

Hoofdstuk woningmarktonderzoek woonvisie

1.1 Inleiding

In 2019 stelt de gemeente Nijkerk haar nieuwe woonvisie op. Ter onderbouwing daarvan is een woningmarktanalyse uitgevoerd. Met de uitkomsten van dit onderzoek wil de gemeente tot een streefwoningbouwprogramma komen dat aansluit bij de woningvraag van de komende jaren. Daarnaast biedt het onderzoek ook handvatten voor het uitwerken van de visie op het vlak van wonen met zorg en de verduurzaming van de woningvoorraad. In het onderzoek geven we antwoord op de volgende hoofd- en deelvragen:

Hoofdvraag

Hoe ziet de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte voor de gemeente Nijkerk voor de komende tien jaar eruit?

Om deze hoofdvraag te beantwoorden, hebben we de volgende deelvragen geformuleerd:

- *Welke demografische trends (geboorte, sterfte, migratie) zien we binnen de gemeente Nijkerk voor de komende jaren?*
- *Welke ontwikkelingen zien we aan de aanbodzijde van de woningmarkt (nieuwbouw, aanbod bestaande voorraad, naar koop- en huursector)?*
- *Hoe ziet de behoefte naar verschillende vormen van wonen met zorg voor de gemeente Nijkerk er de komende jaren uit, uitgesplitst naar verschillende zorgdoelgroepen?*
- *Hoe groot is de vraag naar standplaatsen voor woonwagens in Nijkerk?*

Werkwijze

Het onderzoek is uitgevoerd op basis van bestaand cijfermateriaal. Voor het in beeld brengen van de demografische trends is gebruik gemaakt van CBS gegevens. Datzelfde geldt voor het inzichtelijk maken van de samenstelling van de huidige woningvoorraad, inclusief de energetische kwaliteit. Voor de analyse van de transacties in de koopsector hebben we NVM-cijfers van Nijkerk en regiogemeenten vergeleken. De behoefte aan wonen met zorg hebben we in beeld gebracht op basis van de demografische trends in combinatie met de feitelijke indicatiestelling. Bij lokale zorgaanbieders hebben we informatie opgevraagd (en verkregen) over het huidige woonzorgaanbod in de gemeente, inclusief eventuele plannen.

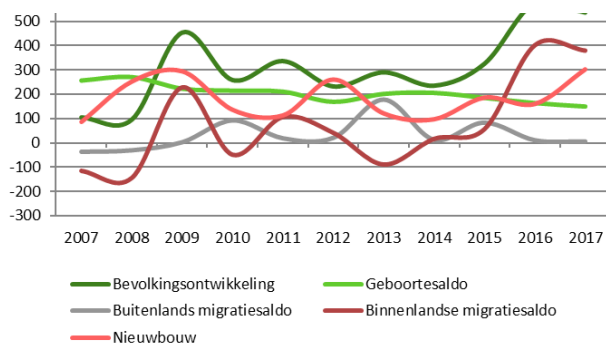
Voor de kwalitatieve woningbehoefte hebben we een combinatie gemaakt van feitelijke verhuisbewegingen uit het recente verleden en de huidige woonwensen op basis van het WoON2018.

1.2 Trends op gemeenteniveau

Woningbehoefte van 1.750 tot 2.140 woningen voor komende tien jaar

Op 1 januari 2019 woonden er ongeveer 42.300 mensen in de gemeente Nijkerk. Daarmee is het aantal inwoners in tien jaar tijd met ruim 3.200 toegenomen.

Figuur 1: Gemeente Nijkerk. Demografische en nieuwbouw-ontwikkeling 2007-2017.



Bron: CBS (2019)

Met name sinds 2016 is een sterke groei van het aantal inwoners te zien. De oorzaak is een toenemend aantal vestigers die vanuit de regio in de gemeente Nijkerk zijn komen wonen, met name vanuit de gemeente Amersfoort. Gezien de aanhoudende vraagdruk op de woningmarkt in steden zoals Amersfoort en Utrecht, is de verwachting dat deze overloop naar de gemeente Nijkerk de komende jaren nog aanhoudt (op basis van de Bevolkingsprognose Gelderland). Het zijn relatief veel jonge 1+2 persoonshuishoudens die zich in de gemeente Nijkerk vestigen, met

het oog om hier een gezin te stichten.

