32.200 – €40.024	€443 – €763
	€40.024 - €44.655	€633 – €763
Meer personen	t/m €32.200	t/m 678.66
	€32.200 – €44.655	€443 – €763
	€44.655 – €53.000	€679 – €763

02. Kenmerken doelgroep

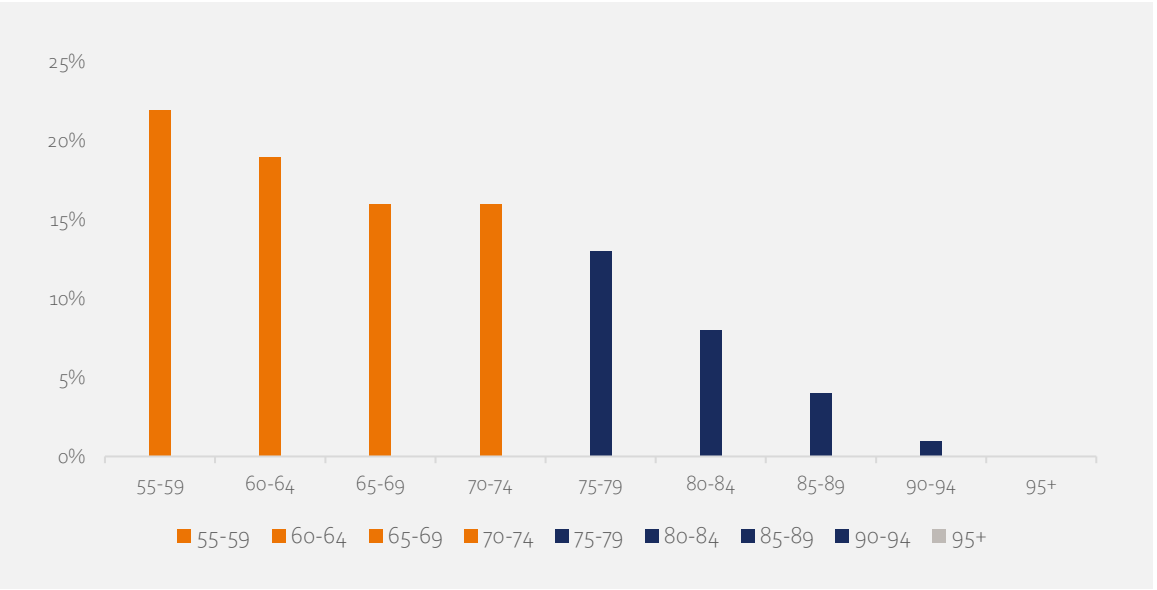


Kenmerken doelgroep

Het aantal respondenten per leeftijdsklasse

Respondenten vragenlijst

Empty nesters	Ouderen
	
1.273 huishoudens 74% van respondenten	**319 huishoudens** 26% van respondenten



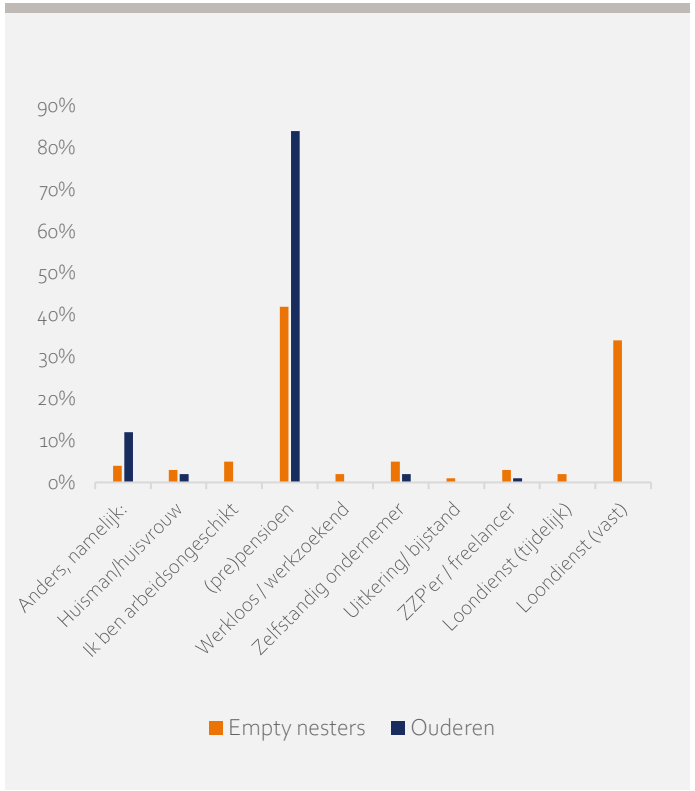
Grafiek 3: Verdeling leeftijden van de respondenten

Ongeveer 75% van de respondenten bestaat uit empty nesters en 25% uit ouderen. Dit betekent dat huishoudens uit de groep empty nesters oververtegenwoordigd zijn en de groep ouderen ondervertegenwoordigd. Door het wegen van de resultaten op basis van de leeftijd zorgen we ervoor dat de over- en ondervertegenwoordiging uit de resultaten is gefilterd en geen invloed heeft op de representativiteit.

Kenmerken doelgroep

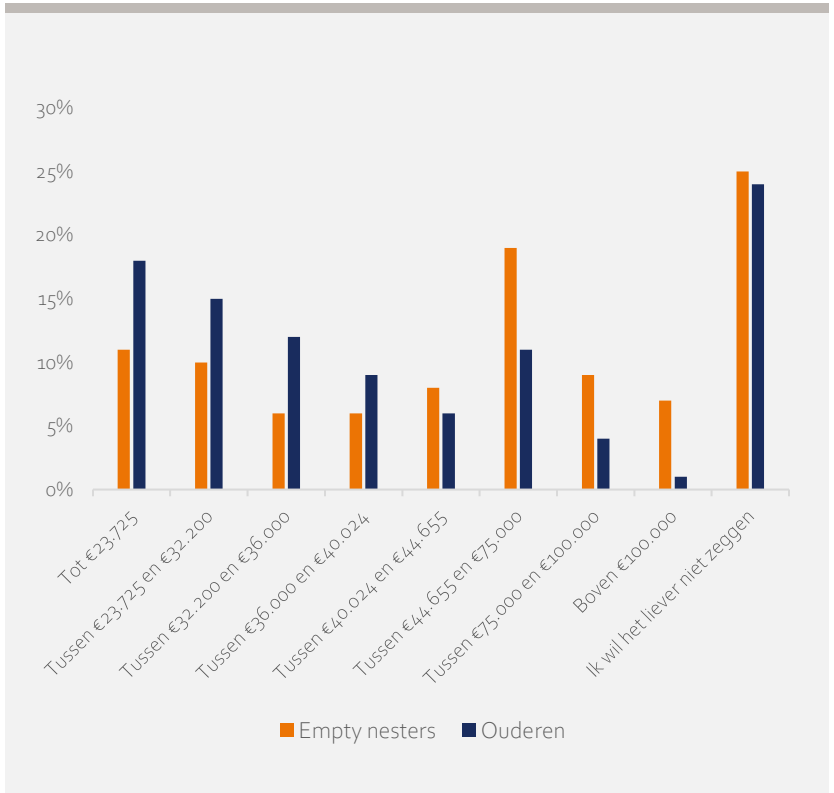
Persoonlijke kenmerken van de respondenten

Werksituatie



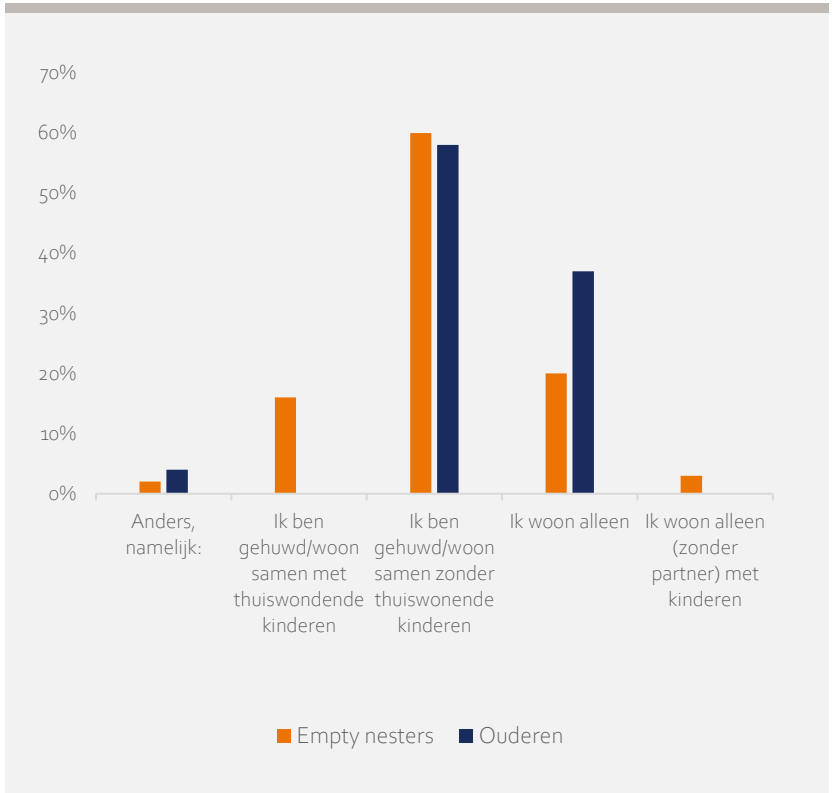
Grafiek 4: Verdeling werksituatie van de respondenten

Inkomen



Grafiek 5: Verdeling inkomen van de respondenten

Huishoudsamenstelling



Grafiek 6: Verdeling huishoudsamenstelling van de respondenten

We zien dat een groot deel van de doelgroep momenteel met (pre)pensioen is. Voor de ouderen ligt dit aantal op 84% en voor empty nesters op 42%. Deze groep is nog niet volledig pensioengerechtigd en is voor zo'n 50% werkzaam.

We zien een verschil tussen de inkomens van empty nesters en ouderen vanaf de inkomensgrens voor sociale huur (€44.655,-). Boven de inkomensgrens is de groep empty nesters groter, terwijl de groep ouderen groter is onder deze inkomensgrens.

De meeste empty nesters en ouderen zijn gehuwd en/of samenwonend zonder kinderen, namelijk voor beide groepen circa 60%. Ouderen zijn in vergelijking tot empty nesters vaker alleenstaand. Daarnaast zijn er onder de empty nesters nog een aantal huishoudens met kinderen.

Kenmerken doelgroep

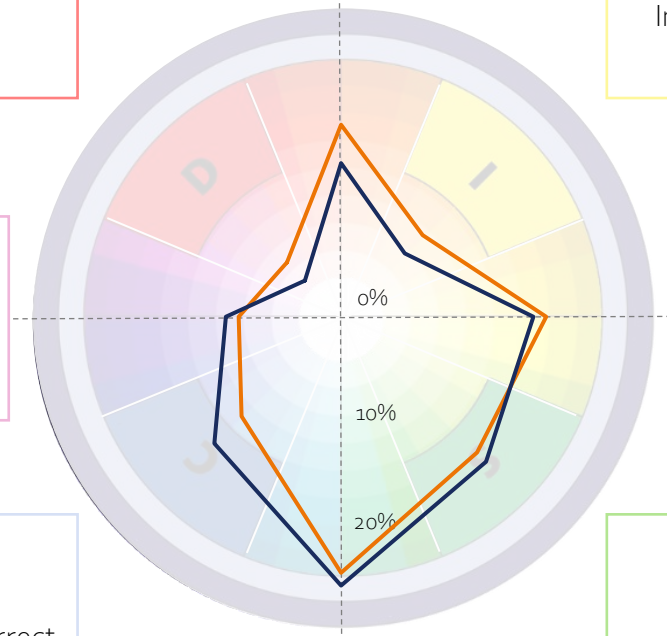
Leefstijlen op basis van de DISC-model

DI: Oranje
Creatief en uitbundig

D: Rood
Dynamisch en zelfverzekerd

I: Geel
Inspirerend en actief

CD: Paars
Ondernemend en besluitvaardig



SI: Lime
Vriendelijk en gezellig

C: Blauw
Consciëntieus en correct

S: Groen
Stabiel en sociaal

SC: Aqua
Respectvol en weloverwogen

Empty nesters

Ouderen

In dit onderzoek maken we gebruik van de leefstijlen van senioren. De leefstijlen geven een blik op achterliggende motieven van mensen. Deze hebben invloed op hun woonvoorkeuren in de woon- en leefomgeving. We maken hierbij gebruik van het DISC-model. Aan dit model liggen een tweetal dimensies ten grondslag. Allereerst de sociologische dimensie, waarbij we kijken naar hoe iemand zich verhoudt tot de ander (individugericht versus groepsgericht) en als tweede kijken we naar de psychologische dimensie. Dit is de mate waarin iemand zich openstelt ten opzichte van een ander (introvert versus extravert).

Op basis van een aantal vragen over persoonskenmerken ishet profiel van een respondent samengesteld. We onderscheiden 8 kenmerkende profielen, die in de grafiek met kernwoorden zijn weergegeven. Een volledige beschrijving en uitleg van het DISC-model en de bijbehorende profielen is uitgewerkt in bijlage 1.

In de gemeente Nijkerk zien we de meeste aqua leefstijlen, namelijk 21%. Deze groep is maatschappelijk betrokken, weloverwogen en ruimdenkend. Ook oranje, lime en groene leefstijlen zien we veel terug (circa 15%). Bij de empty nesters zijn de extraverte en groepsgerichte leefstijlen meer vertegenwoordigd (overwegend meer oranje, geel en lime), terwijl de ouderen relatief meer introvert en individugericht zijn (overwegend meer paars, blauw en aqua).

Kenmerken doelgroep

Leefstijlen op basis van de DISC-model

Nijkerk



Afbeelding 1: Verdeling leefstijlen in Nijkerk (DISC-vision, 2022)

Het centrum van Nijkerk bevat overwegend veel oranje leefstijlen. In Doornsteeg zien we daarentegen juist veel aqua leefstijlen, in Luxool zien we veel paarse leefstijlen en in Corlaer zien we veel aqua leefstijlen. De overige buurten hebben meer afwisseling in leefstijlen, met name tussen groen, lime en aqua. Deze mix van leefstijlen duidt meer op een stedelijk karakter.

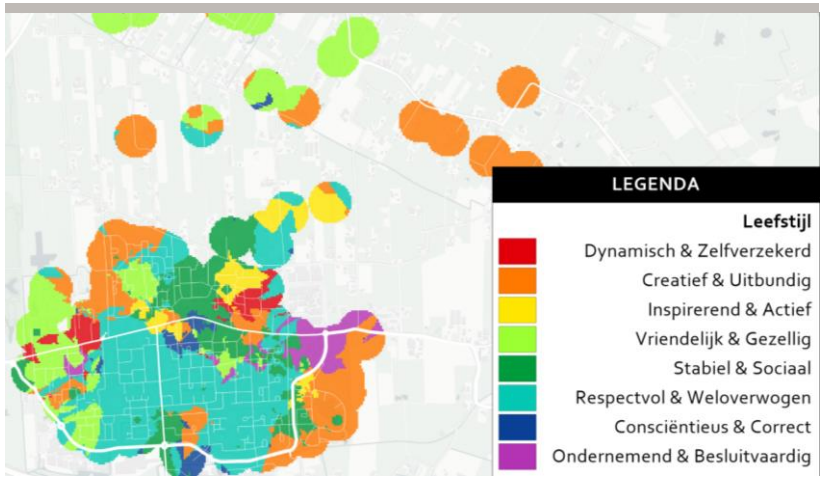
Nijkerkerveen



Afbeelding 2: Verdeling leefstijlen in Nijkerkerveen (DISC-vision, 2022)

Als we de leefstijlen op postcodeniveau vergelijken dan zien we dat het centrum van Nijkerkerveen overwegend veel gele leefstijlen bevat. In Nijkerkerveen-Zuid zien we veel lime leefstijlen en in Nijkerkerveen-Noord zien we juist veel oranje leefstijlen. Het buitengebied tussen Nijkerkerveen en Nijkerk bevat voornamelijk groene leefstijlen. Dit duidt op extraverte en groepsgerichte leefstijlen die gezelligheid, openheid en met elkaar als eigenschap hebben.

Hoevelaken



Afbeelding 3: Verdeling leefstijlen in Hoevelaken (DISC-vision, 2022)

Het centrum van Hoevelaken bevat overwegend veel aqua-leefstijlen. In het westen van Hoevelaken zien we overwegend meer lime leefstijlen, terwijl we in het oosten (in Middelaar) juist meer oranje en in mindere mate paarse leefstijlen zien. Ten noorden van het centrum zien we meer afwisseling tussen leefstijlen. Daar zien we met name oranje, groene en gele leefstijlen. Hoevelaken lijkt daarmee wat introverter ten opzichte van Nijkerk en Nijkerkerveen.

03. Huidige woonsituatie



Huidige woonsituatie

Hoe woont de doelgroep in de gemeente Nijkerk op dit moment?

Op dit moment wonen veel empty nesters in grondgebonden woningen, namelijk zo'n 85%. Daarnaast woont deze groep ook veelal in koopwoningen. Van de totale groep woont circa 75% in een middeldure tot dure koopwoning. De empty nesters wonen met 19% van de totale groep, relatief het vaakst in een vrijstaande woning in het duurste koopsegment.

In vergelijking tot de empty nesters wonen de ouderen minder vaak in grondgebonden woningen. Bij deze groep ligt het percentage namelijk op zo'n 70%. Zij wonen vaker in appartementen. Verder huren ouderen over het algemeen vaker een woning in vergelijking tot empty nesters. Het percentage ouderen dat huurt ligt namelijk rond de 30%. Met 16% wonen de ouderen nog altijd relatief het vaakst in een vrijstaande woning in het duurste koopsegment.

De verdeling van de huidige woonsituatie van de doelgroep in tabel 4 en 5 laat zien dat er op dit moment 86% van de empty nesters en 70% van de ouderen een grondgebonden woning bewonen.

Tabel 4: Huidige woonsituatie van empty nesters

	Huur < €763	Huur €763-€900	Huur > €900	Koop < €300k	Koop €300k-€500k	Koop > €500k	Totaal
Vrijstaande woning	0%	0%	0%	0%	1%	19%	20%
Twee-onder-een-kapwoning	0%	0%	0%	0%	9%	8%	18%
Hoekwoning	3%	0%	0%	1%	14%	1%	20%
Rijwoning / tussenwoning	6%	0%	0%	5%	12%	1%	25%
Patiowoning	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%
Seniorenwoning	2%	0%	0%	0%	0%	0%	2%
Benedenwoning / bovenwoning	1%	0%	0%	0%	0%	0%	1%
Appartement met lift	3%	0%	1%	1%	3%	1%	9%
Appartement zonder lift	1%	0%	0%	0%	0%	0%	1%
Mantelzorgwoning	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Anders	1%	0%	0%	1%	1%	1%	4%
Totaal	17%	1%	2%	8%	42%	31%	100%

Tabel 5: Huidige woonsituatie van ouderen

	Huur < €763	Huur €763-€900	Huur > €900	Koop < €300k	Koop €300k-€500k	Koop > €500k	Totaal
Vrijstaande woning	0%	0%	0%	2%	3%	16%	22%
Twee-onder-een-kapwoning	0%	0%	0%	0%	8%	3%	12%
Hoekwoning	5%	1%	0%	2%	8%	1%	16%
Rijwoning / tussenwoning	4%	0%	1%	5%	6%	0%	16%
Patiowoning	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%
Seniorenwoning	4%	0%	0%	0%	1%	0%	6%
Benedenwoning / bovenwoning	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%
Appartement met lift	5%	0%	5%	2%	8%	2%	21%
Appartement zonder lift	1%	0%	0%	0%	0%	0%	1%
Mantelzorgwoning	1%	0%	0%	0%	0%	0%	1%
Anders	0%	0%	0%	0%	1%	1%	3%
Totaal	21%	1%	7%	10%	36%	24%	100%

Doelgroep in de huidige woningvoorraad

Hoe verhoudt zich dit tot vergelijkbare regio's?

Om de woonsituatie in de gemeente Nijkerk te vergelijken met de woonsituatie in vergelijkbare regio's, zoals de Regio Foodvalley en de Regio Amersfoort, voegen we de woningtypen samen tot grondgebonden woningen en appartementen.

In tabel 6 is te zien dat zowel de empty nesters als de ouderen relatief vaker in een grondgebonden woning wonen ten opzichte van de referentiegebieden. Daarnaast is te zien dat ouderen relatief minder vaak in een sociaal huurappartement wonen. Het aantal ouderen in een grondgebonden sociale huurwoning ligt daarentegen iets hoger ten opzichte van de referentiegebieden.

Het aandeel appartementen in de woningvoorraad, koop en huur, ligt in Nijkerk duidelijk lager dan in de referentiegebieden.

