



Woningmarktonderzoek Actualisatie 2019 - 2029

Gemeente Berg en Dal,
Waardwonen en
Oosterpoort Wonen

17 september 2019

Definitief



DATUM	17 september 2019
TITEL	Woningmarktonderzoek Actualisatie 2019 - 2029
ONDERTITEL	
OPDRACHTGEVER	Gemeente Berg en Dal, Waardwonen en Oosterpoort Wonen
AUTEUR(S)	Bram Klouwen
PROJECTNUMMER	241.108/GCB
STATUS	Definitief

Inhoud

1	Inleiding	4
2	Scenario's anno 2019	7
3	Kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte	10
4	Accenten in specifieke marktsegmenten	24
4.1	De woningvraag van starters / jongeren	24
4.2	Doelgroep lage inkomens	25
4.3	Doelgroep middeninkomens	27
4.4	Wonen met zorg	28
4.5	Alternatieve woonvormen	30
4.6	Woonwagens	33
5	De behoefte in de kernen	34
	Bijlage 1: Factsheets per kern	42
	Bijlage 2: Aanvullende onderzoeksuitkomsten	90
	Bijlage 3: Uitgangspunten scenario's	93
	Bijlage 4: Toelichting zorgtredemodel	96
	Bijlage 5: Gepresenteerde alternatieve woonvormen	97

1 Inleiding

In 2016 en 2017 heeft de gemeente Berg en Dal haar woonagenda vastgesteld. Deze woonagenda was gebaseerd op een scenarioanalyse voor de lokale woningmarkt, en een daarvan afgeleide woningmarktanalyse. Er is voor een uitwerking van scenario's gekozen, omdat de verwachte ontwikkelingen op de woningmarkt onzeker zijn. Een woningmarktanalyse gebaseerd op een puntschatting biedt daarbij te weinig handelingsperspectief in veranderlijke tijden. Een analyse op basis van verschillende waarschijnlijke toekomstbeelden naast elkaar doet namelijk meer recht aan die onzekerheden.

De gemeente en corporaties hebben nu behoefte aan een actualisatie van het marktbeeld ten behoeve van de woonagenda en een verdiepend inzicht in de woningmarkt in de kernen en deelsegmenten: naar typologie, prijsklasse, etc. Om dit inzicht te verkrijgen heeft zij nader onderzoek laten uitvoeren. In deze rapportage schetsen we de belangrijkste uitkomsten en richtingen uit dit onderzoek. Voor nadere verdiepende informatie hebben we als bijlage een fact-sheet per kern toegevoegd.

Aanpak

Het woningmarktonderzoek is in een aantal stappen opgepakt:

- In de eerste plaats is op basis van de scenario's uit 2016 en 2017 een beeld geschetst van de ontwikkelingen rond de toen gekozen onzekerheden. Via bureaustudie en gesprekken met de gemeente en corporaties is dit inzichtelijk gemaakt. Welk scenario lijkt nu het meest waarschijnlijk? Deze stap is in samenwerking tussen Jester Strategy en Companen uitgewerkt.
- Vervolgens is een cijfermatig beeld van de ontwikkelingen op de woningmarkt samengesteld. Daarbij gaat het om daadwerkelijke verhuisbewegingen, betekenis van de kernen en de gemeente op de (regionale) woningmarkt, woonvoorkeuren, en de behoefte aan sociale huur. Hierbij hebben we ontwikkelingen en trends in beeld gebracht van invloed op de woningmarkt, zoals de extramuralisering en kansen van starters tussen huren en kopen.
- In het onderzoek is een verdieping gezocht rond flexibele en alternatieve woonvormen. Via een vragenlijst zijn inwoners van de gemeente bevraagd op hun (alternatieve) woonwensen.
- De resultaten van de cijfermatige analyses en de vragenlijst naar alternatieve woonvormen zijn voorgelegd aan makelaars, ontwikkelaars, aannemers, corporaties en huurdersorganisaties. Met hen is aan de hand van de analyses gesproken over de lokale woningmarktontwikkelingen. Daarnaast is een panel georganiseerd met inwoners over hun woonwensen.

Leeswijzer

Deze woningmarktanalyse start met een samenvatting van de belangrijkste bevindingen uit het onderzoek. Vervolgens gaan we in hoofdstuk 2 in op de scenario's die eerder bepaald zijn. Welke ontwikkelingen nemen we nu waar binnen die scenario's? In hoofdstuk 3 gaan we in op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte van verschillende doelgroepen. In hoofdstuk 4 gaan we in op een aantal actuele thema's die van belang zijn op de woningmarkt. Tot slot beschrijven we in hoofdstuk 5 de behoefte per kern.

In de bijlage hebben we factsheets opgenomen, nadere onderzoeksinformatie, de uitgangspunten van de scenario's, een toelichting op het zorgtredenmodel en een definitie van alternatieve woonvormen.

Samenvatting belangrijkste resultaten

De toekomst is onzeker. Denken in scenario's blijft waardevol. Voor dit moment zien we als tendensen een ontwikkeling richting een stabiele economie en een revolutionaire technologische ontwikkeling. Maar er zijn ook duidelijke tendensen die op meer sterke fluctuaties of een geleidelijker technologische ontwikkeling wijzen.

De gemeente Berg en Dal heeft zeker tot 2030 nog te maken met een groeiende woningbehoefte:

- **Huishoudensontwikkeling (als gevolg van vergrijzing, gezinsverdunding, migratie)**

- +195 tot +370 periode 2019-2024 (40 tot 75 per jaar)

- +120 tot +220 periode 2024-2029 (25 tot 45 per jaar)

- **Waaronder instroom uit Nijmegen**

- 350 /jaar = trendmatige behoefteontwikkeling (is onderdeel van de huishoudensprognose, dit aantal sluit aan bij de behoefte vanuit Nijmegen)

- **Aanvullend Woningtekort**

- Maximaal 770 door inloop tot 1% (was in 2016 niet meegewogen)

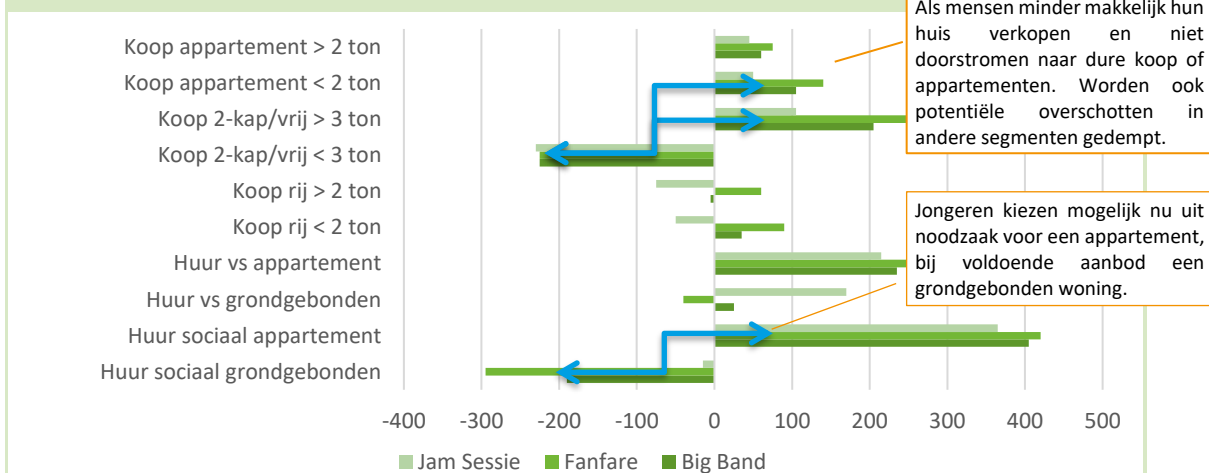
- **Behoefte totaal tot 2029: +1.085 tot +1.360 woningen**

In deze behoefte is vestiging vanuit met name Nijmegen trendmatig meegewogen. Deze trend sluit ook aan bij de behoefte. Alleen in de kernen dichtbij Nijmegen is een extra vestiging te verwachten. De gemeente heeft te maken met een behoorlijk tekort op de woningmarkt. Om dat tot 'normale' verhoudingen terug te brengen zijn de komende tien jaar 770 extra woningen nodig.

Ten opzichte van de analyse uit 2016 liggen de ontwikkelingen in lijn met de ontwikkelingen toen, maar zijn de verschillen tussen de scenario's minder groot doordat migratie minder zwaar doortelt.

Er is in de gemeente dus nog een behoorlijk groeipotentieel. Tegelijkertijd weten we vanuit het recente verleden dat de markt sterk kan veranderen. Dit vraagt een voorzichtige planning, waarbij op basis van periodieke monitoring en een flexibele planlijst overprogrammering wordt voorkomen.

De behoefte spreidt zich over verschillende marktsegmenten (in de figuur rechts van de nullijn: aanbod is groter dan de lokale vraag, links van de nullijn: lokale vraag is groter dan het aanbod).



In alle scenario's zien we een beweging naar meer appartementen. Deze vraag komt van een brede groep kleine huishoudens in de gemeente, waaronder zowel starters als 65-plussers. De vraag zien we in de koopsector en in de huursector. De statistieken wijzen op vooral een behoefte aan een appartement. Gesprekken met het panel laten zien dat het veel meer om toegankelijkheid en een gelijkvloerse woning gaat; dat mag ook een klassieke seniorenwoning, bungalow of hofjeswoning zijn.

- *In de sociale huursector zien we in de meeste scenario's een noodzakelijke transitie van grondgebonden naar appartementen. Tot 2029 groeit in alle scenario's de behoefte aan sociale huur. Een groei van tussen 110 en 320 woningen tot 2024 en tussen 60 à 200 woningen tussen 2024 en 2029 (afhankelijk van het scenario). Dit komt sterk overeen met de ontwikkeling die we in 2016 berekenden. Om het woningtekort in te lopen zijn daar bovenop extra woningen nodig. Het aanbod sociale huur zou voor een behoorlijk deel betaalbaar moeten blijven: 70% tot 75% tot de eerste aftoppingsgrens, nog eens 10% tot de tweede aftoppingsgrens.*
- *Vanuit de analyses blijkt bij de verschillende scenario's behoefte aan duurdere huur, vooral bij appartementen: 210 tot 385 woningen tot 2024, en 275 tot 455 woningen na 2024. De huurprijs van deze woningen zou maximaal € 1.000 mogen zijn. Deze behoefte is vooral ingegeven door financieringsmogelijkheden van de doelgroep; en vooral de beperkte toegankelijkheid van de koopsector (door hypotheekgrenzen). Terwijl een (sociale) koopwoning voor veel van deze huishoudens door de lage rente goedkoper is. De voorkeur gaat bij velen dan ook uit naar dit type woning; dure huur is second-best. Marktpartijen herkennen dit. Of investeerders in de aangegeven mate instappen in de dure huur is volgens marktpartijen dan ook zeer onzeker. De behoefte aan dure huur is vanuit de behoefte dan ook in grote mate inwisselbaar met sociale koop.*
- *In de koopsector zien we doorgaans nog een behoorlijke behoefte aan luxere woningen. Dit betreft doorstromers die hun woning verkopen en een volgende stap willen zetten. Deze doorstroming is wel afhankelijk van de verkoopbaarheid van de huidige woning. Dit is in de huidige economische tijd doorgaans goed te doen, maar is wel onzeker bij economische terugval. De resultaten voor de koopsector zijn vergelijkbaar met de ontwikkelingen die we in 2016 zagen.*
- *In de koopsector zien we op termijn een afvlakkende vraag in het goedkoopste segment. Er is wel vraag naar deze woningen, maar niet naar de woningen die in de bestaande voorraad staan. Dit kan leiden tot enerzijds een nieuwbouwvraag en anderzijds leegstand in bestaand aanbod. Daarom is er aandacht nodig voor het courant houden van de bestaande woningvoorraad (bijvoorbeeld in het kader van de energietransitie). Dit is extra van belang gelet op de periode na 2030 als de vergrijzing op z'n top is. Dan komen door overlijden veel van deze woningen beschikbaar. Alleen voor de goede woningen is dan markt te verwachten. De verwachting is dat dan met name koopwoningen met een mindere kwaliteit of die veel investeringen vragen voldoende aangeboden worden: zowel in rijwoningen als tweekappers/vrijstaande woningen. Dit geldt voor de huur- en koopsector. Daarbij geldt dat kernen op afstand van Nijmegen hierin grotere risico's hebben dan kernen nabij de stad; zeker kernen zonder voorzieningen blijken in die situaties kwetsbaar. Door de huidige grote druk op de markt (die zich spreidt over de hele gemeente) wordt dit nu niet of nauwelijks ervaren. Dit kan een reden zijn om in de spreiding van nieuwbouw over de kernen anticiperend op deze toekomst een iets zwaarder accent te plaatsen bij nieuwbouw in kernen nabij Nijmegen.*

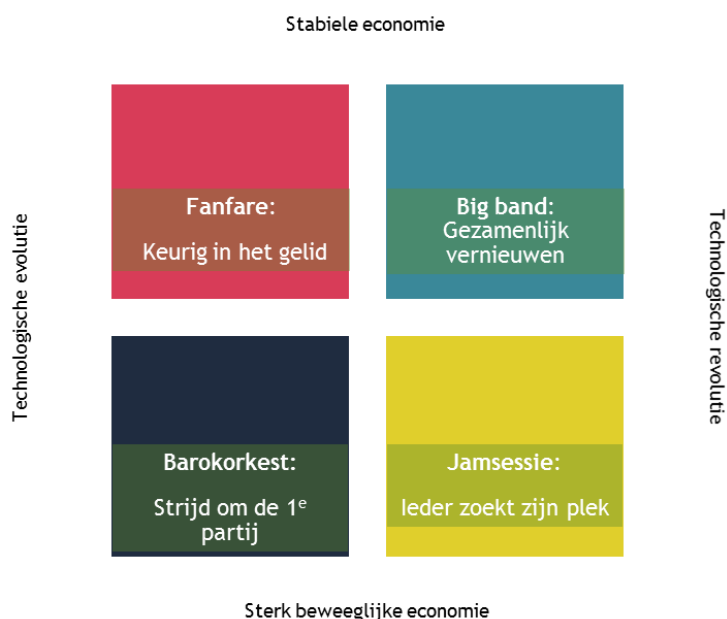
De komende jaren wonen meer mensen met een zorgvraag thuis. Dit leidt tot een extra woonvraag. Deze vraag richt zich voor het overgrote deel op reguliere woningen. Echter een deel van de zorgbehoevenden zullen de voorkeur hebben voor een beschutte woonvorm. De behoefte aan deze woonvormen groeit tot 2029 met 450 woningen, vooral in de voorzieningskernen met een accent op de huursector.

Een aantal mensen kiest voor een alternatieve woonvorm. Daarbij is in veel concepten saamhorigheid een belangrijk vertrekpunt. Het wonen in een hofje kan dan ook op de nodige bijval rekenen, ook omdat privacy hierin geborgd lijkt. Voor jongeren zijn alternatieve woonvormen gericht op betaalbaar wonen het meest kansrijk, zoals kleine woningen als skinny-houses. Het zijn echter in belangrijke mate niches. Bij een andere alternatieve woonvorm (woonwagens) is er op basis van normgetallen een kleine uitbreidingsbehoefte.

2 Scenario's anno 2019

De toekomst is onzeker en moeilijk te voorspellen. Reden om in 2016 te kiezen voor de uitwerking van het onderzoek in een viertal scenario's. Scenario's geven *geen voorspelling* van de toekomst, maar bieden verschillende *voorstellingen* van de toekomst, gebaseerd op belangrijke 'kernonzekerheden' die we richting de toekomst in 2016 hebben geïdentificeerd. Deze scenario's geven nog altijd de verschillende mogelijkheden voor de ontwikkeling van de woningmarkt. Wel is de tijd gevorderd en zien we de samenleving op dit moment zich in een bepaalde richting ontwikkelen. Echter in de nabije toekomst kan dat blijven veranderen. Daarom is het waardevol om in scenario's te blijven denken. 'Prestaties uit het verleden bieden geen garantie voor de toekomst.'

De scenario's voor Berg en Dal zijn opgezet rond een tweetal kernonzekerheden. Enerzijds de onzekerheid over de stabiliteit in economische ontwikkeling: is de economie jaar na jaar sterk veranderlijk of meer stabiel? Anderzijds de onzekerheid van technologische ontwikkelingen: tussen een technologische revolutie met een plotse spurt en disruptie in technologische mogelijkheden en een meer geleidelijke technologische evolutie, waarin technologie een minder disruptieve impact heeft op onze samenleving. Deze onzekerheden, vertaald naar scenario's zijn in de volgende figuur weergegeven.



Per scenario is destijds een beeld geschetst van de ontwikkelingen in de samenleving en de betekenis hiervan verkend voor de woningmarkt. Voor nu zijn dezelfde beelden van de samenleving en woningmarkt per scenario als uitgangspunt gekozen.

We hebben ontwikkelingen geïnventariseerd die een beeld geven van de ontwikkelingen richting een meer stabiele economische situatie (of juist niet) en een meer technologische revolutie of evolutie. In de eerste plaats hebben we dit gedaan aan de hand van landelijke studies van het Sociaal en Cultureel Planbureau (De sociale staat van Nederland, SCP), Planbureau voor de Leefomgeving (Balans van de leefomgeving, PBL) en het Ministerie van BZK (WoON2018). Welke ontwikkelingen nemen we hierin waar?

Economische ontwikkelingen

Duidelijk is dat het economisch herstel in Nederland zich sinds 2013 breed heeft doorgezet. Stapsgewijs groeit de economie. De koopkracht stijgt weer iets. Het herstel betreft echter rond 1% per jaar. Er zijn niet als in de jaren '30 van de vorige eeuw jaren met een economische groei van 15% tot 20% per jaar. Deze vrij rustige stabiele ontwikkeling wordt mede gevoed door terughoudend monetair beleid van de Europese Centrale Bank. Ook het recente pensioenakkoord laat een beeld zien van een overlegeconomie tussen sociale partners, die in het verleden steeds fluctuaties in economische ontwikkelingen (voor- en tegenspoed) heeft gedempt. De inkomensongelijkheid in Nederland is al decennia behoorlijk stabiel. Toch zien we in vermogenspositie toenemende verschillen: bijvoorbeeld huiseigenaren die profiteren van de waardeverhoging van hun vastgoed en (weer) makkelijker doorstromen en wooncarrière maken, terwijl nieuwkomers moeilijk de woningmarkt op kunnen. Voor de mensen die nu de woningmarkt betreden is de verplichte aflossing van hypotheek daarbij wel een stabiliserende factor. Een nu weer dalend consumentenvertrouwen heeft op deze ontwikkelingen nu nog weinig merkbaar invloed.

Toch zijn er ook ontwikkelingen die kenmerken hebben van een sterkere economische fluctuatie. Vanuit het SCP wordt gewaarschuwd voor een dalende economische groei door minder exportmogelijkheden als gevolg van de handelspolitiek van de Amerikaanse regering. Tegelijkertijd dreigen de Britten al een behoorlijke tijd de Europese Unie te verlaten, waar volgens economen de Nederlandse economie bovengemiddeld zwaar mee geraakt wordt. Daarnaast heeft de ECB onlangs nog aangekondigd dat zij aanvullende maatregelen, waaronder stimuleringsmaatregelen, noodzakelijk vindt om de groei in de eurozone een impuls te geven. Kortom, ook zij ziet nodige risico's in de nabije toekomst, vooral met het oog op mogelijke handelsconflicten.

En ook ons sociaal zekerheidsstelsel staat onder druk. Een door de rijksoverheid bepaalde solidariteit tussen bevolkingsgroepen is niet meer vanzelfsprekend. ZP-ers onttrekken zich aan dit stelsel, en mensen organiseren hun sociale zekerheid steeds vaker zelf via bijvoorbeeld broodfondsen. Voor de groeiende groep hoogopgeleiden die dit kunnen is dit een betekenisvolle oplossing. Een grote groep mensen is echter laaggeletterd en dreigt in een samenleving (en 'kenniseconomie') waar eigen initiatief en verantwoordelijkheid de norm zijn achterop te raken. Dit kan leiden tot onvrede en ontwijking van het economische systeem. Zowel in Nederland als elders in Europa, maar ook daarbuiten, zijn 'alternatieve'/populistische partijen in opkomst die inspelen op deze gevoelens.

Al met al zien we in het huidige perspectief een vrij stabiele economische ontwikkeling, en recente ontwikkelingen wijzen op continuering hiervan. Toch zijn er serieuze ontwikkelingen die wijzen op de mogelijkheid van meer fluctuatie in de economie. Hiermee zijn de scenario's die uitgaan van een meer beweeglijke economie zeker niet weg te verdisconteren.

Technologische ontwikkelingen

De samenleving verandert op dit moment onder invloed van technologische ontwikkelingen in een groot tempo. In rap tempo neemt het aantal winkelketens in dorpstraten af. Thuis bezorgen is meer en meer de norm. Mobiele data en big data technieken geven meer inzicht in het gedrag van inwoners en zorgen ook voor informatie die aansluit bij ieders belangstelling. Aan de ene kant levert dit veel mogelijkheden op voor maatwerk, (geld en energie) besparing en gerichte interventies om bijvoorbeeld gedrag te kunnen veranderen. Aan de andere kant zien we dat dat mensen meer een bevestiging zien van de eigen opvatting en alternatieve opvattingen beperkt kennen, waardoor groepen steeds meer op afstand van elkaar dreigen te staan.

Mensen functioneren meer in virtuele netwerken. Al staat de snelheid van deze ontwikkeling door schandalen omtrent privacy (en in het verlengde daarvan de introductie van de AVG) onder druk. In de

zorg en onderwijs wordt in snel tempo ingezet op nieuwe technologieën gericht op thuiswerken en telemedicine/e-health.

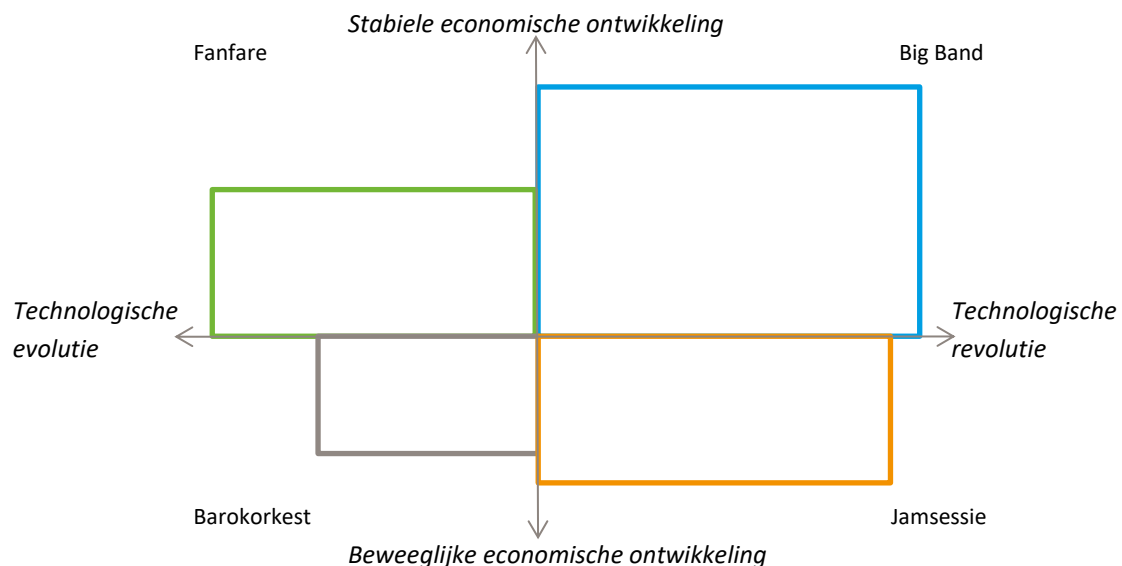
Door de situatie in Groningen zien we een versnelde urgentie om tot een klimaat- en energieaanpak te komen. Het besef dat de inzet van aardgas eindig is, stimuleert vernieuwing in energievoorziening op lokaal niveau. Ook extremere weersomstandigheden (hitte, droogte, water) noodzaken tot een versnelde inzet gericht op klimaatadaptatie. Technologische ontwikkelingen rond energiezuinig en klimaatbestendig bouwen en verbouwen zijn in kort tijd van niche meer mainstream geworden. De investeringsbereidheid in verduurzaming is in korte tijd 'normaal' geworden (blijkt uit WoON2018), al zien we ook bij grote groepen nog een beperkte actieve inzet op verduurzaming en vooral toepassing van bekende technologieën.

In de bouw zien we door conceptueel bouwen zeker in de crisisjaren een behoorlijke technologische vernieuwing. 3d-printing zit nog in de pilotfase, maar wacht op zijn doorbraak.

Er zijn op verschillende vlakken stevige technologische ontwikkelingen die de samenwerking in versneld tempo veranderen. Toch zijn veel technologische ontwikkelingen nog voorzichtig toegepast of in een pilotfase. Ook de mogelijke handelsoorlog tussen de VS en China kan het tempo van ontwikkeling en uitrol van technologie beïnvloeden, denk aan de discussies omtrent 5G netwerken van Chinese makelij.

Concluderend ten aanzien van scenario's

Op basis van bureaustudie zien we tendensen binnen de kernonzekerheden die de scenario's bepalen. Er is een vrij duidelijke neiging naar een stabiele economische situatie (al kent die onzeker perspectief). Rond technologie zien we een behoorlijke versnelling in ontwikkeling; iets meer disruptief, soms ook meer evolutionair. Deze verdeling zien we ook in de (indicatieve) inschatting van gemeente- en corporatiemedewerkers. Deze inschatting is schematisch weergegeven, waarbij een groter vlak duidt op meer waarschijnlijkheid van het scenario vanuit het huidige (woningmarkt)perspectief.



Op grond van deze beschrijvingen kiezen we ervoor om in de analyses het zwaartepunt te leggen bij een woningmarkt die zich ontwikkelt volgens het scenario Big Band (technologische revolutie en stabiele economie). Echter de onzekerheden blijven. Daarom doen we ook analyses van waarschijnlijke toekomstbeelden volgens "Fanfare" en "Jamsessie". De uitgangspunten zijn bij deze analyses gelijk als in 2016. Voor een beschrijving van deze uitgangspunten zie bijlage.