Mede hierdoor is de verwachting dat het aantal huishoudens in de gemeente Nijkerk in de komende tien jaar met ruim 2.100 zal toenemen. Het is nog niet helemaal duidelijk hoe lang de overloop vanuit met name Amersfoort aanhoudt. Mogelijk dat de huishoudensgroei na tien jaar afzwakt.

Met name de groep gezinnen en 1+2 persoonshuishoudens van 65 jaar en ouder zullen toenemen. De eerste groep neemt vooral toe als gevolg van jonge vestigers die een gezin gaan stichten, de tweede groep neemt vooral toe als gevolg van de vergrijzing onder de huidige inwoners van de gemeente.

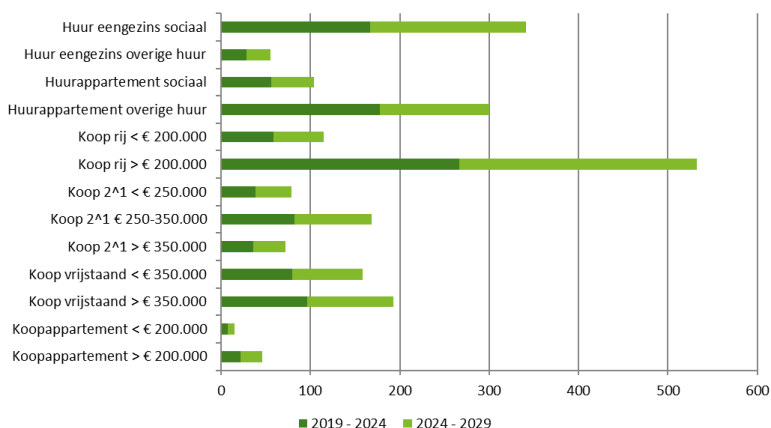
De huishoudensgroei is een belangrijke graadmeter voor de verwachte woningbehoefte. In de regio FoodValley zijn reeds afspraken gemaakt om de komende jaren in voldoende woningen te voorzien. Voor de gemeente Nijkerk wordt daarbij uitgegaan van een behoefte van 1.750 tot 2.140 woningen in de komende tien jaar. Daarmee zou het inwonertal van Nijkerk op ongeveer 45.000 uitkomen in 2029. De verwachte huishoudensgroei ligt dus ongeveer in lijn met de bovengrens van voorgenoemde bandbreedte van de woningbouwafspraken. Daar staat tegenover dat het huidige jaarlijkse bouwvolume op 250 tot 300 woningen ligt. Als dit tempo structureel wordt volgehouden, zal de werkelijke woningproductie aanzienlijk hoger uitkomen dan de bovengrens uit de regionale afspraken.

Kwalitatieve woonwensen: grote vraag naar middeldure rij- en hoekwoningen

Op basis van demografische trends en geïnventariseerde woonwensen kunnen we een beeld schetsen van de verwachte kwalitatieve woningvraag voor de komende jaren. Hierbij is een verschil te zien tussen het zoekprofiel van inwoners die binnen de

gemeente Nijkerk willen verhuizen en de mensen van buiten de gemeente die zich hier willen vestigen. Huishoudens die binnen de gemeente willen verhuizen, zoeken relatief vaak een ruime grondgebonden koopwoning (2-onder-1 kap of vrijstaand), of een grondgebonden sociale huurwoning. Gelet op de sterke vergrijzing zou ook

Figuur 2: Gemeente Nijkerk. Kwalitatieve woningbouwopgave 2019-2029.



Bron: CBS (2019), WoON2018, Blik op Middenhuur (Stec, 2019)

uitbreiding van het aantal levensloopgeschikte woningen voor de hand liggen. Maar landelijk gezien zijn oudere huishoudens de afgelopen jaren steeds minder verhuisgeneigd geworden. Mogelijke reden hiervoor kan het beperkte woningaanbod voor ouderen zijn. Maar ouderen vormen doorgaans ook een zeer kritische consumentengroep. Velen van hen wonen nu vaak in een ruime grondgebonden woning (tegen lage maandlasten) en zijn dat alleen bereid op te geven als al hun woonwensen (prijs, indeling van de woning, locatie, etc.) ingewilligd worden bij een volgende woning. De verwachting is dat de beperkte verhuisgeneigdheid van oudere huishoudens er toe leidt dat de eerstkomende jaren weinig ruime grondgebonden woningen uit de bestaande voorraad beschikbaar komen voor gezinnen.