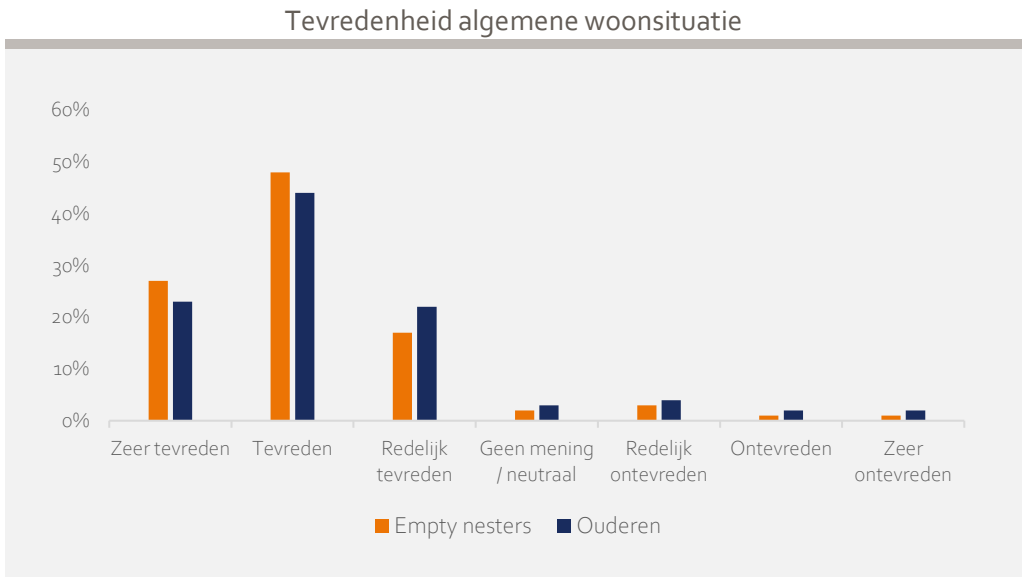
Tabel 6: Vergelijking woonsituatie van gemeente Nijkerk

	Empty-nesters			Ouderen		
	Gemeente Nijkerk	Regio Foodvalley	Regio Amersfoort	Gemeente Nijkerk	Regio Foodvalley	Regio Amersfoort
Huur EGW < €763	12%	11%	8%	17%	10%	8%
Huur EGW €763-€900	3%	3%	5%	3%	2%	4%
Huur EGW > €900	3%	3%	4%	3%	2%	3%
Huur MGW < €763	6%	11%	12%	16%	24%	23%
Huur MGW €763-€900	1%	2%	2%	1%	3%	4%
Huur MGW > €900	1%	2%	3%	4%	2%	5%
Koop EGW < €300k	4%	5%	1%	2%	2%	1%
Koop EGW €300k-€500k	33%	30%	30%	21%	18%	19%
Koop EGW > €500k	31%	26%	25%	24%	20%	18%
Koop MGW < €300k	1%	4%	2%	2%	5%	2%
Koop MGW €300k-€500k	3%	4%	5%	7%	10%	9%
Koop MGW > €500k	1%	1%	1%	2%	2%	3%

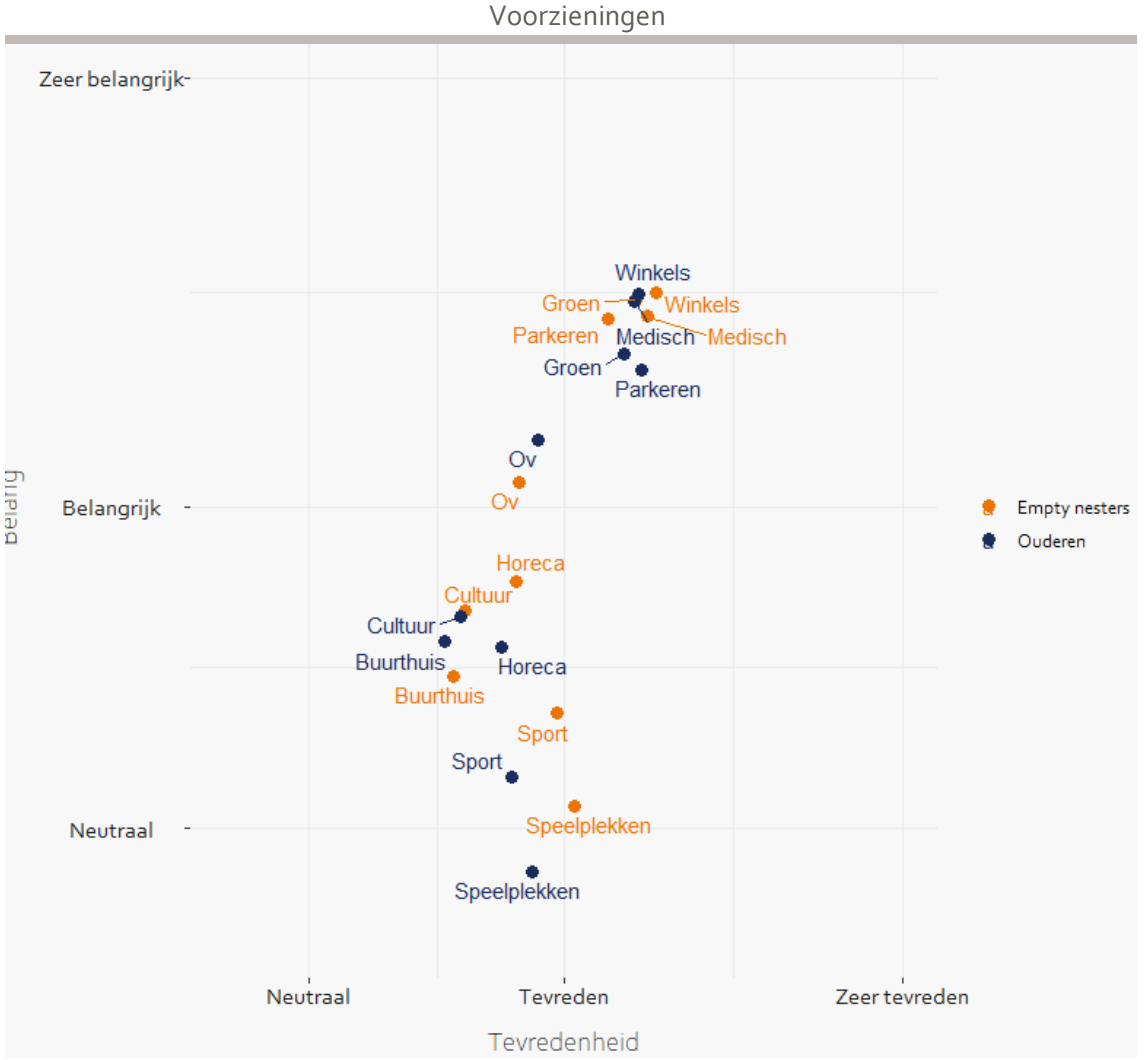
Tevredenheid van de algehele woonsituatie

Hoe tevreden is de doelgroep?

De huishoudens in de gemeente Nijkerk zijn over het algemeen redelijk tot zeer tevreden met hun algemene woonsituatie. Deze tevredenheid is weergegeven in grafiek 7. In grafiek 8 is de tevredenheid over bepaalde voorzieningen afgezet tegenover hoe belangrijk de voorzieningen zijn in de keuze voor een woning. De voorzieningen waar men het meest tevreden over is zijn ook de voorzieningen waar het meeste belang aan wordt gehecht. Dat zijn met name winkels, medische voorzieningen, groen en parkeren. Dat geldt voor zowel de empty nesters als de ouderen. Interessant is dat de tevredenheid van voorzieningen toeneemt, naarmate het belang toeneemt.



Grafiek 7: Tevredenheid over de algemene woonsituatie



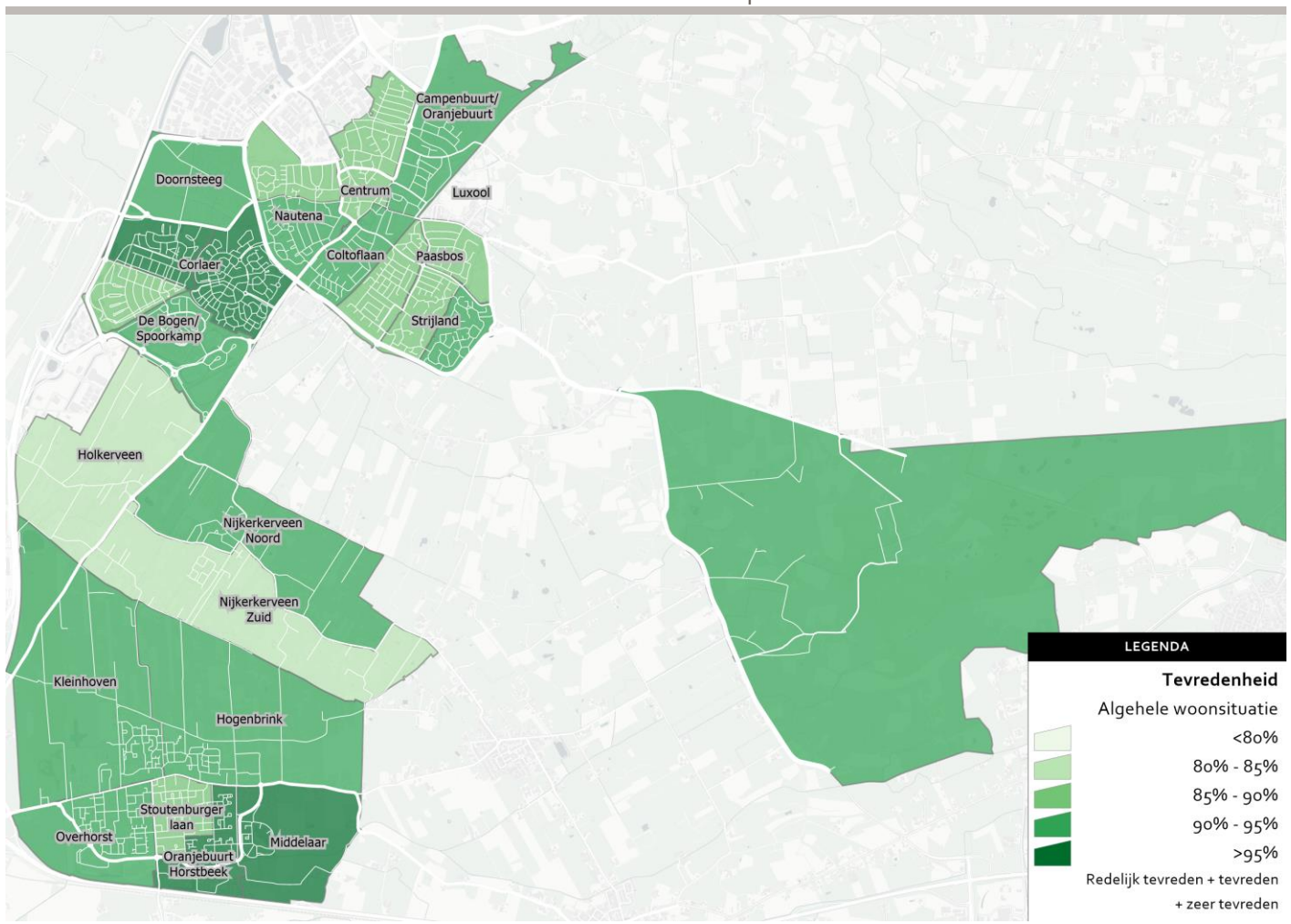
Grafiek 8: Tevredenheid en belang van voorzieningen

Tevredenheid van de algehele woonsituatie

Hoe tevreden is de doelgroep?

Als we een vergelijking maken tussen het aantal respondenten dat heeft aangegeven zeer tevreden te zijn over zijn of haar algehele woonsituatie, dan zien we buurten met een hogere en buurten met een lagere tevredenheid (zie afbeelding 4). Over het algemeen zien we een hoge tevredenheid in de gemeente Nijkerk. In iedere buurt is 80% of meer redelijk tot zeer tevreden. De grootste tevredenheid zien we in Hoevelaken. Als we op buurtniveau kijken, dan zien we dat de huishoudens uit Hoevelaken in de buurten Oranjebuurt, Horstbeek en Middellaar het meest tevreden zijn. Verder zijn huishoudens uit Nijkerk in de buurt Corlaer ook het meest tevreden.

Tevredenheid van respondenten



Afbeelding 4: Tevredenheid van de respondenten op buurtniveau (met minimaal 15 respondenten)

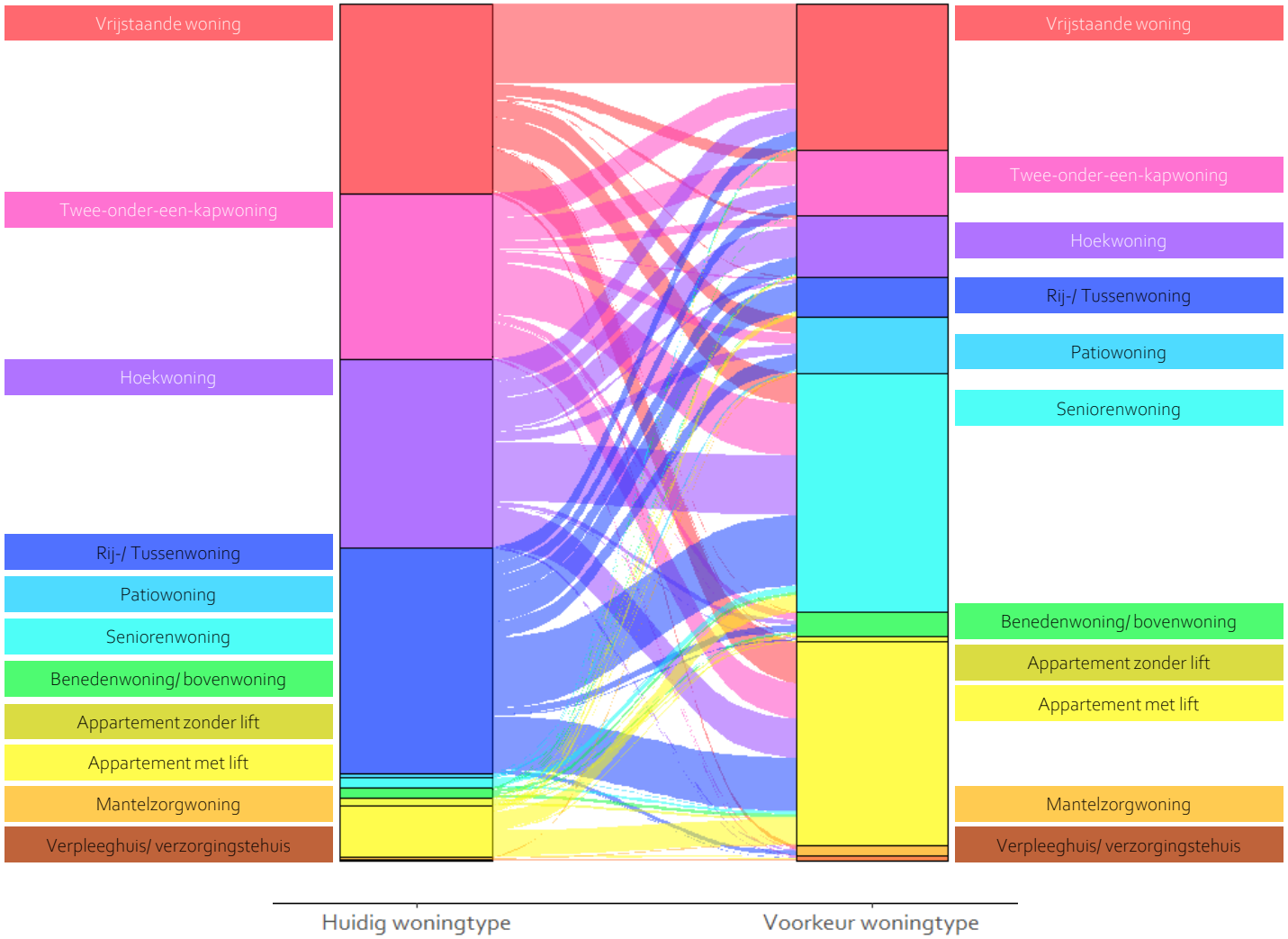
04. Woonvoorkeuren & Behoeften



Woonvoorkeuren naar woningtype

De woonvoorkeuren van de verhuisgeneigde senioren

Grafiek 9: Woonvoorkeuren van de verhuisgeneigde senioren

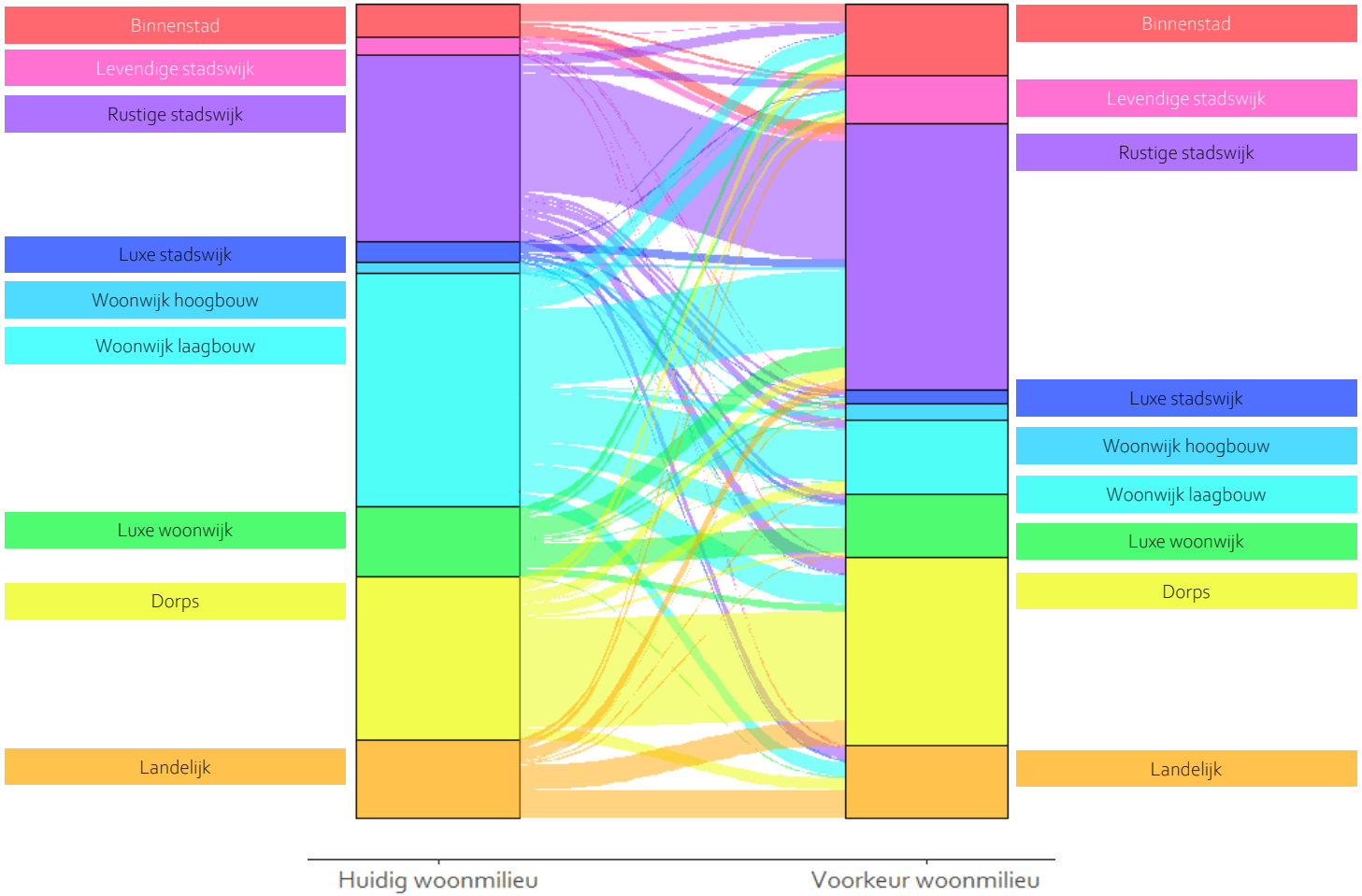


In het stroomdiagram zijn de woonvoorkeuren van de senioren weergegeven. Hierin zien we dat er vanuit grondgebonden woningen (zoals twee-onder-een-kapwoningen, hoekwoningen en rij-/tussenwoningen) een grote voorkeur uitgaat naar onder andere appartementen (met lift) en seniorenwoningen. Opmerkelijk is dat er op dit moment nog weinig senioren aangeven in een seniorenwoning te wonen, terwijl zij deze wel vaak als voorkeur aangeven. In hoofdstuk 6 zijn deze verder uitgewerkt. Daaruit valt ook een grote voorkeur te destilleren voor contact met andere bewoners, de aanwezigheid van zorgmogelijkheden en de aanwezigheid van gemeenschappelijke (buiten)ruimten. Vaak wordt het hof als woonvorm genoemd. Door beleidsmakers wordt dit gezien als een voorbeeld van een geclusterde woonvorm. Deze woonvorm kan eenzaamheid tegengaan en onderlinge betrokkenheid en zorg versterken. We zien daarnaast een relatief grote vraag naar een patiowoning. Dit type is gewild, vanwege de combinatie tussen grondgebonden woning, levensloop-bestendigheid en een kleine tuin. Daarnaast is het opvallend dat er een relatief grote groep huishoudens vraag blijft houden naar vrijstaande woningen. Hoofdstuk 6 gaat hier verder op in. Naast de woningtypen hebben we ook een opsplitsing gemaakt naar huur/koop en prijssegmenten. Dit stroomdiagram is weergegeven in bijlage 2.

Woonvoorkeuren naar woonmilieu

De woonvoorkeuren van de verhuisgeneigde senioren

Grafiek 10: Woonvoorkeuren van de verhuisgeneigde senioren



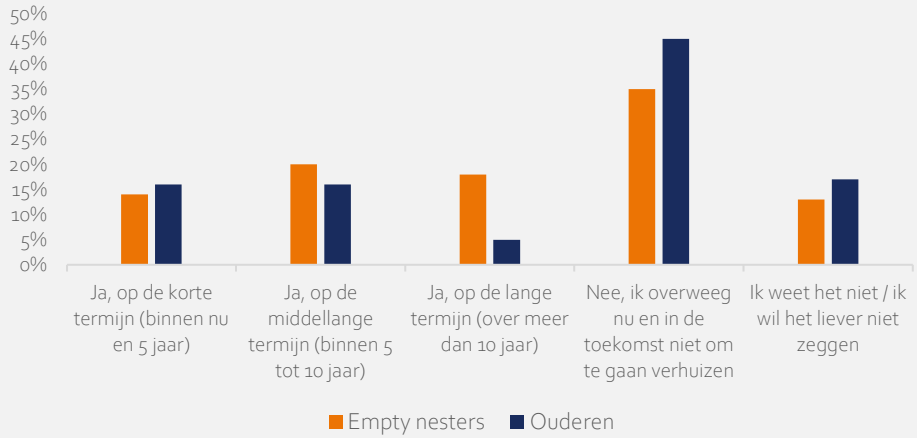
Naast de voorkeuren voor het type woning, kijken we ook naar de voorkeuren voor woonmilieus in grafiek 10. Een volledige beschrijving van alle woonmilieus is terug te vinden in bijlage 3. In het stroomdiagram zien we dat veel senioren de woonwijk laagbouw graag inruilen voor een stedelijker woonmilieu (met name rustige stadswijk). Dit vraagt om locaties met voldoende voorzieningen op korte afstand en een omgeving met veel levendigheid.

Verhuisgeneigdheid

Hoe verhuisgeneigd is de doelgroep in de gemeente Nijkerk?