3 Kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte

De woningbehoefte in de gemeente Berg en Dal groeit de komende jaren. Naast groei door de lokale behoefte is er sprake van groei door de vestiging en vertrek, waarbij de nabijheid van Nijmegen een belangrijke factor voor groei is. Jaarlijks vestigen zich per saldo gemiddeld circa 200 mensen van buiten de gemeente (deels ook in de grote zorginstellingen aan de rand van Nijmegen; het gaat om ruim 100 huishoudens per jaar). Marktpartijen zien deze groep de afgelopen jaren naar Berg en Dal komen, waarbij geldt: hoe dichterbij Nijmegen hoe meer instroom. Inmiddels is de druk op de regionale woningmarkt volgens de marktpartijen zover opgelopen dat ook op afstand van de stad, zoals in Millingen, een duidelijke vraag waarneembaar is. Naast vestiging zien we ook dat het aantal kleine huishoudens toeneemt: de gezinsverdunding van 2,6 personen per huishouden naar 2,2 personen per huishouden in de afgelopen tien jaar. Ook daardoor groeit de woningbehoefte. Dit doet zich in alle kernen voor (zie bijlage met fact-sheets per kern)

Tabel 3.1: De woningmarkt van de gemeente Berg en Dal in cijfers

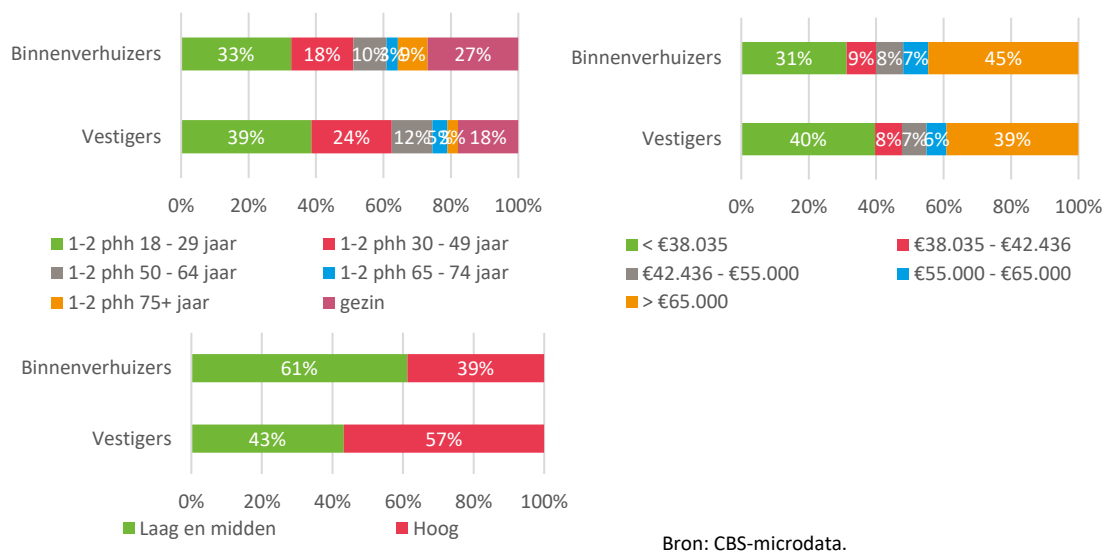
	Berg en Dal	Subregio
Aantal inwoners per 1 januari 2019	34.798	313.645
Groei aantal inwoners 2015 – 2019	+491	
Aantal huishoudens per 1 januari 2018	15.602	155.078
Gemiddelde huishoudensgrootte 2018	2,2	2,0
Aandeel gezinnen met kinderen 2018	33%	28%
Aandeel 75-plus huishoudens 2018	24%	15%
Aandeel doelgroep corporaties (< € 38.035)	46%	54%
Aantal woningen per 1 januari 2019	15.619	140.545
Groei aantal woningen 2015 – 2019	+526	
Aantal sociale huurwoningen 2019	4.370 (28%)	46.400 (33%)
Groei aantal sociale huurwoningen 2015 - 2019	+50	
Aantal particuliere huurwoningen 2019	1.650 (11%)	18.300 (13%)
Aantal koopwoningen 2019	9.599 (61%)	75.845 (54%)
Gemiddelde transactieprijs koop 2 ^e helft 2018	€ 289.000	€ 280.000
Marktindicator koopwoningen 2018	5,1 (1 juli 2019, gespannenmarkt)	4,5 (gespannen markt)
Slaagkansen sociale huur 2018	2,1%	1,1% tot 2,6% (rand-gemeenten Nijmegen)

Bron: Woningmarktmonitor provincie Gelderland, CBS, opgave corporaties.

Samenvattend

- *Vestigers zijn relatief meer:*
 - Jonge stellen tot 30 jaar
 - Stellen tussen 30 en 55 jaar
 - Met laag inkomen
 - Hoog opgeleid
- *Tussen kernen zijn weinig verschillen in huishoudentype dat zich er vestigt, wel is er verschil naar opleiding / inkomen: dichterbij Nijmegen vaker hoog opgeleid.*
- *Veel vestigers komen uit Nijmegen (43% van alle vestigers)*

Figuur 3.1: Vestiging in de gemeente Berg en Dal naar kenmerken van verhuizers 2014 – 2017 (naar huishoudenstype, inkomen en opleidingsniveau)



Vestigers zijn huishoudens die van buiten de gemeente in de gemeente komen wonen. Binnenverhuizers verhuizen binnen de gemeente. Onder vestigers van buiten de gemeente zien we vaker jonge kleine huishoudens, waar binnenverhuizers vaker gezinnen zijn. Vestigers hebben vaak een lager inkomen, maar een hoger opleidingsniveau. Uit deze gegevens leiden we af dat in de gemeente vooral veel recent afgestudeerden komen wonen: zij hebben een lager inkomen, maar wel een hoog opleidingsniveau. Binnenverhuizers zijn vaker meer traditionele gezinshuishoudens.

In de factsheets zijn de gegevens per kern verder uitgewerkt. In de bijlage hebben we uitgewerkt hoe vestiging en vertrek zich de afgelopen jaren in de gemeente heeft ontwikkeld.

De toekomstige woningbehoefte in gemeente Berg en Dal

Samenvattend:

De gemeente Berg en Dal heeft zeker tot 2030 nog te maken met een groeiende woningbehoefte:

- **Huishoudensontwikkeling (als gevolg van vergrijzing, gezinsverdunning, migratie)**

- +195 tot +370 periode 2019-2024 (40 tot 75 per jaar)
- +120 tot +220 periode 2024-2029 (25 tot 45 per jaar)

Waaronder instroom uit Nijmegen

- 350 /jaar = trendmatige behoefteontwikkeling (is onderdeel van de huishoudensprognose, dit aantal sluit aan bij de behoefte vanuit Nijmegen)

- **Aanvullend Woningtekort**

- Maximaal 770 door inloop tot 1% (was in 2016 niet meegewogen)

- **Behoefte totaal tot 2029: +1.085 tot +1.360 woningen**

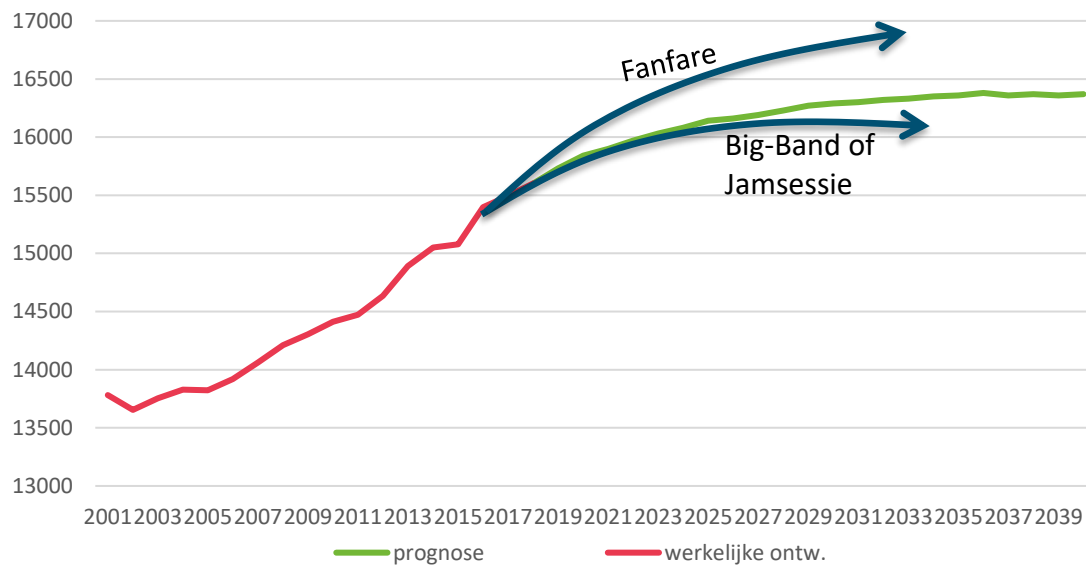
Na 2030 vlakt de behoeftegroei af, mits het woningtekort is ingelopen. Van die periode verlaat een groot deel van de generatie geboren in de periode na de Tweede Wereldoorlog (1945-1970) de woningmarkt. Daardoor komen geleidelijk meer woningen vrij.

Recent is een nieuwe prognose verschenen: Primos2019. Volgens deze prognose groeit Berg en Dal in de periode 2018 - 2025 met 540 huishoudens (ruim 75 huishoudens per jaar). Tussen 2025 en 2030 vlakt de groei af naar 150 huishoudens (30 per jaar). Vanaf 2030 is de groei nog een tiental huishoudens per jaar. De groei is in de nieuwe prognose vergelijkbaar met de voorgaande prognose uit 2016.

Het Rijk heeft recent een nieuwe analyse gemaakt van het woningtekort per regio. Uit deze analyse blijkt dat het woningtekort in de regio Nijmegen met ruim 6% bij de hoogste van Nederland behoort. Een deel van dit woningtekort doet zich ook voor in de gemeente Berg en Dal. Als we in de gemeente Berg en Dal het woningtekort inlopen naar 1% (conform rijksbeleid een gewenst tekort om enige druk op de woningmarkt te houden en leegstand in segmenten te voorkomen), komen we ten opzichte van de behoeftegroei volgens de Primos-prognose 2019 tot een extra woningvraag van 770 woningen in de periode van 2019 tot 2029, ten opzichte van de autonome vraag als gevolg van de groei van het aantal huishoudens (75 extra woningen per jaar).

Het is echter niet in te schatten hoe dit woningtekort zich spreidt over de regio. ABF signaleert dat het grootste deel van het tekort zich in Nijmegen voordoet, waarbij op afstand van de stad het tekort beperkter is. De marktindicator voor de koopwoningmarkt geeft aan dat in de gemeente Berg en Dal minder druk op de markt is: de indicator is 5,1 (per 1 juli 2019, te koop staande woningen versus verkochte woningen) versus 4,5 in de regio. In de huursector zien we dat de slaagkans met 2,1% vergelijkbaar met de slaagkansen in andere randgemeenten van Nijmegen (bron: Woningmarktmonitor Gelderland). Op basis van deze indicatoren moeten de genoemde 770 woningen dan ook gezien worden als maximum. Gelet op de ervaringen in de afgelopen jaren is het belangrijk om te voorzien in de sterk aanwezige vraag, maar wel steeds te blijven monitoren in welke mate dit tekort zich daadwerkelijk voordoet. En zo inzet plegen om een knellende overprogrammering te voorkomen, zoals er in het recente verleden op veel plaatsen was (en de bouwproductie ook heeft gefrustreerd).

Figuur 3.2: Gemeente Berg en Dal, realisatie en prognose huishoudensontwikkeling 2001 - 2039



Bron: CBS, Primos 2019.

De eerste jaren groeit Berg en Dal nog. Vanaf circa 2030 vakt de groei af, maar is op gemeenteniveau nog geen direct zicht op krimp. Bij de scenario's Big Band en Jamsessie zou deze afvlakking eerder kunnen zijn. Maar dan is er nog altijd wel overloop vanuit Nijmegen, zeker omdat daar de groei zich voorlopig nog doorzet.

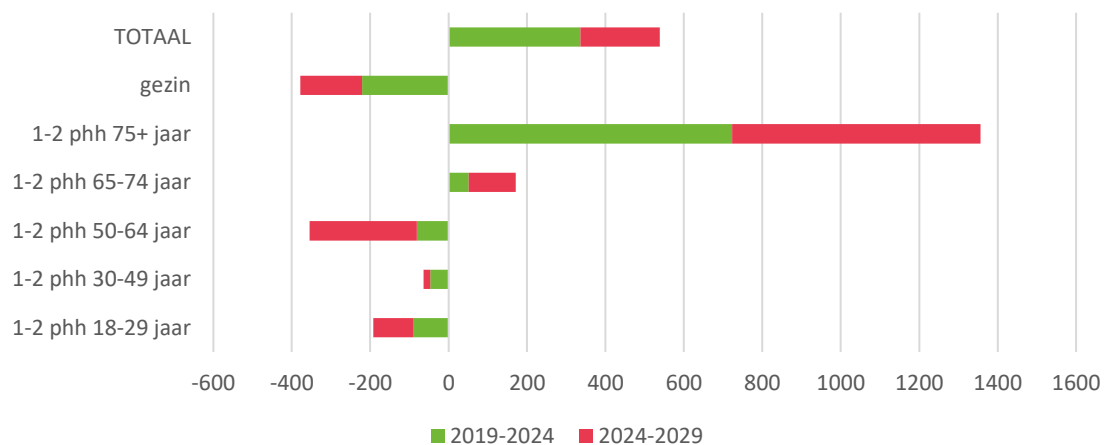
Volgens Primos2019 zien we de volgende groeicijfers:

- 2019 - 2025 -330 inwoners +410 huishoudens
- 2025 - 2030 -230 inwoners +150 huishoudens
- 2030 - 2035 +160 inwoners +70 huishoudens

De groei van het aantal huishoudens komt de eerste jaren vooral door gezinsverdunding (minder mensen per huishouden). Geleidelijk vlakkt de groei af. Na 2030 groeit het aantal inwoners sneller dan het aantal huishoudens. De afname van de gemiddelde woningbezetting speelt dan geen rol meer.

De afvlakkende groei betekent dat voor het invullen van de woningvraag de bestaande woningvoorraad steeds belangrijker wordt. Bij een veranderende kwalitatieve behoefte in de toekomst is aanpassing in de bestaande voorraad nodig. Dit vraagt meer flexibiliteit in het woningaanbod, bijvoorbeeld door meer tijdelijke woonvormen of door op termijn woningen die hun functie verliezen (gedateerde kwaliteit) te transformeren naar woningen die aansluiten bij de behoefte.

Figuur 3.3: Gemeente Berg en Dal, verandering opbouw zelfstandige huishoudens volgens Primos



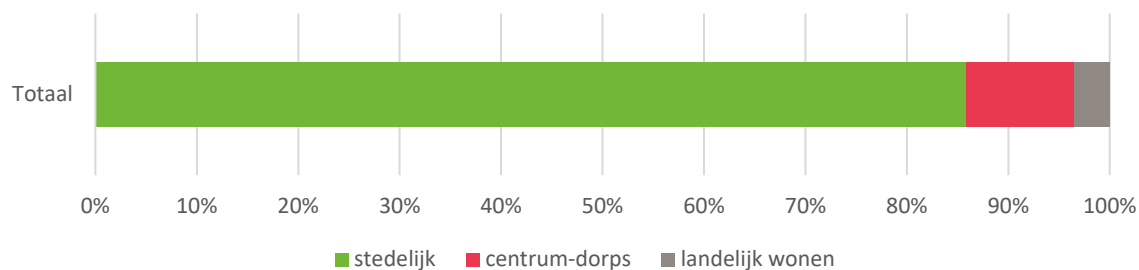
Bron: Primos2016.

Omdat we nog niet de beschikking hebben over de huishoudensopbouw uit Primos2019 en alleen de absolute groei van het aantal huishoudens, richten we ons voor de ontwikkeling van huishoudens op de oudere Primos. Dit is een goede indicatie voor de omvang en richting van de ontwikkelingen. De komende jaren komt de groei van het aantal huishoudens vooral door de groei van het aantal 75-plussers. In vijf jaar tijd komen er ruim 700 75-plushuishoudens bij in de gemeente. Bij andere leeftijdsgroepen is de ontwikkeling licht negatief. Vooral het aantal gezinnen met kinderen neemt in aantal af. En ook het aantal 50 tot 65-jarigen. Die laatste ontwikkeling is een vooruitverwijzing naar het einde van de vergrijzing. Deze groep behoort namelijk over 20 jaar grotendeels tot de 75-plusgroep. Samen met de beperkte groei van de groep tussen 65 en 75 jaar laat dit zien dat vanaf circa 2030 - 2035 het aantal 75-plussers niet meer zal groeien en vanaf circa 2040 in aantal weer zal afnemen.

Vestigingspotentieel vanuit Nijmegen

Uit onderzoek voor de gemeente Nijmegen op basis van WoON2018 blijkt een vraag naar dorps en landelijk wonen enerzijds en echt stedelijk wonen anderzijds. Er is weinig behoefte aan groenstedelijke woonmilieus. De overloop vanuit Nijmegen richting de gemeente Berg en Dal komt vooral van mensen die kiezen voor dorps- en landelijke woonmilieus. Omdat de vraag naar groenstedelijke woonmilieus in Nijmegen beperkt is en het woningaanbod in die woonmilieus groot is, is er buiten de vraag naar dorps- en landelijke woonmilieus weinig extra vestigingspotentie.

Figuur 3.4: Gemeente Berg en Dal, belangstelling Nijmeegse woningzoekenden naar stedelijke en landelijke woonmilieus



Bron: WoON2018.

Van de woningzoekenden uit Nijmegen (circa 10.000 per jaar) kiest volgens WoON2018 het grootste deel voor een stedelijk woonmilieu. Toch kiest circa 14% een centrum-dorps of landelijk woonmilieu. Dan gaat het dus om 1.400 huishoudens per jaar. Zij vinden dit woonmilieu in verschillende gemeenten rondom Nijmegen. Op basis van verhuisbewegingen in de subregio Nijmegen zien we circa 25% van de uitstroom uit Nijmegen naar dorpse woonmilieus richting Berg en Dal gaat. Dat betekent een vestigingspotentieel van 350 huishoudens per jaar. Dit is ook ongeveer het aantal dat zich vanuit Nijmegen de afgelopen jaren in de gemeente Berg en Dal vestigde. Op basis van deze vergelijking stellen we dat het huidige aantal vestigers ook is wat de gemeente Berg en Dal vanuit Nijmegen mag verwachten. In de bijlage met een nadere verdieping van vestiging en vertrek is dit verder uitgewerkt.

Wel lijken er groeiende kansen voor voorzieningenkernen nabij en bereikbaar ten opzichte Nijmegen: met name voor leefstijlen als moderne gezinnen en senioren levensgenieters (mensen met bestedingsmogelijkheden die kiezen voor rust, nabijheid van culturele voorzieningen, natuur en uitstraling). Deze leefstijlen richten zich bovengemiddeld op dorpse en landelijke woonmilieus, maar waarderen de nabijheid van de stad. Voor deze groepen zijn kernen als Beek en Groesbeek potentieel kansrijk. Maar ook kernen als Berg en Dal profiteren van de directe nabijheid van Nijmegen, en worden zo ook gezien door woningzoekenden. Kwetsbaar voor de gemeente Berg en Dal is wel de bereikbaarheid ten opzichte van snelwegen, zo blijkt uit het panel met inwoners.

Marktpartijen geven aan dat de druk nabij Nijmegen het grootst is, en zich uit in hoge vierkante meterprijzen. Op meer afstand van de stad krijg je meer woning voor je geld. Daarbij zien zij mensen die juist voor Millingen en Kekerdorp kiezen vanwege de natuur; op afstand van de stad. Ook zien zij potentiële concurrentie van Waalsprong (met nieuwe kwaliteiten) waar de gemeente Berg en Dal last van kan hebben als de woningmarkt ontspant.

Vestigers in de gemeente Berg en Dal

Per kern hebben we in beeld gebracht wie er de afgelopen jaren zijn komen wonen, en wie er zijn vertrokken (zie ook fact-sheets). In algemene zin zien we in de gemeente Berg en Dal de volgende groepen zich vestigen (in de huur- en koopsector):

- Stellen tot 30 jaar, en tussen 30 en 55 jaar
- Met laag inkomen, maar een hoog opleidingsniveau
- Zij komen relatief vaak uit Nijmegen (43% van alle vestigers!)

Hiermee zien we een indicatie dat in de gemeente vooral recent afgestudeerden zich vestigen. Hun inkomen is bij vestiging nog laag, zij staan aan het begin van hun carrière. Maar groeipotentie in inkomen is wel degelijk aanwezig.

Kwalitatieve woningbehoefte

Samenvattend:

In alle scenario's zien we een beweging naar meer appartementen. Deze vraag komt van een brede groep kleine huishoudens in de gemeente, waaronder zowel starters als 65-plussers. De vraag zien we in de koopsector en in de huursector. De statistieken wijzen op vooral een behoefte aan een appartement. Gesprekken met het panel laten zien dat het veel meer om toegankelijkheid en een gelijkvloerse woning gaat; dat mag ook een klassieke seniorenwoning, bungalow of hofjeswoning zijn.

- In de sociale huursector zien we in de meeste scenario's een noodzakelijke transitie van grondgebonden naar appartementen.*
- Vanuit de analyses blijkt bij de verschillende scenario's behoefte aan duurdere huur. Deze behoefte is vooral ingegeven door financieringsmogelijkheden van de doelgroep; en vooral de beperkte toegankelijkheid van de koopsector (door hypotheekgrenzen). Terwijl een (sociale) koopwoning voor veel van deze huishoudens door de lage rente goedkoper is. De voorkeur gaat bij velen dan ook uit naar dit type woning; dure huur is second-best.*
- In de koopsector zien we doorgaans nog een behoorlijke behoefte aan luxere woningen.*
- In de koopsector zien we op termijn een afvlakkende vraag in het goedkoopste segment. Er is wel vraag naar deze woningen, maar niet naar de woningen die in de bestaande voorraad staan. Dit kan leiden tot enerzijds een nieuwbouwvraag en anderzijds leegstand in bestaand aanbod.*

We hebben een analyse uitgevoerd naar de verwachte (mis)match op de woningmarkt bij verschillende scenario's. Daarbij kijken we naar de verwachte toekomstige ontwikkeling in vraag en aanbod op de woningmarkt. Op basis van demografische ontwikkelingen, verhuiscriteria en verhuisgedrag, brengen we deze fricties op de woningmarkt in beeld. De fricties bepalen we door de vraag van starters en doorstromers af te zetten tegen het aanbod dat doorstromers en 'verlaters' achterlaten. Wij baseren ons hierbij op de ontwikkeling in de omvang van verschillende doelgroepen, hun feitelijke verhuiscriteria en hun verhuisgedrag.

Vraag en aanbod van de volgende doelgroepen is opgenomen:

Starters	onzelfstandig wonenden (veelal inwonende kinderen) die de komende vijf jaar een zelfstandige woning binnen de gemeente Berg en Dal betrekken en bij verhuizing geen woning achterlaten.
Doorstromers	zelfstandig wonende huishoudens die de komende vijf jaar een zelfstandige woning binnen Berg en Dal betrekken.
Verlaters	huishoudens die door overlijden of vertrek naar een zorginstelling een zelfstandige woning achterlaten.

Bij deze doorrekening baseren we ons op de volgende uitgangspunten:

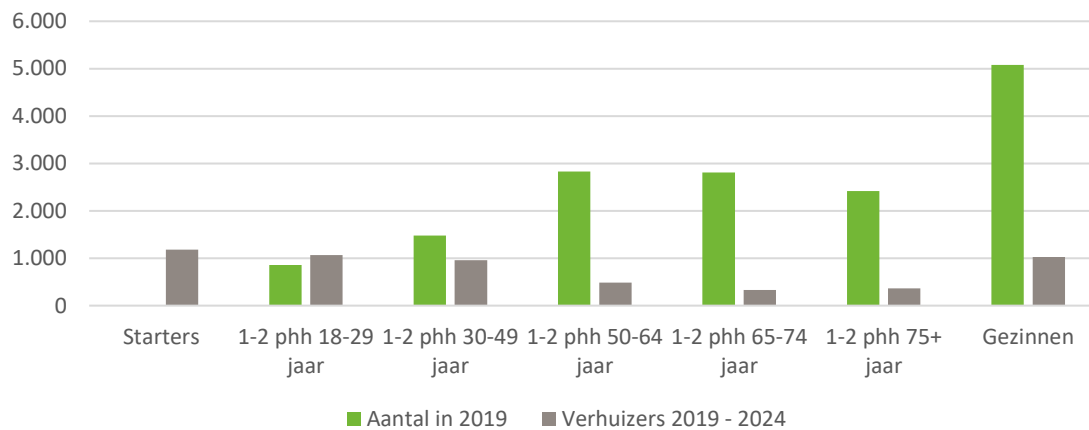
- We nemen 1 januari 2019 als nulpunt voor de doorrekeningen.
- Voor de omvang van de woningbehoefte gaan we enerzijds uit van de huishoudensgroei volgens Primos 2019, anderzijds van inloop van het woningtekort naar 1% tot 2029 (het gaat dus om een maximaal programma).
- De verhuiscriteria per huishoudensgroep baseren we op het werkelijk aantal verhuizingen van verschillende huishoudens.

Verhuiscriteria en woonvoorkeuren

De verhuiscriteria verschillen tussen verschillende groepen huishoudens. We hebben geanalyseerd wie verhoudingsgewijs veel verhuizen, en wie weinig. Uit die analyse blijkt dat jonge huishoudens relatief vaak verhuizen, terwijl ouderen hun plek op de woningmarkt gevonden hebben en minder verhuizen. Op basis van de daadwerkelijke verhuiscriteria maken we een raming van het verwachte aantal verhuizingen

de komende jaren. Deze prognose van het aantal verhuizingen is in de volgende figuur afgezet tegen het aantal huishoudens anno 2019.

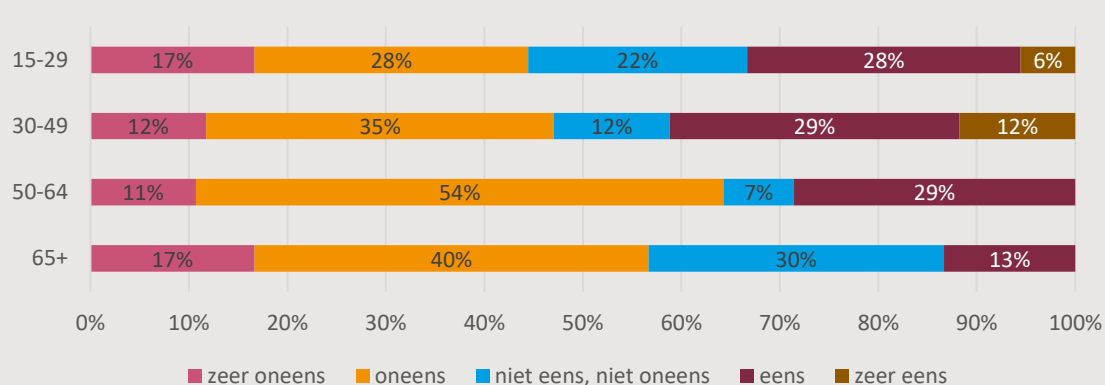
Figuur 3.5: Inschatting aantal verhuizingen 2019 - 2024 per huishoudenscategorie



Bron: CBS-microdata, Primos2019, bewerking Companen.

De verhuigeneid is het grootst bij jonge huishoudens. Ze verhuizen mede vanwege werk, studie of veranderende huishoudenssamenstelling (samenwonen, kinderen krijgen). Het verwachte aantal verhuizingen is bij jonge groepen (starters en jonge huishoudens tot 30 jaar) de komende vijf jaar groter dan de omvang van deze huishoudensgroep. Dit betekent concreet dat zij in vijf jaar gemiddeld minstens één keer verhuizen. Maar ook kleine huishoudens tussen 30 en 50 jaar verhuizen bijna iedere vijf jaar. Huishoudens van 50 jaar en ouder verhuizen verhoudingsgewijs veel minder. Dat geldt zeker voor 65-plus huishoudens. Wel gaan deze groepen toenemen (en sluit het woningaanbod nog beperkt aan bij de voorkeuren van deze groepen), waardoor hun voorkeuren sterk terugkomen in de latere fricties van vraag en aanbod.

Figuur 3.6: Gemeente Berg en Dal, reactie op de stelling 'huizen sluiten goed aan bij mijn vraag'



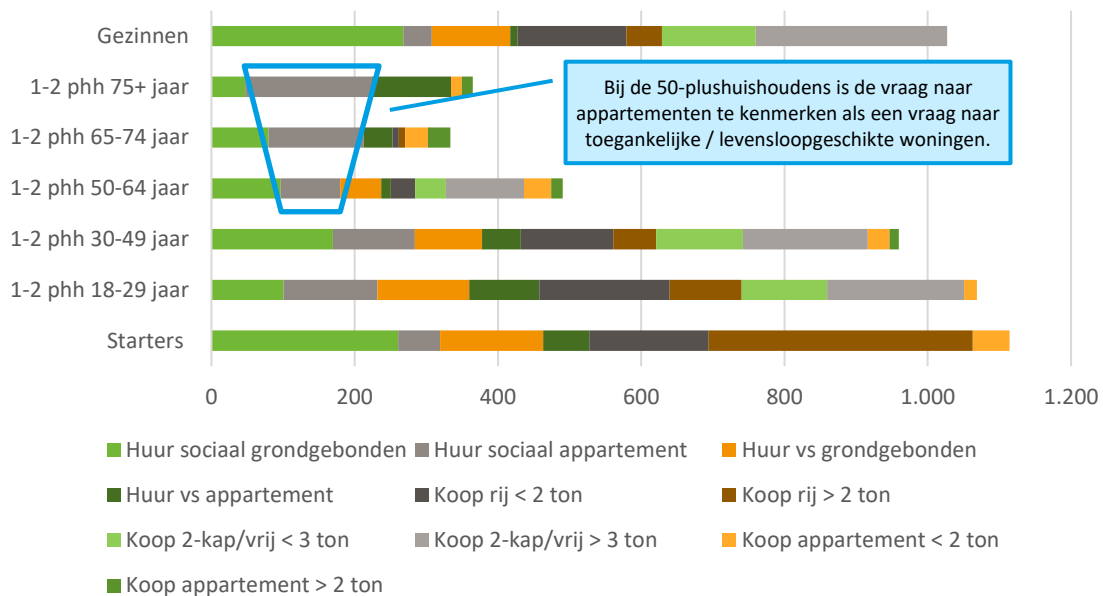
Bron: Enquête alternatieve woonvormen Berg en Dal en Heumen, 2019.