Vestigers in de gemeente Nijkerk zoeken vooral een betaalbare rij- of hoekwoning in de koop, iets wat in Amersfoort -gelet op de druk op de woningmarkt- lastig te vinden is. Daarnaast heeft nog niet iedereen uit deze relatief jonge doelgroep de financiële mogelijkheden om al een tweekapper of vrijstaande woning te kopen.

Behoefte aan sociale huur lijkt groot, maar afhankelijk van diverse factoren

De behoefte aan sociale huur is niet alleen van woonwensen afhankelijk, maar vooral ook van toewijzingsmogelijkheden vanuit Rijksbeleid. Met name de lagere inkomensgroepen komen nog in aanmerking voor een sociale huurwoning. Op basis van economische verwachtingen en rekening houdend met de verwachte huishoudensgroei zal de huidige sociale huurvoorraad (3.840 woningen) in de periode 2020-2030 met ongeveer 390 tot 430 woningen moeten toenemen om in de verwachte vraag van deze inkomensgroep te voorzien. In het kader van dit woningmarktonderzoek heeft Companen een herijking van de behoefte aan sociale huur uitgevoerd. Daaruit kwam nagenoeg dezelfde opgave uit naar voren.

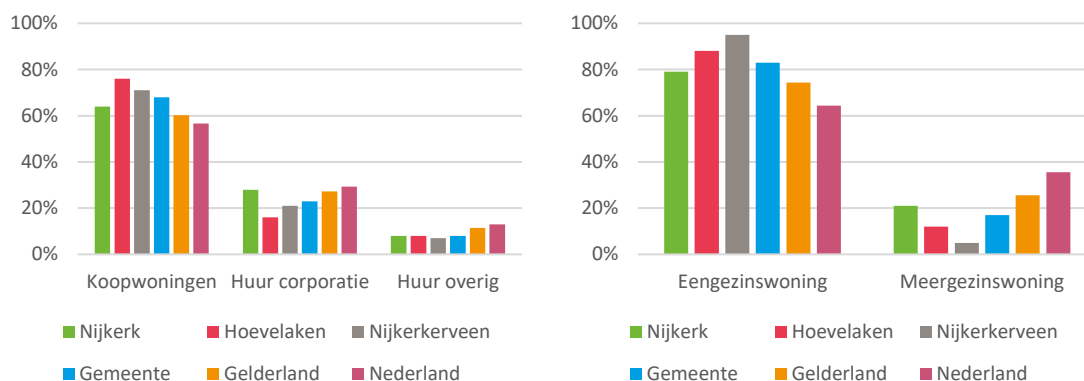
De exacte omvang van de vraag naar sociale huur hangt onder andere af van de mate waarin het aantal goedkope scheefwoners wordt teruggedrongen (dit zijn huurders die gezien de hoogte van hun inkomen nu niet meer in aanmerking zouden komen voor toewijzing van een sociale huurwoning; doorgaans een inkomen boven de €42.045). Op dit moment wordt ongeveer 17% van de sociale huurvoorraad in Nijkerk bewoond door huishoudens met een inkomen waarmee men nu niet of nauwelijks meer voor toewijzing van een sociale huurwoning in aanmerking zou komen (landelijk ligt dat percentage op 15%). De meningen lopen in den lande uiteen over of goedkope scheefheid geheel moet worden teruggedrongen (waardoor de sociale huurvoorraad ook volledig ten goede komt aan de huishoudens met een laag inkomen) of dat een zeker mate van goedkope scheefheid juist wenselijk is (vanwege het behoud van een mix van verschillende inkomensgroepen op buurtniveau). In ieder geval zal er altijd een zekere mate van scheefheid aanwezig zijn. Want zittende huurders maken doorgaans een inkomensontwikkeling door waardoor een deel van hen op termijn scheef zal wonen.

Verder zal de uiteindelijke vraag naar sociale huur ook afhankelijk zijn van de uitstroom uit beschermd wonen en de instroom als gevolg van de afbouw van intramurale voorzieningen.