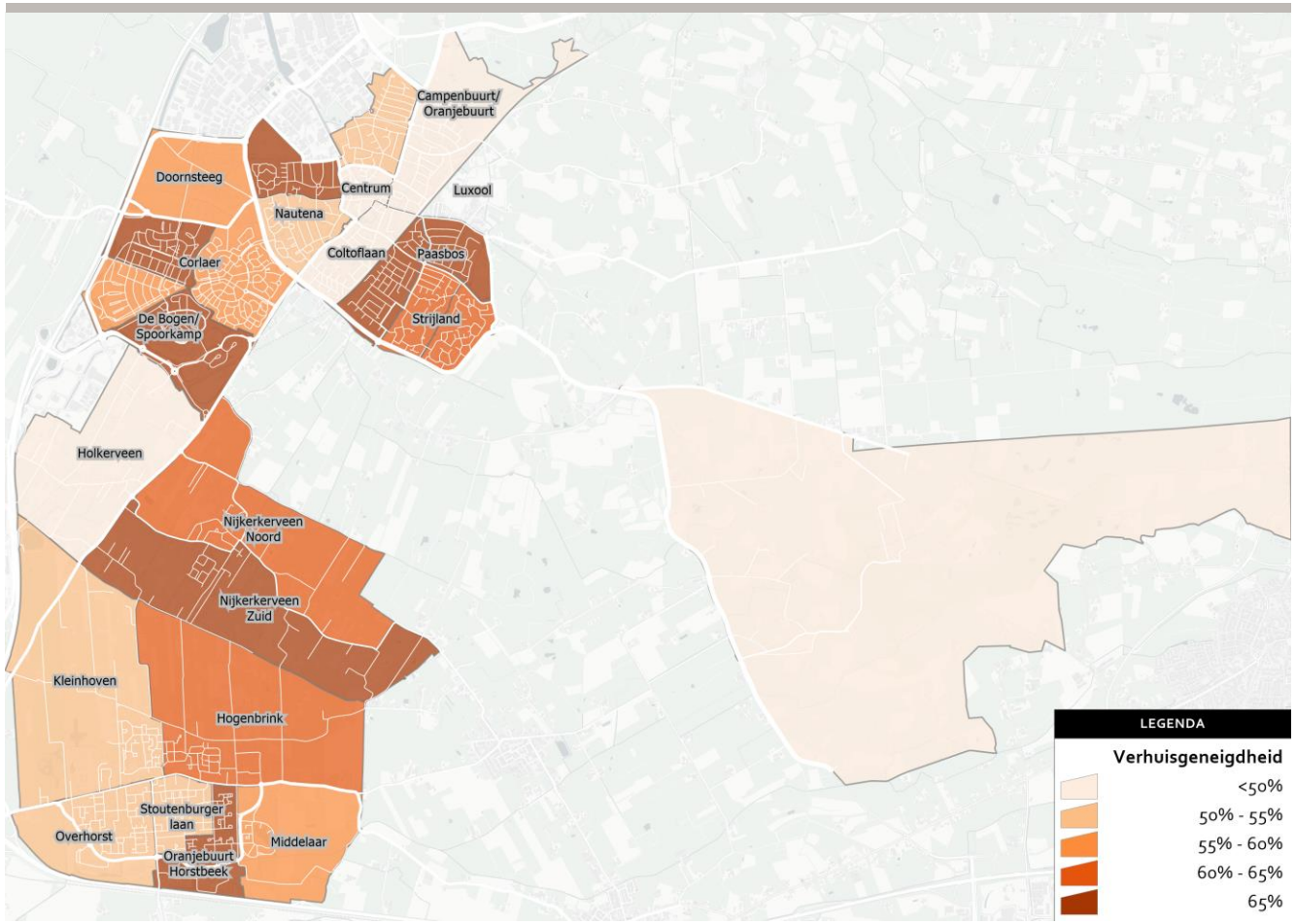
Van de senioren in de gemeente Nijkerk is 49% van de huishoudens verhuisgeneigd (ongeacht wanneer). Binnen nu en 10 jaar verwacht 34% van de huishoudens te gaan verhuizen. In grafiek 11 is te zien dat de empty nesters iets verhuisgeneigder zijn dan ouderen. Een deel van de ouderen is namelijk al verhuisd naar een woning die past bij zijn of haar leeftijd. Ook is te zien dat ouderen meer geneigd zijn om op korte termijn te verhuizen, terwijl de empty nesters juist meer op lange termijn verwachten te verhuizen. In Nijkerk zien we dat in Nautena, De Bogen, Spoorkamp en Paasbos de meeste verhuisgeneigde senioren wonen. In Nijkerkerveen wonen de meeste verhuisgeneigde senioren in Nijkerkerveen Zuid. In Hoevelaken is dit in Oranjebuurt en Horstbeek (zie afbeelding 5).

Verhuisgeneigdheid



Grafiek 11: Verhuisgeneigdheid empty nesters en ouderen

Verhuisgeneigde senioren per buurt



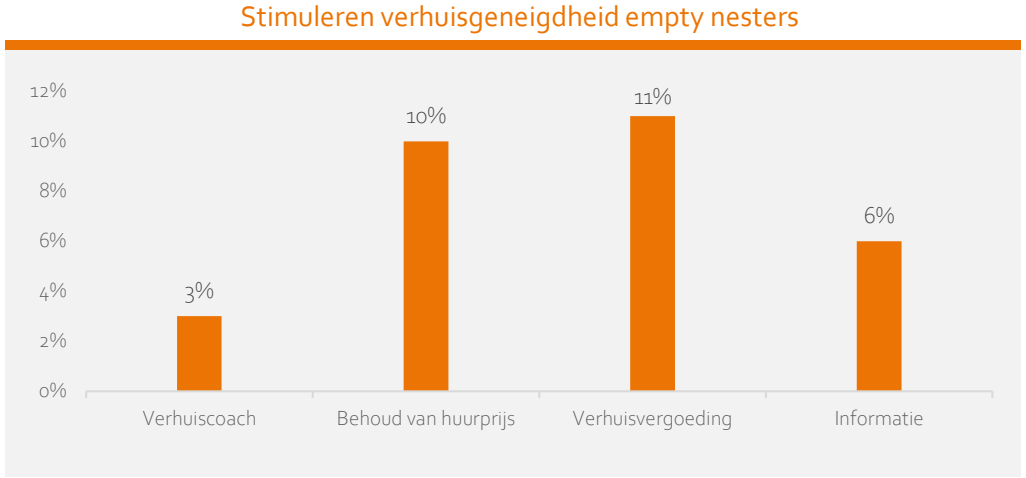
Afbeelding 5: Aantal verhuisgeneigde senioren op buurtniveau (met minimaal 15 respondenten)

Verhuisgeneigdheid

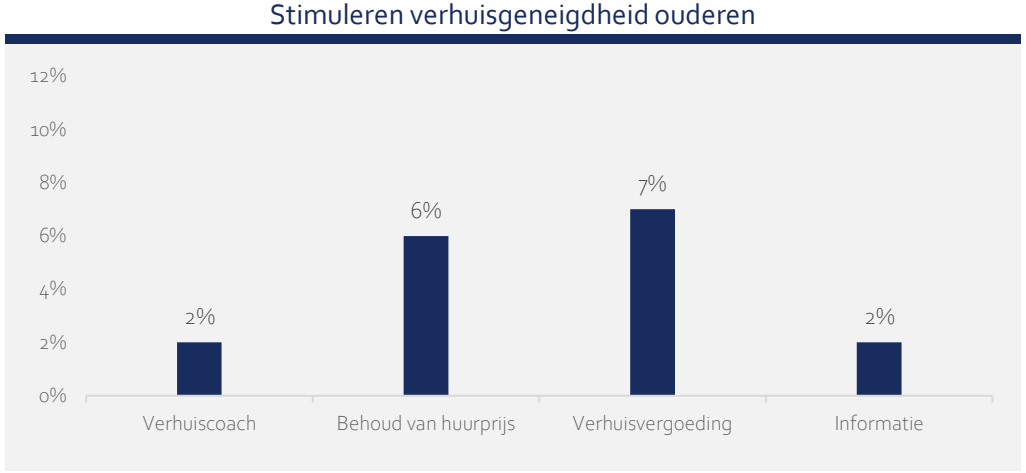
Kan de verhuisgeneigdheid worden vergroot?

Om te bepalen of de groep verhuisgeneigde senioren in de gemeente Nijkerk kan worden vergroot, kijken we naar de interesse in bepaalde maatregelen. Hierbij hebben we onderscheid gemaakt tussen de maatregelen van een verhuiscoach, behoud van huurprijs, verhuisvergoeding en het verstrekken van informatie. Om het effect van deze maatregelen te bepalen hebben we eerst alle huishoudens geselecteerd die hebben aangegeven niet te willen verhuizen. In grafiek 12 en 13 is te zien dat de maatregelen het meest effect zullen hebben op de verhuisgeneigdheid van empty nesters. Met name de financiële stimulans is het meest in trek onder empty nesters en ouderen.

In eerste instantie lijken de percentages klein, maar als we kijken naar het aantal niet verhuisgeneigde huishoudens in de gemeente Nijkerk, dan kan er met een laag percentage al een hoog rendement worden behaald. Zo zijn er circa 400 empty nesters en 185 ouderen die in de vragenlijst hebben aangeven niet overwegen om nu of in de toekomst te gaan verhuizen. Als we de verhuisgeneigdheid van 11% van de empty nesters en 7% van de ouderen kunnen beïnvloeden met behulp van een verhuisvergoeding zou dit een winst van ongeveer 45 empty nesters en 15 ouderen betekenen. Afgezet tegen de totale populatie van Nijkerk zouden dat bij elkaar circa 320 huishoudens zijn.



Grafiek 12: Stimuleren verhuisgeneigdheid empty nesters



Grafiek 13: Stimuleren verhuisgeneigdheid ouderen

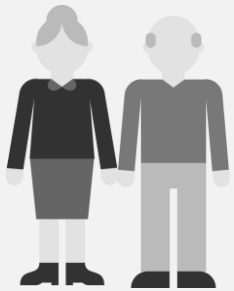
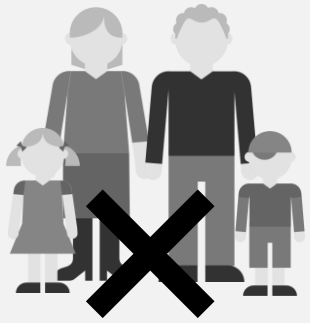
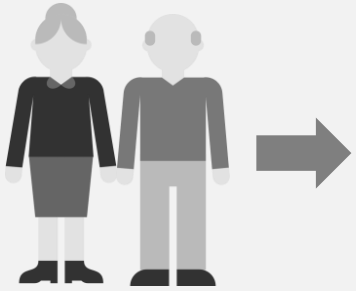
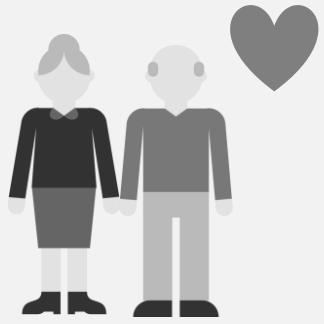
05. Kwantitatieve vraag



Kwantitatief beeld van de vraag

Theoretische benadering voor het bepalen van een kwanitatief beeld van de vraag

We bepalen de kwantitatieve vraag van senioren in de gemeente Nijkerk door de huidige woonsituatie van senioren te vergelijken met de woonvoorkeuren. Hiervoor selecteren we allereerst de huishoudens die binnen nu en 10 jaar verwachten te verhuizen. Om de theoretische tekorten te bepalen mogen deze huishoudens naar de door hen gewenste woning verhuizen. Aangezien de huishoudens in de vragenlijst de mogelijkheid hadden om meerdere woonvoorkeuren aan te geven, hebben wij de totale vraag van een huishouden verdeeld over de door hun gewenste woningen. Zo verwachten wij dat een huishouden met een vraag naar één specifiek woningtype ook een sterke vraag uitoefent naar deze woning dan een huishouden met een bredere woonvoorkeur en een vraag uitoefent naar meerdere woningtypen. Uiteindelijk creëren we hiermee een theoretische situatie waarin we de overschotten en tekorten van de huidige woningmarkt hebben bepaald. Bij een tekort van 0% zou theoretisch gezien voor elke woningzoekende direct een woning beschikbaar moeten zijn.

1. Huidige situatie	2. Niet-doelgroep blijft in hun huidige woning zitten	3. Senioren mogen naar hun gewenste woning vertrekken	4. Gewenste scenario voor de doelgroep
			

Kwantitatief beeld van de vraag

Theoretische benadering voor het bepalen van een kwanitatief beeld van de vraag

Het gaat in onze benadering om een theoretische berekening. Dat betekent dat hier geen specifieke woningbouwprogrammering uit moet worden gehaald, maar dat het enkel richtlijnen biedt. In onze berekening mogen alleen verhuisgeneigde empty nesters en ouderen naar hun gewenste woning verhuizen. In de werkelijkheid moeten we nog met enkele andere factoren rekening houden:

- Ook de overige huishoudens in de gemeente Nijkerk oefenen een vraag uit naar woningen (ongeacht of de concepten voor senioren zijn ontwikkeld).
- Ook spelen de verhuizingen van buiten de gemeente Nijkerk nog een rol op de overschotten en tekorten. Zowel senioren als niet-senioren afkomstig van buiten de gemeente Nijkerk oefenenen vraag uit naar woningen.
- Daarentegen kunnen senioren afkomstig uit de gemeente Nijkerk hun gewenste woning ook buiten de gemeente zoeken.
- Verder hebben we in deze situatie geen rekening gehouden met het feit dat er ook woningen in de bestaande voorraad geschikt zijn en vrijkomen.

Om die reden is het belangrijk om ook de huidige ontwikkelingen op de woningmarkt van Nijkerk mee te nemen in de kwantitatieve vraag van senioren. Hiervoor hebben we gekeken naar onze eigen databronnen en voorspellingen. Op de woningmarkt van Nijkerk zien we de volgende ontwikkelingen:

- Er zijn op dit moment tekorten aan koopappartementen in alle prijssegmenten. Hier zullen de senioren dus veel concurrentie ondervinden van overige huishoudens.
- Ook in sociale huurappartementen zien we tekorten in de totale woningmarkt. Ook in dit segment zullen senioren het dus lastiger hebben om een geschikte woning te vinden.
- In de grondgebonden koopwoningen zien we voornamelijk een tekort aan goedkope woningen. Veelal heeft dit te maken met het feit dat er in de huidige woningvoorraad (en met de huidige markt) een beperkt aanbod beschikbaar is.
- De huidige woningvoorraad bestaat voor circa 60% uit middeldure en dure grondgebonden koopwoningen. In deze woonsegmenten zullen senioren dus relatief minder concurrentie ondervinden van overige huishoudens.

Met name in aanvulling op het laatste punt is het goed om te weten dat we geen rekening hebben gehouden met de instroom van huishoudens buiten de gemeente.

Op de volgende pagina hebben we deze theoretische benadering toegepast. De overschotten en tekorten zijn per woningtype en prijssegment weergegeven in tabel 7.

Kwantitatief beeld van de vraag

Theoretisch beeld van de overschotten en tekorten

In tabel 7 zien we de volgende overschotten:
- We zien dat er met name in de grondgebonden woningen overschotten ontstaan. Deze overschotten zien we voornamelijk in het koopsegment, en in mindere mate ook in het huursegment.
- In hoekwoningen, rij-/tussenwoningen, twee-onder-een-kapwoningen zien we voor ieder prijssegment overschotten ontstaan (met name in het koopsegment).
- In vrijstaande woningen zien we overschotten ontstaan in het duurste koopsegment.

Verder zien we in tabel 7 de volgende tekorten ontstaan:
- We zien dat er met name in de appartementen en seniorenwoningen tekorten ontstaan. Deze tekorten zien we terug in het huur- en koopsegment met nadruk op de sociale huur en middeldure koop.
- In patiowoningen zien we voornamelijk in het middeldure tot dure koopsegment tekorten.
- In beneden-/bovenwoningen zien we in het goedkopere tot middeldure koopsegment tekorten.
- In vrijstaande woningen zien we tekorten in het middeldure koopsegment. In de huidige markt zijn vrijstaande woningen in dit prijssegment niet of nauwelijks beschikbaar. Het is relevant nader te onderzoeken hoe aan deze vraag zoveel mogelijk tegemoet kan worden gekomen door bijvoorbeeld klein te bouwen met gemeenschappelijke buitenruimte.

Tabel 7: Theoretische overschotten en tekorten

	Huur			Koop			
	< €763	€763-€900	> €900	< €300k	€300k-€500k	> €500k	Totaal
Vrijstaande woning	-6	0	-3	-7	-71	269	181
Twee-onder-een-kapwoning	7	-1	8	3	192	175	383
Hoekwoning	49	7	5	20	389	38	508
Rijwoning / tussenwoning	130	-6	33	126	379	20	681
Patiowoning	-15	-2	-13	-18	-78	-54	-179
Seniorenwoning	-279	-57	-38	-106	-275	-109	-865
Benedenwoning / bovenwoning	-5	-2	-1	-22	-24	-3	-57
Appartement met lift	-123	-36	-6	-51	-205	-96	-516
Appartement zonder lift	24	-4	0	2	2	-3	22
Mantelzorgwoning	-6	-3	-1	-3	-19	6	-26
Totaal	-105	-42	-7	-51	-222	-93	0

Kwantitatief beeld van de vraag

Richten op de theoretische tekorten

Zowel de grootste tekorten als de grootste overschotten zien we in het middeldure koopsegment. Dit betekent dat in dit woonsegment de grootste mismatch zit voor de senioren in de gemeente Nijkerk. Huishoudens willen in dit segment blijven wonen, maar de huidige invulling hiervan voldoet niet aan de behoeften en/of woonvoorkeuren. Daarnaast laten de tekorten ook zien dat er meer sociale huurwoningen in de gemeente Nijkerk gewenst zijn.

Ondanks dat het om een theoretisch beeld van de vraag gaat geven de tekorten op basis van de huidige woonsituatie en gewenste woonsituatie van senioren aanwijzingen voor de woningbouwprogrammering van de gemeente Nijkerk. Hierbij zou de focus komen te liggen op de tekorten die zijn weergegeven in tabel 8. Het theoretische tekort aan woningen voor senioren bedraagt over 10 jaar circa 1.800 woningen.

Het bouwprogramma voor senioren komt dan voornamelijk te bestaan uit seniorenwoningen en appartementen (met lift) in de prijssegmenten sociale huur en middeldure koop. De verdere invulling van het bouwprogramma bestaat dan uit patiowoningen, beneden-/bovenwoningen en vrijstaande woningen.

Tabel 8: Theoretische tekorten

	Huur			Koop			
	< €763	€763-€900	> €900	< €300k	€300k-€500k	> €500k	Totaal
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

06. Kwalitatieve vraag



Kwalitatief beeld van de vraag

Kijkend naar de grootste theoretische tekorten

Om te bepalen hoe de woonsegmenten en woningtypen het beste kunnen worden ingevuld werken wij in het volgende onderdeel de kwalitatieve vraag uit. Aangezien de tekorten in omvang verschillen, hebben wij in overleg met de gemeente Nijkerk besloten om vanuit tabel 8 de 10 grootste tekorten te selecteren.

In tabel 9 is te zien in welke woonsegmenten de grootste tekorten zijn. De letters in de tabel verwijzen naar de uitwerking in dit hoofdstuk. Voor de uitwerking hebben we alle antwoorden geselecteerd van de respondenten die het beschreven woonsegment als voorkeur hebben opgegeven (en binnen nu en 10 jaar willen verhuizen). We geven voor deze woonsegmenten een beschrijving van de geïnteresseerde doelgroep, de ideale woning en de gewenste woonomgeving.

Ter ondersteuning van de beschreven woonsegmenten hebben we op pagina 38 en 39 een toelichting gegeven van de elementen uit de analyse en beschrijving van de uitgewerkte te korten.

Tabel 9: Selectie van de grootste tekorten in de gemeente Nijkerk, waarbij de letter verwijst naar de uitwerking in dit hoofdstuk.

	Huur			Koop		
	< €763	€763-€900	> €900	< €300k	€300k-€500k	> €500k
Vrijstaande woning					Tekort J	
Twee-onder-een-kapwoning						
Hoekwoning						
Rijwoning / tussenwoning						
Patiowoning					Tekort I	
Seniorenwoning	Tekort D	Tekort E		Tekort F	Tekort G	Tekort H
Benedenwoning / bovenwoning						
Appartement met lift	Tekort A				Tekort B	Tekort C
Appartement zonder lift						
Mantelzorgwoning						

Toelichting op kwalitatief beeld van de vraag

Overzicht van de vraag

Kwantitatieve vraag

Allereerst geven we het theoretisch tekort (uit tabel 8) met daarbij een nuancering van de werkelijkheid die op het woonsegment van toepassing is.

Leefstijlen

Ook vergelijken we de kenmerken van de geïnteresseerde groep met het gemiddelde van alle verhuisgeneigde seniore huishoudens in de gemeente Nijkerk (in de legenda weergegeven als 'voorkeur' en 'gemiddelde'). We beschrijven voor de doelgroep hoe hun leefstijl afwijkt van het gemiddelde. De volledige beschrijving van de leefstijlen is te vinden in bijlage 1.

Zorgbehoefte

In de vragenlijst hebben senioren de vraag gekregen wat hun huidige en toekomstige zorgbehoefte is, en of deze (in hoeverre het mogelijk is dit in te schatten) op korte of lange termijn zal veranderen. Op basis hiervan geven we een indicatie van de termijn waarop de geïnteresseerde groep een zorgbehoefte verwacht uit te gaan oefenen.

Gewenste locaties in de gemeente

Als laatst hebben we een kaart toegevoegd, waarbij we de locaties hebben weergegeven waarvan de geïnteresseerde groep heeft aangegeven dat ze hun gewenste woning daar graag zouden zien. De donkerdere buurten zijn de locaties die vaker als voorkeur zijn genoemd.