We gaan uit van woonwensen en verhuisgedrag. Tegelijkertijd zien we in de enquête een groot deel van de huishoudens aangeven dat de woningen (te) beperkt aansluiten bij hun woonwensen. Dit geldt voor alle leeftijdscategorieën in ongeveer gelijke mate. In de leeftijdsgroep van 30 tot 50 jaar zijn er relatief meer huishoudens die positief zijn over de huizenmarkt. Daar heeft Berg en Dal een relatief beter profiel voor.

Dit werd tijdens de panelbijeenkomsten bevestigd. De volgende analyses geven aan waar die fricties dan het meest aanwezig zijn.

In het vervolg brengen we voor de verschillende huishoudentypen de verwachte woonvraag in de periode 2019 - 2024 in beeld. Voor de samenstelling van de woonvraag gaan we enerzijds uit van woonwensen vanuit WoON2018 (referentie regionaal). Dan gaat het om de gewenste huur-koopverhouding, en de vraag van starters. Anderzijds gaan we uit van feitelijk verhuisgedrag in de afgelopen jaren waar het gaat om de verdeling naar typologie en prijsklasse (nadere verfijning). Dit is dezelfde aanpak als bij het vorige onderzoek, zij het met actuele data.

Figuur 3.7: Inschatting aantal verhuizingen 2019 - 2024 per huishoudenscategorie



Bron: CBS-microdata, Primos2019, bewerking Companen.

Bij starters zien we dat iets meer dan de helft van de vraag zich richt op koopwoningen. In de koopsector zijn vooral rijwoningen en in beperkte mate appartementen gewenst. Ook in de huursector zien we dat starters zich met name oriënteren op grondgebonden woningen.

Bij kleine huishoudens tot 65 jaar zien we zeer gevarieerde vraag: naar grondgebonden woningen en appartementen, huur en koop. Hierbij zien we ook dat er een behoorlijke vraag is naar luxere koopwoningen als tweekappers en vrijstaande woningen. Ook bij gezinnen zien we een gevarieerde vraag, zij het dat zij iets vaker naar een koopwoning toe willen en ook doorgaans kiezen voor een woning in een hoger segment (tweekapper of vrijstaand).

Onder de 65-plus huishoudens zien we een grotere oriëntatie op huurwoningen; zeker onder de 75-plussers. Ook is de oriëntatie op appartementen dominant bij deze leeftijdsgroepen. In het marktpanel is aangegeven dat ook jonge senioren (50-plus) kiezen voor appartementen; wel vaak koop. Zij hebben doorgaans hun woning afbetaald en zijn in staat deze stap te maken. Mensen geven weliswaar aan een appartement te willen. In het panel werd duidelijk dat het veel meer om toegankelijkheid en een gelijkvloerse woning gaat. Dat mag ook een bungalow zijn.

Accenten woningvraag per scenario

De vraag betreft de optelsom van de doorstromers (inclusief vestigers) en starters die de komende vijf jaar op de woningmarkt actief zijn. Het aanbod betreft de optelsom van doorstromers (inclusief

vertrekkers) en ‘verlaters’ die de komende vijf jaar op de woningmarkt actief zijn. We hebben de vraag en het vrijkomend aanbod tegen elkaar afgezet, zodat we een beeld krijgen van potentiële fricties. Deze doorrekening hebben we gemaakt voor verschillende scenario’s, volgens de eerder aangegeven uitgangspunten die ook in 2016 zijn gehanteerd.

Met deze uitgangspunten hebben we verschillende waarschijnlijke toekomstbeelden doorgerekend. Daarmee ontstaat zicht op ontwikkelingen die zich in alle scenario’s voordoen, maar ook minder zekere ontwikkelingen die per scenario duidelijk verschillen.

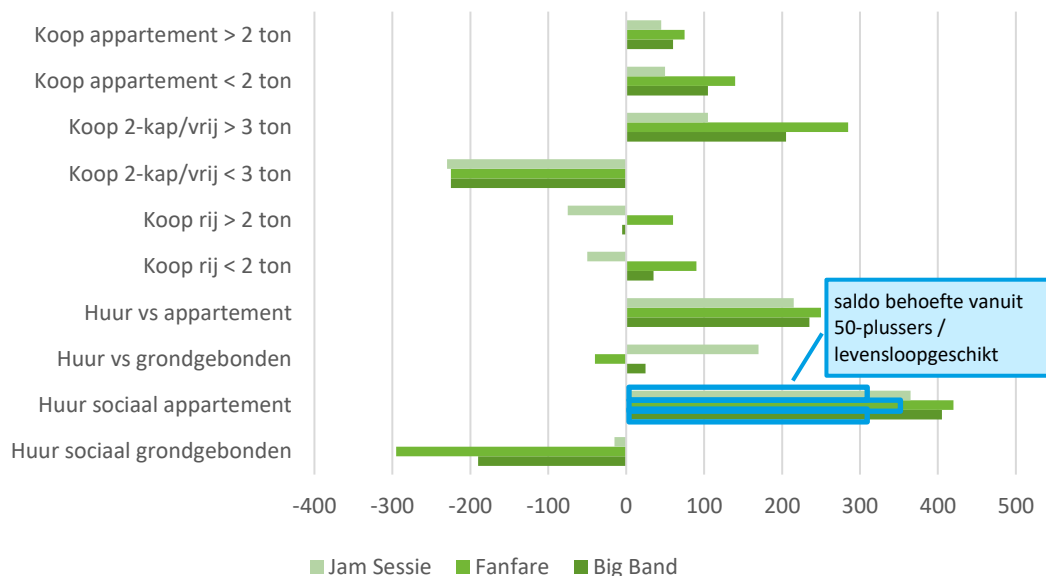
Figuur 3.8: Uitgangspunten per scenario beschreven

		Stabiele economie			
Technologische evolutie	Fanfare	Inkomens volgen inflatie, bestedingsruimte blijft ongeveer gelijk. Gezinnen naar kernen dichtbij de stad, groei kooporiëntatie.	Big Band	Tweedeling: meer lage en meer hoge inkomens. Enerzijds luxe woonmilieus in trek, anderzijds sociale huur. Kernen op afstand van stad onder druk.	Technologische revolutie
	Barokorkest	Fluctuaties van inkomens. Minder verhuisgeneigd, lagere woningbehoefte, voorzichtige stappen in wooncarrière zet bovenkant markt onder druk.	Jamsessie	Negatieve inkomensontwikkeling. Zekerheid zoeken: (thuis) blijven wonen. Forse tweedeling in woningvraag en ruimtelijk, afhankelijk van afstand tot de stad.	
		Sterk beweeglijke economie			

Bron: Scenario-onderzoek Berg en Dal 2016.

Aan de hand van de aangegeven uitgangspunten is een doorrekening gemaakt van de woningbehoefte bij verschillende scenario’s, waarbij we de focus leggen op de drie nu meest waarschijnlijke scenario’s. Dit is gedaan voor de woningtypen die uit de CBS-Microdata zijn te herleiden. Op basis van de behoefte van doelgroepen kunnen we een indicatie geven van de (minimale) behoefte aan toegankelijke / levensloopgeschikte woningen in de sociale huur. Dat is in blauwe contouren beschreven.

Figuur 3.9: Gewenste toevoegingen per segment bij verschillende scenario’s 2019 - 2024



Bron: Woningmarktanalysemodel Companen.

- In alle scenario's zien we beweging richting meer appartementen. Deze algemene tendens, ingegeven door demografisch zekere ontwikkelingen, werd door de marktkenner ook als belangrijk(st)e opgave herkend.
- De behoefte in de koopsector komt het sterkst terug in de scenario's fanfare en in iets mindere mate bigband. Dan gaat het enerzijds om echte luxe woningen, anderzijds om appartementen.
- De behoefte aan sociale huur is het grootst bij het scenario jamsessie en het kleinst bij het scenario fanfare. In de sociale huur ligt er vooral (in alle scenario's) een noodzakelijke omslag richting meer toegankelijke woningen en minder traditioneel grondgebonden woningen: dus een forse vernieuwingsopgave. In een scenario jamsessie (met een minder zekere economie) blijven relatief veel huurwoningen gewenst, en is de teruggang van grondgebonden woningen nauwelijks nog aan de orde.
- De behoefte aan vrije sector huur zien we ook terug in alle scenario's, daarbij gaat het vooral om appartementen. In het scenario jamsessie is er daarnaast ook een vraag naar grondgebonden woningen. Deze behoefte is vooral ingegeven door beperkte mogelijkheden in de koopsector voor een deel van de gegadigden voor deze huurwoningen. Dit segment is vaak een second-best oplossing voor mensen die eigenlijk willen kopen. Betaalbare koopwoningen genieten vaak de voorkeur.

Toegankelijke sociale huurwoningen

Een belangrijk deel van de vraag betreft de behoefte aan toegankelijke woningen. In onze analyse van vraag en aanbod hebben we dit indicatief in beeld gebracht. Omdat het zeker binnen de sociale huursector een wezenlijk deel van de vraag betreft, zoomen we hier nader op in. Daarbij richten we ons in het bijzonder op de vraag van senioren. Dit uit zich in een vraag naar appartementen onder deze groep. Echter niet het hele appartementenaanbod is ook passend bij deze vraag. Een belangrijk deel betreft namelijk ook appartementen zonder lift. In de sociale huursector zien we het volgende aanbod:

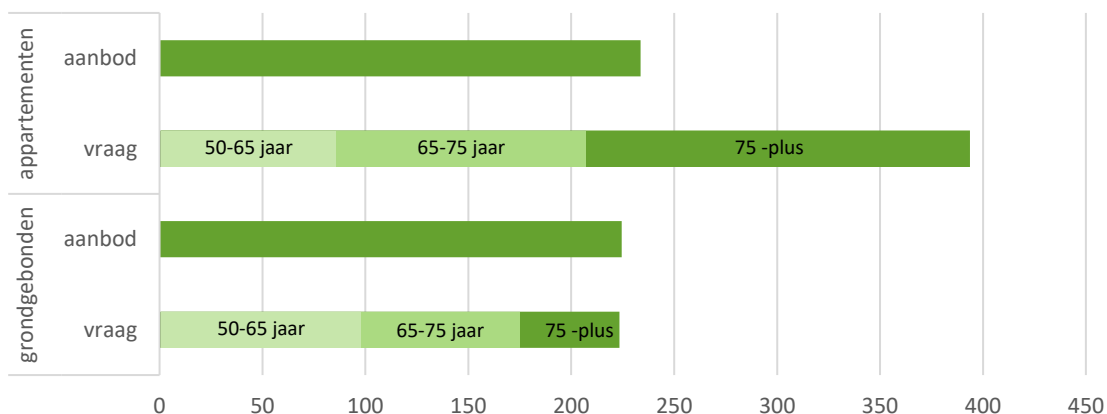
Tabel 3.2: Toegankelijke woningen in de sociale huur in gemeente Berg en Dal

	Grondgebonden woningen	Appartementen	Totaal
Toegankelijke woningen	587	921	1.508
Overige woningen	2.547	303	2.850
Totaal	3.134	1.224	4.358

Bron: Oosterpoort Wonen en WaardWonen.

In de gemeente Berg en Dal zijn ruim 1.500 toegankelijke sociale huurwoningen. Dit betreft 35% van het aanbod sociale huurwoningen. Het gaat om 921 appartementen en 587 grondgebonden woningen. Circa 50% van de vraag naar appartementen komt van 50-plussers. We gaan ervan uit dat deze vraag gericht is op toegankelijke woningen (alle primaire vertrekken als woonkamer, slaapkamer, keuken en badkamer). Als we de vraag van 50-plussers en (bij doorstroming beschikbaar komend) aanbod toegankelijke woningen met elkaar vergelijken, krijgen we het volgende beeld van potentiële fricties:

Figuur 3.10: Vraag 1- en 2-persoonshuishoudens 50-plussers en aanbod naar toegankelijke woningen in de sociale huur in de gemeente Berg en Dal, 2019 - 2024



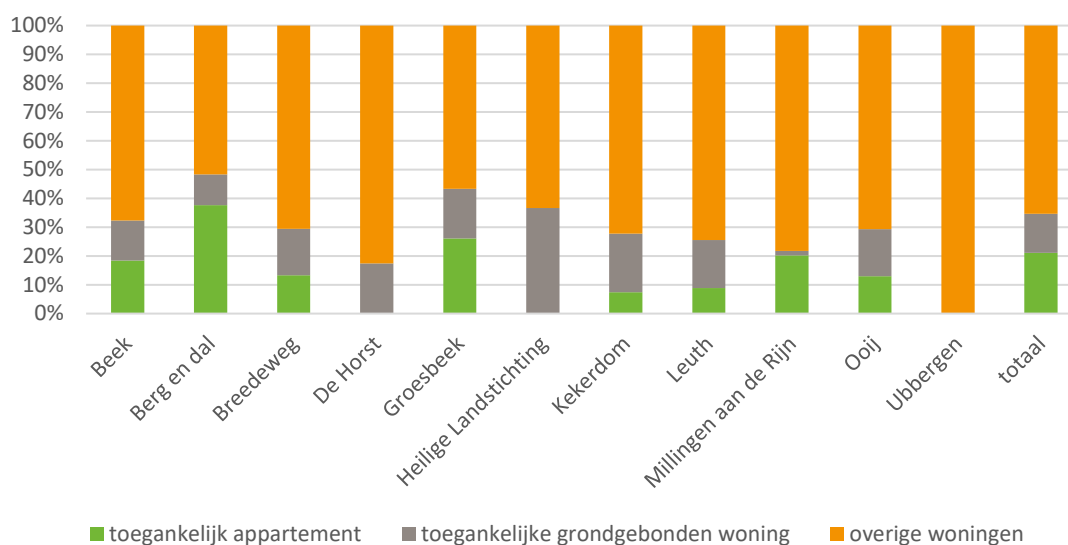
Bron: CBS-microdata, Primos2019, bewerking Companen.

Het aanbod grondgebonden toegankelijke woningen (seniorenwoningen) is ongeveer gelijk aan de vraag van 1- en 2-persoonshuishoudens van 50-plussers. In dit segment is dan ook geen toevoeging gewenst. De vraag van senioren richt zich in belangrijke mate op appartementen. Bij appartementen is er een tekort aan toegankelijke woningen, op basis van de vraag van 50-plussers. Overigens blijkt het begrip appartement voor deze huishoudens vaak ruim. Het gaat meer om een toegankelijke woning. Uit het panel blijkt dat dit ook vaak een toegankelijke woning met tuin betreft. De vraag naar appartementen kan dan zeker in de dorps setting vaak ook in de vorm van een grondgebonden toegankelijke woning worden ingevuld.

In de praktijk is het tekort aan toegankelijke woningen groter, omdat appartementen (met lift) ook bij andere doelgroepen in trek zijn; een deel van de vraag naar appartementen komt van starters/jonge huishoudens. Deze vraag van starters/jonge huishoudens is ongeveer gelijk aan het aanbod aan appartementen zonder lift. Hier zijn vraag en aanbod in evenwicht. De toevoeging aan appartementen in de sociale huur is dan ook volledig gewenst als toegankelijke woningen (appartementen met lift of grondgebonden toegankelijke woning / hofjeswoning).

Per kern hebben we het aandeel toegankelijke sociale huurwoningen in beeld gebracht, om daarmee een indicatie te geven waar aanbod aan toegankelijke woningen ontbreekt / tekort is.

Figuur 3.11: samenstelling sociale huurwoningvoorraad naar toegankelijkheid per kern



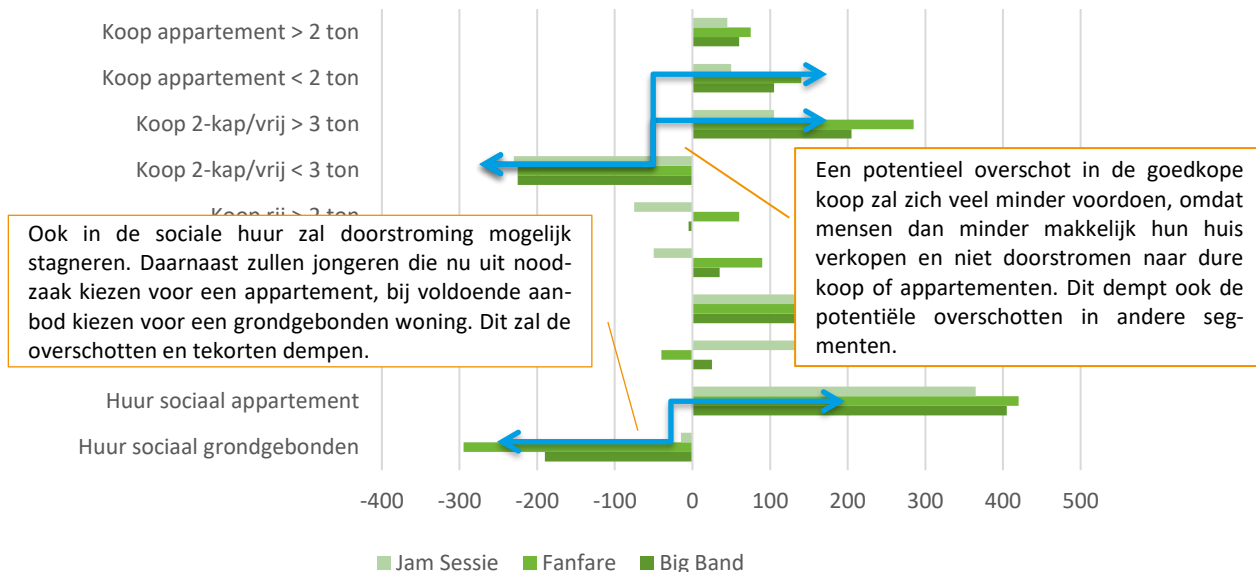
Bron: Oosterpoort Wonen en WaardWonen

Met name in Berg en Dal en Groesbeek tellen verhoudingsgewijs veel toegankelijke woningen. Dit zijn ook grotere kernen met meer ouderen of een voorzieningenfunctie. Van de voorzieningenkernen heeft vooral Millingen aan de Rijn een laag aandeel toegankelijke woningen. Hier zal de opgave voor meer toegankelijke woningen dan ook relatief groter zijn. Het aanbod dat er is betreft vooral appartementen. Gelet op de wens naar woonvormen met buitenruimte / tuintje, zal de behoefte vooral gericht zijn op grondgebonden toegankelijke woningen.

Vraagsubstitutie op de woningmarkt

Vraag-aanbodverhoudingen gaan uit van een exacte raming van de toekomstige markt. De praktijk is weerbarstiger. Er blijven door schaarste slechts beperkt woningen over, waardoor potentiële overschotten praktisch niet of nauwelijks voorkomen. En ook stromen mensen niet of vertraagd door, omdat zij hun gewenste woning niet vinden en/of hun woning moeilijk verkoopbaar is. Dit duiden we aan als substitutie. Wij hebben de belangrijkste substituties in de figuur weergegeven.

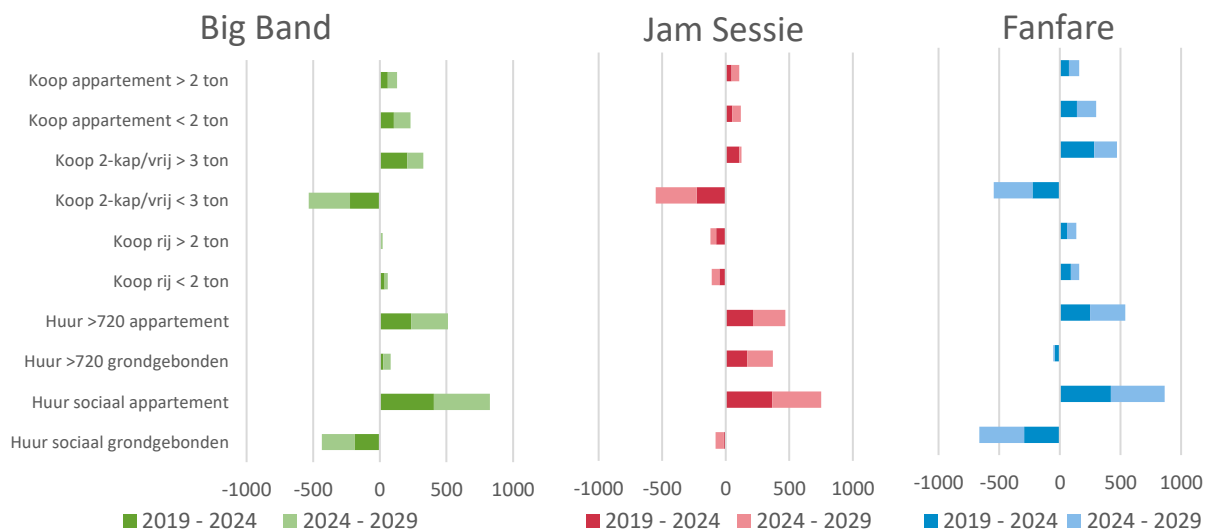
Figuur 3.12: Gewenste toevoegingen per segment bij verschillende scenario's 2019 - 2024



Bron: Woningmarktanalysemodel Companen.

De hier gepresenteerde balans van vraag en aanbod is gericht op de relatief korte termijn tot 2024. Na 2024 verandert de markt verder. De prognoses voor na 2024 zijn (onder invloed van de voorgaande vergrijzing) nog zeer vergelijkbaar met de periode voor 2024.

Figuur 3.13: Gewenste toevoegingen per segment* bij verschillende scenario's 2019 – 2029 (zie aantallen in de bijlage)



* opgave sociale huurappartementen betreft in alle scenario's vooral toegankelijke woningen: grondgebonden en appartementen
Bron: Woningmarktanalysemodel Companen.

Kwalitatieve woningbehoefte na 2029

Op termijn na 2029 verandert geleidelijk de vraag onder invloed van demografische trends. Hierdoor verlaten meer ouderen de woningmarkt en komen steeds minder jongeren op de markt. Hierdoor daalt de jaarlijkse woningbehoefte naar een tiental woningen per jaar. Dit leidt er ook toe dat ouderen die op termijn de woningmarkt verlaten, de generaties zijn die nu vaak een koopwoning hebben. Bovendien zal de uitstroom op de woningmarkt op deze manier groot zijn, waardoor er een groot aanbod in vooral de

koopsector vrijkomt. Waar dit onder de rook van Nijmegen gebeurt is de verwachting dat woningzoekers uit Nijmegen deze vraag invullen. Dan gaat het vooral om kernen als Beek, Ubbergen en Groesbeek. Kernen op afstand van de stad als Millingen en Leuth profiteren hier minder van. Met name in die kernen zal de ontspanning in de koopsector voelbaar zijn; in het bijzonder in de kwalitatief mindere delen van de woningmarkt: vaak de eenvoudige rijwoningen en woningen die technisch en energetisch verouderd zijn. Andere delen van de woningvoorraad zullen hun waarde behouden.

4 Accenten in specifieke marktsegmenten

4.1 De woningvraag van starters / jongeren

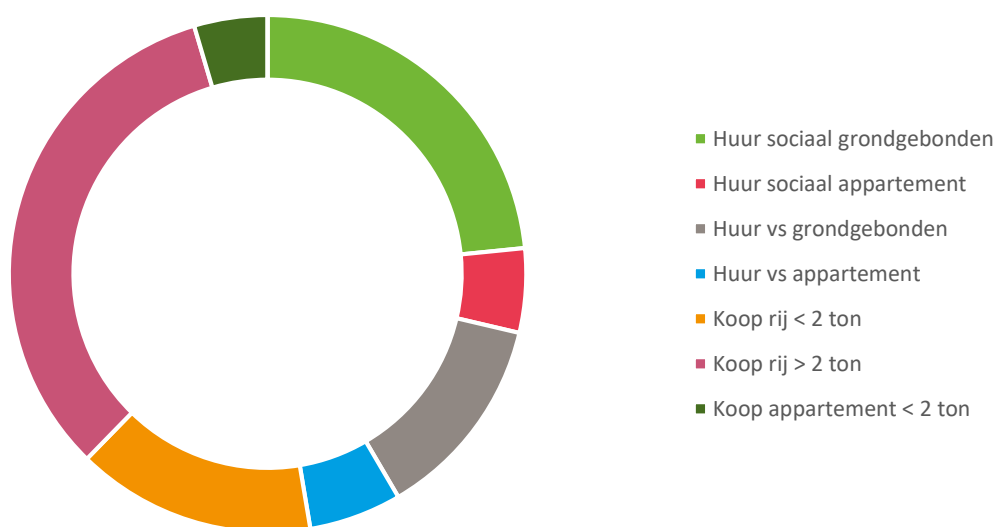
Samenvattend

Uit de analyse blijkt dat de vraag van starters een substantieel deel van het aantal verhuizers betreft. In de gemeente Berg en Dal is er een jaarlijkse behoefte van circa 220 starter. De vraag van starters op de woningmarkt van de gemeente Berg en Dal richt zich voornamelijk op grondgebonden koopwoningen.

Starters op de woningmarkt zijn huishoudens die nog geen zelfstandige woonplek hebben, en inwonen bij ouders of op kamers. Zij vragen wel een woning, maar laten bij verhuizing geen zelfstandige woning achter, zoals doorstromers. Doorgaans staan starters aan het begin van hun carrière, waardoor zij (nog) weinig vermogen hebben opgebouwd en vooral zijn aangewezen op de goedkopere delen van de woningvoorraad. Voor de sociale huur geldt dat zij moeten passen binnen de toewijzingsregels van Enserve en de inkomensgrenzen van de wetgeving. Verdienen starters meer dan € 38.035 dan zijn zij voornamelijk aangewezen op een vrije sector huurwoning of koopwoning. In de vrije sector stellen verhuurders vaak inkomenseisen (4 à 5 keer de huur = minimaal inkomen), waardoor ook deze sector soms moeilijk toegankelijk is. Bovendien gaf een deelnemer aan het panel aan (en dat geluid horen we breder) dat de hoge huurprijzen een beperking zijn bij het opbouwen van een startkapitaal om een woning te kopen. Bij koopwoningen geldt sinds een aantal jaren een strengere eis ten aanzien van de leenmogelijkheden. Voor de aanschaf van een woning mag maximaal 100% van de waarde van de woning geleend worden. Bijkomende kosten zullen uit eigen spaargeld betaald moeten worden. Al deze ontwikkelingen samen beperken de mogelijkheden van starters op de woningmarkt. Om deze reden heeft de gemeente een starterslening.

Uit de analyse blijkt dat de vraag van starters een substantieel deel van het aantal verhuizers betreft. In de gemeente Berg en Dal is er een jaarlijkse behoefte van circa 220 starter. Dit zijn over het algemeen jongeren tot 30 jaar.

Figuur 4.1: Woningbehoefte naar woningtype en prijsklasse van starters op de woningmarkt



Bron: WoON2018.

De vraag van starters op de woningmarkt van de gemeente Berg en Dal richt zich voornamelijk op grondgebonden koopwoningen: rijwoningen deels tot € 200.000, deels er net boven. Daarnaast zijn grondgebonden huurwoningen in trek (sociaal en vrije sector). Appartementen worden door starters maar heel weinig gevraagd. Daaruit blijkt een oriëntatie op een meer dorps woonmilieu in de gemeente.

Als gezinnen met kinderen in staat zijn om wooncarrière te maken, zouden theoretisch voldoende woningen beschikbaar kunnen komen die aansluiten bij de woonvoorkeuren van starters. Dat geldt minder voor de kernen Beek, Berg en Dal en Groesbeek, waar dit aanbod onvoldoende is.