Focus op particuliere voorraad bij het op peil houden kwaliteit bestaande voorraad

Ongeveer tweederde van de bestaande woningvoorraad in de gemeente Nijkerk betreft een koopwoning. Daarmee ligt het percentage koopwoningen beduidend hoger dan het Gelderse (60%) en landelijke gemiddelde (57%). Voor het op peil houden van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad is daardoor vaak de particuliere woningeigenaar aan zet (of het nu om energiezuinigheid, levensloopgeschiktheid of regulier onderhoud gaat). Als het gaat om het verduurzamen van bestaande woningen, zien we dat de Nijkerkse corporaties hun taak voortvarend hebben opgepakt. Het aardgasverbruik is de laatste jaren als gevolg van verduurzamingsmaatregelen fors teruggelopen. De besparing in de koopsector blijft daar nog wat bij achter.

Figuur 3: Huidige samenstelling woningvoorraad per kern (naar eigendom en woningtype).



Bron: CBS (2019)

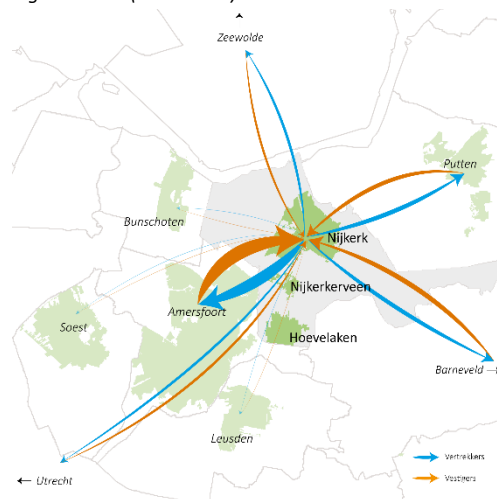
1.3 Identiteit en woningmarktopgaven per kern

Nijkerk: veel voorzieningen, betaalbare woningvoorraad

Nijkerk is met 11.735 huishoudens veruit de grootste kern binnen de gemeente en beschikt ook over de meeste voorzieningen. Daarmee is de kern aantrekkelijk voor oudere huishoudens die vanwege een zorgvraag dichtbij voorzieningen willen wonen. In vergelijking met de andere kernen, beschikt Nijkerk over relatief veel betaalbare rij- en hoekwoningen, waardoor veel jonge 1+2 persoonshuishoudens uit de gemeente zich op Nijkerk oriënteren. Nijkerk is ook de kern waar de meeste vestigers uit andere gemeenten zich vestigen. Naast Amersfoort zijn ook veel vestigers afkomstig uit noordelijk gelegen gemeenten, zoals Putten en Zeewolde. Net als bij het gemeentelijk beeld gaat het vaak om jonge 1+2 persoonshuishoudens die zich in deze kern vestigen, deels vanwege het voorzieningenniveau, maar in vergelijking met de andere kernen is hier het aanbod aan betaalbare woningen ook wat groter.

De verwachte huishoudensgroei voor deze kern ligt op ongeveer 1.325 huishoudens voor de komende tien jaar. Dit is een indicatieve behoefte, waarbij nog veel (deels onzekere) factoren een rol spelen, zoals het aanhouden van de overloop uit regiogemeenten en de beschikbaarheid van woningbouwlocaties. De vraag richt zich op middeldure rij- en hoekwoningen, gevolgd door tweekappers en vrijstaande woningen. Daarnaast is er in beperkte mate ook vraag naar appartementen op centrumlocaties voor senioren en starters. De benodigde uitbreiding van de sociale huur ligt tussen de 285 en 315 woningen voor de komende tien jaar.

Figuur 4: Nijkerk. Belangrijkste verhuisstromen van vestigers / vertrekkers van / naar omliggende gemeenten (2006-2016)



Bron: CBS (2019)

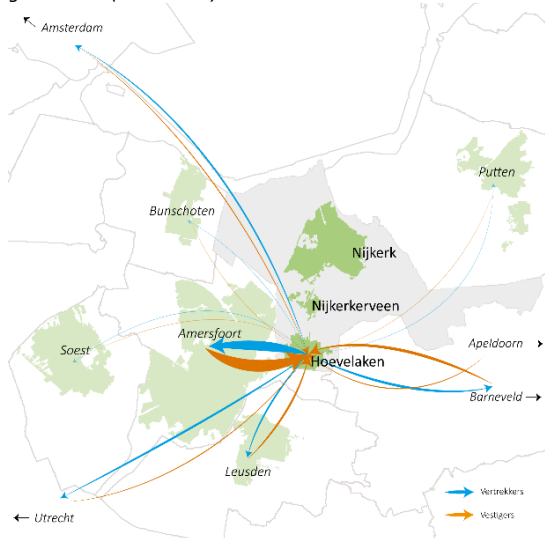
Hoevelaken: ruime koopwoningvoorraad en ligging bij Amersfoort