Woonconcepten

Verder vergelijken we de voorkeur aan woonconcepten tussen de geïnteresseerde groep en het gemiddelde van alle verhuisgeneigde senioren in de gemeente Nijkerk (in de legenda weergegeven als 'voorkeur' en 'gemiddelde'). Hiermee bepalen we in hoeverre er meer of minder interesse is in bepaalde woonconcepten. Voor ieder woonsegment hebben we de vijf woonconcepten en woonvormen geselecteerd, waarvan de geïnteresseerde doelgroep het meest positief afwijkt ten opzichte van het gemiddelde. Op die manier krijgen we een beter beeld van de interesse vanuit de geïnteresseerde groep.

Woonmilieus

De senioren hebben in de vragenlijst aangegeven wat hun huidige en gewenste woonmilieu is. Op basis van deze antwoorden bepalen we in hoeverre de geïnteresseerde groep op zoek is naar een ander of juist hetzelfde type woonmilieu (in de legenda weergegeven als 'gewenst woonmilieu' en 'huidig woonmilieu').

Toelichting op kwalitatief beeld van de vraag

Overzicht van de kenmerken

Kenmerken doelgroep

We geven een beschrijving van de doelgroep aan de hand van de leefstijlen, de leeftijd, het inkomen en de beoogde zorgbehoefte. Deze kenmerken zijn bepaald op basis van de geïnteresseerde groep ten opzichte van het gemiddelde van alle verhuisgeneigde seniore huishoudens.

Kenmerken woning

Daarnaast geven we ook een beschrijving van de ideale woning voor senioren huishoudens. Deze beschrijving bevat kenmerken over huur/koop, het prijssegment, de gewenste woonconcepten en invulling van deze woonconcepten.

Kenmerken woonomgeving

Verder beschrijven we de gewenste woonomgeving aan de hand van het woonmilieu en de voorzieningen. Door de voorkeur aan woonmilieus te combineren met de voorkeurslocaties van de geïnteresseerde groep geven we voor het woonsegment een aantal mogelijk geschikte buurten in de gemeente Nijkerk.

Inspiratie

Op basis van de kenmerken van de doelgroep, woning en woonomgeving geven we twee voorbeelden van woonconcepten ter inspiratie. Deze voorbeelden zijn in de vragenlijst voorgelegd aan de senioren. Een toelichting op de gebruikte inspiratievoorbeelden van woonconcepten (zoals uitgevraagd in de vragenlijst) is te vinden in bijlage 4.

Suggesties respondenten

We vullen de beschrijving van het woonsegment aan met suggesties die respondenten in de vragenlijst hebben gedaan (indien deze zijn gegeven).

A. Huurappartement (met lift) minder dan €763,- p.m.



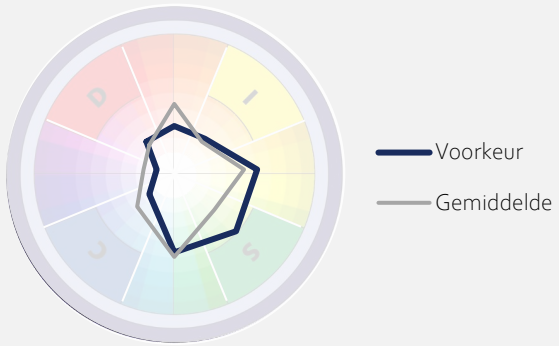
A. Huurappartement (met lift) minder dan €763,- per maand

Overzicht van de vraag

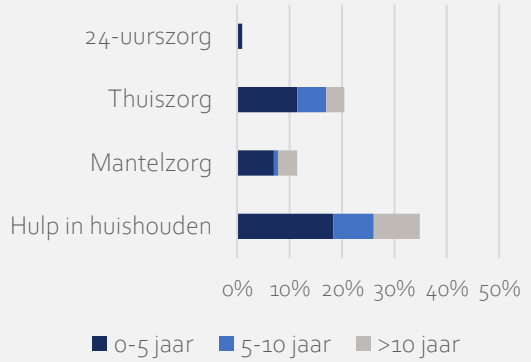
Kwantitatieve vraag

- Theoretisch tekort aan 125 woningen over 10 jaar.
- Op de hele woningmarkt zijn er tekorten aan sociale huurappartementen.
- Ook niet-doelgroepen binnen en buiten Nijkerk kunnen vraag uitoefenen naar dit woningtype.
- Dat betekent dat geborgd moet worden dat deze woningen in voldoende omvang voor de doelgroep beschikbaar zijn.
- Rekening houdend met het feit dat deze woningen ook in de bestaande woningvoorraad vrij kunnen komen.

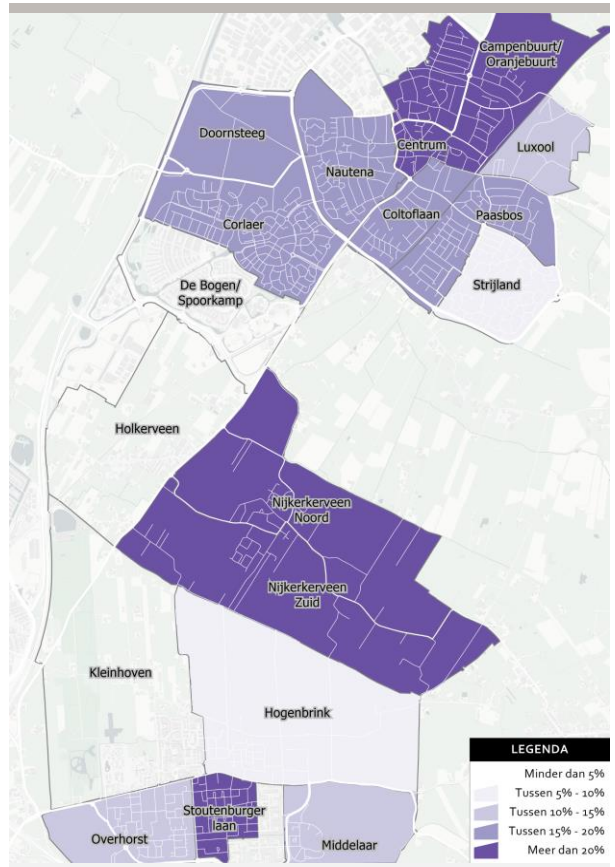
Leefstijlen



Zorgbehoefte



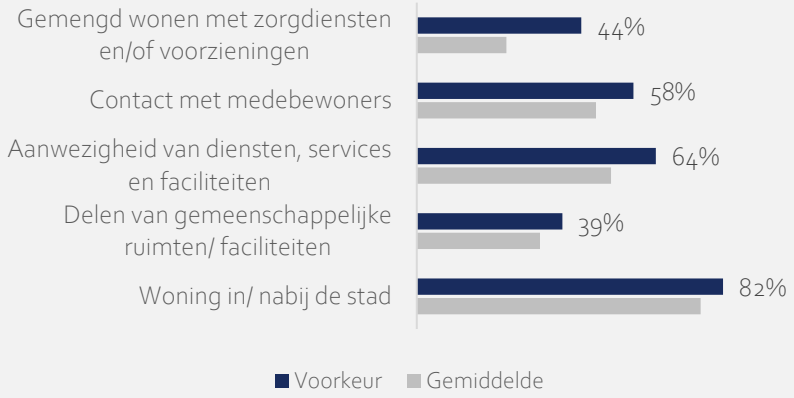
Gewenste locaties in de gemeente



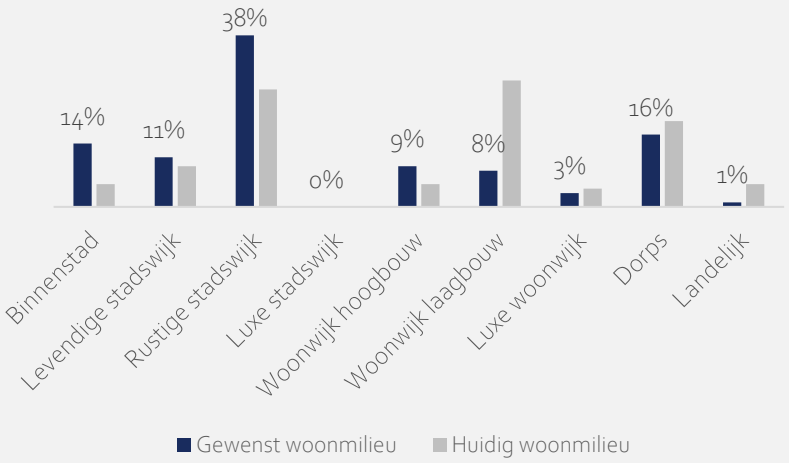
Gewenste locaties voor woningen genoemd door huishoudens met als woonvoorkeur huurappartementen onder de €763,- per maand.

Woonconcepten

Interesse in woonconcepten is 2% lager t.o.v. alle verhuisgeneigden.



Woonmilieus



A. Huurappartement (met lift) minder dan €763,- per maand

Overzicht van de kenmerken

Kenmerken doelgroep

- Overwegend meer lime, groen en aqua leefstijlen.
- Zowel empty nesters als ouderen.
- Voornamelijk lage inkomens (tot €44.655,-).
- Zorg merendeel op korte termijn.

Kenmerken woning

- Huursector.
- Minder dan €763,- per maand.
- Gemengd wonen.
- Contact met bewoners met dezelfde interesse.
- Aanroepbare diensten ter beschikking (voor de basis- en zorgbehoeften).
- Gemeenschappelijke ruimten (zoals tuin en/of atelier).

Kenmerken woonomgeving

- Stedelijk wonen (en in mindere mate dorps wonen).
- Nabijheid van zorginstelling en voorzieningen.
- Groen en OV in de omgeving.
- Geschikte stedelijke locaties zijn het centrum van Nijkerk en Campenbuurt/Oranjebuurt.
- Geschikte dorpse locaties zijn Stoutenburgerlaan, Nijkerkerveen Noord en Zuid.

Inspiratie



Gemengd wonen (Hart van Vathorst, Amersfoort)



Wonen met services (Belvèdère, Ede)

Suggesties respondenten

"Woning geschikt voor ouderen en gezinnen"

"Dorpse appartementen"

"Woning voor ouderen vlak bij een winkelcentrum"

"Klein tuintje of groot balkon"

"Niet meer dan 3 tot 4 etages"

"Gemeenschappelijke ruimte voor spelletjes en koffie drinken"

"Gebouw rondom een gemeenschappelijke binnentuin"

B.



Koop appartement (met lift) tussen €300k en €500k

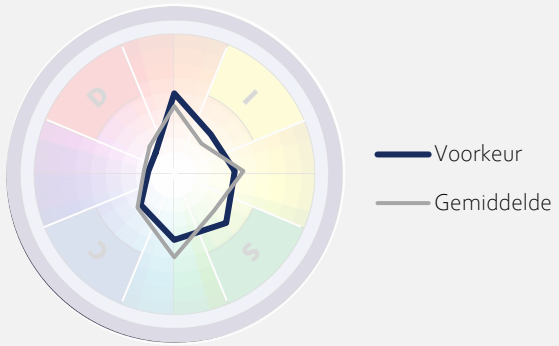
B. Koop appartement (met lift) tussen €300k en €500k

Overzicht van de vraag

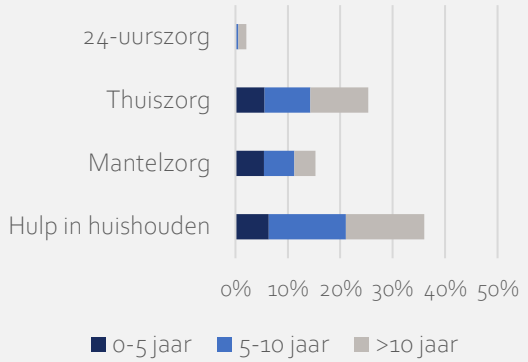
Kwantitatieve vraag

- Theoretisch tekort aan 205 woningen over 10 jaar.
- Op de hele woningmarkt zijn er tekorten aan koopappartementen.
- Ook niet-doelgroepen binnen en buiten Nijkerk kunnen vraag uitoefenen naar dit woningtype.
- Dat betekent dat geborgd moet worden dat deze woningen in voldoende omvang voor de doelgroep beschikbaar zijn.
- Rekening houdend met het feit dat deze woningen ook in de bestaande woningvoorraad vrij kunnen komen.

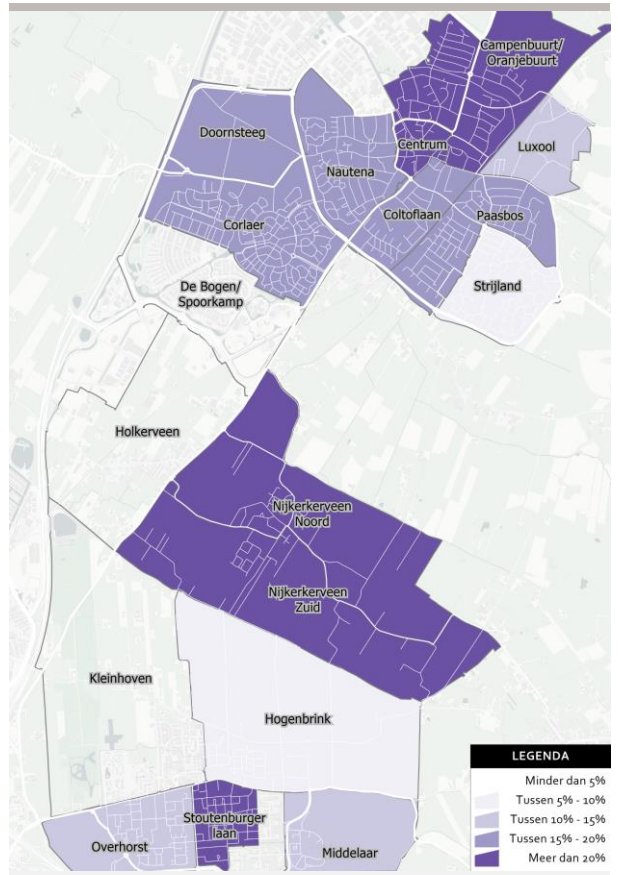
Leefstijlen



Zorgbehoefte



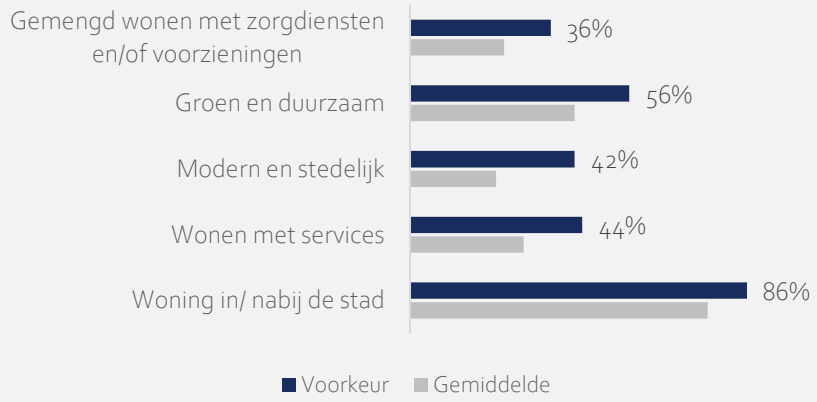
Gewenste locaties in de gemeente



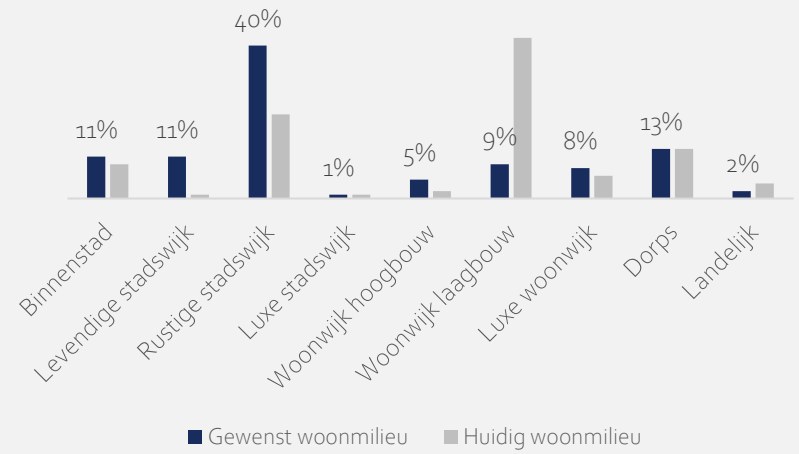
Gewenste locaties voor woningen genoemd door huishoudens met als woonvoorkeur koop appartementen tussen de €300.000,- en €500.000,-.

Woonconcepten

Interesse in woonconcepten is 5% hoger t.o.v. alle verhuisgeneigden



Woonmilieus



B. Koop appartement (met lift) tussen €300k en €500k

Overzicht van de kenmerken

Kenmerken doelgroep

- Overwegend meer oranje, geel en groene leefstijlen.
- Zowel empty nesters als ouderen.
- Voornamelijk lage- en midden inkomens (€23.725,- tot €75.000,-).
- Zorg merendeel op middellange tot lange termijn.

Kenmerken woning

- Koopsector.
- Tussen de €300.000,- en €500.000,-.
- Gemengd wonen.
- Duurzaamheid in de vorm van energiebesparing.
- Domoticavoorzieningen voor zorg (valpreventie/ paniekknop).

Kenmerken woonomgeving

- Stedelijk wonen.
- Nabijheid van zorginstelling en voorzieningen.
- Groen in de omgeving.
- Geschikte locaties zijn het centrum van Nijkerk en Campenbuurt/Oranjebuurt.

Inspiratie



Gemengd wonen (Hart van Vathorst, Amersfoort)



Modern en stedelijk (Hof van Asschat, Leusden)

Suggesties respondenten

"Woning geschikt voor ouderen en gezinnen"

"Comfortwoning"

"Groot balkon"

"Dichtbij het centrum van Nijkerk"

"Gelijkvloers"

"Levensloopbestendigheid"

"Parkeergarage bij appartement"

"Klein tuintje of groot balkon"

"Contact via gezamenlijke tuin, maar woning waar je zelfstandig woont"



C. Koop appartement (met lift) boven de €500k

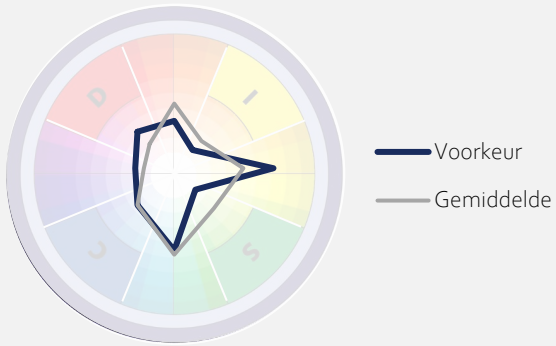
C. Koop appartement (met lift) boven de €500k

Overzicht van de vraag

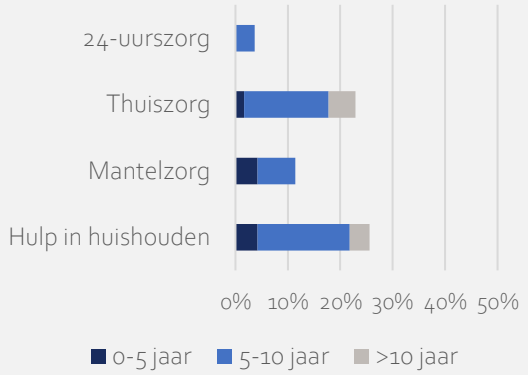
Kwantitatieve vraag

- Theoretisch tekort aan 95 woningen over 10 jaar.
- Op de hele woningmarkt zijn er tekorten aan koopappartementen.
- Ook niet-doelgroepen binnen en buiten Nijkerk kunnen vraag uitoefenen naar dit woningtype.
- Dat betekent dat geborgd moet worden dat deze woningen in voldoende omvang voor de doelgroep beschikbaar zijn.
- Rekening houdend met het feit dat deze woningen ook in de bestaande woningvoorraad vrij kunnen komen.

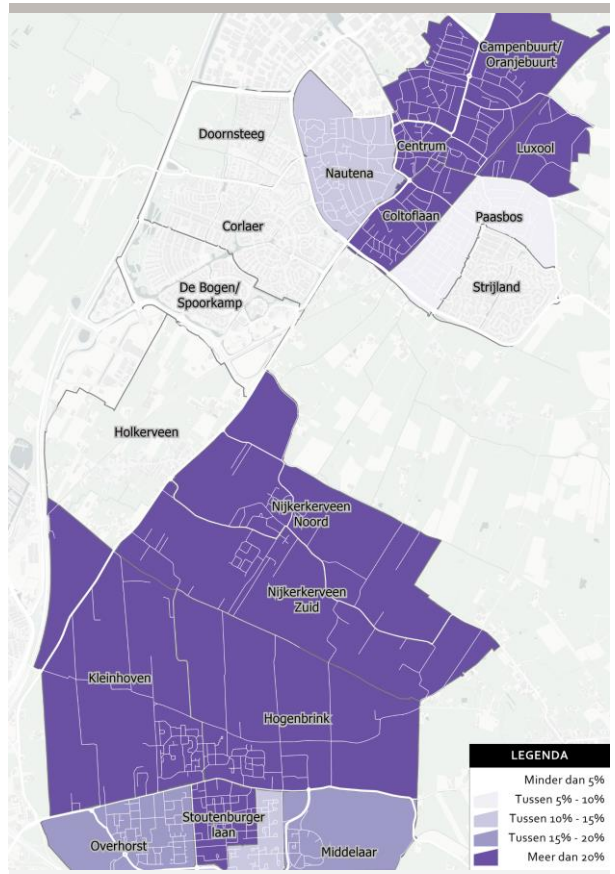
Leefstijlen



Zorgbehoefte



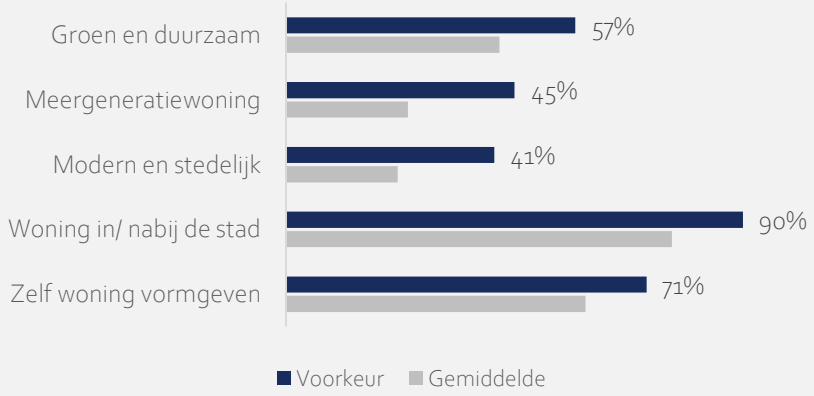
Gewenste locaties in de gemeente



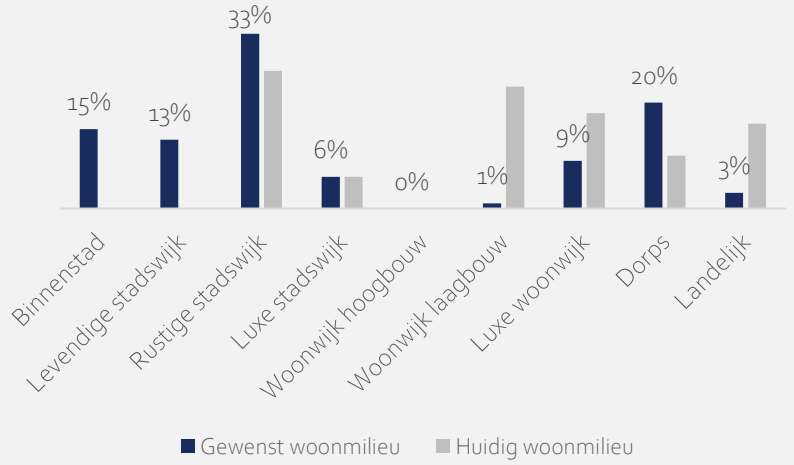
Gewenste locaties voor woningen genoemd door huishoudens met als woonvoorkeur koop appartementen boven de €500.000,-.