4.2 Doelgroep lage inkomens

Samenvattend

Afhankelijk van meer of minder welvaartsgroei verandert de behoefte aan sociale huurwoningen in de gemeente Berg en Dal. De behoefte aan sociale huurwoningen groeit in alle scenario's met tussen 350 en 615 woningen tot 2030.

Kijkend naar de doelgroep voor huurtoeslag en woonwensen naar huurprijzen komt het grootste deel van de vraag (80% tot 85%) terecht bij woningen tot de aftoppingsgrenzen.

De gemeente en corporaties hebben een bijzondere verantwoordelijkheid om in de huisvesting te voorzien van mensen die op basis van hun inkomen dit niet volledig zelfstandig kunnen. Wettelijk is hierbij vastgelegd dat huishoudens met een inkomen tot € 38.035 (prijspeil 2019) tot de doelgroep van woningcorporaties behoren. Voor hen zijn sociale huurwoningen tot € 720 bedoeld. Een deel van deze doelgroep heeft potentieel recht op huurtoeslag. Dan gaat het om eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot circa € 22.700 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 30.800. Zij zijn aangewezen op de meest betaalbare sociale huurwoningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrenzen: € 607 voor 1- en 2-persoonshuishoudens en € 651 voor 3- en meerpersoonshuishoudens.

Om goed invulling te kunnen geven aan de huisvestingsopgave van deze doelgroepen, passend binnen de wettelijke kaders, hebben we de behoefte aan sociale huurwoningen in beeld gebracht. De toekomstige ontwikkeling van de behoefte aan sociale huurwoningen is afhankelijk van verschillende ontwikkelingen die niet altijd beïnvloedbaar zijn. Dit is in de scenario-analyse verder uitgewerkt. Daarbij hebben we een analyse gemaakt van de verwachte inkomensontwikkeling bij verschillende varianten van welvaartsgroei. Voor de gemeente Berg en Dal hebben we zo een uitwerking gemaakt van de mogelijke ontwikkeling van de doelgroep.

Tabel 4.1: Prognose ontwikkeling woningbehoefte inkomensdoelgroepen 2019 - 2029 bij verschillende mate van welvaartsgroei

	Totaal 2018	Groei 2019 - 2024			Groei 2024 - 2029		
		Lage welvaartsgroei (0%)	Midden welvaartsgroei (0,4%)	Hoge welvaartsgroei (1%)	Lage welvaartsgroei (0%)	Midden welvaarts-groei (0,4%)	Hoge welvaartsgroei (1%)
HT-doelgroep	4.315	+215	+160	+105	+155	+125	+95
HT tot € 38.035	2.860	+140	+105	+70	+105	+80	+60
€ 38.035 - € 42.436	780	+0	+5	+15	-5	+5	+5
Vanaf € 42.436	7.580	-25	+65	+140	-55	+55	+45
Totaal	15.535	+330	+330	+330	+200	+200	+200

Bron: Lokale Monitor Wonen, Primos, CPB, bewerking Companen.

Afhankelijk van meer of minder welvaartsgroei verandert de behoefte aan sociale huurwoningen in de gemeente Berg en Dal. Daarbij hebben we rekening gehouden met inloop van het woningtekort (deels in de huur, deels in de koop), het generatie-effect waardoor jongere generaties verhoudingsgewijs vaker in een koopwoning wonen, en met de economische ontwikkelingen. Deze effecten zijn in deze benadering doorgerekend.

Tabel 4.2: Vertaling ontwikkeling doelgroepen bij verschillende scenario's naar omvang sociale huurwoningvoorraad (incl. inloop woningtekort)

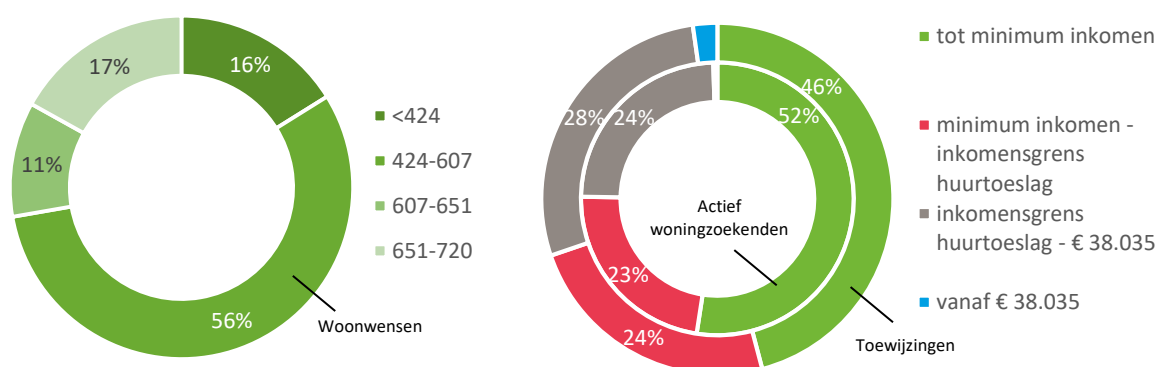
		2019	2024	2029
omvang doelgroep tot € 38.035	Big Band	7.175	7.440	7.645
	Fanfare		7.350	7.500
	Jamsessie		7.530	7.790
benodigde huurvoorraad	Big Band	4.485	4.680 (+195)	4.835 (+155)
	Fanfare		4.595 (+110)	4.655 (+60)
	Jamsessie		4.805 (+320)	5.100 (+295)

Bron: Lokale Monitor Wonen, Primos, CPB, bewerking Companen.

De groei aan huurwoningen is inclusief het inlopen van het woningtekort. De behoefte aan sociale huurwoningen groeit in alle scenario's, het minst bij Fanfare het meest bij Jamsessie.

De gewenste huurprijsverdeling is afhankelijk van regelgeving (waar mogen woningzoekenden op reageren), en de betaalmogelijkheden van doelgroepen. De verdeling is in alle scenario's min of meer gelijk. We brengen de gewenste behoefte in beeld op basis van enerzijds woonwensen (WoON2018, met als referentie de meer landelijke gemeenten rondom Nijmegen) en anderzijds reactiegegevens bij Enserve.

Figuur 4.2: Woningbehoefte naar huurprijsklassen vanuit woonwensen (links), belangstelling woningzoekenden en toewijzingen naar inkomensdoelgroepen (rechts)



Bron: WoON2018, Enserve 2019.

Vanuit woonwensen zou circa 16% van het vrijkomend aanbod tot € 424 aangeboden moeten worden. Behoeft aan (zeer) betaalbare huurwoningen is ook af te leiden uit het grote aantal actief woningzoekenden met een minimuminkomen. Zij kunnen voor een deel volgens het NIBUD niet meer betalen dan rond € 400 à € 500. Daarnaast zien we dat circa drie kwart van de actief woningzoekenden een inkomen heeft tot de grens van huurtoeslag. Zij zijn aangewezen op woningen tot de aftoppingsgrenzen (€ 607 voor 1- en 2-persoonshuishoudens en € 651 voor meerpersoonshuishoudens). Een iets kleiner aandeel krijgt woningen toegewezen. Deze drie kwart sluit ook aan bij de woonwensen vanuit WoON2018 (72% wil een huurwoning tot € 607, 11% tot € 651). De inkomens boven de inkomensgrens van de huurtoeslag (een kwart van de woningzoekenden) zijn deels uit betaalbaarheid ook aangewezen op huurwoningen onder de aftoppingsgrenzen.

Deze percentages zijn niet één-op-één te vertalen naar de gewenste huurprijsopbouw. Op basis van de woonwensen naar huurprijzen, reacties en toewijzingen van verschillende inkomensgroepen, en referenties elders zien we een kleine vraag naar goedkope huurwoningen (tot circa € 400 à € 500, waarvan een deel tot € 424 - de grens voor jongeren tot 23 jaar). Kijkend naar de doelgroep voor huurtoeslag en

woonwensen naar huurprijzen komt het grootste deel van de vraag terecht bij woningen tot de aftoppingsgrenzen. Daarnaast is enig aanbod boven de aftoppingsgrenzen mogelijk. Op basis van deze overwegingen geven we de volgende indicatieve verdeling van de gewenste huurprijzen:

Tabel 4.3: Gewenste opbouw huurprijzen sociale sector, en huuropbouw volgens beleid corporaties

	Gewenst/advies	Streefhuren corporaties
Tot € 400 à € 500	10% - 15%	11%
€ 400/500 tot € 607	55% - 60%	69%
€ 607 tot € 651	Circa 10%	10%
€ 651 tot € 720	15 - 20%	10%

Bron: Companen, WaardWonen en Oosterpoort wonen.

De huurprijzen die de corporaties hanteren zijn in lijn met de behoefte van verschillende doelgroepen in de gemeente Berg en Dal.

4.3 Doelgroep middeninkomens

Samenvattend

Uit het overzicht blijkt een behoorlijk tekort in de vrije sector huur (en / of sociale koop) van 40 tot maximaal 80 woningen per jaar (afhankelijk van het scenario); vooral appartementen. De ervaring van marktpartijen is echter dat we voorzichtig moeten zijn met toevoegingen in de vrije sector huur.

Huishoudens met een inkomen boven € 38.035 behoren niet tot de doelgroep van woningcorporaties en komen daardoor in zeer beperkte mate in aanmerking voor een sociale huurwoning. Tegelijkertijd zijn koopwoningen voor huishoudens met een inkomen net boven € 38.035 moeilijk betaalbaar. Zonder vermogen is een inkomen van minimaal rond € 50.000 nodig om een standaard rijwoning in de gemeente te kopen, terwijl deze huishoudens dat wel vaak zouden willen. In de gemeente heeft ongeveer 14% van de huishoudens een inkomen tussen € 38.035 en € 50.000. Dat zijn rond 2.000 huishoudens. Een deel van deze groep heeft al een (koop)woning. Zij zijn dus niet in het bijzonder aangewezen op het segment tussen sociale huur en koop in. Toch is een substantieel aantal huishoudens wel aangewezen op dit segment. Hierbij richten we ons in het bijzonder op de vrije sector huurwoningen. Dit is volgens marktkenners vaak een second-best optie, omdat betaalbaar (sociaal) koopaanbod ontbreekt en hypotheekmogelijkheden beperkt zijn. Een groot deel van deze groep zou het liefst kopen. De vraag naar middenhuur (zeker van jonge huishoudens) is dan ook deels uitwisselbaar met vraag naar sociale koop (tot circa € 200.000).

Definities middeninkomens Rijksoverheid:

Lage middeninkomens, van 38.000 euro tot 42.500 euro: huishoudens die door de tijdelijke verruiming van het woonbeleid toegang hebben tot de sociale sector.

Midden-middeninkomens, van 42.500 euro tot 48.500 euro.

Hoge middeninkomens, van 48.500 euro tot 54.000 euro: huishoudens met een inkomen tot anderhalf keer modaal.

De vraag in dit woningmarktsegment komt in hoofdzaak van kleine huishoudens en richt zich zowel op grondgebonden woningen (gezinnen en jonge stellen) als op appartementen (65-plussers).

Figuur 4.3: Prognose behoefte aan vrije sector huur boven € 720, 2019 - 2024



Bron: CBS-microdata, Primos2019, bewerking Companen.

De vraag richt zich voor 80% op woningen tussen € 720 en € 1.000, en voor 20% boven € 1.000. Naast vraag zien we ook een behoorlijk verloop in het aanbod van vrije sector huur. Mensen wonen er relatief korter dan in bijvoorbeeld sociale huur- of koopsector. Daardoor komt het nodige aanbod beschikbaar.

Tabel 4.4: Behoeftte gewenste toevoegingen vrije sector huur gemeente Berg en Dal, 2019 – 2029 (incl. inloop woningtekort)

	Big Band	Fanfare	Jamsessie
2019 – 2024	260	210	385
2024 – 2029	330	275	455
totaal	590	485	840

Bron: Woningmarktanalysemodel Companen.

Uit het overzicht blijkt een behoorlijk tekort in de vrije sector huur (en / of sociale koop) van 40 tot maximaal 80 woningen per jaar (afhankelijk van het scenario); vooral appartementen (bij senioren kan dit ook een toegankelijke grondgebonden woning zijn; zie ook eerdere analyse hierover). Alleen bij het scenario Jamsessie is een gelijk aantal grondgebonden woningen kansrijk. De behoefte neemt de komende jaren nog toe, enerzijds door de groei van het aantal vermogende senioren, anderzijds door verschuiving van vraag die niet meer in de sociale huur terecht kan. De ervaring van marktpartijen is echter dat we voorzichtig moeten zijn met toevoegingen in de vrije sector huur. Volgens hen is er wel markt voor, maar is deze markt behoorlijk onzeker (wat beperkt uit de scenario's blijkt). Mocht blijken dat de markt ontoereikend is, dan kunnen woningen overigens (snel) worden verkocht.

4.4 Wonen met zorg

Samenvattend

De komende jaren wonen meer mensen met een zorgvraag thuis. Dit leidt tot een extra woonvraag. Deze vraag richt zich voor het overgrote deel op reguliere woningen. Echter een deel van de zorgbehoevenden zullen de voorkeur hebben voor een beschutte woonvorm. De behoefte aan deze woonvormen groeit tot 2029 met 450 woningen, vooral in de voorzieningskernen met een accent op de huursector.

In de afgelopen jaren is er binnen het sociaal domein en in de zorgstructuur veel veranderd. De transformatie wordt gekenmerkt door ‘het organiseren van zorg dichtbij’. Tevens is de financieringsstructuur voor de zorg veranderd, waarbij de zorg gescheiden van het wonen wordt gefinancierd, onder andere via de invoering van de Wet Langdurige Ziektekosten (WLZ).

Door deze ontwikkelingen verandert de behoefte aan verschillende vormen van wonen met zorg. Wij maken een raming van de behoefte aan wonen met zorg, waarbij we rekening houden met demografische trends en met beleid rond zorg (zoals extramuralisering). Ouderen zijn daarin niet de enige zorgdoelgroep, maar wel in omvang de grootste groep. Daarnaast kijken we ook naar de vraag naar wonen met zorg van mensen met een verstandelijke beperking.



Bron: NZA, Monitor Zorg voor ouderen (2018).

We hebben de behoefte aan Wlz-zorg in beeld gebracht (in personen). In de bijlage is dit uitgewerkt naar verschillende zorgzwaarten, conform het zorgtredenmodel van de NZa¹. In dit model worden alle ouderen ingedeeld in een ‘zorgtrede’ die weergeeft wat het zwaarste type zorg is waar zij gebruik van maken. Hoe hoger de leeftijd, hoe

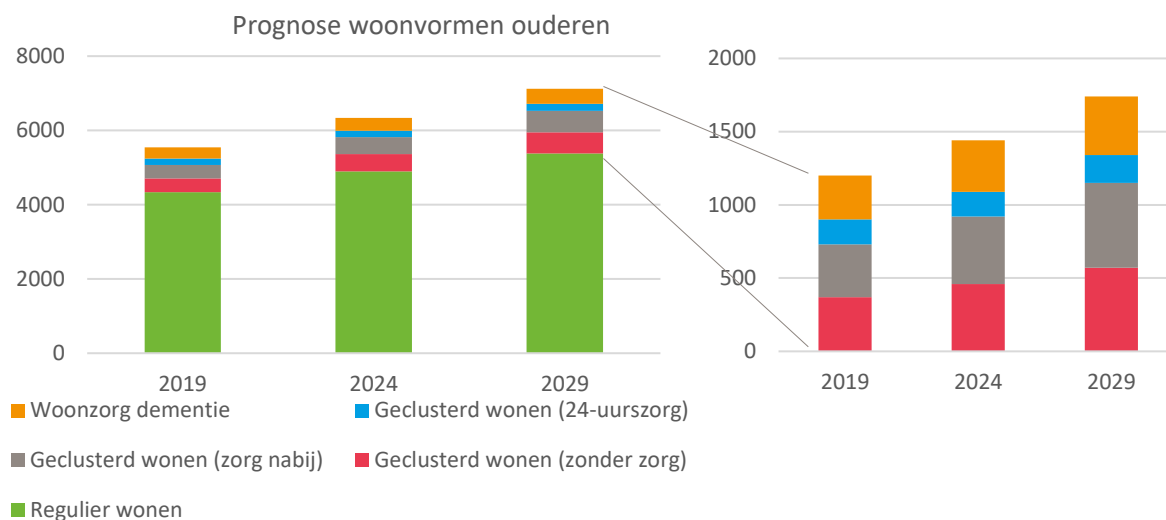
vaker een oudere gebruik maakt van relatief zware zorg.

Deze zorgvraag vertalen we naar een behoefte aan specifieke woonvormen. Daarbij maken we een onderscheid tussen ‘regulier wonen’ en ‘geclusterd wonen’ met een zorgvraag.

Onder geclusterd wonen valt een palet aan woonvormen: van verzorgingshuizen en verpleeghuizen (met 24-uurszorg) tot aanleunwoningen, hofjes en woonzorgboerderijen (met zorg direct nabij / beschut, of zonder zorg in de nabijheid). De vraag naar deze woonvormen komt in hoofdzaak van ouderen met een zorgvraag, en voor een kleiner deel van mensen die uit voorzorg of vanwege behoefte aan comfort of sociale contacten hiervoor kiezen. In de bijlage zijn de exacte getallen hiervan opgenomen.

¹ Nederlandse Zorgautoriteit, Monitor Zorg voor Ouderen 2018.

Figuur 4.4: Prognose wonen met zorg ouderen 2019 - 2029



Bron: Provinciale prognose 2019, bewerking Companen.

De meerderheid van de 65-plussers woont in een reguliere woning (merendeels zonder zorg, deels met zorg). In 2019 circa 4.350 ouderen, in 2029 bijna 5.400 ouderen. De vraag naar woonzorgvastgoed voor dementie zal toenemen met 100 woningen in de periode 2019 - 2029. Omdat we geen zicht hebben op de exacte omvang van het aanbod, leggen we hier de focus op de toename van de vraag.

De vraag naar geclusterde woonvormen zal toenemen. Deze categorie bestaat uit een uiteenlopend palet aan woonvormen: van instellingszorg in groepswooningen tot geclusterde appartementen, hofjeswoningen of zorgboerderijen. Over de volle breedte groeit de behoefte aan geclusterde (beschutte/veilige) woonvormen. Zowel bij woonvormen waar de mogelijkheid van WLZ-zorg gebonden aan het complex aanwezig is (mogelijkheid langdurige zorg). Maar ook zijn er mensen die geclusterd wonen met een tijdelijke of zonder langdurige zorgvraag. Het gaat hier om een groei van de behoefte aan 450 geclusterde (zelfstandige) woningen. De ervaring is dat de behoefte aan geclusterd wonen zich grotendeels (maar niet uitsluitend) concentreert in de sociale huursector, omdat mensen juist in een meer kwetsbare situatie verhoudingsgewijs ook vaker een laag inkomen hebben.

Daarmee ligt er in de sociale huursector een behoorlijke vernieuwingsopgave: niet alleen van traditionele gezinswoningen naar toegankelijke woningen, maar daarbinnen ook naar meer woningen die potentieel geschikt zijn voor wonen met zorg (geclusterd wonen).

Naast ouderen wonen ook mensen met een verstandelijke beperking meer zelfstandig thuis. Ook hier hebben we een raming van gemaakt. De woningbehoefte van deze groep blijft nagenoeg constant, rond 400 woningen in de gemeente.

De behoefte vanuit GGZ-groepen is relatief klein. Het gaat vanuit de behoefte van Berg en Dal om een vijftal woningen per jaar. Deze mensen hebben doorgaans behoefte aan kleine woningen tegen een lage huurprijs.

4.5 Alternatieve woonvormen

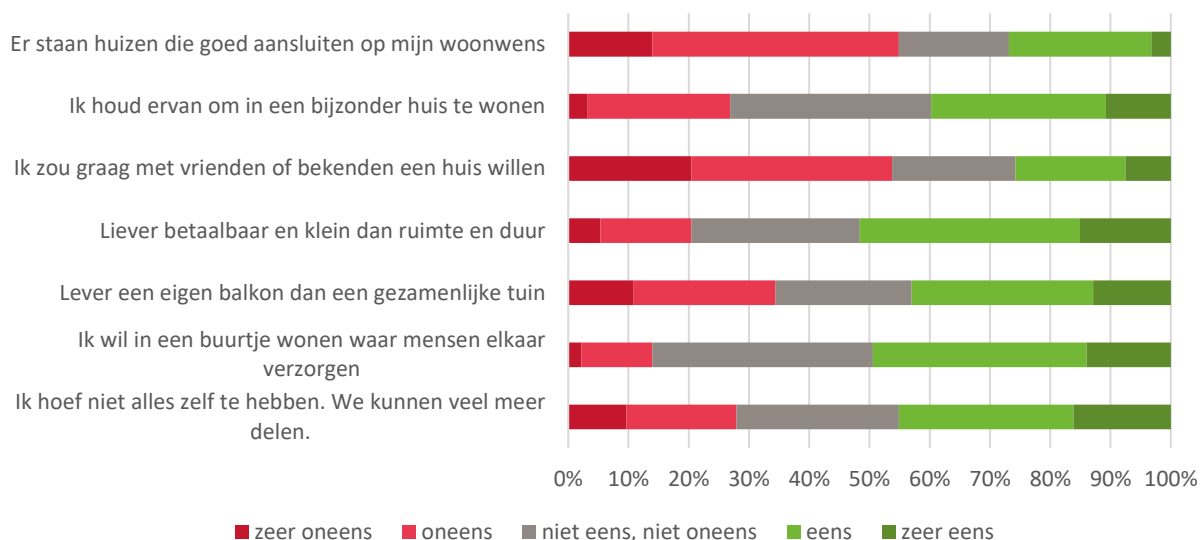
Samenvattend

Een aantal mensen kiest voor een alternatieve woonvorm. Daarbij is in veel concepten saamhorigheid een belangrijk vertrekpunt. Het wonen in een hofje kan dan ook op de nodige bijval rekenen, ook omdat privacy hierin geborgd lijkt.

Voor jongeren zijn alternatieve woonvormen gericht op betaalbaar wonen het meest kansrijk, zoals kleine woningen als skinny-houses. Het zijn echter in belangrijke mate niches.

We zien dat mensen meer behoefte hebben aan andere woonvormen dan traditionele gezinswoningen of appartementen. Wij hebben daarom een vragenlijst uitgezet onder inwoners van de gemeente Berg en Dal. Daarin is mensen gevraagd naar hun woonwensen. Vervolgens is dit in een panelbijeenkomst verder uitgediept. Uit het panel bleek dat mensen belemmeringen ervaren in het aanbod dat zij zoeken, en creatief zijn in het zoeken naar oplossingen. De voorkeur gaat vaak wel uit naar traditionele woonvormen. De groep die echt gericht zoekt naar een alternatieve woonvorm is klein; het is vaak een niche. De enquête is niet gebaseerd op een steekproef. Daarmee zijn de gepresenteerde uitkomsten indicatief. In totaal hebben 93 inwoners een vragenlijst ingevuld. In de vragenlijst is gevraagd naar verschillende woonvormen. De woonvormen die we aan de respondenten gepresenteerd hebben, zijn opgenomen in de bijlage.

Figuur 4.5: Behoefte aan specifieke woningkwaliteiten in de gemeente Berg en Dal



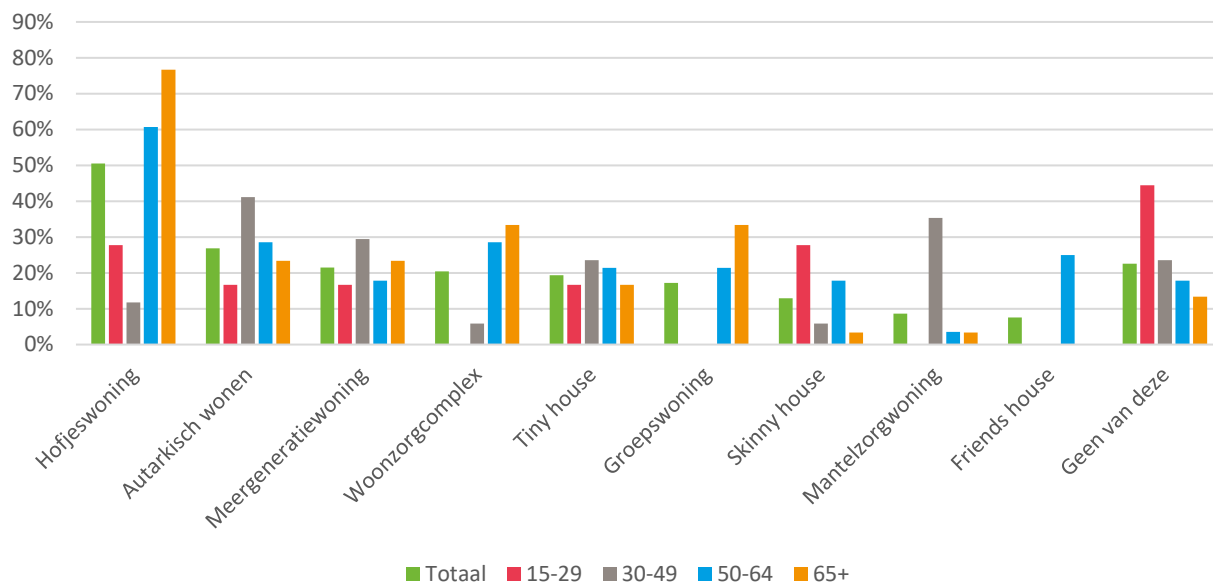
Bron: Enquête alternatieve woonvormen Berg en Dal en Heumen, 2019.

Mensen hechten over het algemeen veel waarde aan saamhorigheid, elkaar kennen en helpen. Tegelijkertijd bleek dit beeld tijdens het panel met doelgroepen genuanceerd te liggen. Mensen kiezen primair voor specifieke woonvormen vanuit betaalbaarheid. Bovendien hechten zij ook dan veel waarde aan privacy. Opvallend is dat met name ouderen in Berg en Dal kiezen voor betaalbaarheid van het wonen boven de grootte van de woning, ook kiezen zij vaak voor delen van faciliteiten bij de woning. Dat geldt voor een balkon of tuin, maar het geldt ook voor bijvoorbeeld een wasmachine. Jongeren kiezen hier nadrukkelijk niet voor. De deeleconomie lijkt dan ook meer secundair, en moet zich nog ontwikkelen. Je eigen plek, betaalbaarheid en beschikbaarheid bepalen in belangrijke mate de vraag.

Er zijn in totaal niet zoveel mensen die in een bijzonder huis willen wonen. De belangstelling hiervoor is er vooral bij mensen van tussen 30 en 50 jaar.

Bij de bijzondere woonvormen is in de gemeente Berg en Dal de hofjeswoning duidelijk het meest in trek; vooral bij 65-plussers. Tijdens het panel blijkt hier ook veel belangstelling voor, mits er ook voldoende privéruimte bij de woning is. Huren is bij dit woningtype het meest gewenst (70%). De prijs mag rond € 600 liggen.

Figuur 4.6: Voorkeur woonvormen naar leeftijd Berg en Dal (voor toelichting op de woonvormen zie bijlage)



Bron: Enquête alternatieve woonvormen Berg en Dal en Heumen, 2019.

Jongeren die aan de enquête meededen kozen vaak een skinny-house, een zeer kleine volwaardige woning met smalle beukmaat op een kleine kavel (niet uitbreidbaar) die uiterst betaalbaar is. Hierbij wordt een huurprijs van € 570 als wenselijk benoemd en een koopprijs van € 120.000. Zij verlaten vaak het ouderlijk huis, en hebben enige spoed met het zoeken van een woning. Daarnaast zijn tiny-houses en hofjes ook gewild. De behoefte aan hofjes bevestigt het beeld dat ouderen toch vaak een toegankelijke grondgebonden woning wensen. De leeftijdsgroep tussen 30 en 40 jaar heeft juist behoefte aan woonvormen waarin de maatschappelijke betrokkenheid tot z'n recht komt. Dit zien we bij de voorkeur voor autarkisch wonen, waarin mensen in grote mate zelfvoorzienend kunnen zijn. Per woonvorm zijn enkele typeringingen gegeven die mensen belangrijk vinden. Dit is in de volgende tabel weergegeven.