Kenmerkend voor Hoevelaken is het grote aandeel koopwoningen en de ligging dicht tegen Amersfoort aan. Veel gezinnen die zich hier van oorsprong vestigden zijn nu een dagje ouder en hebben vaak geen reden om te verhuizen. Ze wonen doorgaans in een ruime woning en de voorzieningen van de stad zijn dichtbij. De kern is dus sterk vergrijsd en zal nog verder vergrijzen. Daarom zal goed gekeken moeten worden of deze kern voldoende is ingericht op het langer zelfstandig wonen. Ook voor Hoevelaken geldt dat de meeste vestigers uit de gemeente Amersfoort afkomstig zijn. Daarnaast trekt de kern relatief veel

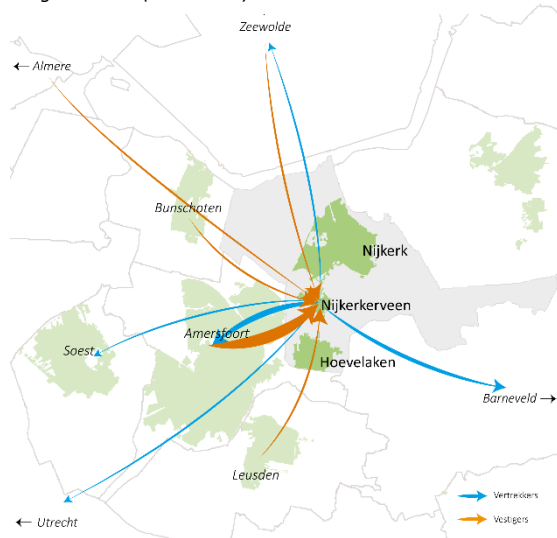
vestigers uit de zuidoostelijk gelegen gemeenten (Barneveld, Leusden, Apeldoorn). Vaak gaat het om gezinnen en jonge 1+2 persoonshuishoudens. De gunstige ligging van ten opzichte van het OV (treinstation) speelt hierin wellicht ook een rol.

De verwachte huishoudensgroei ligt op ongeveer 545 huishoudens voor de komende tien jaar. Dit is een indicatieve behoefte, waarbij nog veel (deels onzekere) factoren een rol spelen (overloop uit regiogemeenten en beschikbaarheid woningbouwlocaties). De kwalitatieve woningbehoefte gaat vooral uit naar middeldure rij- en hoekwoningen, gevolgd door vrijstaande woningen in het hogere segment. Verder is er behoefte aan een inhaalslag in het aanbod aan sociale huurwoningen; tussen de 75 en 85 woningen voor de komende tien jaar.

Figuur 5: Hoevelaken. Belangrijkste verhuisstromen van vestigers / vertrekkers van en naar omliggende gemeenten (2006-2016)



Figuur 6: Nijkerkerveen. Belangrijkste verhuisstromen van vestigers / vertrekkers van en naar omliggende gemeenten (2006-2016)



Bron: CBS (2019)

Nijkerkerveen: karakteristiek woonmilieu voor gezinnen

Nijkerkerveen is met 1.530 huishoudens de kleinste kern binnen de gemeente. De woningvoorraad bestaat voor een groot deel uit ruime grondgebonden (vrijstaande) woningen, waardoor de kern een meer landelijk woonmilieu kent dan de andere kernen in de gemeente. Het dorp is vooral aantrekkelijk gebleken voor gezinnen die een ruime koopwoning zoeken (én mobiel genoeg zijn om enige afstand af te leggen om tot voorzieningen te komen). Deze aantrekkingskracht is ook te zien aan de prijsstijging van koopwoningen in de afgelopen jaren. Daar staat tegenover dat de vraag naar sociale huurwoningen (gelet op reactiegraad en de zoektijd) wat lager ligt dan in Hoevelaken en Nijkerk.