Woonconcepten

Interesse in woonconcepten is 4% hoger t.o.v. alle verhuisgeneigden



Woonmilieus



C. Koop appartement (met lift) boven de €500k

Overzicht van de kenmerken

Kenmerken doelgroep

- Overwegend meer lime, rood en paarse leefstijlen.
- Relatief meer empty nesters.
- Voornamelijk midden- en hoge inkomens (€44.655,- tot €100.000,-).
- Zorg merendeel op middellange termijn.

Kenmerken woning

- Koopsector.
- Boven de €500.000,-.
- Modern stedelijk wonen.
- Meergeneratiewoning.
- Duurzaamheid in de vorm van klimaatadaptatie.
- Domoticavoorzieningen voor comfort (slimme woning alarm/licht/deurbel).

Kenmerken woonomgeving

- Stedelijk wonen.
- Nabijheid van voorzieningen.
- Groen in de omgeving.
- Geschikte locaties zijn het centrum van Nijkerk, Coltoflaan, Campenbuurt/Oranjebuurt en Luxool.

Inspiratie



Groen en duurzaam (BWWB, Den Bosch)



Meergeneratiewoning (Hof van Holland, Nijmegen)

Suggesties respondenten

"Aanleg van natuurlijke vijvers, waarvan de kanten niet gemaaid worden"

"Appartementen tot 4 verdiepingen met ruim en zonning balkon"

"Geen extra bijkomende senioren voorzieningen"

"Het centrum en winkelvoorzieningen zijn dan voor mij in de toekomst makkelijker bereikbaar"

"In of nabij binnenstad"

"Vooruitlopend op eventuele toekomstige zorgbehoeften"

"Zoveel mogelijk voorzieningen die ik zelf kan bedienen met mijn smartphone"

"Veel leefruimte"

"Groot balkon"

"Zelfstandige appartementen"

D. Seniorenwoning huur minder dan €763,- p.m.



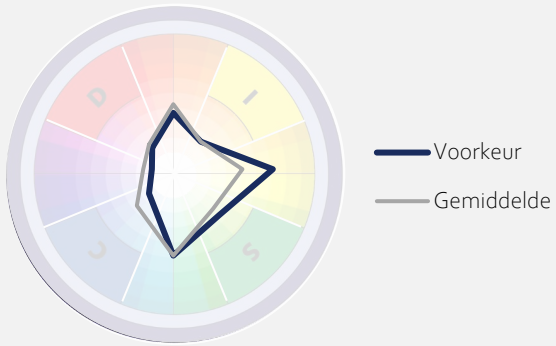
D. Seniorenwoning huur minder dan €763,- per maand

Overzicht van de vraag

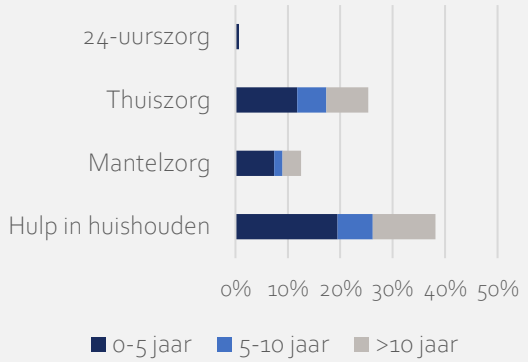
Kwantitatieve vraag

- Theoretisch tekort aan 280 woningen over 10 jaar.
- Op de hele woningmarkt zijn er tekorten aan sociale huurwoningen.
- Ook niet-doelgroepen binnen en buiten Nijkerk kunnen vraag uitoefenen naar dit woningtype.
- Dat betekent dat geborgd moet worden dat deze woningen in voldoende omvang voor de doelgroep beschikbaar zijn.

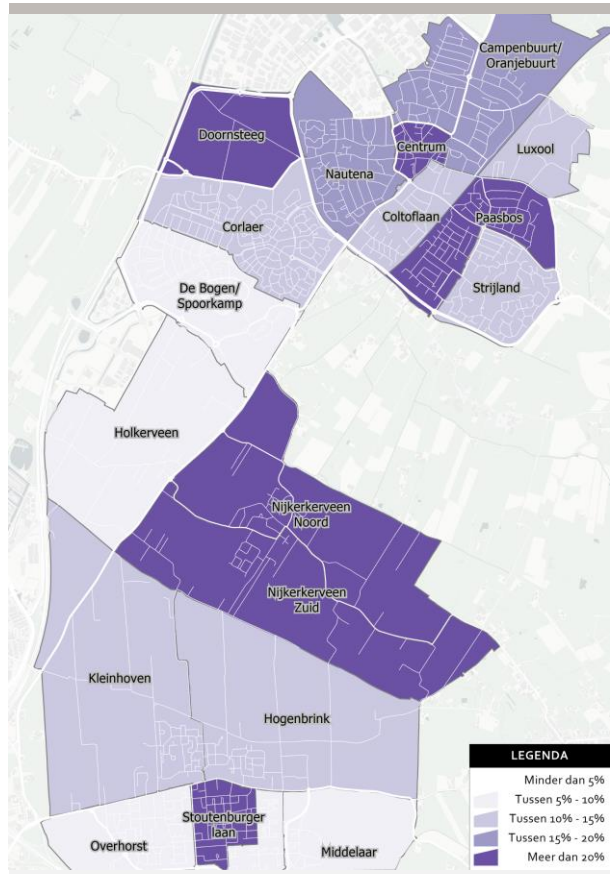
Leefstijlen



Zorgbehoefte



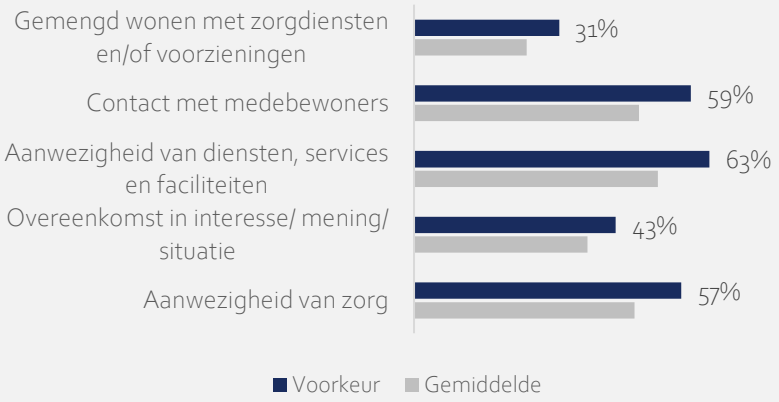
Gewenste locaties in de gemeente



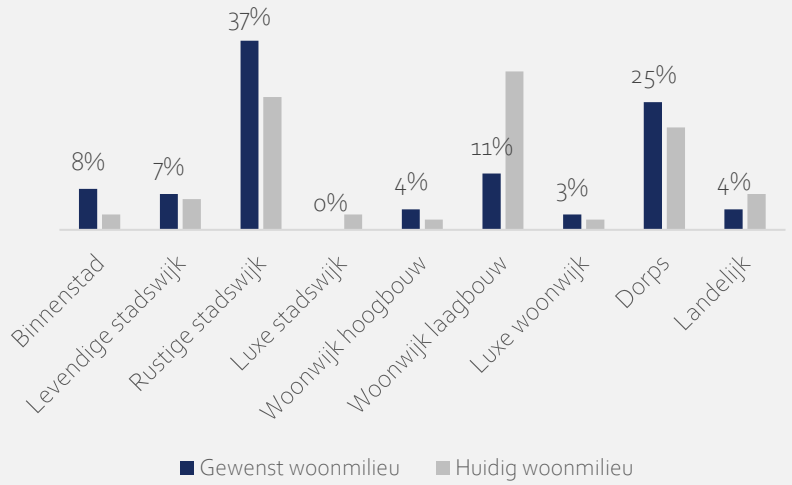
Gewenste locaties voor woningen genoemd door huishoudens met als woonvoorkeur huur seniorenwoningen onder de €763,- per maand.

Woonconcepten

Interesse in woonconcepten is 4% lager t.o.v. alle verhuisgeneigden



Woonmilieus



D. Seniorenwoning huur minder dan €763,- per maand

Overzicht van de kenmerken

Kenmerken doelgroep

- Overwegend meer lime en groene leefstijlen.
- Relatief meer ouderen.
- Voornamelijk lage inkomens (tot €44.655,-).
- Zorg merendeel op korte termijn.

Kenmerken woning

- Huursector.
- Minder dan €763,- per maand.
- Gemengd wonen.
- Contact met bewoners met dezelfde interesse.
- Aanroepbare diensten ter beschikking (voor de basisbehoeften, buurtgerichte diensten en vrijetijdsdiensten).
- Gemeenschappelijke ruimten (zoals logeerkamer en/of tuin).

Kenmerken woonomgeving

- Stedelijk of dorps wonen.
- Nabijheid van een buurthuis.
- OV in de omgeving.
- Geschikte stedelijke locaties zijn het centrum van Nijkerk en Paasbos.
- Geschikte dorpse locaties zijn Stoutenburgerlaan, Nijkerkerveen Noord en Zuid.

Inspiratie



Gemengd wonen (Hart van Vathorst, Amersfoort)



Wonen met services (Belvèdère, Ede)

Suggesties respondenten

"Gemeenschappelijke ruimte voor spelletjes en koffie drinken"

"Appartementenblok met 3 of 4 etages"

"Erfdelen, tiny huisjes of blokhutten"

"Vlakbij het winkelcentrum en centraal vervoer van trein of bus"

"Woning met hofje lijkt me ideaal"

"Woning met eventueel verzorging"

"Woonvorm met veel privacy, maar mogelijkheden voor contact met bewoners"

"Zoiets als de Ronde van Zeven in Nijkerk"

E.



Seniorenwoning huur tussen €763,- en €900,- p.m.

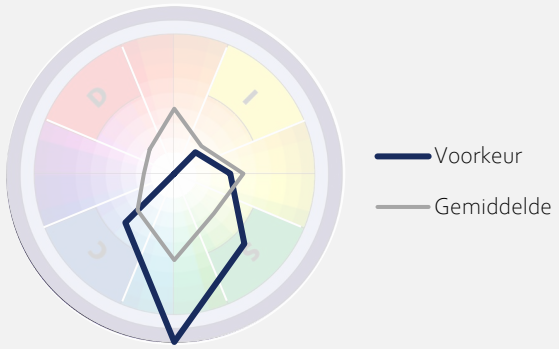
E. Seniorenwoning huur tussen €763,- en €900,- per maand

Overzicht van de vraag

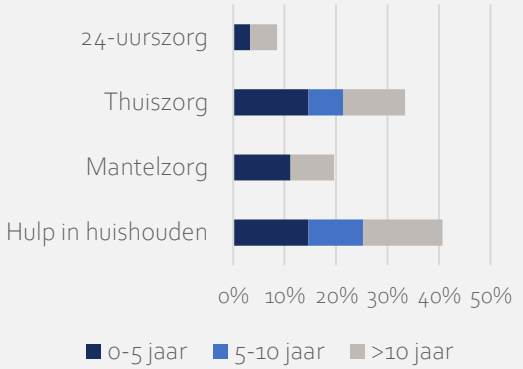
Kwantitatieve vraag

- Theoretisch tekort aan 55 woningen over 10 jaar.
- Op de hele woningmarkt zijn er tekorten aan middeldure huurwoningen.
- Ook niet-doelgroepen binnen en buiten Nijkerk kunnen vraag uitoefenen naar dit woningtype.
- Dat betekent dat geborgd moet worden dat deze woningen in voldoende omvang voor de doelgroep beschikbaar zijn.

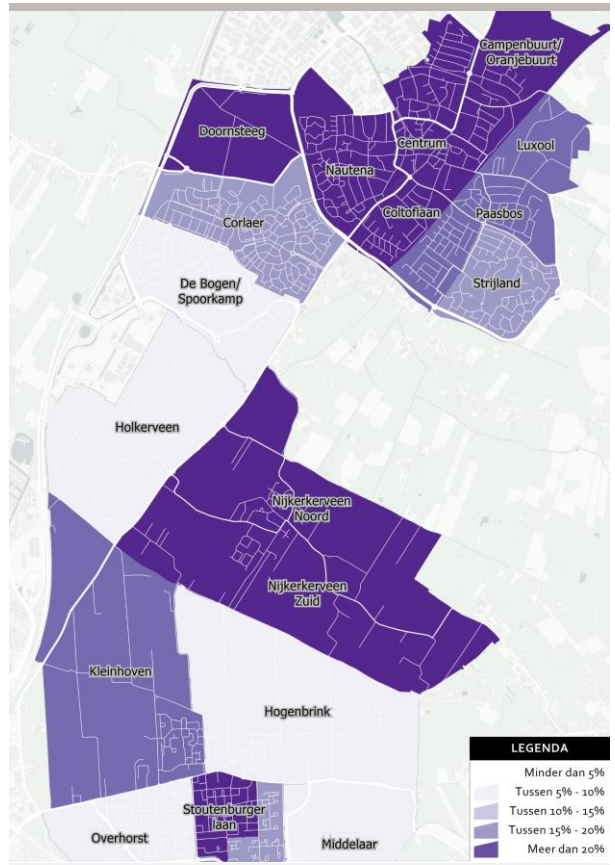
Leefstijlen



Zorgbehoefte



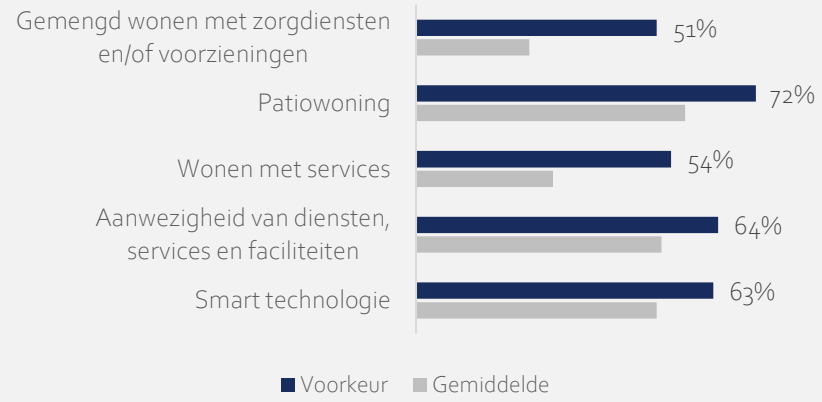
Gewenste locaties in de gemeente



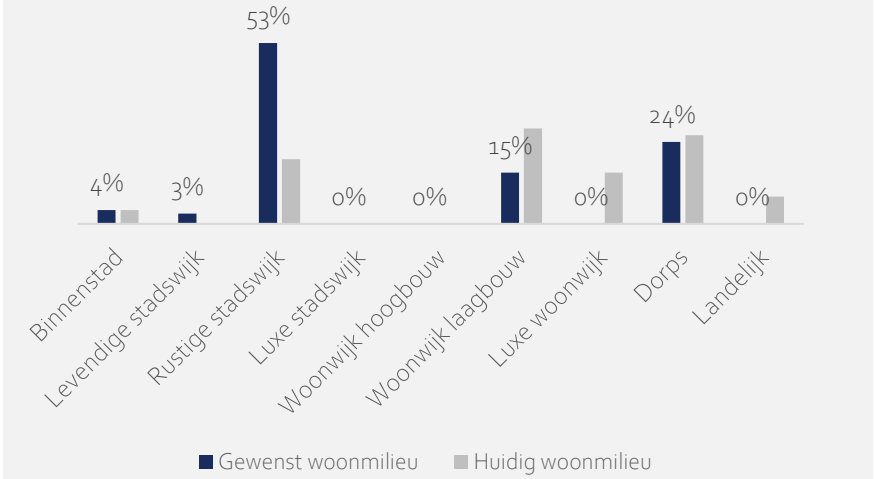
Gewenste locaties voor woningen genoemd door huishoudens met als woonvoorkeur huur seniorenwoningen tussen de €763,- en €900,- per maand.

Woonconcepten

Interesse in woonconcepten is 2% hoger t.o.v. alle verhuisgeneigden



Woonmilieus



E. Seniorenwoning huur tussen €763,- en €900,- per maand

Overzicht van de kenmerken

Kenmerken doelgroep

- Overwegend meer aqua, groen en blauwe leefstijlen.
- Relatief meer ouderen.
- Voornamelijk midden inkomens (€40.024,- en €75.000,-).
- Zorg vespreid over korte tot lange termijn.

Kenmerken woning

- Huursector.
- Tussen de €763,- en €900,- per maand.
- Gemengd wonen.
- Patiowoningen.
- Aanroepbare diensten ter beschikking (voor zorgbehoeften).
- Domoticavoorzieningen voor zorg (valpreventie/ paniekknop).

Kenmerken woonomgeving

- Stedelijk of dorps wonen.
- Nabijheid van een buurthuis.
- Sportvoorziening in de omgeving.
- Geschikte stedelijke locaties zijn het centrum van Nijkerk, Coltoflaan en Campenbuurt/Oranjebuurt.
- Geschikte dorpse locaties zijn Stoutenburgerlaan, Nijkerkerveen Noord en Zuid.

Inspiratie



Gemengd wonen (Hart van Vathorst, Amersfoort)



Patiowoning (De Hopbelhof, Schijndel)

Suggesties respondenten

(Geen suggesties)

F. Seniorenwoning koop onder de €300k



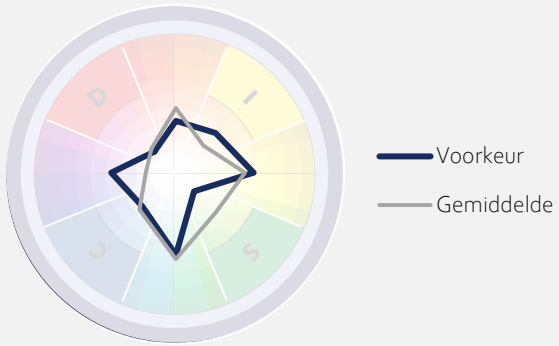
F. Seniorenwoning koop onder de €300k

Overzicht van de vraag

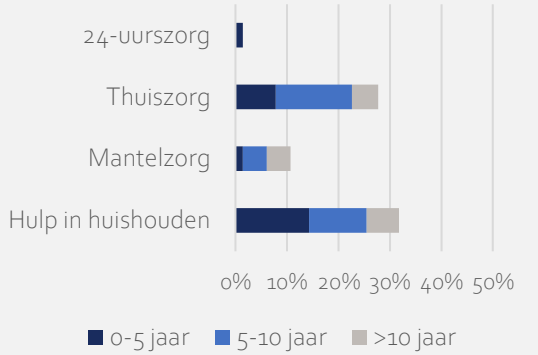
Kwantitatieve vraag

- Theoretisch tekort aan 105 woningen over 10 jaar.
- Op de hele woningmarkt zijn er tekorten aan goedkope grondgebonden koopwoningen.
- Ook niet-doelgroepen binnen en buiten Nijkerk kunnen vraag uitoefenen naar dit woningtype.
- Dat betekent dat geborgd moet worden dat deze woningen in voldoende omvang voor de doelgroep beschikbaar zijn.