Tabel 4.5: Aansprekend aan woonvormen, Berg en Dal

Hofjeswoning "Rust, weinig overlast en gelijkgestemden" "Privé en samen"	Meergeneratiewoning "Zelfstandig wonen en toch zorg en gezelligheid bij de hand" "Langer thuis wonen"	Autarkisch wonen "Duurzaam, onderscheidend, met je burens zaken delen en groente verbouwen. Gemeenschapsgevoel"
Woonzorgcomplex "Dat je contact met andere mensen hebt in de gezamenlijke ruimte" "Levensloopbestendig"	Skinny house "Klein en betaalbaar" "Niet te groot, volwaardige woning"	Tiny house "Duurzaamheid. Leuk dat je van omgeving kan veranderen" "Zelfstandigheid, duurzaamheid, meer buiten zijn"
Groepswoning "Als je meer hulpbehoevend wordt dan kun je elkaar ondersteunen" "Gezelligheid en toch eigen ruimte"	Mantelzorgwoning "Eigen voordeur en daarmee privacy voor gezin én hulpbehoevende" "Zorg kunnen dragen wanneer nodig maar wel privacy"	Friends house "Gezamenlijk wonen, delen van kosten, zorg voor elkaar" "Zelfstandigheid, rust, natuur, sociale contacten/elkaar helpen, goed voor milieu"

Bron: Enquête alternatieve woonvormen Berg en Dal en Heumen, 2019.

4.6 Woonwagens

Samenvattend

Er is een beperkte aanvullende behoefte aan standplaatsen.

Gemeenten worden gevraagd om actief beleid te voeren om te voorzien in de behoefte van mensen die in een woonwagen willen wonen. Daarbij is door het rijk aangegeven dat gemeenten hiertoe eerst de behoefte aan het wonen in een woonwagen in beeld moeten brengen. Wij hebben op basis van normgetallen een raming gemaakt van de potentiële behoefte aan woonwagens in de gemeente Baarn. Op basis van landelijk onderzoek is door Companen voor het Ministerie het aanbod van woonwagens in Nederland in beeld gebracht. Op basis van vergelijking met landelijke en provinciale referentiecijfers is er in de gemeente Berg en Dal behoefte aan 1,3 tot 1,6 standplaatsen per 1.000 woningen. Voor de situatie in de gemeente Berg en Dal vertaalt dit zich in circa 20 tot 25 standplaatsen voor woonwagens. De gemeente Berg en Dal telt 17 standplaatsen. Bij drie woonwagens wonen drie generaties bij elkaar in, wat een indicatie is voor een tekort aan plekken. Daarnaast zien we enkele jongeren die op een termijn van vijf tot tien jaar zelfstandig gaan wonen en dan mogelijk ook een beroep doen op een woonwagen. Op basis van deze analyse zien we voor de korte termijn een kleine uitbreidingsbehoefte van 3 standplaatsen. Op termijn komt hier mogelijk nog een vraag bij van jongeren of van mensen die hun 'stenen woning' willen verruilen voor een woonwagen. Daarvoor zijn nu geen concrete aanwijzingen.

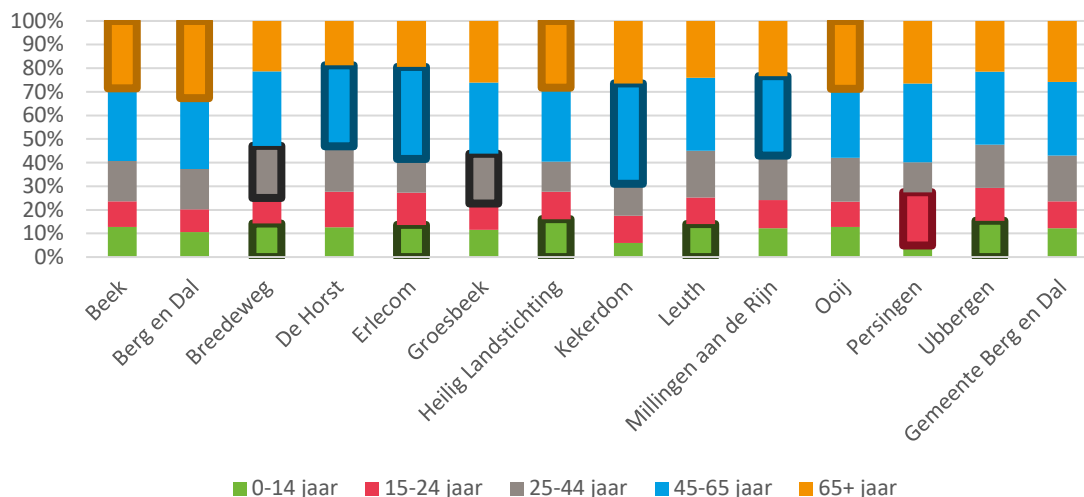
5 De behoefte in de kernen

In het onderzoek hebben we de ontwikkelingen die in de voorgaande hoofdstukken geschetst zijn vertaald naar de verschillende kernen. Per kern is dit vertaald naar een fact-sheet, opgenomen in de bijlage. We beschrijven eerst de situatie in de kernen en de positie van de kernen op de lokale en regionale woningmarkt. Daarna werken we dit per kern uit in een indicatie van de woningbehoefte.

Karakteristiek van de kernen

De te verwachten demografische ontwikkelingen verschillen per kern. Daarbij speelt de huidige leeftijdsopbouw en de vestiging in de kernen een rol. Kernen met een oudere bevolking hebben doorgaans een mindere woningbehoefte dan jonge kernen, omdat jongeren als starter de woningmarkt betreden en ouderen potentieel de woningmarkt verlaten. Daarnaast zien we bij de ene kern per saldo vestiging, terwijl in andere kernen veel minder vestigers zijn. Op basis van de huidige opbouw en verhuisbewegingen maken we per kern een inschatting van de verwachte behoefteontwikkeling.

Figuur 5.1: Bevolkingssamenstelling naar leeftijd tussen de kernen van de gemeente Berg en Dal in 2019

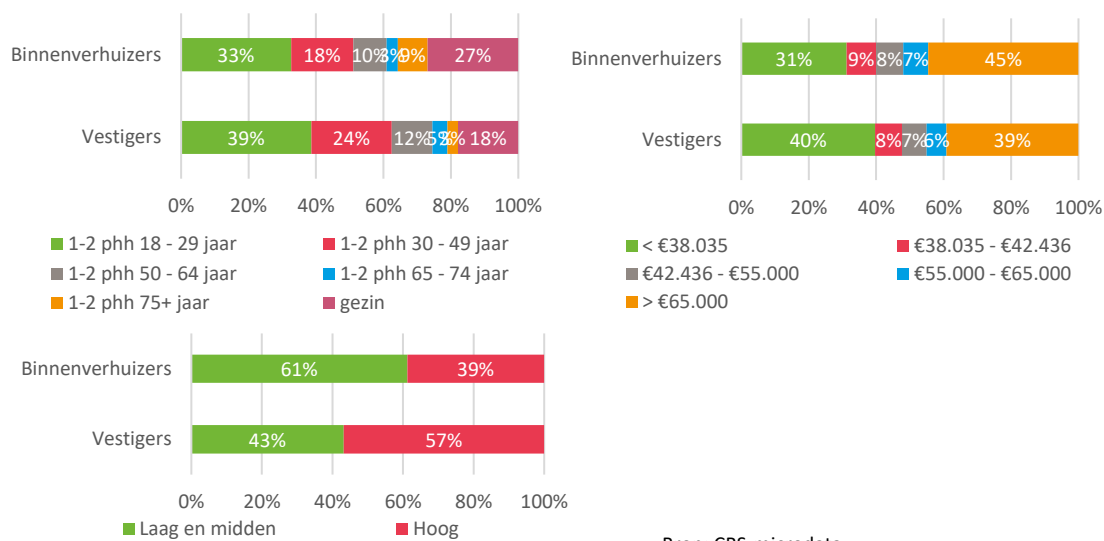


Bron: Gemeente.

- De kernen Berg en Dal, Beek, Heilig Landstichting en Ooij tellen relatief veel ouderen (65-plussers) onder hun bevolking. Maar ook De Horst, Erlecom, Kekerdome en Millingen aan de Rijn hebben meer (jonge) ouderen tussen 45 en 65 jaar.
- Enkele (zeer) kleine kernen tellen veel jonge huishoudens, zoals Breedeweg, Erlecom, Heilig Landstichting, Leuth en Ubbergen. Groesbeek heeft daarbij een heel gemiddelde leeftijdsopbouw.

Per kern brengen we het vestigingspotentieel in beeld, door vestiging en binnenverhuizingen te vergelijken met het gemeentelijke beeld.

Figuur 5.2: Vestiging in de gemeente Berg en Dal naar kenmerken van verhuizers 2014 - 2017



Vestigers zijn huishoudens die van buiten de gemeente in de gemeente komen wonen. Binnenverhuizers verhuizen binnen de gemeente. Onder vestigers van buiten de gemeente zien we vaker jonge kleine huishoudens, waar binnenverhuizers vaker gezinnen zijn. Vestigers hebben vaak een lager inkomen, maar een hoger opleidingsniveau. Uit deze gegevens leiden we af dat in de gemeente vooral veel recent afgestudeerden komen wonen: zij hebben een lager inkomen, maar wel een hoog opleidingsniveau. Binnenverhuizers zijn vaker meer traditionele gezinshuishoudens.

Bij de vergelijking met het gemeentelijke beeld (huur en koop gezamenlijk) zien we dat in de kernen Beek, Berg en Dal, Groesbeek en Ooij per saldo mensen zich de afgelopen jaren vestigden. In de andere kernen was het aantal vestigers gelijk aan het aantal vertrekkers, of was er zelfs sprake van een vertrekoverschot. Per kern zien we ook verschillen wie zich er vestigen. We benoemen per kern de afwijkingen ten opzichte van het geschetste gemeentelijke beeld; waarbij in de gemeente vooral recent afgestudeerden komen wonen: jonge stellen met een laag inkomen, maar een hoog opleidingsniveau:

Beek (post)moderne leefstijl Accenten bij vestigers: Meer kleine huishoudens tot 50 jaar (67%) Vaker inkomen > € 65.000 (42%) Vaker hoog opgeleiden (72%)	Berg en Dal (post)moderne leefstijl Accenten bij binnenverhuizers: Meer kleine huishoudens 30-65 jaar (60%) Vaker inkomen > € 55.000 (67%) Accenten bij vestigers: Vaker hoog opgeleiden (60-75%)	Breedeweg Traditionele leefstijl Accenten bij binnenverhuizers: Meer jongeren tot 30 jaar (49%) Meer gezinnen met kids (25-30%) Vaker inkomen € 38 - 55.000 (22%) Vaker laag of midden opgeleid (63%-70%) Accenten bij vestigers: Meer gezinnen met kids (25-30%) Vaker laag of midden opgeleid (63%-70%)
De Horst Kleine aantallen geen uitspraken mogelijk	Groesbeek Traditionele leefstijl Accenten bij binnenverhuizers: Meer kleine huishoudens 50+ (26%) Meer doelgroep soc.huur (34%) Accenten bij vestigers: Vaker laag of midden opgeleid (50-62%)	Heilig Land Stichting Kleine aantallen geen uitspraken mogelijk
Kekerdom Kleine aantallen geen uitspraken mogelijk	Leuth Traditionele leefstijl kleine aantallen (indicatief) Accenten bij binnenverhuizers: Meer gezinnen, meer kleine huishoudens 30-50 jaar Accenten bij vestigers: Vaker laag of midden opgeleid	Millingen aan de Rijn Traditionele leefstijl Accenten bij binnenverhuizers: Vaker laag of midden opgeleid (63-74%) Accenten bij vestigers: Meer gezinnen met kids (21%) Meer kleine huishoudens 30-65 jaar (41%) Vaker lage inkomens (47%)
Ooij (post)moderne leefstijl Accenten bij binnenverhuizers: Meer gezinnen met kinderen (25%-38%) Vaker Meer > € 65.000 (44-62%) Vaker hoog opgeleid (44-71%) Accenten bij vestigers: Meer gezinnen met kinderen (25%-38%) Vaker > € 65.000 (44-62%) Vaker hoog opgeleid (44-71%)	Ubbergen Kleine aantallen geen uitspraken mogelijk	

Binnenverhuizers zijn mensen die vanuit de gemeente Berg en Dal zich in een kern vestigen, vestigers komen uit een andere gemeente (vaak Nijmegen).

Op basis van de vestigingsprofielen hebben we een typering gegeven van de leefstijlen die een bepaalde kern weten aan te trekken. Daarbij maken we onderscheid tussen meer (post)moderne leefstijlen en traditionele leefstijlen. Hierna noemen we per leefstijl enkele waarden die zij bij het zoeken van een woning belangrijk vinden:

- Traditionele leefstijlen: wonen met gelijkgestemden, sociale cohesie, traditionele architectuur, zorg en voorzieningen nabij, minder oriëntatie op de stad.
- (Post)moderne leefstijlen: ruimtelijke kwaliteit woning en omgeving (uitstraling), rust, privacy, bereikbaarheid, architectuur, variatie in bewonersgroepen, nabijheid van de stad.

De verhuizingen tussen kernen laten een beeld zien van afwegingen die mensen maken. Dit is niet altijd een afweging uit vrije keuze, maar vooral vanuit beschikbaar aanbod. Daarbij is het waarschijnlijk dat verschillende leefstijlen kiezen voor alternatieve woonmilieus die lijken op hun primaire keuze: als zij geen passende woning vinden in Beek biedt bijvoorbeeld Ooij een alternatief.

In Breedeweg, Groesbeek, Leuth en Millingen aan de Rijn zien we op basis van vestiging een accent richting de meer traditionele leefstijlen (en bijbehorende waarden). In Beek, Berg en Dal, en Ooij zien we meer de (post)moderne leefstijlen. In de overige kernen zijn de aantallen te klein om deze uitspraken te doen.

Samenhang tussen de kernen: gemeenschappelijke woningmarkten?

Waar we het tot op heden vooral ook hebben over verhuisbewegingen en 'wie komen er wonen' in een kern, kijken we ook naar de samenhang tussen de kernen. Op basis van verhuisbewegingen hebben we per kern in beeld hoe de samenhang is met andere kernen. Hierbij betrekken we, gelet op de betekenis van de verhuisstromen, ook Nijmegen.

Tabel 5.1: Verhuisde **personen** van kern naar kern in de gemeente Berg en Dal 2014-2017 (gearceerd verhuizingen > 10%)

Naar →	Beek	Berg en Dal	Breedeweg	De Horst	Groesbeek	Heilig Landst.	Kekerdom	Leuth	Millingen ad Rijn	Ooij	Ubbergen	Nijmegen
Van ↓												
Beek	295	20			43			14	18	16		380
Berg en Dal	39	128			67							316
Breedeweg			87	10	202							95
De Horst			22	28	95							0
Groesbeek	35	32	162	89	2.238			11	37			768
Heilig Landst.						16						91
Kekerdom							19		28	10		38
Leuth	14				10			113	43	13		103
Millingen ad R	20	11			42		14	40	666			777
Ooij	35				16		10		18	157		120
Ubbergen	14											88
Nijmegen	389	474 (71% verhuizers)	85	23	863	125 (89% verhuizers)	26	108	206	162	79 (100% verhuizers)	2.540

Bron: CBS-Microdata.

Uit deze analyse blijkt dat de kernen doorgaans vooral een lokale functie hebben. Mensen verhuizen grotendeels binnen de eigen kern. Bij enkele kleine kernen en kernen nabij Nijmegen zien we hier uitzonderingen op. Op basis van een clusteranalyse zien we de volgende samenhangende woningmarktgebieden binnen de gemeente:

- De (kern) Berg en Dal, Heilig Landstichting en Ubbergen hebben meer een relatie met Nijmegen en minder met de andere kernen in de gemeente. Deze kernen bieden huisvesting aan een vergelijkbare stedelijke leefstijl. Dat geldt in mindere mate ook voor Beek en Ooij.
- Binnen de gemeente zien we een cluster (samenhangend woningmarktgebied) rond Groesbeek-De Horst-Breedeweg, en een cluster rond Leuth-Kekerdom-Millingen aan den Rijn.

Verhuizingen tussen bijvoorbeeld Ooij en Beek en Ooij en Millingen zijn beperkt.

Woningbehoefte per kern

Voor de uitwerking naar de kernen werken we geen kernspecifieke prognose uit omdat dit met teveel onzekerheden is omgeven. Op kernniveau zijn namelijk migratieontwikkelingen veel minder voorspelbaar. Verschillende trends zetten we per deelgebied tegen elkaar af. Wat zouden de langjarige migratietrends betekenen voor een deelgebied? En hoe is de demografische opbouw per kern (waar wonen relatief veel ouderen)? Op plekken waar veel ouderen wonen is de verwachting dat het aantal huishoudens minder

snel groeit. Met deze indicatoren krijgen we een indicatie van de bandbreedte voor de behoefteontwikkeling in een kern (zie ook fact-sheets per kern).

Indicatoren voor verdeling woningbehoefte naar de kernen

Kwantitatieve behoefteontwikkeling: hierbij kijken we naar de omvang van de kern. Op basis van het aandeel 65-plussers, vestigingspotentieel en druk op de huur- en koopmarkt geven we een indicatie van de behoefte per kern. Kernen met veel 65-plussers kennen minder nieuwe aanwas en meer overlijdens. De woningbehoefte ligt hier lager. Kernen met veel vestigers hebben een hogere woningbehoefte. Kernen met veel druk op de koop- en/of huurmarkt hebben ook een hogere woningbehoefte. Combinatie van deze indicatoren bepaalt of het aandeel te bouwen woningen hoger of lager ligt dan het op basis van de omvang te verwachten aandeel.

Behoeft sociale huur: Voor de behoefte aan sociale huurwoningen kijken we ook naar de omvang van de kern. Daarnaast kijken we naar de relatie tussen de omvang van de sociale huurvoorraad en de omvang van de doelgroep in de kern. Tot slot kijken we naar het aantal reacties op vrijkomende woningen. Op basis van deze indicatoren stellen we vast of het aandeel toe te voegen sociale huurwoningen boven of onder het te verwachten aantal op basis van de omvang van de kern moet liggen.

Behoeft middenhuur (deels inwisselbaar voor sociale koop): Voor de behoefte aan middenhuurwoningen kijken we ook naar de omvang van de kern. Daarnaast kijken we naar de bereikbare woningen in de particuliere huur en goedkope koop (tot € 200.000) ten behoeve van deze groep. Waar dit aanbod beperkt is, is de gewenste toevoeging potentieel groter.

Behoeft wonen met zorg: Voor de behoefte aan wonen met zorg kijken we naar de omvang van de kern. Daarnaast kijken we naar de functie van een kern en de relaties met andere kernen. In voorzieningenkernen zien we een opgave voor de eigen kern en nabijgelegen kernen. Daarnaast kijken we naar het aandeel 65-plussers en de vestiging van 65-plussers in een kern.

Bij de behoefte in de sociale huur kijken we naar het huidige aanbod, de inkomenspositie en verhuurscores. Bij de behoefte aan wonen en zorg kijken we bovendien naar de voorzieningestructuur en de onderlinge samenhang tussen de kernen (welke kernen leunen op andere kernen). We gaan achtereenvolgens in op:

- Totale woningbehoefte per kern
- Behoeft sociale huur per kern
- Behoeft middenhuur per kern
- Behoeft wonen en zorg per kern

Figuur 5.2: Indicatie woningbehoefte (huur en koop) 2019 - 2024 en 2024 - 2029 (grijs) per kern, inclusief inloop woningtekort

	Aandeel	65+	Vestigings-saldo	Druk huur (reacties)	Indicatie markt	Indicatie inloop tekort 5 jr	Big Band		Fanfare		Jamsessie	
							70-75	60-70	90-95	70-80	60-70	50-65
Beek	11%	29%	+0,5%	136	4,1	40	70-75	60-70	90-95	70-80	60-70	50-65
Berg en Dal	8%	33%	+1,9%	97	8,2	40	70-75	60-70	80-85	60-70	60-70	50-65
Breedeweg	8%	21%	-0,6%	53	4,3	30	30-35	20-30	40-50	30-40	30-35	25-35
De Horst	3%	19%	-0,4%	88	4,3	10	10-15	5-15	10-20	5-20	10-15	5-15
Groesbeek	37%	26%	+1,2%	70	4,3	150	275-290	230-245	325-335	250-270	245-255	210-225
H.Landst.	2%	28%	+0,6%	88	3,0	10	10-15	10-15	20-30	15-25	10-20	5-20
Kekerdome	1%	26%	-2,0%	129*	2,2	0	0-5	0-5	5-15	5-15	0-5	0-5
Leuth	5%	24%	-0,6%	64	11,7	15	20-25	15-25	20-25	10-20	20-25	15-25
Millingen	17%	23%	-0,1%	35	6,1	55	85-95	70-80	85-95	65-80	75-95	65-85
Ooij	7%	29%	+0,3%	95	3,4	25	40-45	30-40	25-35	15-30	35-45	30-40
Ubbergen	1%	21%	-1,2%	245*	3,0	5	0-5	0-5	5-15	5-15	5-15	5-15
Totaal	100%	26%	+0,5%	71	5,1	+380	+650	+550	+760	+600	+575	+505

* Betreft veel verhuringen via loting, waar het gemiddelde aantal reacties doorgaans hoger is. Dit zorgt derhalve voor enige vertekening (overschatting tov andere kernen).

Tabel 5.3: Indicatie behoefteontwikkeling sociale huur 2019 - 2024 en 2024 - 2029 (grijs) per kern, inclusief inloop woningtekort

	Doelgroep	Sociale huur	Druk huur (reacties)	Big Band		Fanfare		Jamsessie	
Beek	42%	30%	136	35	30	15	10	65	60
Berg en Dal	43%	24%	97	30	25	15	5	60	60
Breedeweg	47%	28%	53	10	5	5		20	10
De Horst	40%	13%	88						
Groesbeek	50%	36%	70	90	80	60	40	120	120
H.Landst.	19%	7%	88					10	10
Kekerdome	39%	23%	129*						
Leuth	48%	34%	64						
Millingen	46%	31%	35	35	25	20	15	40	30
Ooij	47%	35%	95	15	10	10	5	25	20
Ubbergen	19%	7%	245*					10	10
Totaal	46%	31%	71	+215	+175	+125	+75	+350	+320

* Betreft veel verhuringen via loting, waar het gemiddelde aantal reacties doorgaans hoger is. Dit zorgt derhalve voor enige vertekening (overschatting tov andere kernen).

Tabel 5.4: Indicatie behoefte middenhuur (en/of sociale koop) 2019 - 2024 en 2024 - 2029 (grijs) per kern, inclusief inloop woningtekort

	Part.huur	Koop WOZ < € 200.000	Big Band		Fanfare		Jamsessie	
Beek	5%	12%	40	55	35	45	60	75
Berg en Dal	14%	19%	10	10	10	10	15	15
Breedeweg	5%	29%	5	10	5	10	10	15
De Horst	5%	14%	5	10	5	10	10	15
Groesbeek	13%	23%	85	105	65	90	125	145
H.Landst.	6%	0%	20	25	15	20	25	30
Kekerdome	3%	28%	0	0	0	0	5	5
Leuth	3%	42%	15	20	10	10	20	20
Millingen	4%	39%	45	55	35	45	65	75
Ooij	3%	28%	20	20	15	20	25	30
Ubbergen	22%	14%	15	20	15	15	25	25
Totaal	8%	25%	+260	+330	+210	+275	+385	+455

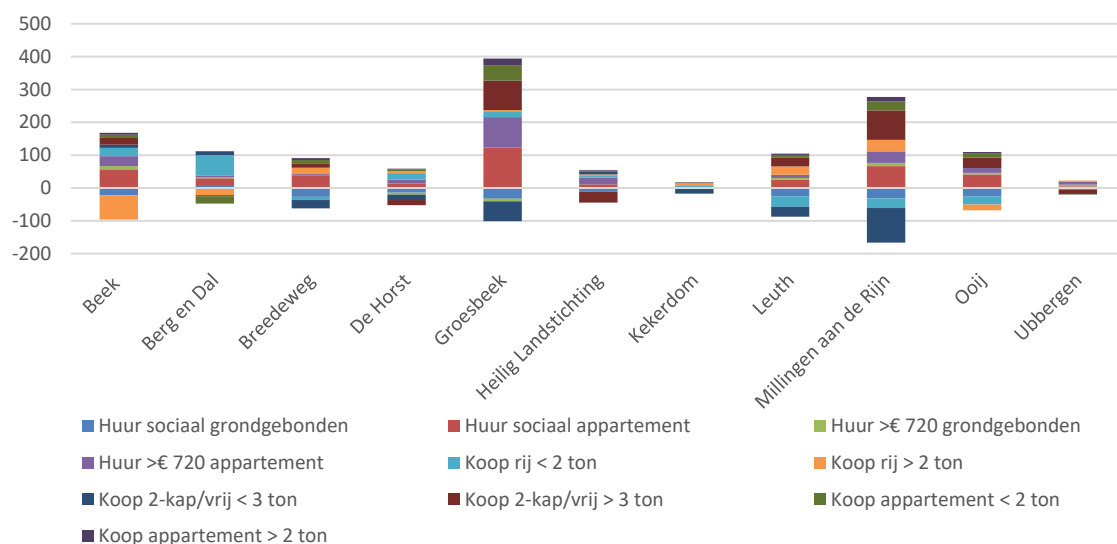
Tabel 5.5: Indicatie behoefteontwikkeling wonen en zorg 2019 - 2024 en 2024 - 2029 (grijs) per kern

	65+	Vestiging / vertrek 65+	Geclusterd zonder zorg		Geclusterd met zorg nabij	
Beek	29%	++	10	15	15	20
Berg en Dal	33%	+	10	15	10	10
Breedeweg	21%					
De Horst	19%					
Groesbeek	26%	+	45	50	50	60
Heilig Landst.	28%					
Kekerdom	26%					
Leuth	24%					
Millingen	23%	+	20	25	20	25
Ooij	29%	+	5	5	5	5
Ubbergen	21%					
Totaal	26%		+90	+110	+100	+120

Uitwerking naar type en prijsklasse

De detailuitwerking per kern hebben we alleen voor het scenario Big-Band uitgewerkt. Deze uitwerking is met de nodige marges omgeven, al zijn de verschillen tussen de scenario's kleiner dan bij de analyses uit 2017.

Figuur 5.3: Behoeftte per kern aan verschillende woonvormen **indicatief** 2019 - 2024



Bron: Woningmarktanalysemodel Companen.

Per kern zien we behoorlijke verschillen in woningmarkttopgave.

- Zo zien we bij Beek een potentieel overschot aan duurdere rijwoningen. De verwachting is dat de duurdere rijwoningen door woningzoekenden uit Nijmegen gekocht kunnen worden. Voor de lokale vraag is er vooral behoefte aan goedkope rijwoningen (tot € 200.000) en huurappartementen.
- Voor Berg en Dal zien we vergelijkbare tendensen, zij het dat behoefte aan goedkope koopwoningen aanzienlijk groter is. En er een behoorlijk potentieel aanbod is voor vestigers van buiten de kern.
- In Breedeweg is er juist een ruim voldoende aanbod betaalbare koopwoningen. Er is een tekort aan duurdere koopwoningen voor mensen die wooncarrière willen maken. De behoefte aan huurwoningen concentreert zich bij toegankelijke woningen. Er zijn meer dan genoeg grondgebonden woningen.