Vestigers uit de regio komen vooral uit de zuidelijk gelegen gemeenten, zoals Amersfoort en Leusden. Verder valt op dat het aandeel huishoudens dat binnen de eigen kern verhuisd wat lager ligt dan in de andere twee kernen. Bij verhuizing opteert een aanzienlijk deel voor een verhuizing naar Nijkerk, waarschijnlijk vanwege het woningaanbod (kleiner, betaalbaarder) en het voorzieningenniveau.

Op basis van demografische trends en huidige plannen moet rekening worden gehouden met een minimale huishoudensgroei van +280 voor de komende tien jaar. Maar gezien de ruimtelijke mogelijkheden en de gunstige ligging ten opzichte van Amersfoort is de kans groot dat plannen voor aanvullende woningbouw snel ingevuld zullen zijn. Een verhoogde inzet op nieuwbouw kan wel betekenen dat het huidige landelijke woonmilieu van karakter zal veranderen. De kwalitatieve vraag richt

zich hier wat meer op 2-onder-1 kap en vrijstaande woningen dan in de andere twee kernen. De opgave in de sociale huur ligt op 30 tot 35 woningen.

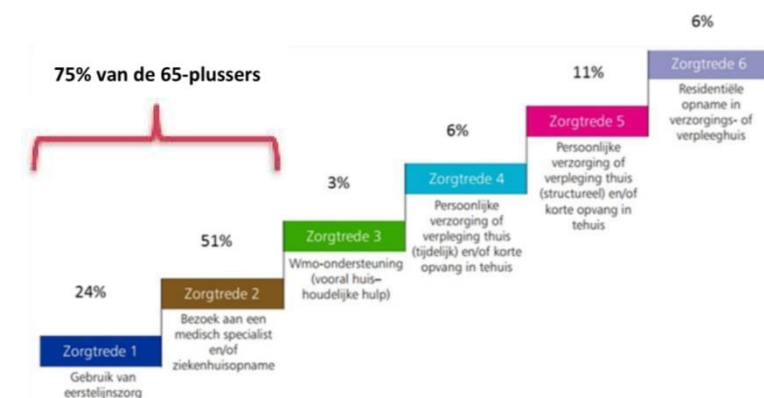
1.4 Behoefte aan wonen met zorg

Als gevolg van het ingezette Rijksbeleid (extramuralisering) zullen steeds meer mensen met een zorg- en ondersteuningsvraag langer zelfstandig blijven wonen. Maar bovenal is langer zelfstandig wonen ook een maatschappelijke ontwikkeling die al lang gaande is. Mensen kunnen ook langer zelfstandig wonen, omdat we langer vitaal blijven, over meer technologische mogelijkheden beschikken en omdat ambulante zorg en ondersteuning verbeterd is (o.a. gebiedsteams).

Doelgroep senioren

De komende tien jaar neemt het aantal huishoudens van 65 jaar en ouder fors toe in de gemeente Nijkerk (+1.585 huishoudens). Maar het merendeel van deze groep kent geen of slechts een beperkte zorgvraag en redt zich prima in een reguliere woning, zo blijkt uit de zorgtrede van de Nederlandse Zorgautoriteit. Pas als ouderen in zorgtrede 5 komen zal voor een groot deel

Figuur 7: Zorgtrede NZa: aandeel 65-plussers dat een bepaalde vorm van zorg nodig heeft.



Bron: Nederlandse Zorgautoriteit (2018)

een aangepaste woonvorm nodig zijn. Ongeveer 50% van de ouderen in deze zorgtrede heeft behoefte aan een geclusterde woonvorm (al dan niet met zorg op korte afstand). Bij zorgtrede 6 zullen de meeste ouderen behoefte hebben aan geclusterd wonen met 24-uurszorg (doorgaans Wlz-zorg in intramurale setting).

Zowel nu als in de toekomst blijft de groep ouderen in zorgtrede 1 en 2 in de gemeente Nijkerk de grootste groep. Zij zullen vooral behoefte hebben aan een reguliere woning, bij voorkeur levensloopgeschikt. De groep ouderen in zorgtrede 5 en 6 (waarbij een meerderheid behoefte heeft aan een geclusterde woonvorm) zal wel sterk toenemen in de komende tien jaar. Op basis van demografische trends, zorgindicaties en woonvoorkeuren ziet de behoefte aan specifieke woonvormen voor ouderen er als volgt uit:

- De vraag naar geclusterd wonen met 24 uurs-zorg zal in 2034 op 420 plaatsen liggen. Deze groei wordt vooral veroorzaakt door de verdere vergrijzing, waardoor ook het aantal ouderen met een zware zorgvraag zal toenemen. Het betreft doorgaans een intramurale woonvoorziening voor ouderen met een zware zorgvraag, met name psychogeriatrisch (dementie). Het huidige aanbod (o.a. De Pol, Sint Jozef, Arkeheem) binnen de gemeente ligt op dit moment aanzienlijk lager dan de vraag; zo'n 290 plaatsen.
- Een deel van de oudere zorgvragers heeft een te lichte zorgvraag voor geclusterd wonen met 24-uurszorg, maar kan gezien de zorgvraag ook niet meer in een reguliere woning wonen. Zij hebben vooral behoefte aan een zelfstandige woonvorm met zorg op korte afstand. De vraag naar deze woonvorm zal als gevolg van het langer zelfstandig wonen sterk toenemen naar 670 woningen in

2034. Het huidige aanbod (o.a. Beatrixflat, Oranjelaan, Stoutenborgh) ligt met ongeveer 230 woningen onder de huidige vraag in de gemeente Nijkerk.

- De behoefte voor een zelfstandige woonvorm met enige clustering komt niet alleen van mensen met een (middelzware) zorgvraag, maar steeds vaker ook van ouderen met een lichte zorgvraag, die preventief of vanwege een comfortvraag een wens hebben voor een geclusterde woonvorm met gelijkgestemden. Ook deze behoefte ligt in 2034 op ongeveer 660 woningen. Exacte cijfers over het huidige aanbod zijn er niet, maar een deel van het woonzorgaanbod met zorg op korte afstand kan hiervoor worden ingezet. Daarnaast behoren ook levensloopgeschikte woningen uit de reguliere woningvoorraad tot het aanbod.

Bij elk van deze woonvormen geldt dat de komende jaren de behoefte gestaag toeneemt, maar met name vanaf 2030 valt er nog een grote opgave te verwachten.

Doelgroep (L)VG en GGZ

Op dit moment zijn er zo'n 225 zorgindicaties afgegeven voor mensen met een verstandelijke beperking en 25 voor mensen met een lichamelijke beperking. Het huidige aanbod voor deze doelgroep bestaat uit ongeveer 210 plaatsen. Daarmee ligt het aanbod op dit moment wat lager dan de behoefte. Het vermoeden bestaat dat een deel van het woonzorgaanbod mogelijk wordt ingevuld door de bovenlokale vraag. Nader onderzoek is nodig om de lokale behoefte voor de gemeente Nijkerk scherp te krijgen.

Voor mensen met een psychiatrische problematiek geldt dat vanaf 2021 gemeenten zelf verantwoordelijk zijn voor het invullen van de huisvestingsopgave beschermd wonen. Daarom worden er op regioniveau hierover afspraken gemaakt. De Regio Amersfoort zet in op een evenwichtige verdeling van de verblijfs capaciteit en uitstroom naar ambulante ondersteuning. De opgaven voor de gemeente Nijkerk lijkt daarin beperkt; op dit moment (april 2019) zijn er 12 Beschermd Wonen-beschikkingen in de gemeente. Wel zijn er meerdere woonzorglocaties voor deze doelgroep en spelen er diverse initiatieven om tot extra woonaanbod voor deze doelgroep te komen. Net als bij de (L)VG doelgroep geldt daarom ook hier dat nader onderzoek nodig is om te kijken in hoeverre het huidige aanbod aan woonvorm zich verhoudt tot de lokale behoefte.

1.5 Behoeft e aan woonwagenstandplaatsen

Op dit moment beschikt de gemeente Nijkerk op 20 woonwagenstandplaatsen. Daarmee is het aantal standplaatsen per 1.000 inwoners ongeveer gelijk aan het regionale gemiddelde. Op basis van die vergelijking zou slechts een zeer kleine uitbreiding van 1 à 2 standplaatsen nodig zijn. Maar een vergelijking van de huidige situatie met het regionale beeld zegt niet alles over de toekomstige behoefte. Daarom zijn er diverse gesprekken gevoerd met (ex-)woonwagenbewoners over de behoefte aan extra standplaatsen. Op basis van die gesprekken zou de vraag naar extra standplaatsen in de gemeente groter zijn dan de eerder genoemde 1 à 2 plaatsen.