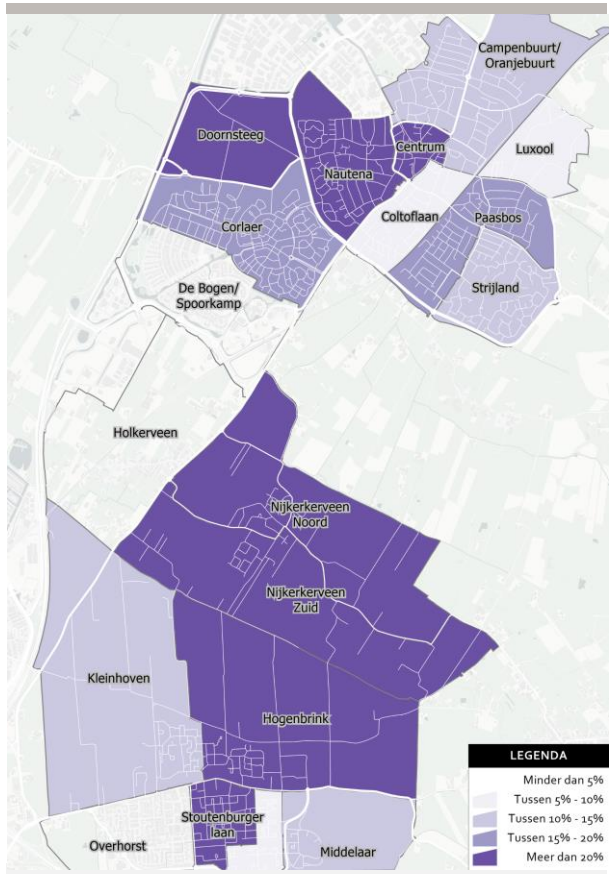
Leefstijlen



Zorgbehoefte



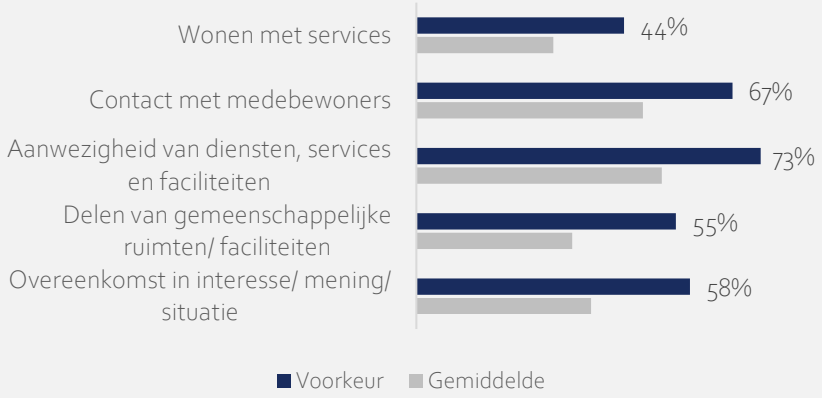
Gewenste locaties in de gemeente



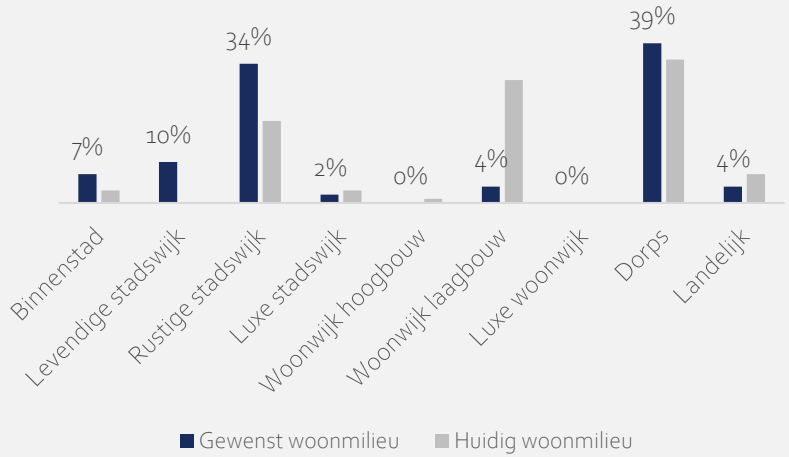
Gewenste locaties voor woningen genoemd door huishoudens met als woonvoorkeur koop seniorenwoningen onder de €300.000,-.

Woonconcepten

Interesse in woonconcepten is 5% hoger t.o.v. alle verhuisgeneigden



Woonmilieus



F. Seniorenwoning koop onder de €300k

Overzicht van de kenmerken

Kenmerken doelgroep

- Overwegend meer paars, lime en gele leefstijlen.
- Zowel empty nesters als ouderen.
- Voornamelijk lage inkomens (tot €44.655,-).
- Zorg merendeel op korte en middellange termijn.

Kenmerken woning

- Koopsector.
- Onder de €300.000,-.
- Gemengd wonen.
- Meergeneratiewoning.
- Contact met bewoners (samen runnen van voorzieningen, organiseren van activiteiten en beheren van tuin).
- Gemeenschappelijke ruimten (zoals een tuin, sportruimte en/of mobiliteit).

Kenmerken woonomgeving

- Stedelijk of dorps wonen.
- Nabijheid van een buurthuis.
- In de huidige omgeving blijven wonen.
- Geschikte stedelijke locaties zijn Nautena.
- Geschikte dorpse locaties zijn Stoutenburgerlaan, Nijkerkerveen Noord en Zuid.

Inspiratie



Meergeneratiewoning (Hof van Holland, Nijmegen)



Omzien naar elkaar

Suggesties respondenten

"Woning geschikt voor ouderen en gezinnen"

"Dorpse appartementen"

"Woning voor ouderen vlak bij een winkelcentrum"

"Klein tuintje of groot balkon"

"Niet meer dan 3 tot 4 etages"

"Gemeenschappelijke ruimte voor spelletjes en koffie drinken"

"Gebouw rondom een gemeenschappelijke binnentuin"

G. Seniorenwoning koop tussen de €300k en de €500k



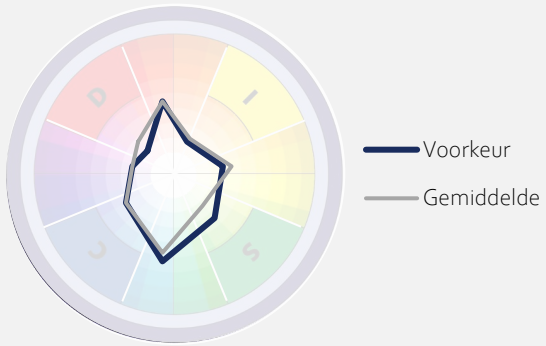
G. Seniorenwoning koop tussen de €300k en de €500k

Overzicht van de vraag

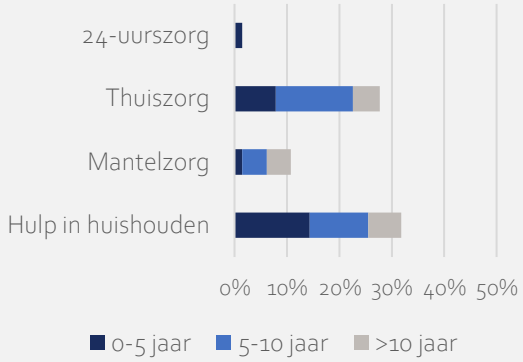
Kwantitatieve vraag

- Theoretisch tekort aan 275 woningen over 10 jaar.
- Ook niet-doelgroepen binnen en buiten Nijkerk kunnen vraag uitoefenen naar dit woningtype.
- Dat betekent dat geborgd moet worden dat deze woningen in voldoende omvang voor de doelgroep beschikbaar zijn.

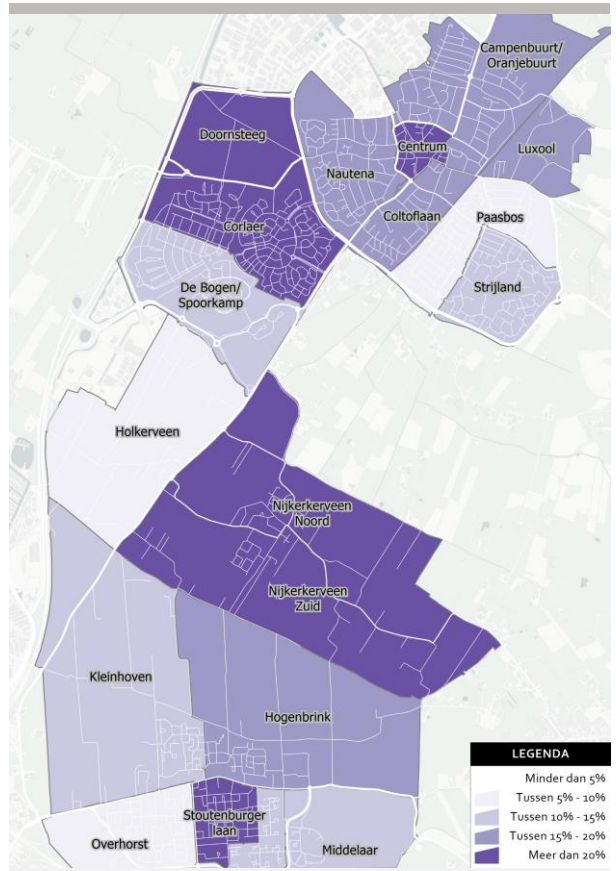
Leefstijlen



Zorgbehoefte



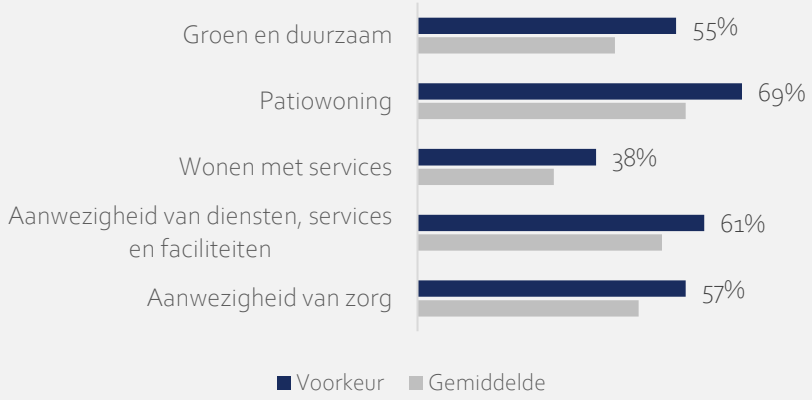
Gewenste locaties in de gemeente



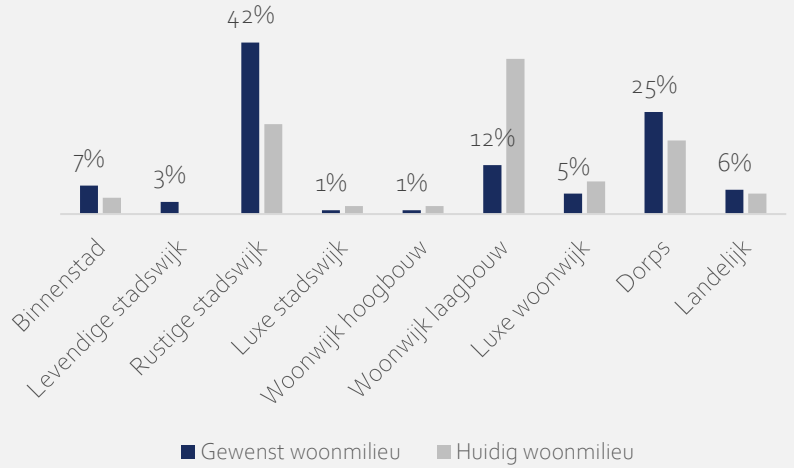
Gewenste locaties voor woningen genoemd door huishoudens met als woonvoorkeur koop seniorenwoningen tussen de €300.000,- en €500.000,-.

Woonconcepten

Interesse in woonconcepten is 5% hoger t.o.v. alle verhuisgeneigden



Woonmilieus



G. Seniorenwoning koop tussen de €300k en de €500k

Overzicht van de kenmerken

Kenmerken doelgroep

- Overwegend meer groen en aqua leefstijlen.
- Zowel empty nesters als ouderen.
- Voornamelijk lage- en midden inkomens (€23.725,- en €75.000,-).
- Zorg merendeel op korte en middellange termijn.

Kenmerken woning

- Koopsector.
- Tussen de €300.000,- en €500.000,-.
- Patiowoningen.
- Aanroepbare diensten ter beschikking (voor de klusjesdiensten en zorgbehoeften).
- Duurzaamheid in de vorm van energiebesparing.

Kenmerken woonomgeving

- Stedelijk en dorps wonen.
- Nabijheid van zorginstelling en medische voorzieningen.
- Geschikte stedelijke locaties zijn het centrum van Nijkerk.
- Geschikte dorpse locaties zijn Doornsteeg, Stoutenburgerlaan, Nijkerkerveen Noord en Zuid.

Inspiratie



Wonen met services (Belvèdère, Ede)



Patiowoning (De Hopbelhof, Schijndel)

Suggesties respondenten

"Hofje met senioren en in de omgeving gelegenheid tot zorg en vervoer."

"Klein tuintje of groot balkon"

"Comfortwoning in rustige woonwijk"

"Zo lang mogelijk vrij zijn en privé"

"Een gelijkvloerse bungalow met ruimte om het huis."

H.



Seniorenwoning koop boven de €500k

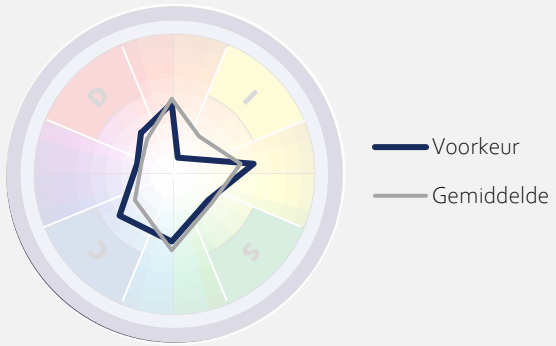
H. Seniorenwoning koop boven de €500k

Overzicht van de kwalitatieve vraag

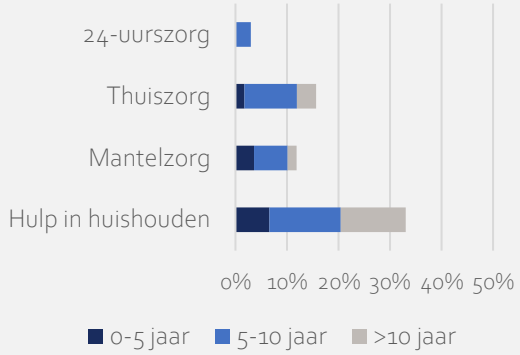
Kwantitatieve vraag

- Theoretisch tekort aan 110 woningen over 10 jaar.
- Ook niet-doelgroepen binnen en buiten Nijkerk kunnen vraag uitoefenen naar dit woningtype.
- Dat betekent dat geborgd moet worden dat deze woningen in voldoende omvang voor de doelgroep beschikbaar zijn.

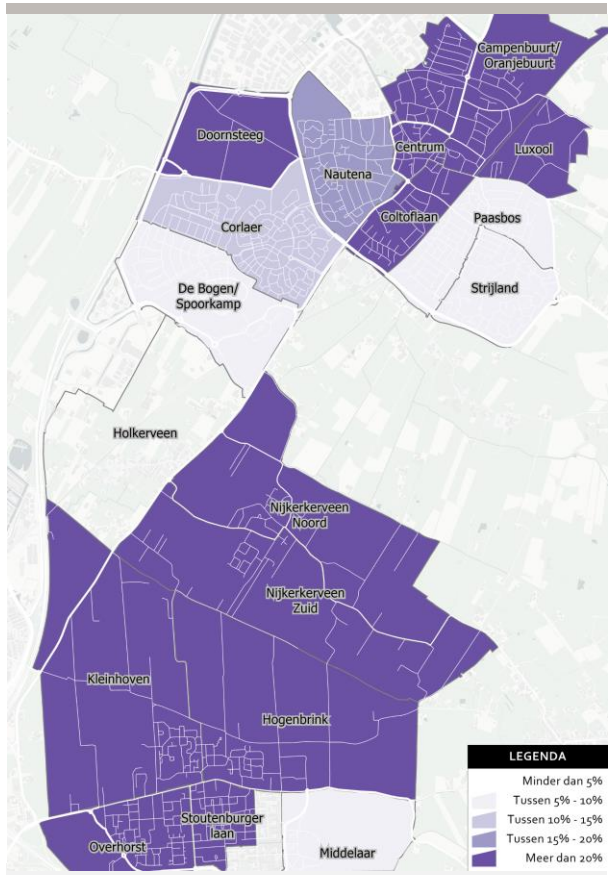
Leefstijlen



Zorgbehoefte



Gewenste locaties in de gemeente

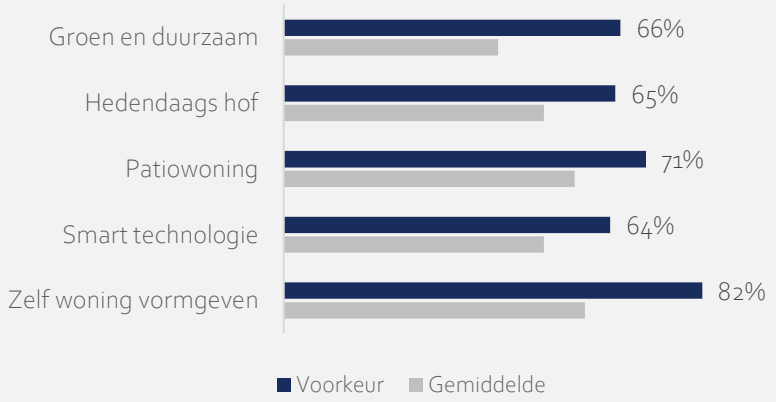


Gewenste locaties voor woningen genoemd door huishoudens met als woonvoorkeur koop seniorenwoningen boven de €500.000,-

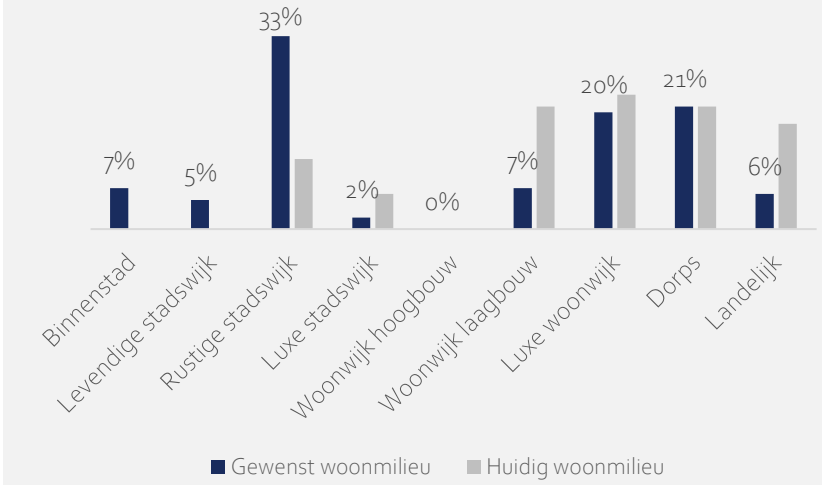
.

Woonconcepten

Interesse in woonconcepten is 5% hoger t.o.v. alle verhuisgeneigden



Woonmilieus



H. Seniorenwoning koop boven de €500k

Overzicht van de kenmerken

Kenmerken doelgroep

- Overwegend meer groen en aqua leefstijlen.
- Zowel empty nesters als ouderen.
- Voornamelijk midden- en hoge inkomens (€44.655,- tot €100.000,-).
- Zorg merendeel op middellange en lange termijn.

Kenmerken woning

- Koopsector .
- Boven de €500.000,-.
- Hofwoningen.
- Patiowoningen.
- Aanroepbare diensten ter beschikking (voor de klusjesdiensten en zorgbehoeften).
- Duurzaamheid in de vorm van klimaatadaptatie.
- Domoticavoorzieningen voor zorg (valpreventie/ paniekknop).

Kenmerken woonomgeving

- Stedelijk, suburbaan of dorps wonen.
- Nabijheid van zorginstelling en medische voorzieningen.
- Geschikte stedelijke locaties zijn het centrum van Nijkerk.
- Geschikte dorpse locaties zijn Doornsteeg, Stoutenburgerlaan, Nijkerkerveen Noord en Zuid.

Inspiratie



Hofwoning (De Aahof, Zwolle)



Patiowoning (De Hopbelhof, Schijndel)

Suggesties respondenten

"Tuin of ruim balkon"

"Groene woonwijk met senioren woningen op een ruime kavel met ruimte voor jong en oud."

"Woningen die niet zo groot zijn dat er allerlei voorzieningen zijn, maar waar je wel met bv. 2 of 3 huishoudens kunt wonen"

"Met meerdere senioren bouwen op grote plek met zorg inkopen."



I. Patiowoningen koop tussen de €300k en de €500k

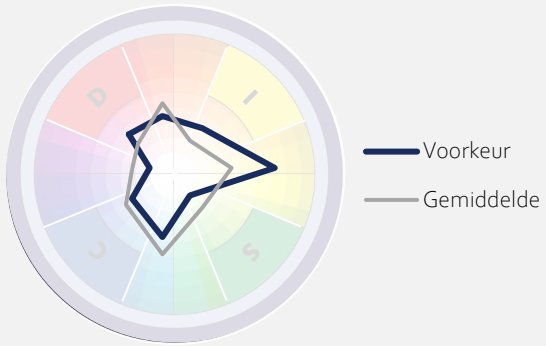
I. Patiowoningen koop tussen de €300k en de €500k

Overzicht van de kwalitatieve vraag

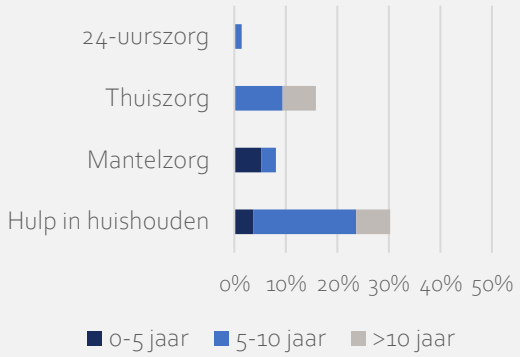
Kwantitatieve vraag

- Theoretisch tekort aan 80 woningen over 10 jaar.
- Ook niet-doelgroepen binnen en buiten Nijkerk kunnen vraag uitoefenen naar dit woningtype.
- Dat betekent dat geborgd moet worden dat deze woningen in voldoende omvang voor de doelgroep beschikbaar zijn.