- In De Horst is voldoende aanbod koopwoningen, zij het dat het vaak ruimere woningen zijn tegen gunstige prijzen. In de huursector ligt er de opgave om woningen meer makkelijk toegankelijk te maken.
- In Groesbeek is er behoefte in vrijwel alle woningtypologieën. Alleen bij rijwoningen in de koop en huur zijn er voldoende woningen. In de huursector ligt er vooral een opgave om de woningen meer toegankelijk te maken. In de koopsector is er ook een behoorlijk tekort aan duurdere/luxere woningen.
- Bij Heilig Landstichting gaat het om kleine aantallen. Er is behoefte aan huurappartementen. In de koopsector is er behoefte aan wat betaalbaarder woningen. Er is veel potentie voor instroom van buiten de gemeente.
- In Kekerdom is er een beperkte lokale vraag, die zich vooral richt op eenvoudiger koopwoningen. In de kern zijn voldoende ruimere koopwoningen. Daarmee is Kekerdom wel afhankelijk van een bovenlokale vraag. Marktkenners geven aan dat die vraag er nu wel is, maar op termijn onzeker is.
- In Leuth zijn voldoende betaalbare koopwoningen. Daar zouden in potentie vestigers van buiten Leuth naar toe kunnen. Ook hier geldt: dat lukt nu misschien wel, maar is onzeker. Inwoners van Leuth willen een kwaliteitsslag maken naar een iets duurder (luxer) segment. In de huursector ligt er een opgave naar meer appartementen in plaats van grondgebonden woningen.
- In Millingen is de opbouw van de woningvoorraad duidelijk anders dan elders in de gemeente: een lager prijsniveau, waardoor koopwoningen tot € 300.000 in voldoende mate aanwezig lijken te zijn. Toevoegingen zijn gewenst voor doorstromers in een iets luxer segment. In de huursector is er vooral behoefte aan meer appartementen.
- In Ooij zijn er ook voldoende koopwoningen voor potentiële starters. De kansen voor het aantrekken van vestigers in deze woningen is groter dan in bijvoorbeeld Leuth of Millingen, waar deze woningen ook zijn. In de huursector ligt er een behoorlijk opgave voor meer appartementen en minder grondgebonden woningen.
- In Ubbergen is er behoefte aan betaalbare koopwoningen, dure koopwoningen zijn er voldoende. In de huursector ligt er een opgave voor meer appartementen en minder grondgebonden woningen.

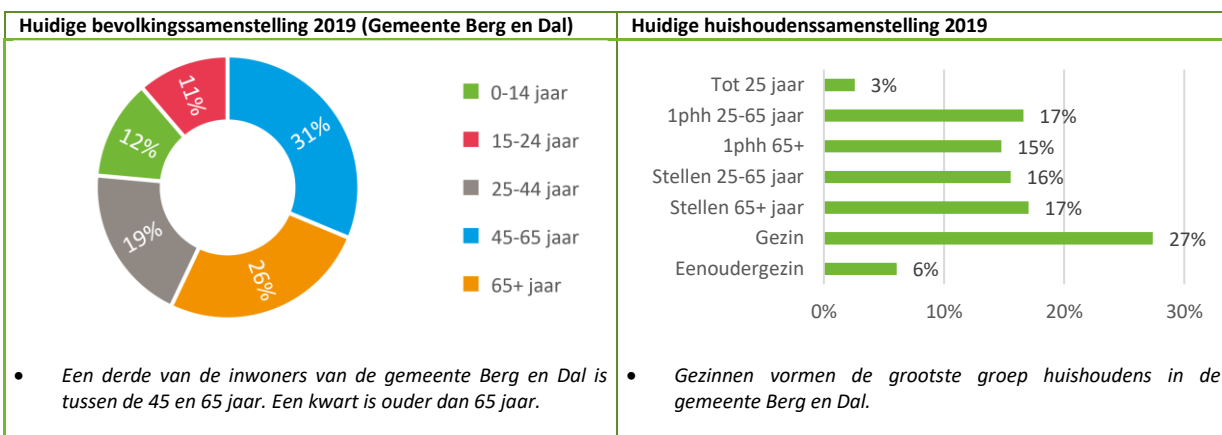
Bijlage 1: Factsheets per kern

Vooraf: Per kern zijn belangrijkste gegevens samengevat. Vanwege het lage schaalniveau zijn sommige gegevens indicatief of afgerond. Voor de druk op de sociale huurmarkt hebben we hierom enkele klassen buiten beschouwingen gelaten, om zo uitschieters als gevolg een enkele waarneming te beperken.

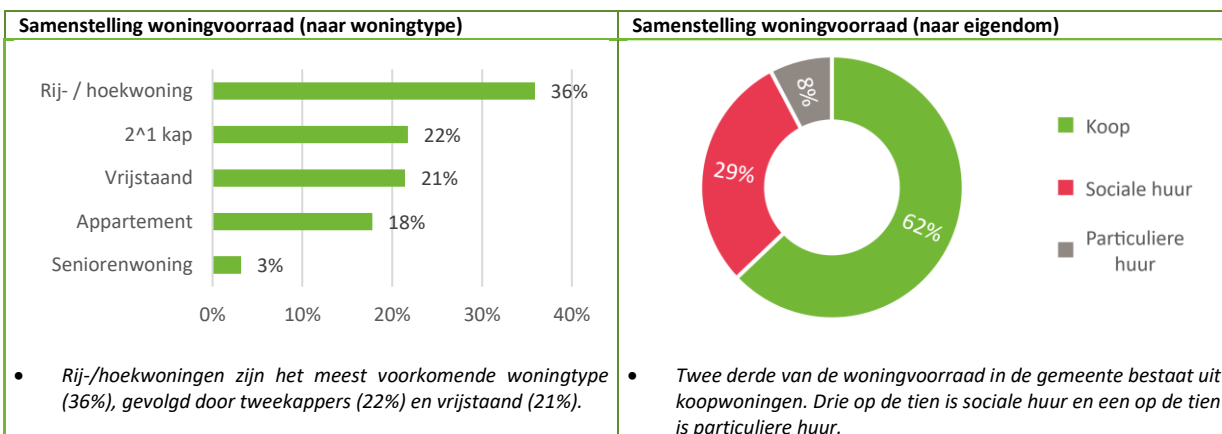
Daarnaast hebben we de opgave sociale huurappartementen statistisch geduid, waarbij geldt dat de behoefte aan sociale huurappartementen in alle kernen gezien moet worden aan een behoefte aan toegankelijke woningen: grondgebonden en appartementen

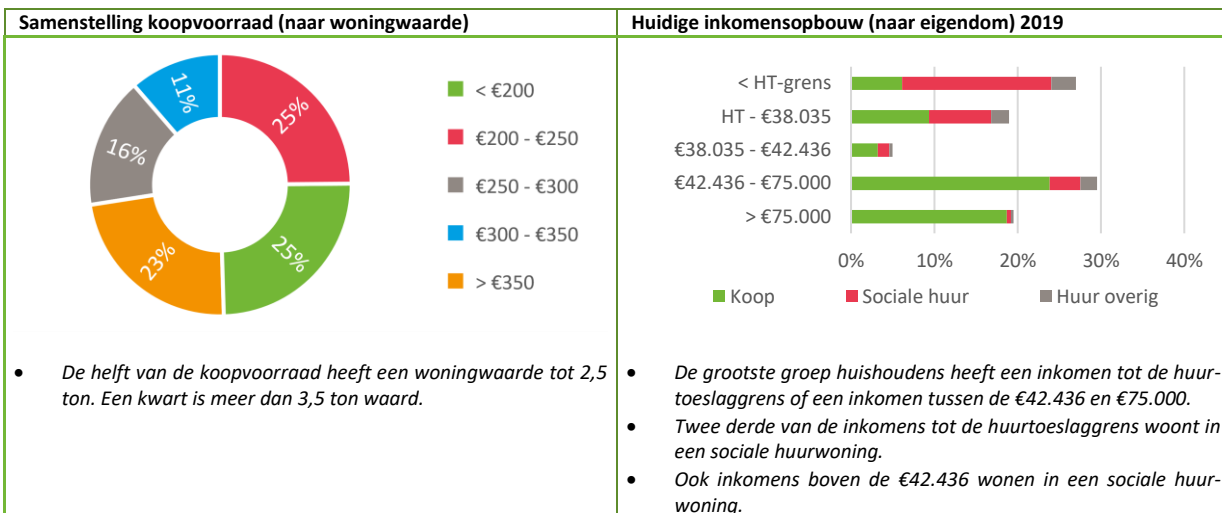
Gemeente Berg en Dal

Demografie – Huidige bevolkings- en huishoudensamenstelling

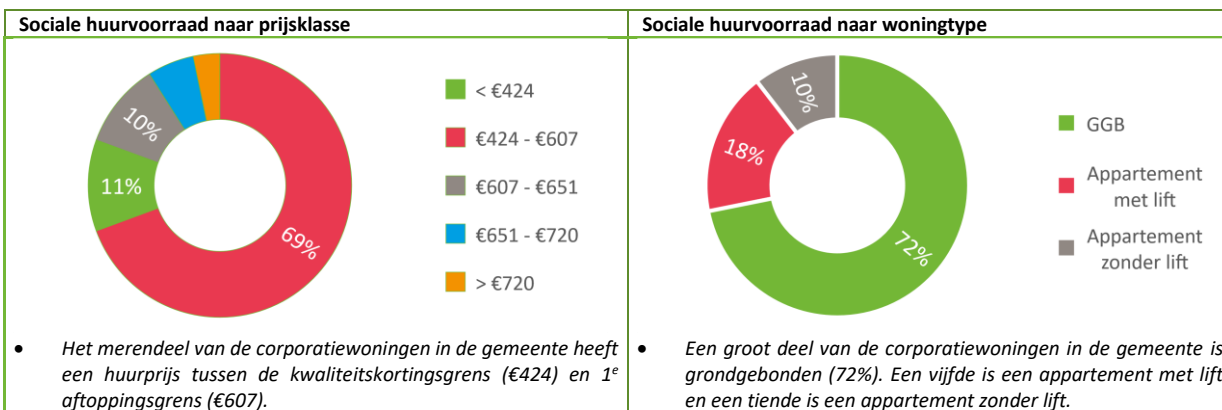


Huidige woningvoorraad



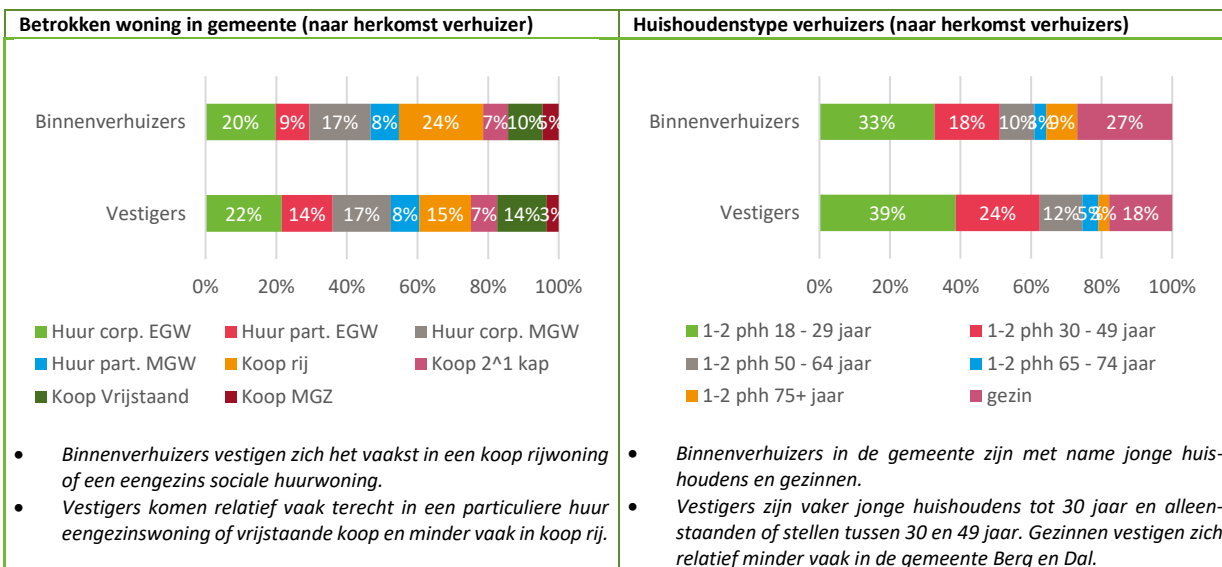


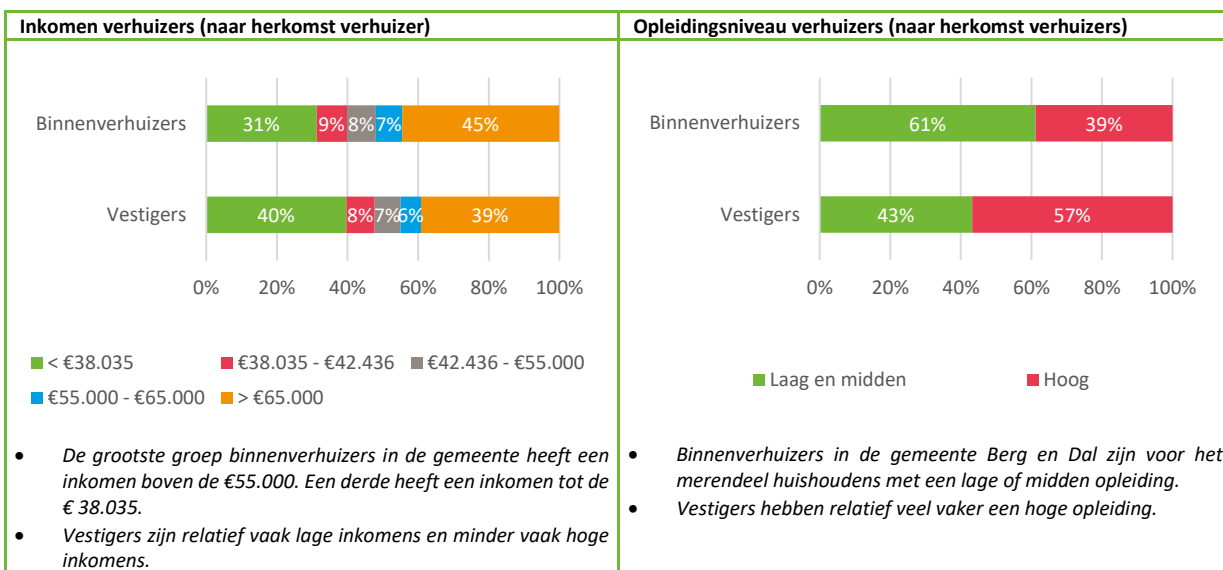
Samenstelling sociale huurvoorraad



Recente verhuisbewegingen

Migratiesaldo: +180 (jaarlijks 0,5% van aantal inwoners)





Top 3 herkomstplaats vestigers	
Top 3	% vestigers
1. Nijmegen (gem.)	43%
2. Heumen (gem.)	3%
3. Arnhem (gem.)	3%

- Bijna de helft van vestigers in de gemeente Berg en Dal komt uit de gemeente Nijmegen. De gemeenten Heumen en Arnhem completeren de top 3, maar volgen op grote afstand.

Druk op de huurmarkt

Vraagdruk sociale huur (naar woningtype)				
	Grondgebonden	Appartement met lift	Appartement zonder lift	Totaal
Reacties	104	33	77	71
Aanbiedingscoëfficiënt	2,64	1,92	2,27	2,37
Zoektijd	1,41	1,12	1,44	1,28

Vraagdruk sociale huur (naar huurprijsklasse)						
	Tot € 424	€ 424 - € 607	€ 607 - € 651	€ 651 - € 720	> € 720	Totaal
Reacties	41	94	66	26	9	71
Aanbiedingscoëfficiënt	2,74	2,29	3,25	1,88	1,92	2,37
Zoektijd	1,46	1,21	1,23	1,43	0,33	1,28

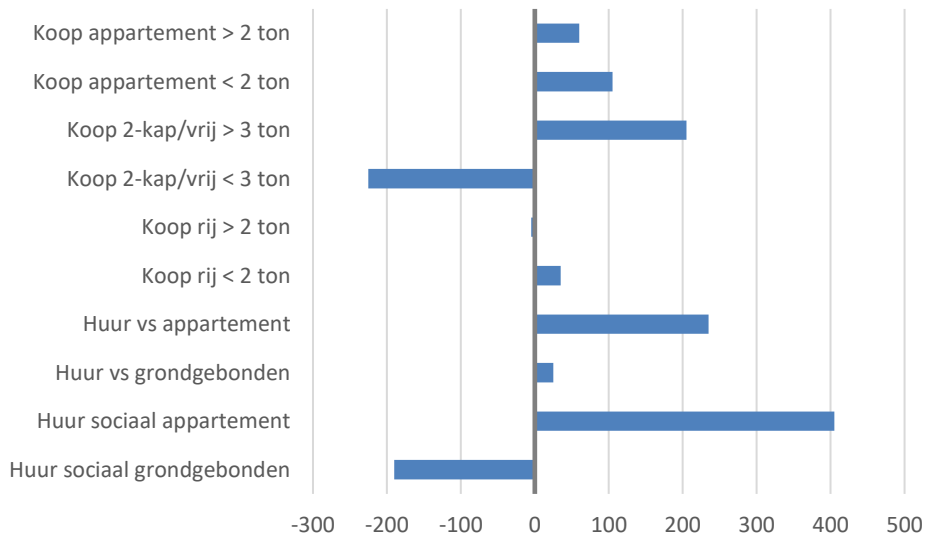
Druk op de koopmarkt

Marktindicator koopwoningen 1-7-2019:	5,1
---------------------------------------	-----

Toekomstige ontwikkelingen

Groei woningbehoefte			Kwalitatieve behoefte 2019-2024			
	2019 - 2024	2025-2029		Sociale huur	Middenhuur	Geclusterd wonen
Big Band	270+380 inloop tekort	170+380 inloop tekort	Big Band	215	260	190
Fanfare	375+380 inloop tekort	220+380 inloop tekort	Fanfare	125	210	
Jamsessie	195+380 inloop tekort	125+380 inloop tekort	Jamsessie	350	385	

Kwalitatieve behoefte naar segmenten* (Big-Band 2019 - 2024)

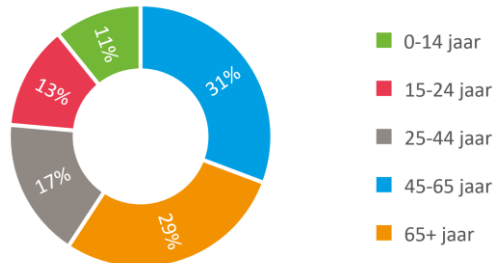


* opgave sociale huurappartementen betreft vooral toegankelijke woningen: grondgebonden en appartementen

Beek

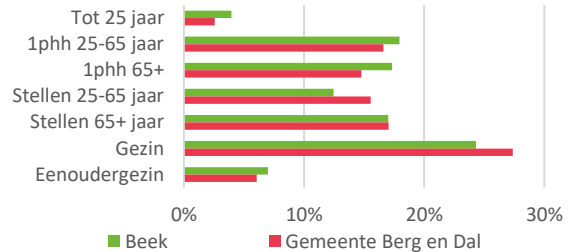
Demografie – Huidige bevolkings- en huishoudenssamenstelling

Huidige bevolkingssamenstelling 2019 (Beek)



- Twee derde van de inwoners van Beek is 45 jaar en ouder. Hiervan is ongeveer de helft ouder dan 65 jaar.

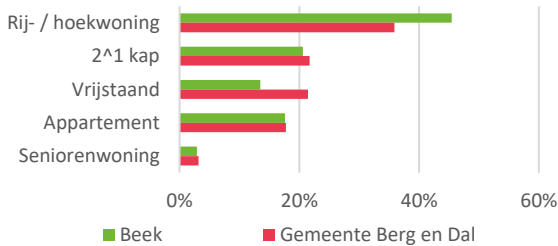
Huidige huishoudenssamenstelling 2019



- In Beek zijn er relatief minder gezinnen dan in de gemeente Berg en Dal. Desalniettemin is het wel de grootste groep. Daarentegen ligt het aandeel stellen tussen de 25 en 65 jaar lager.

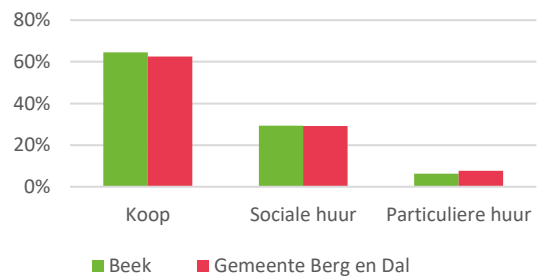
Huidige woningvoorraad

Samenstelling woningvoorraad (naar woningtype)



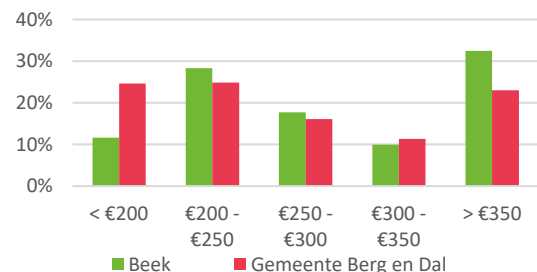
- In Beek staan relatief veel rij-/hoekwoningen (45% tegenover 36%) en relatief weinig vrijstaande woningen (13% tegenover 21%).

Samenstelling woningvoorraad (naar eigendom)



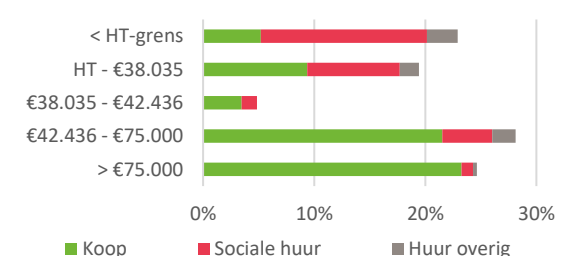
- De samenstelling van de woningvoorraad naar eigendom in Beek is bijna gelijk aan dat van de gemeente Berg en Dal. Hierbij is het aantal koopwoningen met afstand de grootste groep met meer dan 60%.

Samenstelling koopvoorraad (naar woningwaarde)



- De koopvoorraad in Beek is relatief duur. Er staan relatief weinig woningen tot de 2 ton en relatief veel woningen boven de 3,5 ton.

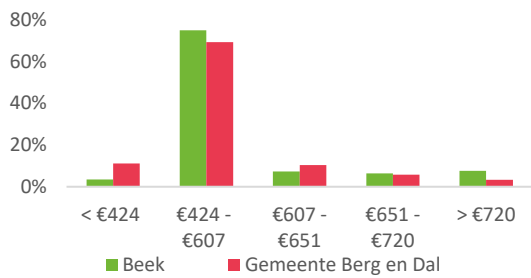
Huidige inkomensopbouw (naar eigendom) 2019



- De inkomensopbouw in Beek is redelijk verspreid. De grootste groep zijn de inkomens tussen de € 42.436 en € 75.000.
- Inkomens tot de huurtoeslaggrens vormen de tweede groep; de helft hiervan woont in een sociale huurwoning.

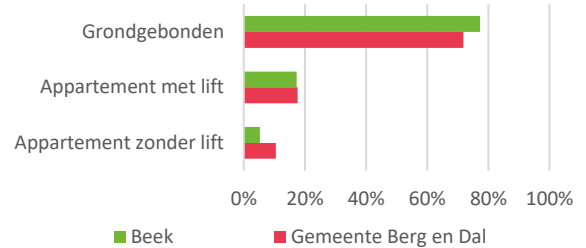
Samenstelling sociale huurvoorraad

Sociale huurvoorraad naar prijsklasse



- De prijsklassenverdeling in Beek is vergelijkbaar met de prijsklassenverdeling van de gemeente Berg en Dal.
- In Beek zijn relatief gezien net iets meer huizen met een huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens (€ 424) en de eerste aftoppingsgrens (€ 607).

Sociale huurvoorraad naar woningtype

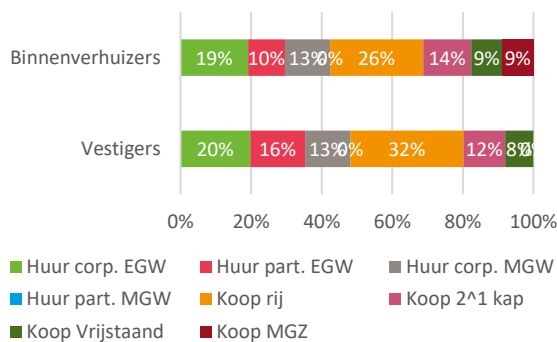


- De verdeling van woningtypen in de sociale huursector in Beek zijn vergelijkbaar met de verdeling van woningtypen in de sociale huursector van de gemeente Berg en Dal.

Recente verhuisbewegingen

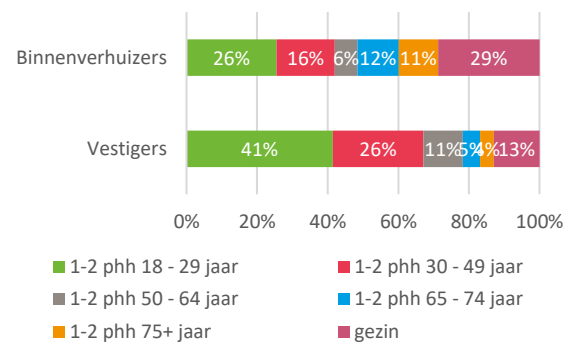
Migratiesaldo: +20 (jaarlijks 0,5% van aantal inwoners)

Betrokken woning in Beek (naar herkomst verhuizer)



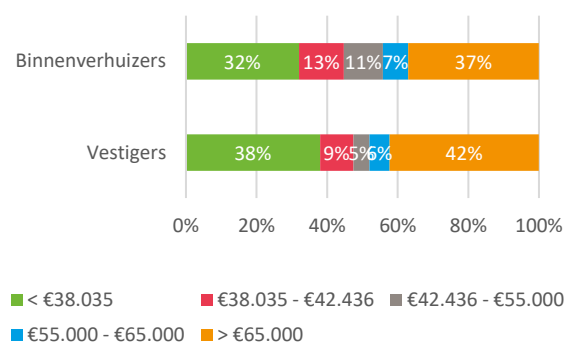
- Zowel bij binnenverhuizers als bij vestigers zijn koop rijwoningen het meest in trek.
- Vestigers verhuizen relatief vaker naar een koop rijwoning. Koopappartementen zijn alleen bij binnenverhuizers in trek.

Huishoudenstype verhuizers (naar herkomst verhuizers)



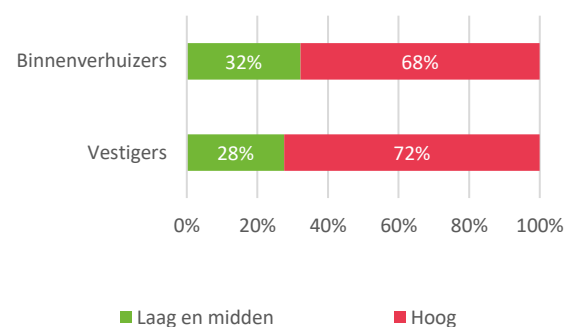
- Onder de vestigers is meer dan 40% jonger dan 30 jaar.
- Onder de binnenverhuizers is de groep gezinnen het grootst. Daarna volgen de 1 en 2 persoonshuishoudens van onder de 30 jaar.

Inkomen verhuizers (naar herkomst verhuizer)



- Zowel bij de binnenverhuizers als bij de vestigers is de groep met het hoogste inkomen het grootst, gevolgd door de groep met het laagste inkomen.
- Vestigers hebben relatief vaker een hoger inkomen dan binnenverhuizers.

Opleidingsniveau verhuizers (naar herkomst verhuizers)



- Zowel bij de binnenverhuizers als bij de vestigers is te zien dat de groep met een hoog opleidingsniveau vaker verhuist.
- Vestigers hebben iets vaker een hoge opleiding.

Top 3 herkomstplaats vestigers	
Top 3	% vestigers
1. Nijmegen (gem.)	44%
2. Berg en Dal	4%
3. Kern Groesbeek en Ooij	4%

• Bijna de helft van vestigers in Beek komt uit de gemeente Nijmegen. De kernen Berg en Dal, Groesbeek en Ooij completeren de top 3, maar volgen op grote afstand.