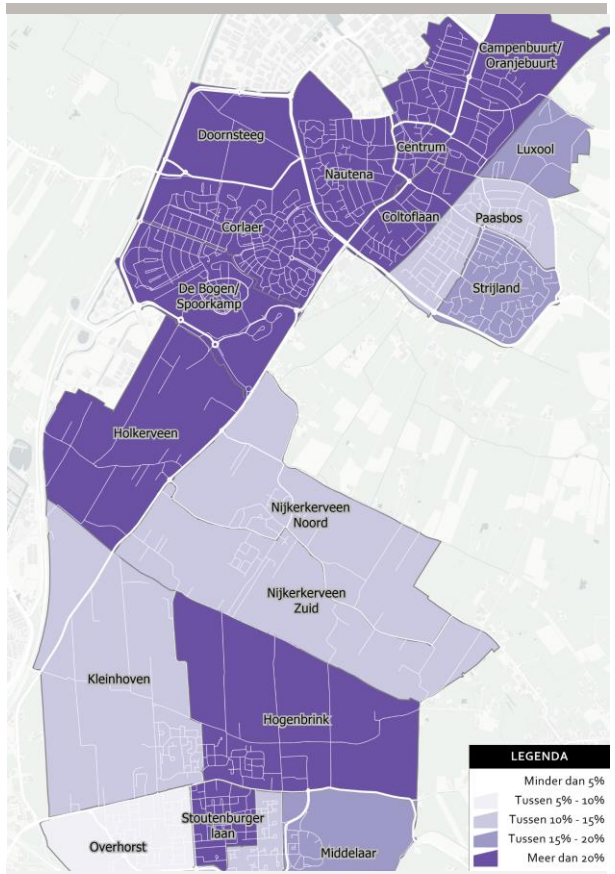
Leefstijlen



Zorgbehoefte



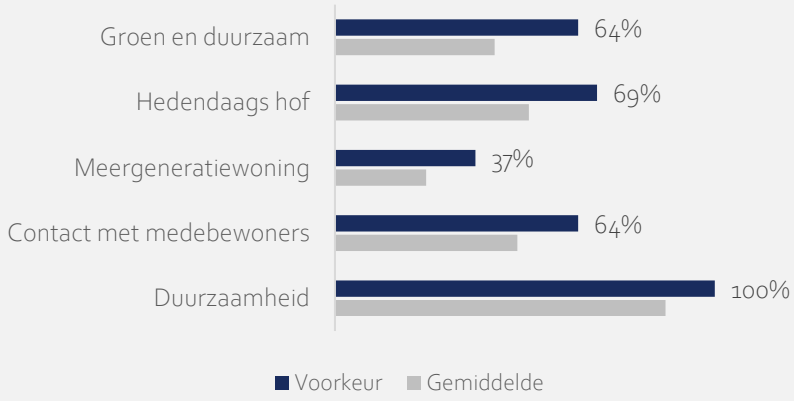
Gewenste locaties in de gemeente



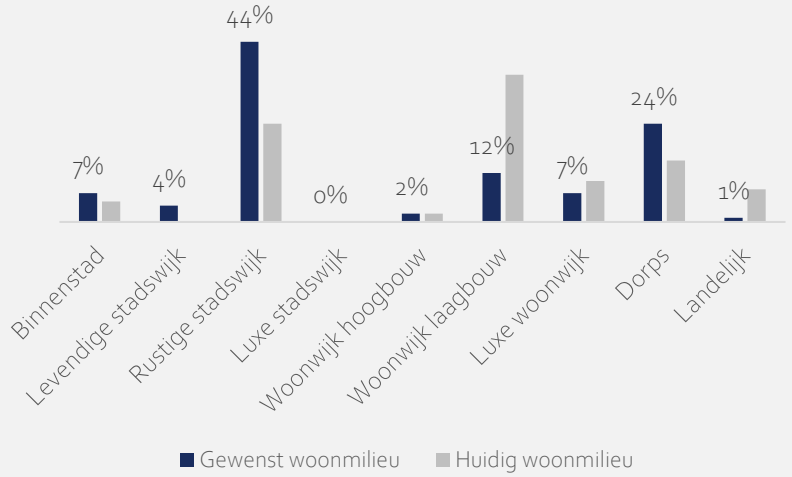
Gewenste locaties voor woningen genoemd door huishoudens met als woonvoorkeur koop patiowoningen tussen de €300.000,- en €500.000,-.

Woonconcepten

Interesse in woonconcepten is 9% hoger t.o.v. alle verhuisgeneigden



Woonmilieus



I. Patiowoningen koop tussen de €300k en de €500k

Overzicht van de kenmerken

Kenmerken doelgroep

- Overwegend meer lime en rode leefstijlen.
- Relatief meer empty nesters.
- Voornamelijk midden- en hoge inkomens (€44.655,- tot €100.000,-).
- Zorg merendeel op middellange en lange termijn.

Kenmerken woning

- Koopwoningen.
- €300.000 tot €500.000.
- Patiowoningen.
- Duurzaamheid in de vorm van bouwmateriaal en energiebesparing is belangrijk.
- Contact met buurtbewoners is belangrijk om samen het beheer van de woning op zich te nemen.

Kenmerken woonomgeving

- Stedelijk of dorps wonen.
- Dichtbij medische en zorgvoorzieningen.
- Goede OV-verbinding.
- Geschikte stedelijke locaties zijn het centrum van Nijkerk, Campenbuurt/Oranjebuurt en Coltoflaan.
- Geschikte dorpse locaties zijn Doornsteeg, Holkerveen, Hogenbrink en Stoutenburgerlaan.

Inspiratie



Groen en duurzaam (BWWB, Den Bosch)



Patiowoning (De Hopbelhof, Schijndel)

Suggesties respondenten

"Levensloopbestendig wonen in een goedkoper segment, maar in een groene woonwijk liefst nieuwbouw."

"Wonen in en bij het centrum van je eigen dorp."

"Landelijk wonen en door het station kan je ook makkelijk van a naar b"

"Gelijksvloerse woning met een tuintje zodat je even naar buiten kan lopen."

"Wonen in en bij het centrum van je eigen dorp."

J.



Vrijstaande koopwoningen tussen de €300k en de €500k

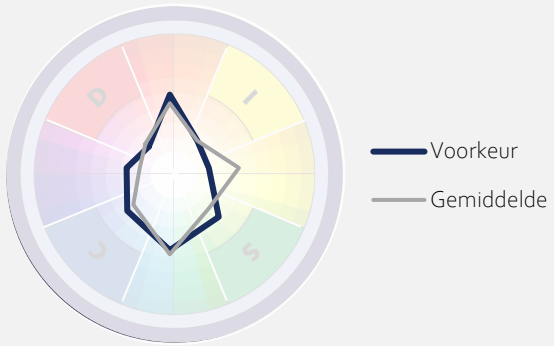
J. Vrijstaande koopwoningen tussen de €300k en de €500k

Overzicht van de kwalitatieve vraag

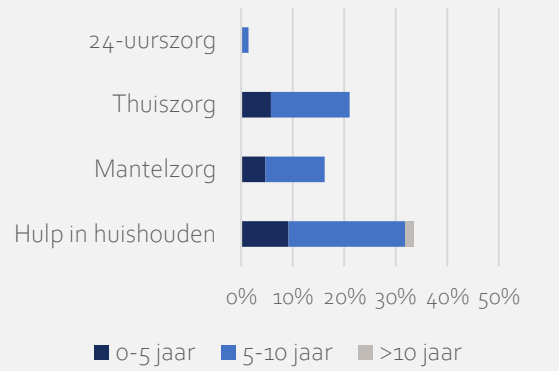
Kwantitatieve vraag

- Theoretisch tekort aan 70 woningen over 10 jaar.
- Ook niet-doelgroepen binnen en buiten Nijkerk kunnen vraag uitoefenen naar dit woningtype.
- Dat betekent dat geborgd moet worden dat deze woningen in voldoende omvang voor de doelgroep beschikbaar zijn.

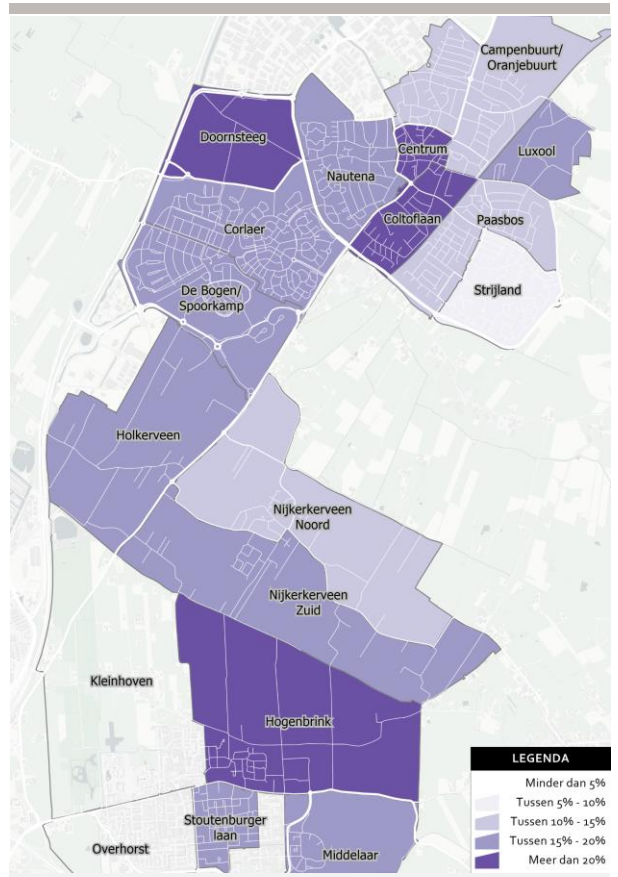
Leefstijlen



Zorgbehoefte



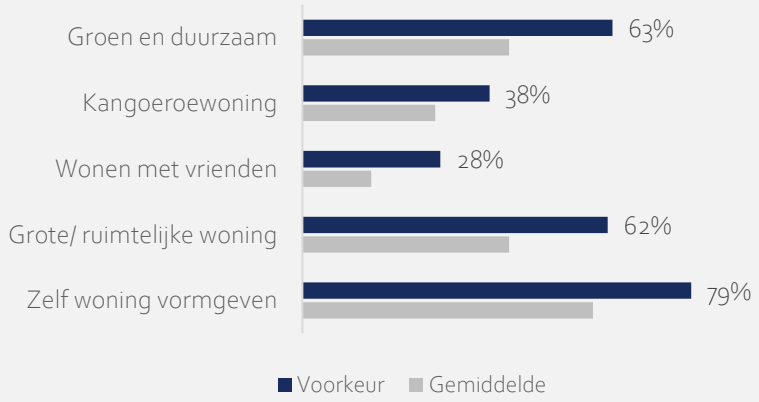
Gewenste locaties in de gemeente



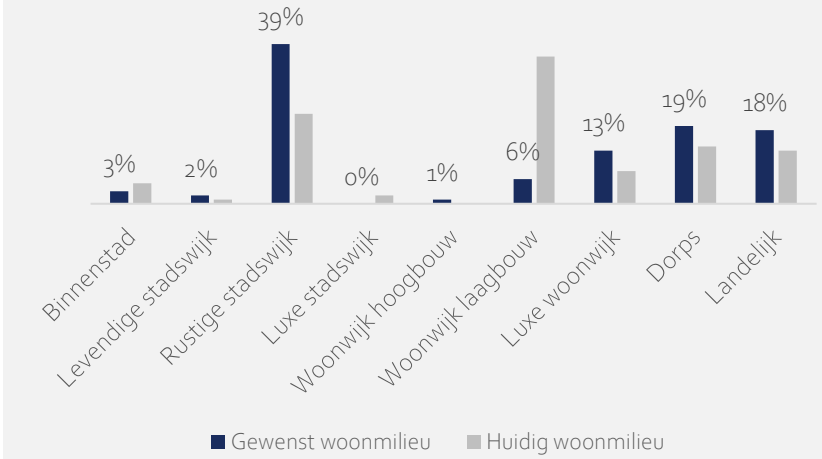
Gewenste locaties voor woningen genoemd door huishoudens met als woonvoorkeur vrijstaande koopwoningen tussen de €300.000,- en €500.000,-.

Woonconcepten

Interesse in woonconcepten is 5% hoger t.o.v. alle verhuisgeneigden



Woonmilieus



J. Vrijstaande koopwoningen tussen de €300k en de €500k

Overzicht van de kenmerken

Kenmerken doelgroep

- Overwegend meer groen, aqua en blauwe leefstijlen.
- Relatief meer empty nesters.
- Voornamelijk midden- en hoge inkomens (€44.655,- tot €100.000,-).
- Zorg merendeel op middellange termijn.

Kenmerken woning

- Koopwoningen.
- €300.000 tot €500.000.
- Mantelzorg- en kangoeroewoningen (ter aanvulling op de huidige vrijstaande woning).
- Ruimtelijk wonen.

Kenmerken woonomgeving

- Dorps of landelijk wonen.
- Een goede groenkwaliteit in de nabije omgeving.
- Goede speel en sportvoorzieningen.
- Geschikte locatie is Hogenbrink.

Inspiratie



Kangoeroewoning



Groen en duurzaam (BWWB, Den Bosch)

Suggesties respondenten

"Zolang mogelijk zelfstandig wonen met diverse voorzieningen in de buurt."

"Kleinere woning die aangepast is met zoveel mogelijk voorzieningen die ik zelf kan bedienen met b.v smartphone."

"Beperkte gezamenlijke ruimtes en relatief veel eigen ruimte. Gezamenlijke activiteiten zoals tuinieren, koken, culturele evenementen bezoeken. Beperkt onderlinge -mantelzorg."

"Kleine (geschakelde) bungalows met tuin"

"Kleine vrijstaande woning met een grote schuur voor de hobby."



Contact

T. Levels
levels@spring-co.nl
+31 (0)10 31 00877

G.J. Hagen
hagen@spring-co.nl
+31 (0)10 31 00877

Springco Urban Analytics
Goudesingel 102
3011KD Rotterdam



Bijlage 1: DISC-model

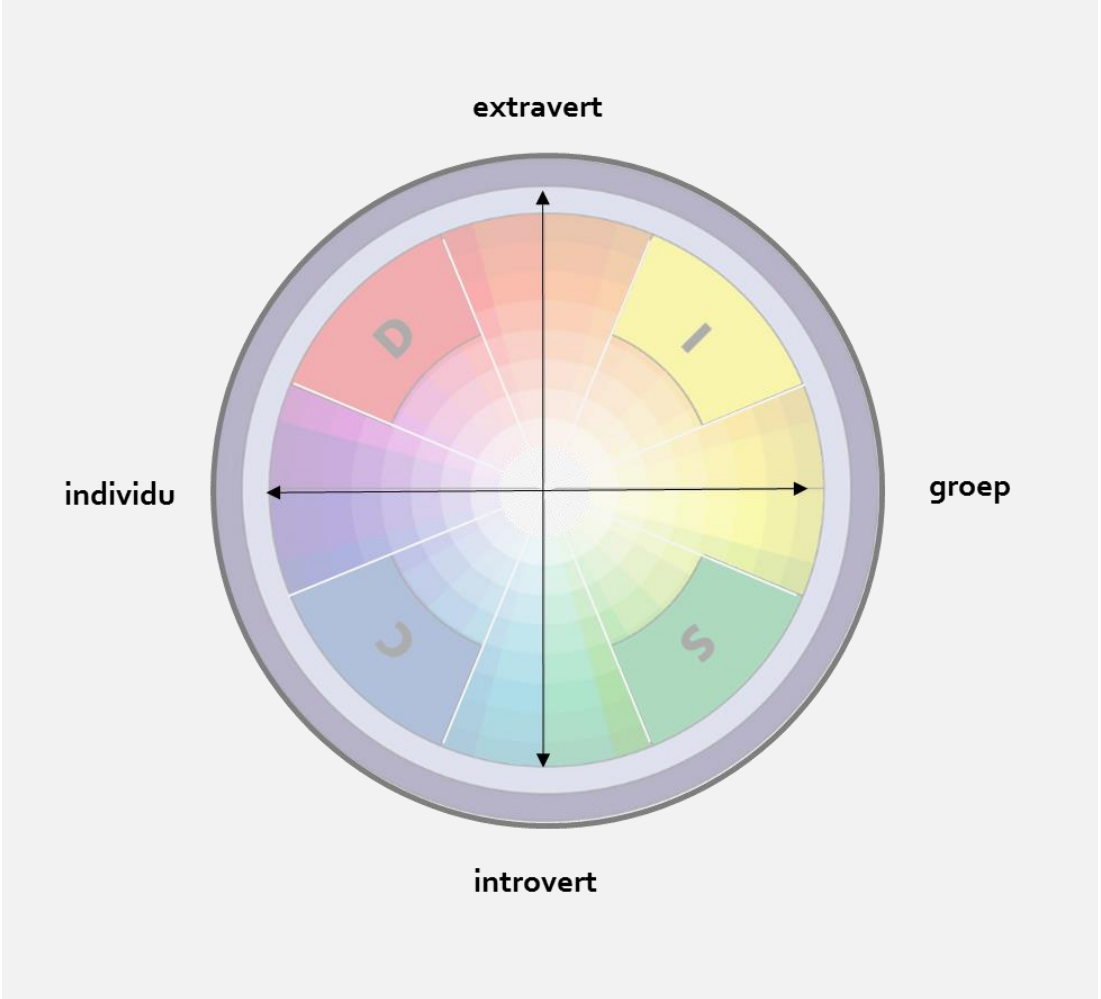
DISC-model

In deze studie maken we gebruik van leefstijlen gebaseerd op het DISC-model. In het DISC model maken we gebruik van de gedragswetenschappen sociologie en psychologie om het consumentengedrag te begrijpen en in kaart te brengen. Het DISC model is begin vorige eeuw ontwikkeld door de Amerikaanse psycholoog William Marston en wordt wereldwijd toegepast, vooral in de HRM-wereld.

Aan het model liggen een tweetal dimensies ten grondslag:

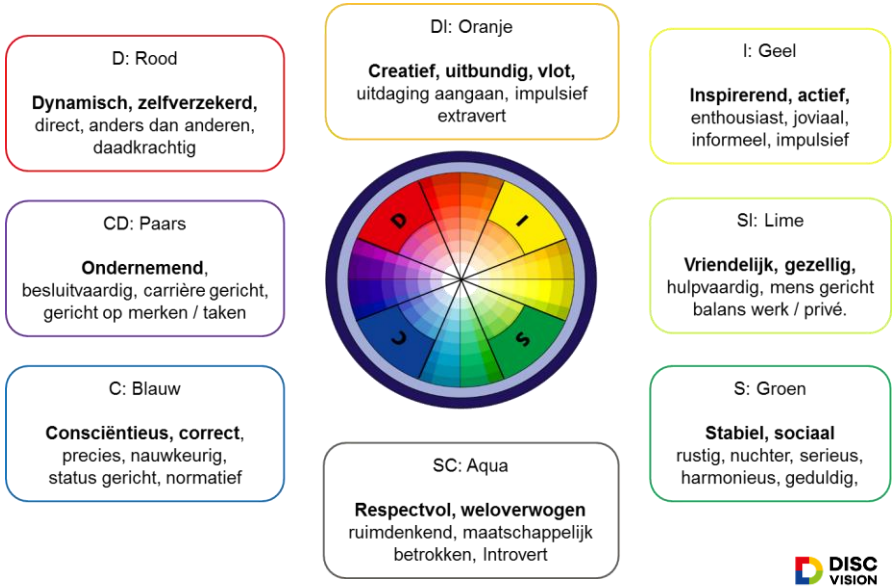
- Sociologische dimensie: hoe verhoudt iemand zich tot de ander: individugericht versus groepsgericht?
- Psychologische dimensie: in welke mate stelt men zich open naar de ander: introvert versus extravert?

De leefstijlen geven een blik op de achterliggende motieven van mensen, ook ten aanzien van de woon- en leefomgeving.



Leefstijlen

Op basis van een uitgebreide psychologische test wordt een profiel samengesteld. Vervolgens liggen vele 'harde' profielen ten grondslag aan een postcodesysteem, waarbij op basis van bewonerskenmerken profielen worden bepaald. We onderscheiden 8 kenmerkende profielen, die in het schema met kernwoorden zijn weergegeven.



Rood. Mensen met een rood profiel vinden het prettig om een dynamisch en actief leven te hebben, doelen te stellen en resultaten te behalen. Ze zijn zelfverzekerd, kunnen snel een situatie inschatten en bepalen hoe zij daarop willen reageren.

Oranje. Mensen met een oranje profiel combineren het directe en besluitvaardige van rood met de sociale oriëntatie van de gele groep. Mensen met een oranje profiel zijn energiek en zoeken daarbij vaker ook de samenwerking met anderen. Zij zijn enthousiast en creatief, en kunnen goed "out of the box" denken.

Geel. Mensen met een geel profiel zoeken graag de interactie met anderen. Zij genieten van de sociale contacten met de mensen in de wereld om hun heen. Deze groep is van nature joviaal, enthousiast en optimistisch. Zij staan midden in de maatschappij en hebben vaak een druk sociaal leven. Hun energie werkt aanstekelijk en inspirerend op de mensen om hun heen.

Lime. Mensen met een lime profiel hechten aan goede en langer durende relaties. Zij hebben een goede balans tussen zelfvertrouwen en bescheidenheid. We kunnen hen kenschetsen als vriendelijk, hulpvaardig, ontspannen en hartelijk. Zij hechten aan een goede balans tussen werk en privé en zijn huiselijke en zorgzame familiemensen. Zij zijn praktisch en plichtsgetrouw.

Groen. Mensen met een groen profiel zijn serieus en rustig. Ze treden niet graag op de voorgrond. Zij zijn gehecht aan hun privacy. Ze werken graag planmatig, met duidelijke procedures en bewezen systemen. Trends en nieuwe ontwikkelingen pakken zij op, nadat deze zich ook bewezen hebben. Zij leven graag in een vertrouwde omgeving.

Aqua. Mensen met een aqua profiel kunnen we omschrijven als maatschappelijk betrokken, weloverwogen en ruimdenkend. Deze groep hecht vaak aan historie en traditie, en is gesteld op goede omgangsvormen. Hun betrokkenheid bij de maatschappelijke ontwikkelingen zien we vaak terug in hun inzet in het verenigingswerk, het openbaar bestuur of bij maatschappelijke organisaties.

Blauw. Mensen met een blauw profiel kunnen we het beste omschrijven met de begrippen correct en nauwkeurig. Zij zijn analytisch, zakelijk, ambitieus en gericht op een maatschappelijke carrière. Zij hechten meer dan gemiddeld aan normen en waarden en waarderen het zeer als mensen om hun heen gevoel hebben voor stijl en goede omgangsvormen.

Paars. Mensen met een paars profiel kunnen we omschrijven als ondernemend, besluitvaardig, prestatie gericht en competitief. Zij hebben een duidelijk doel in hun leven. Zij hechten veel waarde aan een goede maatschappelijke positie, maar hebben daarnaast ook een duidelijke drive om vernieuwend bezig te zijn. Dit zien we terug in hun oog voor kunst en design.

Leefstijlen

Rood
De Doeners

De Doeners tonen een krachtige, individualistische en zelfverzekerde benadering in het aangaan van nieuwe uitdagingen en mogelijkheden. Zij houden van verrassingen en niet van belemmeringen. Zij creëren graag een visuele persoonlijke status. De rode groep voelt zich niet snel onveilig en is ook zelf in staat een veilige ruimte te creëren.