Druk op de huurmarkt

Vraagdruk sociale huur (naar woningtype)

		Grondgebonden	Appartement met lift	Appartement zonder lift	Totaal
Reacties	Beek	206	42	84	136
	Gemeente	104	33	77	71
Aanbiedingscoëfficiënt	Beek	1,76	2,73	2,00	2,28
	Gemeente	2,64	1,92	2,27	2,37
Zoektijd	Beek	1,38	0,72	0,58	1,12
	Gemeente	1,41	1,12	1,44	1,28

Vraagdruk sociale huur (naar huurprijsklasse)

		Tot €424	€424 - €607	€607 - €651	€651 - €720	> €720	Totaal
Reacties	Beek	69	155	85	103	0	136
	Gemeente	41	94	66	26	9	71
Aanbiedingscoëfficiënt	Beek	27,00	1,66	3,29	2,70	0,00	2,28
	Gemeente	2,74	2,29	3,25	1,88	1,92	2,37
Zoektijd	Beek	0,96	0,97	1,56	1,59	0,00	1,12
	Gemeente	1,46	1,21	1,23	1,43	0,33	1,28

Druk op de koopmarkt

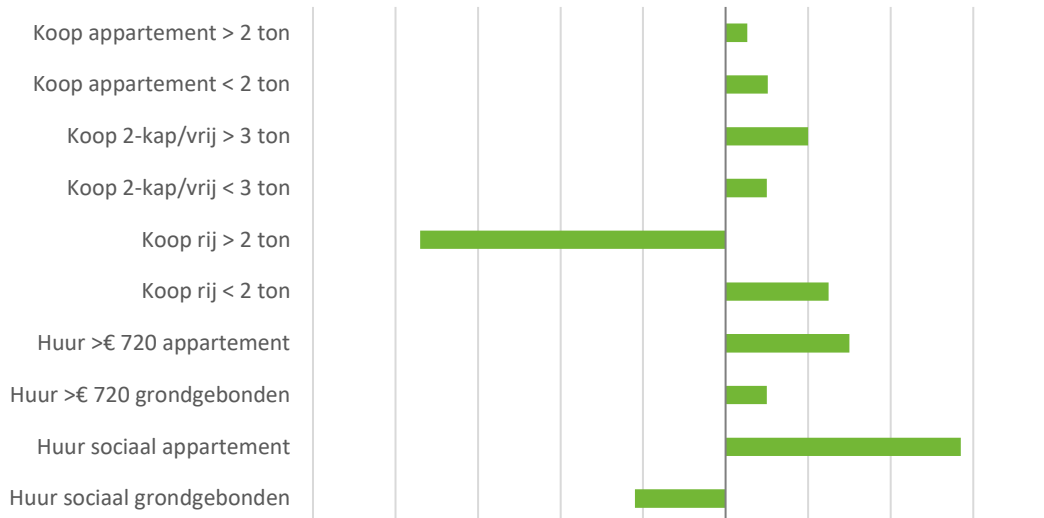
Marktindicator koopwoningen 1-7-2019:

4,1

Toekomstige ontwikkelingen

Groei woningbehoefte			Kwalitatieve behoefte 2019 - 2024			
	2019 - 2024	2025-2029		Sociale huur	Middenhuur	Geclusterd wonen
Big Band	70-75 incl. 40 inloop	60-70 incl. 40 inloop	Big Band	35	40	25
Fanfare	90-95 incl. 40 inloop	70-80 incl. 40 inloop	Fanfare	15	35	
Jamsessie	60-70 incl. 40 inloop	50-65 incl. 40 inloop	Jamsessie	65	60	

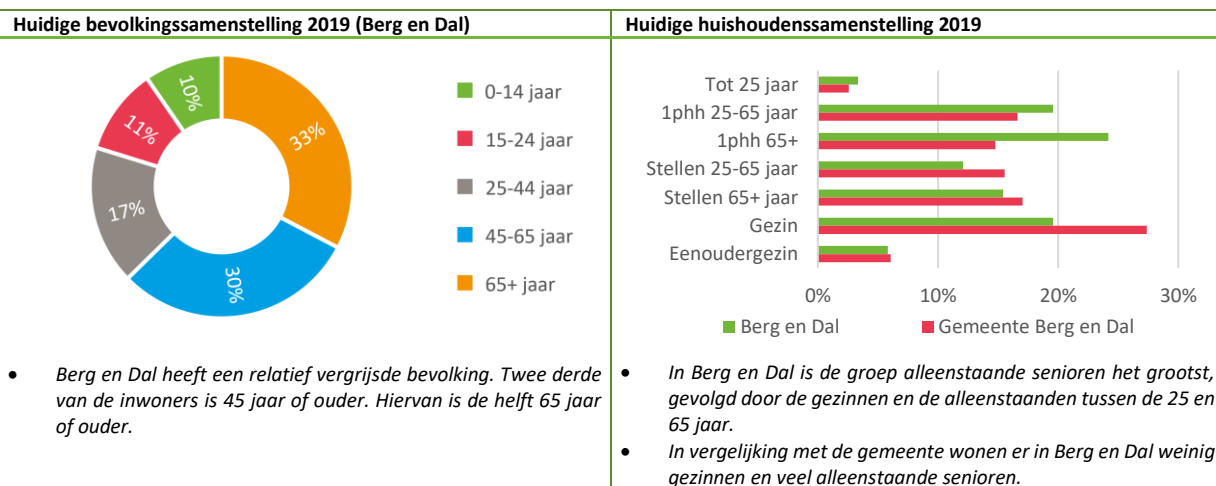
Kwalitatieve behoefte naar segmenten* (Big-Band 2019 - 2024, **Indicatief**)



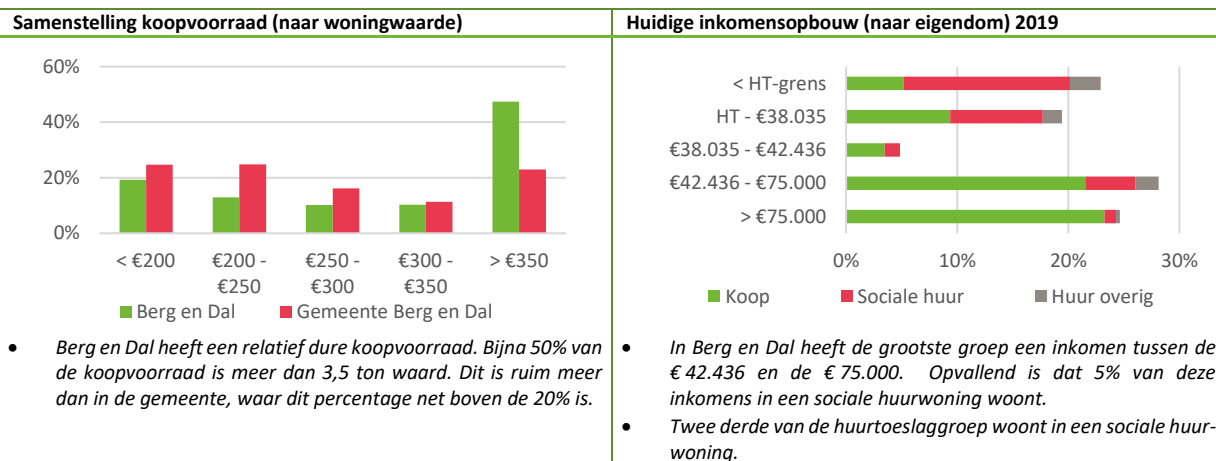
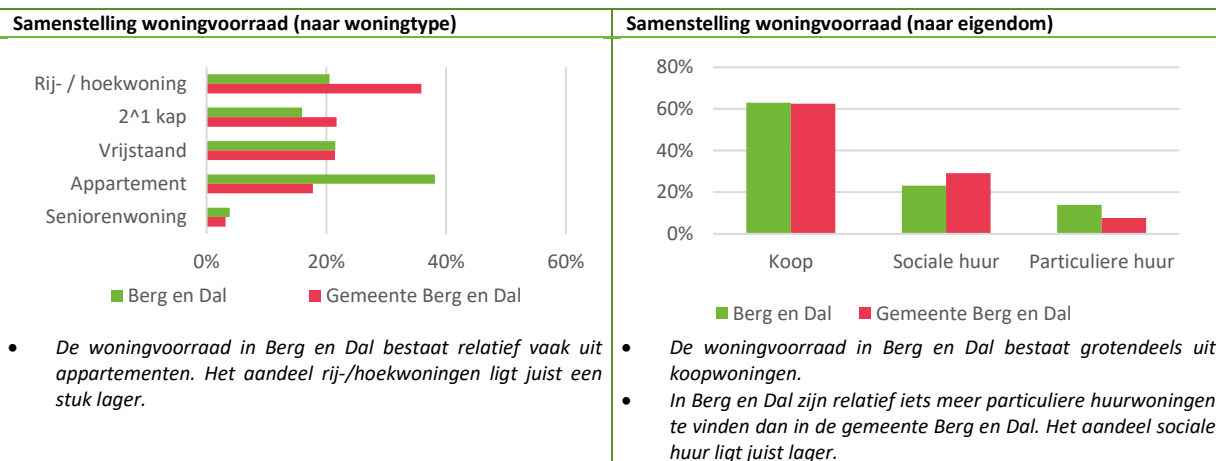
* opgave sociale huurappartementen betreft vooral toegankelijke woningen: grondgebonden en appartementen

Berg en Dal

Demografie – Huidige bevolkings- en huishoudenssamenstelling

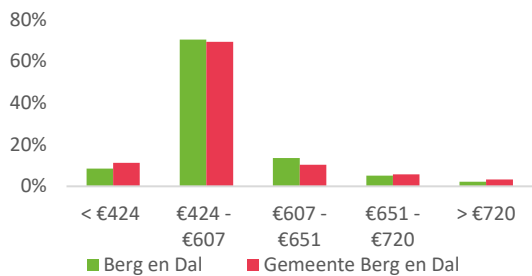


Huidige woningvoorraad



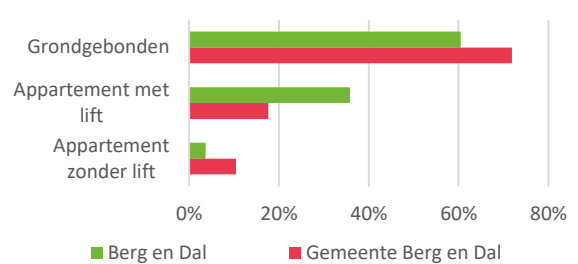
Samenstelling sociale huurvoorraad

Sociale huurvoorraad naar prijsklasse



- De sociale huurvoorraad in Berg en Dal lijkt qua verdeling heel erg op de verdeling van de gemeente.
- Het grootste gedeelte van de sociale huurvoorraad heeft een huur van tussen de € 424 (kwaliteitskortingsgrens) en € 607 (1^e aftappingsgrens).

Sociale huurvoorraad naar woningtype

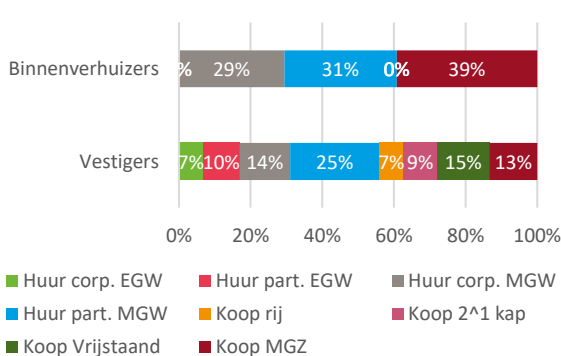


- In Berg en Dal staan relatief veel de sociale huurappartementen met lift.
- Het aandeel grondgebonden woningen ligt juist een stuk lager.

Recente verhuisbewegingen

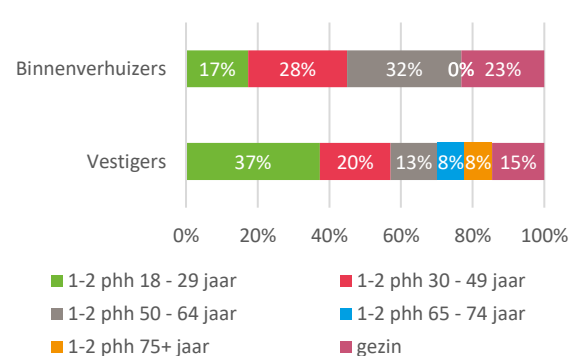
Migratiesaldo: +45 (jaarlijks 1,9% van aantal inwoners)

Betrokken woning in Berg en Dal (naar herkomst verhuizer)



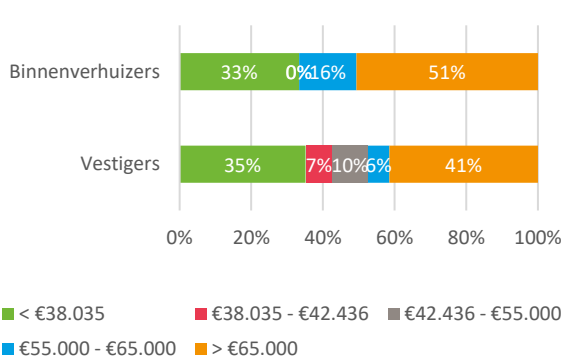
- Binnenverhuizers vestigen zich voornamelijk appartementen (zowel koop, sociale als particuliere huur).
- Vestigers kiezen juist vaker voor grondgebonden woningen.

Huishoudenstype verhuizers (naar herkomst verhuizers)

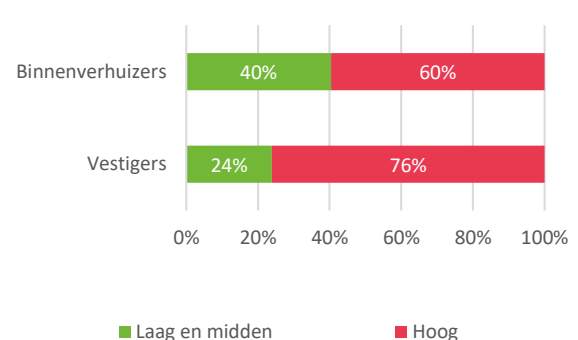


- Vooral huishoudens tussen de 30 en 64 jaar en gezinnen verhuizen binnen de gemeente naar de kern Berg en Dal.
- Het zijn voornamelijk jonge huishoudens tot 30 jaar die in de kern Berg en Dal komen wonen (37%). Gezinnen en huishoudens tussen de 50 en 64 jaar vestigen zich minder vaak in de kern Berg en Dal.

Inkomen verhuizers (naar herkomst verhuizer)



Opleidingsniveau verhuizers (naar herkomst verhuizers)



- Binnenverhuizers hebben relatief vaker een hoog inkomen dan vestigers.
- Mensen met een hoog opleidingsniveau verhuizen vaker.
- Vestigers hebben relatief vaker een hoge opleiding dan binnenverhuizers (76% tegenover 60%).

Top 3 herkomstplaats vestigers		
Top 3	% vestigers	
1. Nijmegen (gem.)	53%	
2. Kern Groesbeek	4%	
3. Heumen (gem.)	3%	

• Meer dan de helft van vestigers in Berg en Dal komt uit de gemeente Nijmegen. De kern Groesbeek en de gemeente Heumen completeren de top 3, maar volgen op grote afstand.

Druk op de huurmarkt

Vraagdruk sociale huur (naar woningtype)					
		Grondgebonden	Appartement met lift	Appartement zonder lift	Totaal
Reacties	Berg en Dal	256	62	25	97
	Gemeente	104	33	77	71
Aanbiedingscoëfficiënt	Berg en Dal	3,17	3,22	1,00	3,17
	Gemeente	2,64	1,92	2,27	2,37
Zoektijd	Berg en Dal	1,19	1,38	0,06	1,29
	Gemeente	1,41	1,12	1,44	1,28

Vraagdruk sociale huur (naar huurprijsklasse)							
		Tot € 424	€ 424 - € 607	€ 607 - € 651	€ 651 - € 720	> € 720	Totaal
Reacties	Berg en Dal	92	93	97	156	0	97
	Gemeente	41	94	66	26	9	71
Aanbiedingscoëfficiënt	Berg en Dal	11,00	2,48	5,58	2,00	0,00	3,17
	Gemeente	2,74	2,29	3,25	1,88	1,92	2,37
Zoektijd	Berg en Dal	1,88	1,40	1,02	0,43	0,00	1,29
	Gemeente	1,46	1,21	1,23	1,43	0,33	1,28

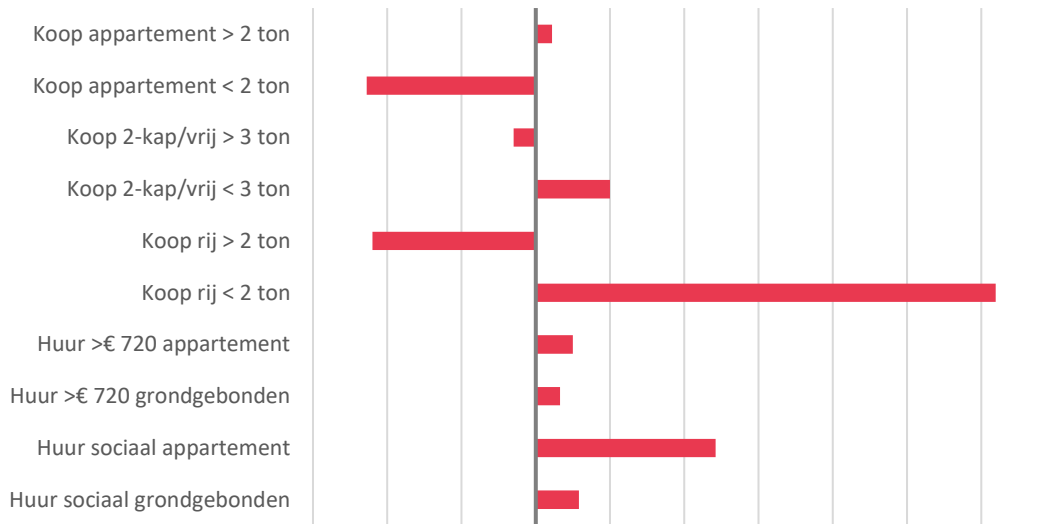
Druk op de koopmarkt

Marktindicator koopwoningen 1-7-2019:	8,2
---------------------------------------	-----

Toekomstige ontwikkelingen

Groei woningbehoefte			Kwalitatieve behoefte 2019-2024			
	2019 - 2024	2025-2029		Sociale huur	Middenhuur	Geclusterd wonen
Big Band	70-75 incl. 40 inloop	60-70 incl. 40 inloop	Big Band	30	10	20
Fanfare	80-85 incl. 40 inloop	60-70 incl. 40 inloop	Fanfare	15	10	
Jamsessie	60-70 incl. 40 inloop	50-65 incl. 40 inloop	Jamsessie	60	15	

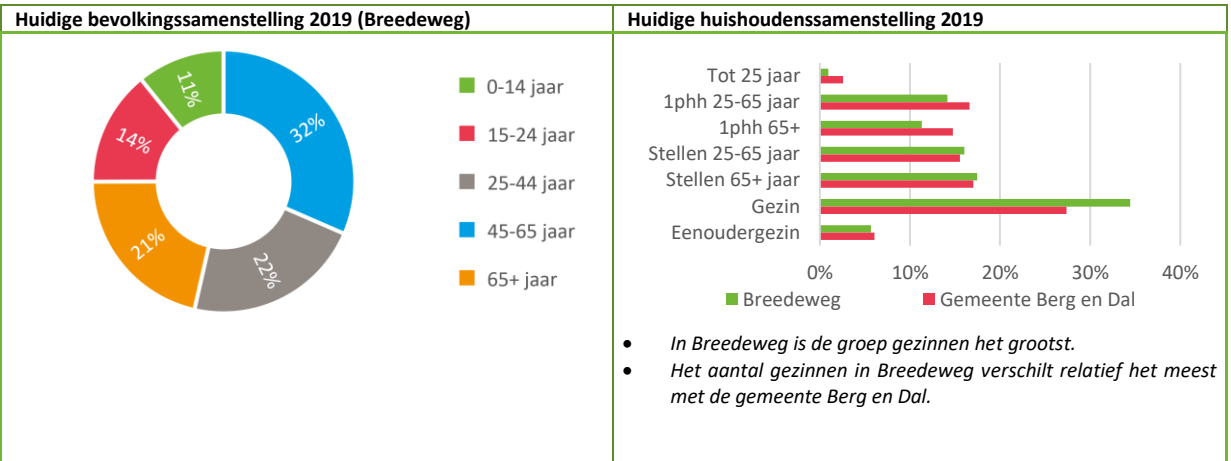
Kwalitatieve behoefte naar segmenten* (Big-Band 2019 - 2024, **Indicatief**)



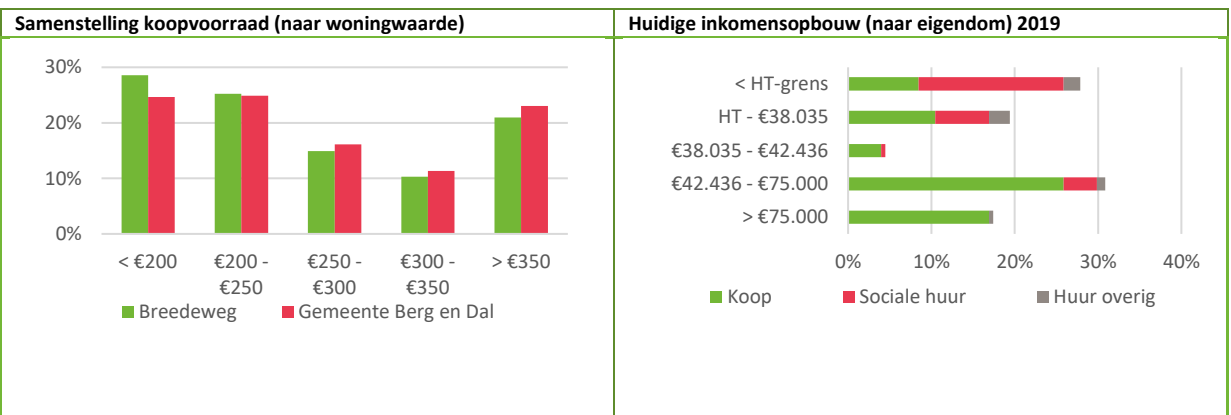
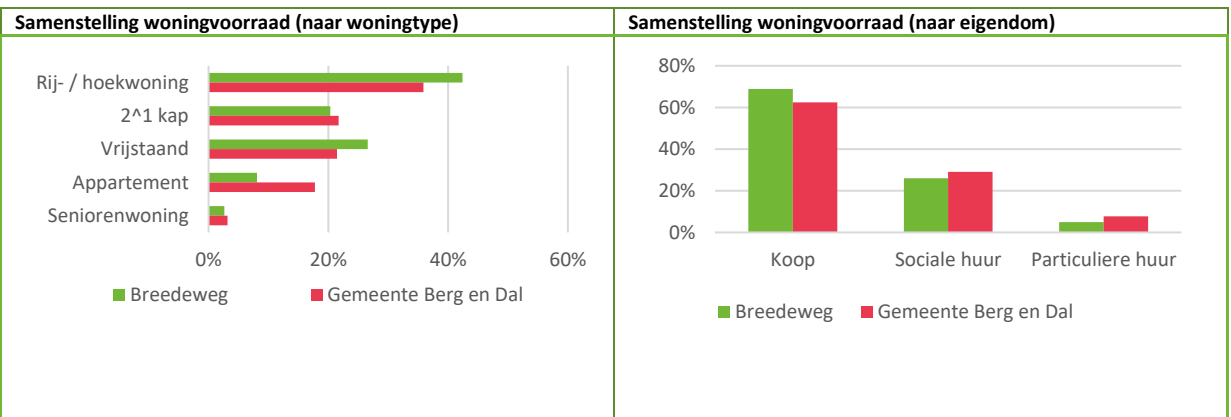
* opgave sociale huurappartementen betreft vooral toegankelijke woningen: grondgebonden en appartementen

Breedeweg

Demografie – Huidige bevolkings- en huishoudenssamenstelling

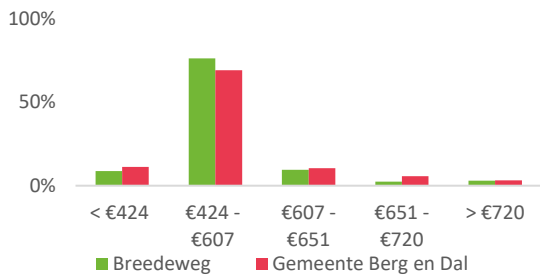


Huidige woningvoorraad

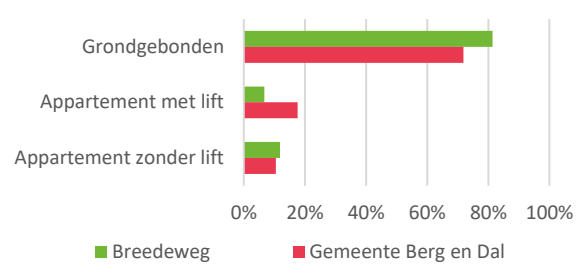


Samenstelling sociale huurvoorraad

Sociale huurvoorraad naar prijsklasse



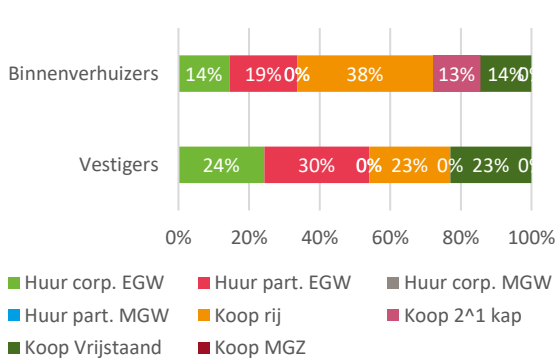
Sociale huurvoorraad naar woningtype



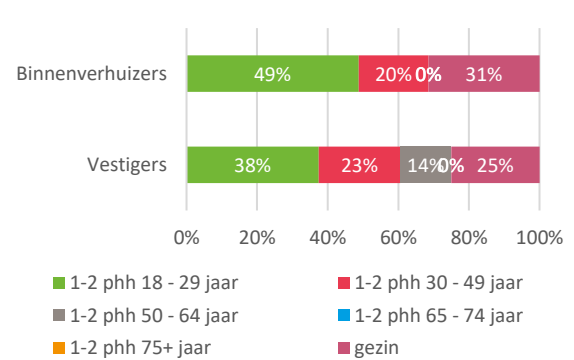
Recente verhuisc bewegingen

Migratiesaldo: -15 (jaarlijks 0,6% van aantal inwoners)

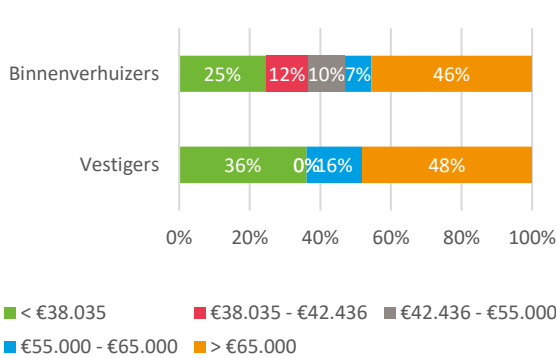
Betrokken woning in Breedeweg (naar herkomst verhuizer)



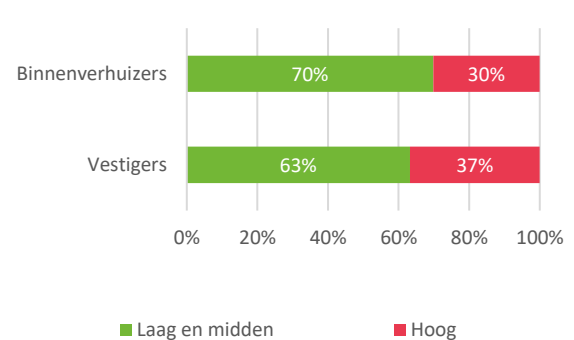
Huishoudenstype verhuizers (naar herkomst verhuizers)



Inkomen verhuizers (naar herkomst verhuizer)



Opleidingsniveau verhuizers (naar herkomst verhuizers)



Top 3 herkomstplaats vestigers

Top 3	% vestigers
1. Kern Groesbeek	39%
2. Nijmegen (gem.)	20%
3. De Horst	5%

Druk op de huurmarkt

Vraagdruk sociale huur (naar woningtype)