Eigenschappen
- Dynamisch
- Actief
- Avontuurlijk
- Soms een beetje ongeduldig
- Goede organisator
- Gericht op resultaten

Stijl
- Trendsettend
- Innovatief
- Kan goed improviseren

Wordt gemotiveerd door
- Bereiken van doelen

Sterke kanten
- Neemt initiatief
- Houdt van competitie
- Krijgt dingen gedaan
- Is doelgericht, beslist snel

Hebben een hekel aan
- Gecontroleerd worden
- (Te) vaak over de schouder meekijken

Valkuilen
- Veeleisend
- Teveel focus op acties en deadlines
- Te direct, geen rekening houden met gevoelens en meningen van anderen

In stressvolle of hectische situaties
- Direct sturend
- Niet open voor overleg



doener dynamisch eigenwijs zelfverzekerd
daadkrachtig actief een-beetje-ongeduldig
trendsettend innovatief uitdaging
improvisatie avontuurlijk direct

Oranje
De Inspirators

De Inspirators houden van uitdagingen, zijn extravert, sterk in hun communicatie en vaardig in het debat. In hun samenwerking met anderen worden personen met deze leefstijl gewaardeerd om hun sociale assertiviteit, het gemak waarmee zij nieuwe contacten aangaan. Als bewoners gaan zij vitaal om met de mogelijkheden van hun omgeving. Niet de beperkingen staan centraal, maar de mogelijkheden. Daarbij worden zij het liefst zo min mogelijk beperkt door regels en procedures.

Eigenschappen
- Extravert
- Creatief
- Optimistisch
- Intuïtief
- Overtuigend
- Communicatief

Stijl
- Vlot
- Trendy
- Creatief

Wordt gemotiveerd door
- Aandacht en erkenning

Sterke kanten
- Inspireert mensen
- Invloedrijk
- Energiek
- Motiveert anderen
- Is creatief en denkt graag mee over visie en veranderingen

Hebben een hekel aan
- Het gevoel dat er misbruik van hen wordt gemaakt

Valkuilen
- Praat heel veel
- Gaat gemakkelijk voorbij aan details of bezwaren van anderen

In stressvolle of hectische situaties
- Tikkeltje rebels
- Dan moet het maar zoals het kan!

creatief vlot sportief
vernieuwend afwisseling uitbundig
energiek trendy optimistisch



Leefstijlen

Geel
De Interactieven

De Interactieven zijn vaak spontaan, joviaal en optimistisch. Zij verwezenlijken doelstellingen door en met mensen. Ze staan midden in de maatschappij en hebben vaak een druk sociaal leven. Hun motto is "hoe meer zielen, hoe meer vreugd". Ze zijn creatief in het oplossen van problemen en hebben een goed gevoel voor humor.

Eigenschappen
- Inspirerend
- Spontaan
- Harmonieus
- Informeel
- Joviaal
- Impulsief

Stijl
- Eigentijds
- Relaxed
- Informeel

Wordt gemotiveerd door
- Plezierige, prettige en ontspannen sfeer

Sterke kanten
- Werken graag samen met anderen, sfeermakers
- Krijgen medewerking door enthousiasme, denken in mogelijkheden
- Krijgt dingen gedaan
- Is doelgericht, beslist snel

Hebben een hekel aan
- Routines
- Afwerklijstjes
- Humeurige mensen om hen heen

Valkuilen
- Te impulsief handelen of zaken telkens veranderen aan de ideeën van de dag
- Komen soms wat speels en minder serieus over

In stressvolle of hectische situaties
- Enthousiasmerend
- "We gaan er voor!"



enthousiast gezellig actief
relaxed eigentijds genieten informeel
spontaan impulsief ongecompliceerd

Lime
De Verbinders

Sociaal, hulpvaardig en hartelijk zijn kenmerken die goed bij De Verbinders passen. Zij hechten veel waarde aan prettige omgang met anderen en geven de mensen om hen heen graag de ruimte om zichzelf te zijn. Verbinders zijn doorgaans beheerst en geduldig en handelen veelal op gematigde en weloverwogen wijze. Deze leefstijl hecht aan een gezamenlijke identiteit. 'Huiselijkheid' is een kenmerkend gevoel.

Eigenschappen
- Gezellig
- Gemoedelijk
- Vriendelijk
- Sociaal
- Hulpvaardig
- Zorgzaam

Stijl
- Gemoedelijk
- Hulpvaardig
- Vriendelijk

Wordt gemotiveerd door
- Meeleven en vriendelijkheid

Sterke kanten
- De verbindende factor in het team
- Zorgt voor harmonie en teamgeest
- Focus op de mensen in het team, coaches

Hebben een hekel aan
- Mensen met teveel focus op de prestatie en te weinig op de relatie

Valkuilen
- Teveel oog/begrip voor de mensen, waardoor de taken in het gedrang kunnen komen
- Te goed van vertrouwen
- Bagatelliseren van zaken

In stressvolle of hectische situaties
- Relativerend
- Houdt de moed er in
- Gevoelig voor sfeer en teamspirit
- Beperkte focus op timing

zorgzaam gezellig ontspannen
hulpvaardig gemoedelijk samenwerken
hartelijk zachtaardig vriendelijk



Leefstijlen

Groen

De Stabielen

De Stabielen zijn in het algemeen rustig, vriendelijk en bescheiden van aard. Zij geven de voorkeur aan ondersteunende rollen en kunnen dankzij hun bescheiden opstelling met de meeste mensen goed overweg. Ze zijn terughoudend ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen om hen heen. Doe maar gewoon, dan doe je al gek genoeg, is voor hun een belangrijk levensmotto! De directe leefomgeving is belangrijk. Veiligheid en het behoren tot een eigen groep is van belang.

Eigenschappen
- Rustig
- Serieus
- Teamspeler
- Bescheiden
- Privacy
- Zekerheid

Stijl
- Kalm, serieus, vertrouwd
- Conflict mijdend
- Laat initiatief graag bij anderen

Wordt gemotiveerd door
- Waardering voor loyaliteit

Sterke kanten
- Bouwt en onderhoudt relaties
- Meelevend en rustig
- Support gevend
- Consistent in hun gedrag
- Rustig en precies

Hebben een hekel aan
- Niet weten waar men aan toe is
- Onzekerheid

Valkuilen
- Berustend of verongelijkt bij besluiten die "(te) kort door de bocht" worden genomen

In stressvolle of hectische situaties
- Routineus handelen
- Zoeken naar zekerheden
- Geen nieuwe of moeilijkere opdrachten oppakken



harmonieus loyaal keurig **stabiel**
voorzichtig **rustig** sociaal **kalm**
netjes **serieus** praktisch

Aqua

De Betrokkenen

De Betrokkenen zijn doorgaans evenwichtig van aard en tactvol. Ze hebben de voorkeur voor een stabiele omgeving die hen zekerheid kan bieden. Ze zijn maatschappelijk betrokken en hechten meer waarde aan goede relaties met de mensen om hun heen, dan aan materiele zaken. Men neemt zorgvuldig beslissingen en let daarbij veel op details.

Eigenschappen
- Bedachtzaam
- Nauwkeurig
- Precies
- Diplomatiek
- Betrouwbaar
- Harmonieus

Stijl
- Authentiek, betrokken, respectvol
- Werkt graag met vaste procedures

Wordt gemotiveerd door
- Waardering voor kwaliteit van werk
- Coöperatieve opstelling

Sterke kanten
- Geduldig, voorspelbaar en gestructureerd
- Sociaal en conciëntieus
- Weloverwogen besluiten
- Diplomatiek

Hebben een hekel aan
- Onenigheid
- Gejaagd werken

Valkuilen
- Planmatig werken en goede kwaliteit leveren kan leiden tot tijdrovende processen, overbelasting of het missen van deadlines

In stressvolle of hectische situaties
- Eerst denken, dan doen
- Coöperatief en planmatig blijven werken, niet laten opjagen

maatschappelijk-betrokken respectvol
ruimdenkend geduldig **weloverwogen**
vertrouwd evenwichtig



Leefstijlen

Blauw
De Correcten

De Correcten zijn pragmatisch en individualistisch van aard. Fatsoen en goede omgangsvormen vinden zij belangrijk. Zij streven altijd naar perfectie en nemen besluiten het liefst op basis van bewezen methoden en bekende feiten. Deze groep vindt protocollen en professionaliteit, ook in het nakomen van afspraken, erg belangrijk. De correcten hebben vaak een wat zakelijke inslag, in de samenwerking met anderen houden zij graag iets meer afstand.

Eigenschappen
- Formeel
- Conciëntieus
- Analytisch
- Praktisch
- Stijlvol
- Zakelijk

Stijl
- Stijlvol, zakelijk, correct
- Service verlenend

Wordt gemotiveerd door
- Waardering voor expertise en deskundigheid

Sterke kanten
- Systematisch, secuur en gericht op details
- Correct en formeel
- Grondige en accurate analyses, perfectionistisch

Hebben een hekel aan
- Niet volgen van procedures
- Risico nemen

Valkuilen
- Blijft voorzichtig en kan zich verliezen in teveel details
- Stelt besluiten teveel/ te lang uit
- Kan de tijd uit het oog verliezen

In stressvolle of hectische situaties
- Laat zich minder "opjagen"
- Niet zo geneigd om concessies te doen aan zorgvuldigheid



consciëntieus diplomatiek correct
nauwkeurig verzorgd comfortabel
praktisch analytisch precies pragmatisch

Paars
De Probleemoplossers

Probleemoplossers zijn pragmatisch en analytisch, georganiseerd, besluitvaardig en doelgericht. Dit draagt er toe bij dat ze een 'snelle en gemakkelijke oplossing' voor een probleem niet snel zullen accepteren. Deze groep hecht aan een vernieuwende, dynamische, ondernemende uitstraling. Competitie is een belangrijke drijfveer, zij zijn altijd op zoek naar "de beste deal.

Eigenschappen
- Zelfverzekerd
- Ambitieus
- Besluitvaardig
- Ondernemend
- Vernieuwende drive
- Assertief

Stijl
- Zelfbewust, ondernemend
- Oog voor design

Wordt gemotiveerd door
- Managen van tijd en kwaliteit
- Zelfstandig kunnen werken

Sterke kanten
- Lost graag problemen of ingewikkelde puzzels op
- Sterk in creëren van logische oplossingen en voortgang in projecten
- Oplossingsgericht (nauwkeurigheid EN tastbare resultaten)

Hebben een hekel aan
- Snelle of impulsieve beslissingen

Valkuilen
- Teveel aandacht voor logische besluitvorming en effectiviteit
- Te weinig aandacht voor communicatie en draagvlak binnen het team (taakgericht)

In stressvolle of hectische situaties
- Gedreven en stimulerend naar anderen
- Neemt leiding, kijkend naar het optimaal mogelijke resultaat onder de gegeven omstandigheden

zelfbewust assertief succes besluitvaardig
stijlvol ambitieus ondernemend

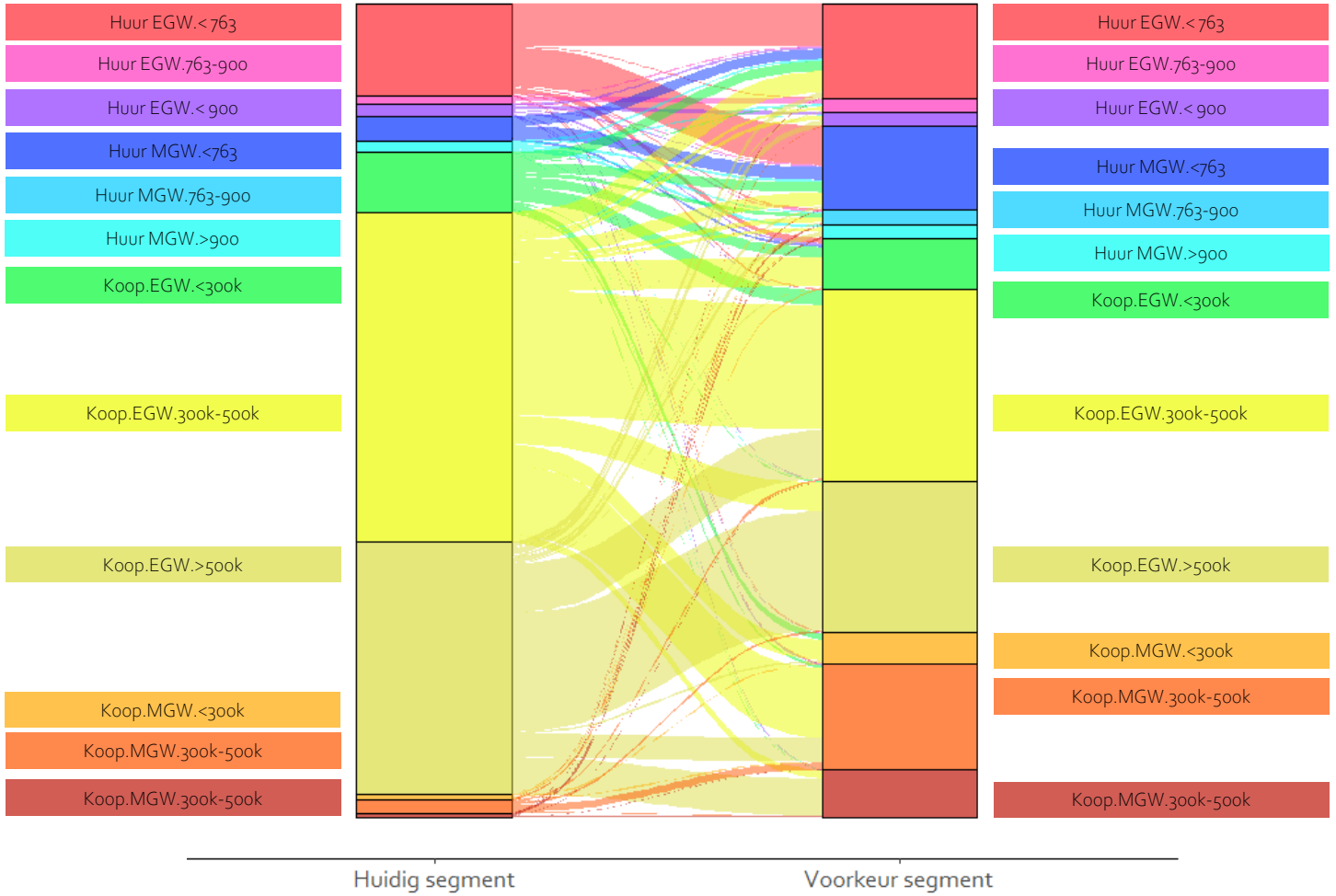




Bijlage 2: Woonvoorkeuren

Woonvoorkeuren naar woonsegment

De woonvoorkeuren van de verhuisgeneigde senioren





Bijlage 3: Woonmilieus

Stedelijke woonmilieus

Toelichting



Deze buurt is gelegen in het centrum van de stad tussen winkels, kantoren en voorzieningen.



Deze buurt is gelegen in een levendige omgeving met veel voorzieningen en veel verschillende soorten mensen. De huizen staan dicht op elkaar en er zijn veel appartementen.



Deze buurt ligt in een rustige, groene woonwijk dichtbij het stadscentrum, maar buiten de drukte.



Deze buurt ligt in een ruim opgezette, groene stadswijk en heeft veel grote koopwoningen. De meeste mensen wonen er een beetje op zichzelf, er is veel privacy.

Suburbane woonmilieus

Toelichting



Deze buurt ligt verder van het stadscentrum vandaan en heeft veel appartementengebouwen en veel (openbaar) groen. De buurt heeft vaak een eigen winkelcentrum voor de dagelijkse boodschappen. Met het openbaar vervoer is de centrale stad snel bereikbaar.



Deze buurt kenmerkt zich door veel eengezinswoningen en is vaak aan de buitenkant van de stad gelegen. De buurt is rustig en ruim opgezet. Kinderen kunnen er goed spelen.



Deze ruim opgezette, groene buurt bestaat uit veel vrijstaande en ruime rijwoningen met een hoge mate van privacy. De buurt is vaak gelegen aan water of groen.

Dorpse woonmilieus

Toelichting



Deze buurt is echt een eigen buurt op zichzelf en gelegen in een dorp of stad. Het is rustig en gemoedelijk.



Deze buurt wordt gekenmerkt door vrijstaande huizen en boerderijen in een rustige, landelijke omgeving. Er is veel privacy. Voorzieningen als winkels en openbaar vervoeren bevinden zich op enige afstand.



Bijlage 4: Woonconcepten

Woonconcepten

Toelichting

Concept 1: Gemengd wonen met zorgdiensten en/of voorzieningen

In deze woonvorm zijn een aantal wooneenheden beschikbaar met aanwezigheid van zorg vanuit een zorgorganisatie. De overige wooneenheden zijn beschikbaar voor mensen zonder een zorgvraag. Zij maken wel gebruik van dezelfde voorzieningen (zoals een restaurant/sportvoorziening) en gemeenschappelijke ruimten.

Voorbeeld Hart van Vathorst:

- *Segment: Huur*
- *Huurprijs: €600,- tot €850,- per maand*
- *Grootte: 50 m² tot 65 m²*



Hart van Vathorst (Amersfoort)

Concept 2: Mantelzorgwoning

In deze woonvorm ontvangt u zorg van iemand uit de directe sociale omgeving (zoals familie of vrienden). Een mantelzorgwoning is een aanvullende woning op het terrein van de zorgverlener of juist van de persoon die zorg nodig heeft.



Concept 3: Kangoeroewoning

In deze woonvorm zijn er twee (zelfstandige) woningen of wooneenheden onder één dak. De woonruimtes hebben een aparte voordeur, maar zijn wel verbonden met een trap of tussendeur. Meestal bestaat een kangoeroewoning uit een grotere woning voor de hoofdbewoner (zorgverlener) met daarnaast een kleinere (buidel)woning waarin één of meerdere personen wonen die (vaak) een zorgvraag uitoefenen.



Concept 4: Patiowoning

Bij deze woonvorm is er een binnenplaats aanwezig. Het kan een vrijstaande woning zijn of de woning kan deel uitmaken van een complex. Vaak zijn patiowoningen enkel-laags, maar soms beschikken ze ook over een extra ruimte op de eerste verdieping.



Woonconcepten

Toelichting

Concept 5: Wonen met services

In deze woonvorm is er een balans tussen saamhorigheid en privacy. Er is een uitgebreid pakket aan voorzieningen die u naar eigen wens samenstelt. Via de receptioniste kunt u afspraken/diensten inplannen. Zo komt de apotheek/groenteboer aan huis, maar kunt u ook het vervoer reserveren.



Belvèdère (Ede)

Voorbeeld Belvèdere:

- *Segment: Koop en huur*
- *Koopprijs: €150.000,- tot €175.000,-*
- *Huurprijs: €600,- tot €800,- per maand*
- *Grootte: 65 m² tot 85 m²*

Concept 6: Wonen met vrienden

In deze woonvormen gaan de bewoners van een appartement samen één huurcontract aan. Dit kan samen zijn met een broer, zus, vriend, zoon, dochter of anders. Zij zijn samen verantwoordelijk voor het op tijd betalen van de rekeningen. Het kan vergeleken worden met een studentenhuis voor niet-studenten.



Het Thuishuis (Harderwijk)

Voorbeeld Thuishuis:

- *Segment: Huur*
- *Huurprijs: €550,- tot €650,- per maand*
- *Grootte: 30 m² tot 40 m²*

Concept 7: Meergeneratiewoning

In deze woonvorm wonen empty-nesters/senioren en starters samen in een wooncomplex, waarbij ontmoeten en omzien naar elkaar centraal staat. Bij deze woonvorm draait het om levensbestendige woningen voor ouderen bewoners en betaalbare woningen voor starters.



Hof van Holland (Nijmegen)

Voorbeeld Hof van Holland:

- *Segment: Huur*
- *Huurprijs: €845,- tot €2.230,- per maand*
- *Grootte: 30 m² tot 150 m²*

Concept 8: Wooncoöperatie

In deze woonvorm wonen bewoners collectief samen. Ze bepalen samen wat er wordt gedeeld en hoe het gebouw wordt beheerd. Dit varieert van een gemeenschappelijke tuin tot een gezamenlijk huishouden. Maar ook van gemeenschappelijk ingekochte zorg tot een gezamenlijke opvang voor kinderen.



Woonconcepten

Toelichting

Concept 9: Bewoners met gemeenschappelijke interesses

In deze woonvorm wonen bewoners met dezelfde interesse samen in een wooncomplex of woonomgeving. Dit kan een gemeenschappelijke beroepsachtergrond zijn, maar ook dezelfde hobby's, hetzelfde land van herkomst of dezelfde (geloofs)overtuiging.

Voorbeeld Ommershof:
Segment: Huur
Huurprijs: €600 tot €1.000 per maand
Grootte: 45 m² tot 105 m²



Ommershof (Oosterbeek)

Concept 10: Woning met hedendaags hof

In deze woonvorm regelen de bewoners alles zelf. In een hof ervaren bewoners verbinding met elkaar en met hun omgeving. Vaak is een hof op maat gemaakt, bevat het duurzame woningen en voorzieningen met een buurtbeheerder.

Voorbeeld Aahof:

- *Segment: Koop en huur*
- *Koopprijs: €250.000,- tot €400.000,-*
- *Huurprijs: €600,- tot €800,- per maand*
- *Grootte: 60 m² tot 150 m²*



De Aahof (Zwolle)

Concept 11: Groen en duurzaam

Deze woonvorm bevat een sterk groene setting. Natuurlijke principes, energieneutraal bouwen en natuurlijke materialen staan hierbij centraal. Mensen die er wonen proberen in het wonen zoveel mogelijk bij te dragen aan klimaatdoelen. In de openbare ruimte is zo min mogelijk verharding en zoveel mogelijk groen.

Voorbeeld BWWB:

- *Segment: Koop*
- *Koopprijs: €300.000,- tot €400.000,-*
- *Grootte: 120 m² tot 150 m²*



BWWB (Den Bosch)

Concept 12: Modern en stedelijk wonen

Deze woonvorm bevat 4 tot 8 lagen en is een mix van huur en koopwoningen, maar ook een mix van starters, ouderen, singles en koppels. Daarnaast bevat deze woonvorm groene pleinen, ontmoetingsplekken en horeca.

Voorbeeld Hof van Asschat:

- *Segment: Huur*
- *Huurprijs: €1.200,- tot €1.400,-*
- *Grootte: 80 m² tot 100 m²*



Hof van Asschat (Leusden)