		Grondgebonden	Appartement met lift	Appartement zonder lift	Totaal
Reacties	Breedeweg	68	7	0	53
	Gemeente	104	33	77	71
Aanbiedingscoefficient	Breedeweg	1,00	0,67	0,00	4,56
	Gemeente	2,64	1,92	2,27	2,37
Zoektijd	Breedeweg	0,52	0,29	0,00	0,51
	Gemeente	1,41	1,12	1,44	1,28

Vraagdruk sociale huur (naar huurprijsklasse)

		Tot € 424	€ 424 - € 607	€ 607 - € 651	€ 651 - € 720	> € 720	Totaal
Reacties	Breedeweg	0	67	3	0	0	53
	Gemeente	41	94	66	26	9	71
Aanbiedingscoefficient	Breedeweg	0,00	5,71	0,50	0,00	0,00	4,56
	Gemeente	2,74	2,29	3,25	1,88	1,92	2,37
Zoektijd	Breedeweg	0,00	0,58	0,30	0,00	0,00	0,51
	Gemeente	1,46	1,21	1,23	1,43	0,33	1,28

Druk op de koopmarkt

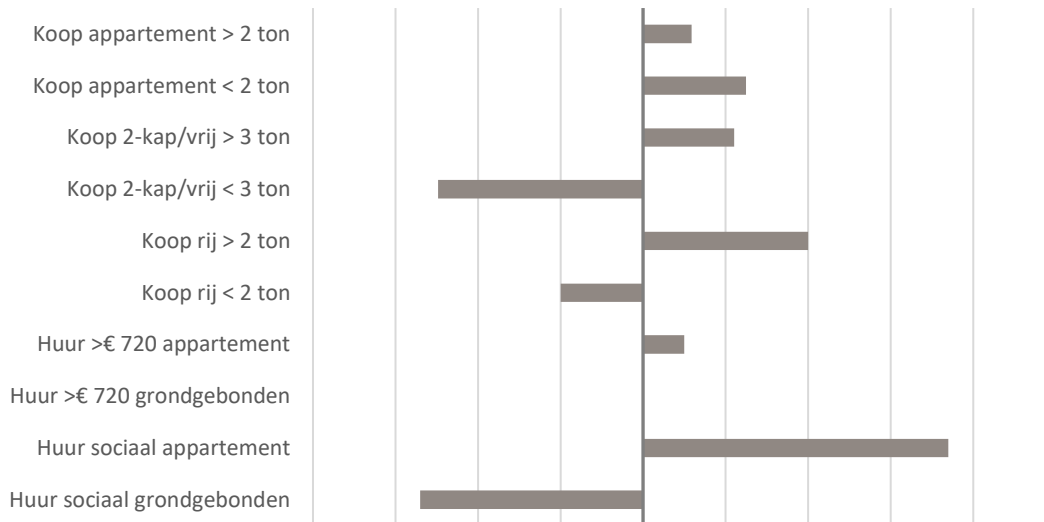
Marktindicator koopwoningen 1-7-2019:

PM (Grosbeek 4,3)

Toekomstige ontwikkelingen

Groei woningbehoefte			Kwalitatieve behoefte 2019-2024			
	2019 - 2024	2025-2029		Sociale huur	Middenhuur	Geclusterd wonen
Big Band	30-35 incl. 30 inloop	20-30 incl. 30 inloop	Big Band	10	5	0
Fanfare	40-50 incl. 30 inloop	30-40 incl. 30 inloop	Fanfare	5	5	
Jamsessie	30-35 incl. 30 inloop	25-35 incl. 30 inloop	Jamsessie	20	10	

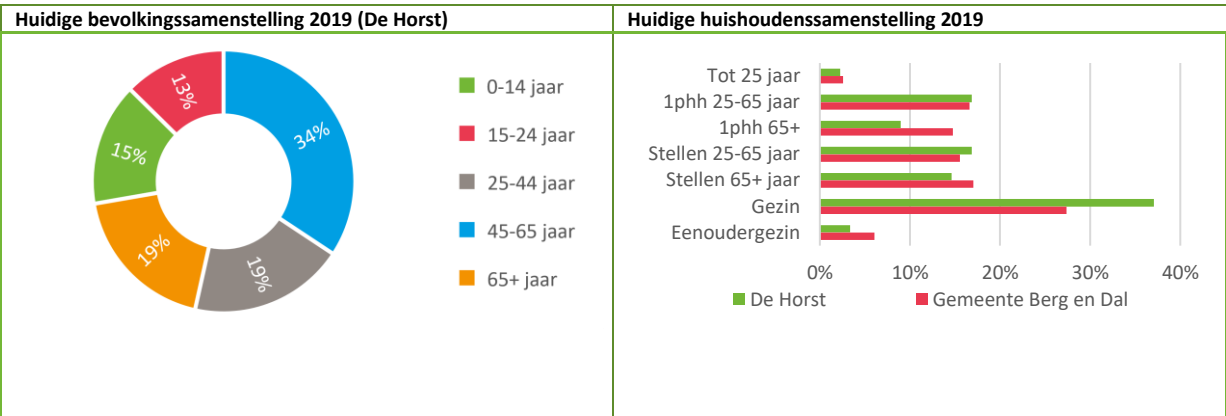
Kwalitatieve behoefte naar segmenten* (Big-Band 2019 - 2024, **Indicatief**)



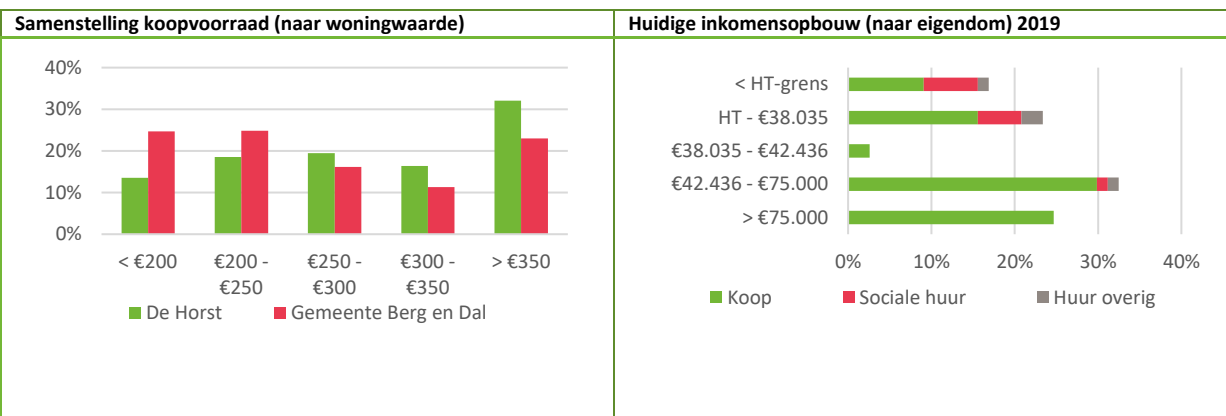
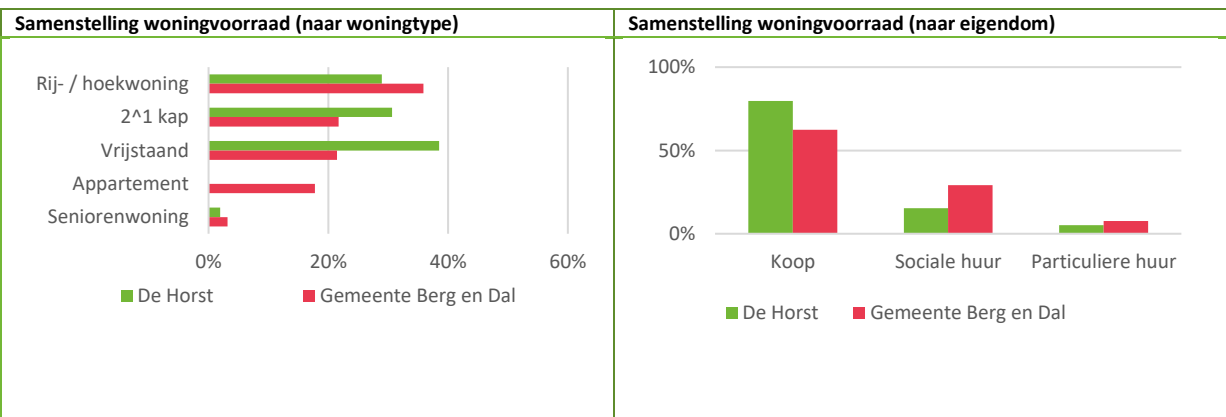
* opgave sociale huurappartementen betreft vooral toegankelijke woningen: grondgebonden en appartementen

De Horst

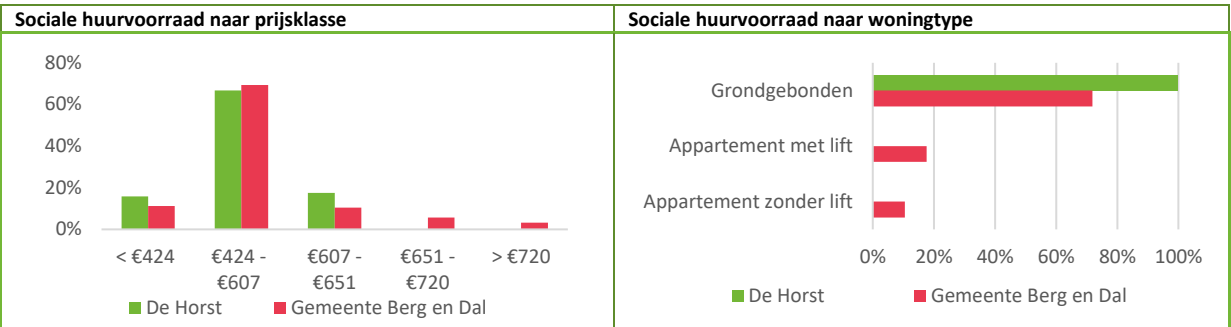
Demografie – Huidige bevolkings- en huishoudenssamenstelling



Huidige woningvoorraad

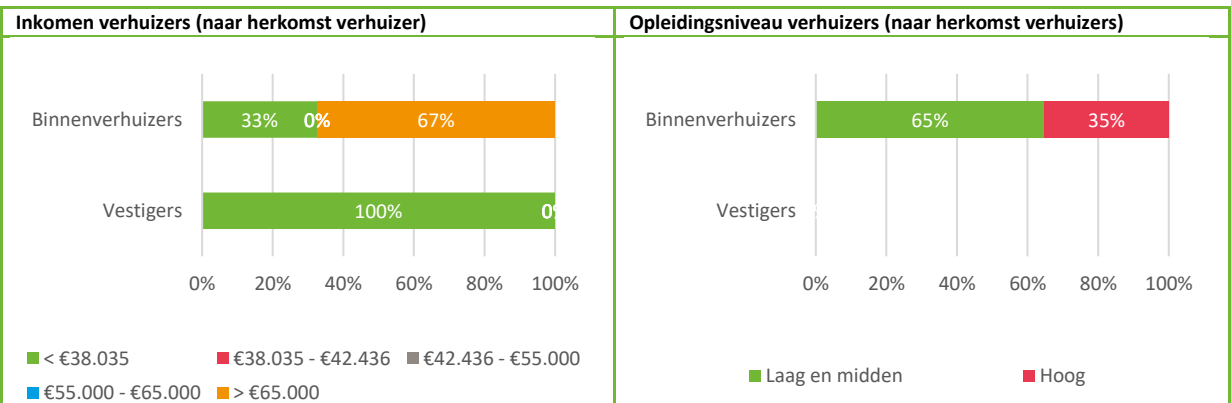
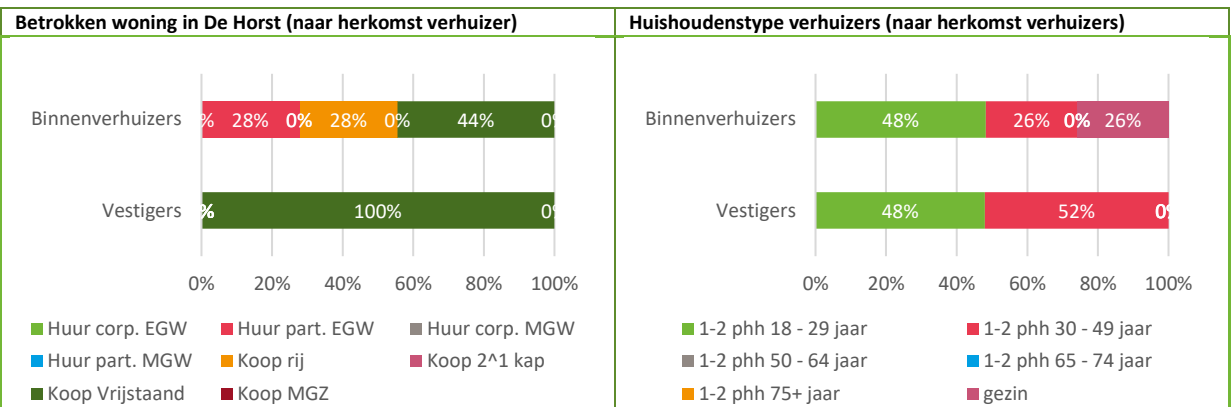


Samenstelling sociale huurvoorraad



Recente verhuisbewegingen

Migratiesaldo: -5 (jaarlijks 0,4% van aantal inwoners)



Top 3 herkomstplaats vestigers

Top 3	% vestigers
1. Kern Groesbeek	51%
2. Nijmegen (gem.)	13%
3. Heumen (gem.)	9%

Druk op de huurmarkt

Vraagdruk sociale huur (naar woningtype)

		Grondgebonden	Appartement met lift	Appartement zonder lift	Totaal
Reacties	De Horst	88	0	0	88
	Gemeente	104	33	77	71
Aanbiedingscoefficient	De Horst	4,00	0,00	0,00	4,00
	Gemeente	2,64	1,92	2,27	2,37
Zoektijd	De Horst	0,46	0,00	0,00	0,51
	Gemeente	1,41	1,12	1,44	1,28

Vraagdruk sociale huur (naar huurprijsklasse)

		Tot € 424	€ 424 - € 607	€ 607 - € 651	€ 651 - € 720	> € 720	Totaal
Reacties	De Horst	0	116	110	28	0	88
	Gemeente	41	94	66	26	9	71
Aanbiedingscoefficient	De Horst	0,00	2,50	6,67	1,50	0,00	4,00
	Gemeente	2,74	2,29	3,25	1,88	1,92	2,37
Zoektijd	De Horst	0,00	0,39	0,55	0,38	0,00	0,51
	Gemeente	1,46	1,21	1,23	1,43	0,33	1,28

Druk op de koopmarkt

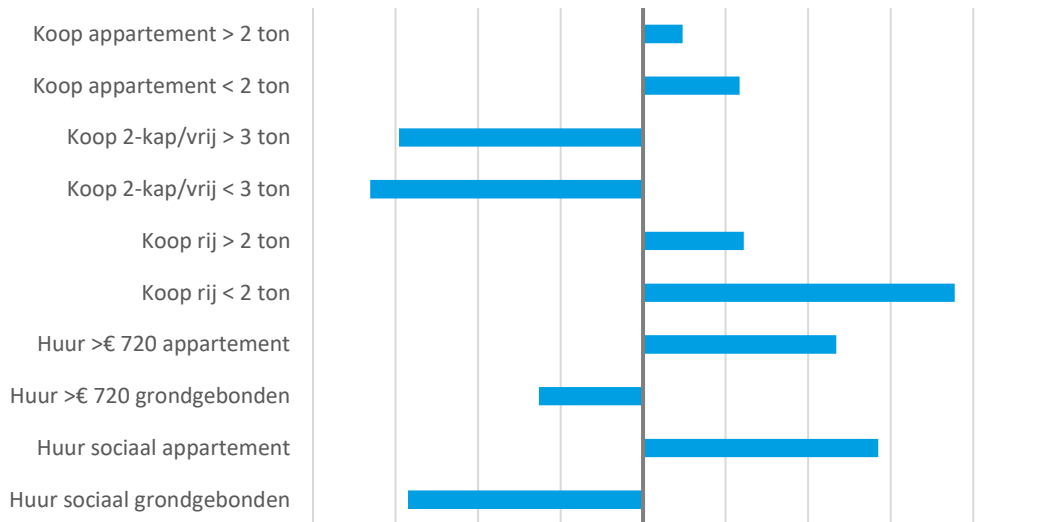
Marktindicator koopwoningen 1-7-2019:

PM (Grosbeek 4,3)

Toekomstige ontwikkelingen

Groei woningbehoefte			Kwalitatieve behoefte 2019-2029			
	2019 - 2024	2025-2029		Sociale huur	Middenhuur	Geclusterd wonen
Big Band	10-15 incl. 10 inloop	5-15 incl. 10 inloop	Big Band	0	5	0
Fanfare	10-20 incl. 10 inloop	5-20 incl. 10 inloop	Fanfare	0	5	
Jamsessie	10-15 incl. 10 inloop	5-15 incl. 10 inloop	Jamsessie	0	10	

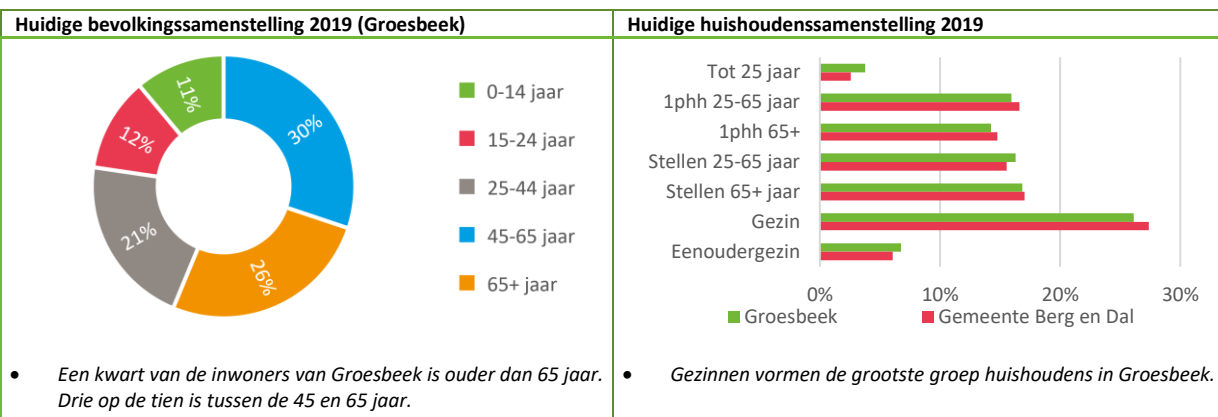
Kwalitatieve behoefte naar segmenten* (Big-Band 2019 - 2024, **Indicatief**)



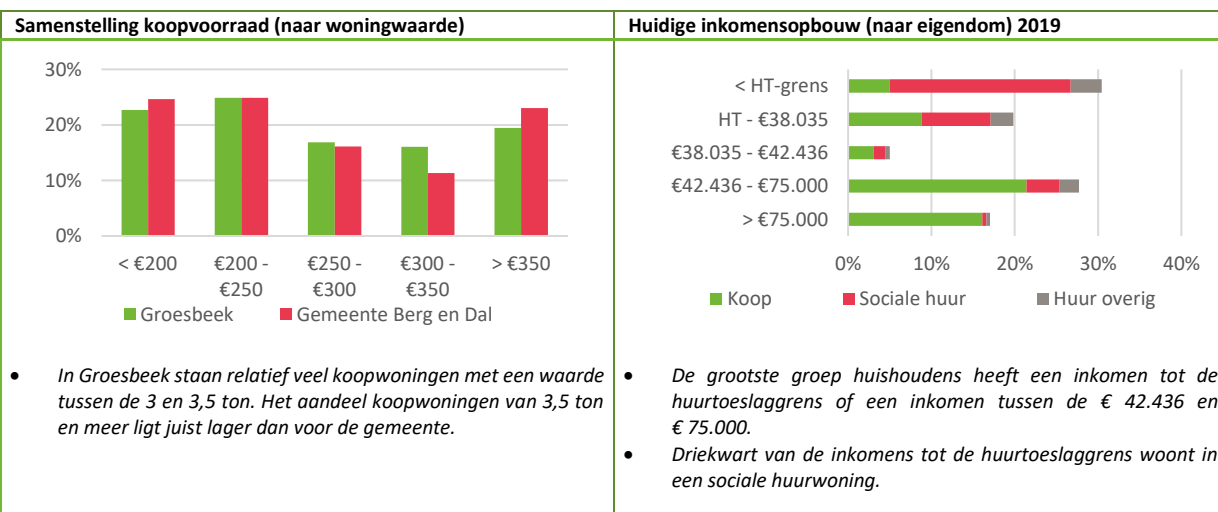
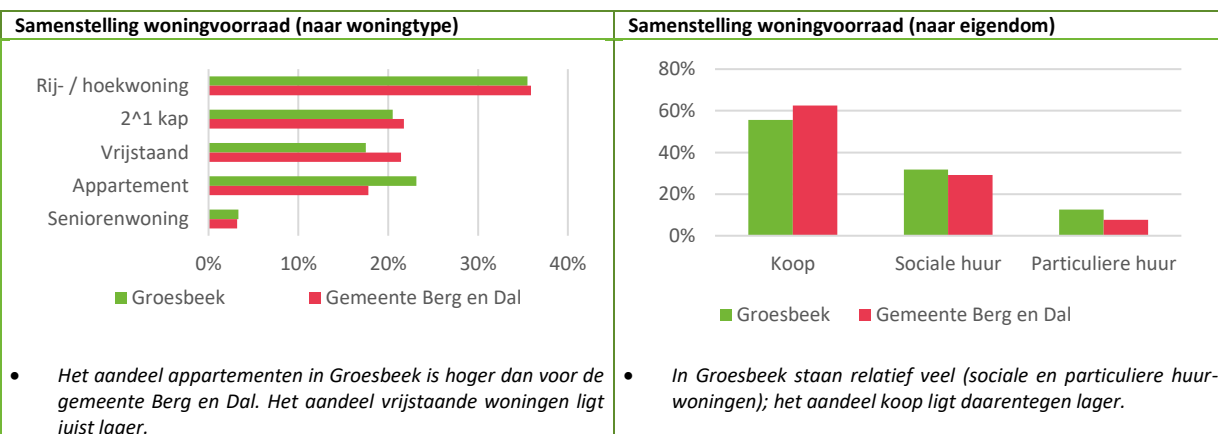
* opgave sociale huurappartementen betreft vooral toegankelijke woningen: grondgebonden en appartementen

Groesbeek

Demografie – Huidige bevolkings- en huishoudenssamenstelling

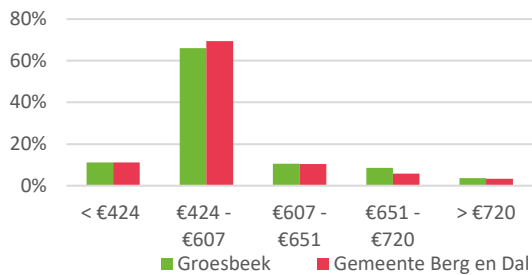


Huidige woningvoorraad



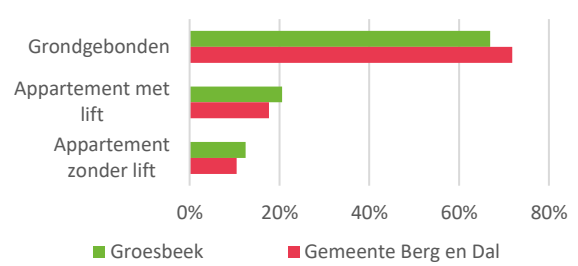
Samenstelling sociale huurvoorraad

Sociale huurvoorraad naar prijsklasse



- Het merendeel van de corporatiewoningen in Groesbeek heeft een huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens (€424) en 1^e aftoppingsgrens (€607).

Sociale huurvoorraad naar woningtype

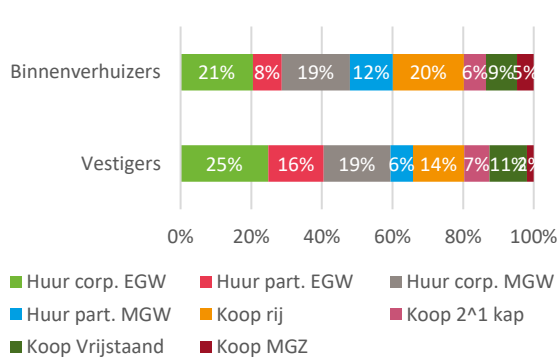


- Een groot deel van de corporatiewoningen in Groesbeek is grondgebonden. Daarnaast staan er in Groesbeek relatief iets meer sociale huurappartementen (met of zonder lift).

Recente verhuisbewegingen

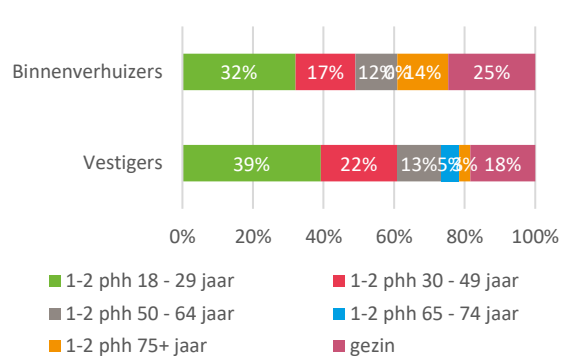
Migratiesaldo: +55 (jaarlijks 1,2% van aantal inwoners)

Betrokken woning in Groesbeek (naar herkomst verhuizer)



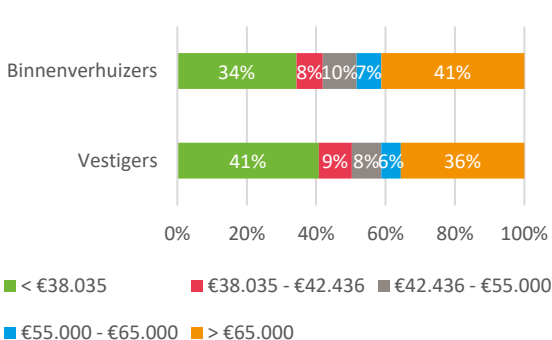
- Binnenverhuizers vestigen zich het vaakst in een eengezins corporatiewoning, koop rij of een sociaal huurappartement.
- Vestigers komen relatief vaak terecht in eenparticuliere huur eengezinswoning en minder vaak in koop rij. De grootste groep vestigt zich in een eengezins corporatiewoning.

Huishoudenstype verhuizers (naar herkomst verhuizers)



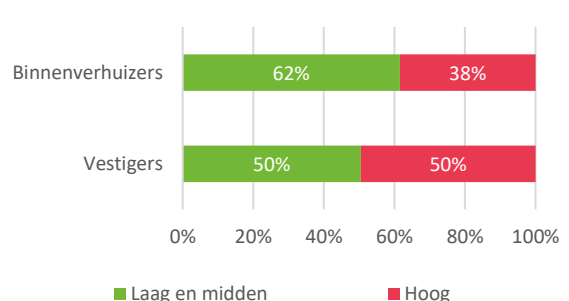
- Binnenverhuizers in Groesbeek zijn met name jonge huishoudens en gezinnen.
- Vestigers in Groesbeek zijn relatief vaak jonge huishoudens tot 29 jaar en alleenstaanden of stellen tussen 30 en 49 jaar. Gezinnen vestigen zich relatief minder vaak in Groesbeek.

Inkomen verhuizers (naar herkomst verhuizer)



- De grootste groep binnenverhuizers in Groesbeek heeft een inkomen boven de € 55.000. Een derde heeft een inkomen tot de € 38.035.

Opleidingsniveau verhuizers (naar herkomst verhuizers)



- Binnenverhuizers in Groesbeek zijn grotendeels huishoudens met een lage of midden opleiding. Vestigers in Groesbeek hebben relatief veel vaker een hoge opleiding.

- *Vestigers zijn relatief vaak lage inkomens en minder vaak hoge inkomens.*

Top 3 herkomstplaats vestigers

Top 3	% vestigers
1. Nijmegen (gem.)	30%
2. De Horst	7%
3. Heumen (gem.)	4%

- *De grootste groep vestigers in Groesbeek komt uit de gemeente Nijmegen. Ook vestigen zich relatief veel inwoners uit De Horst en de gemeente Heumen in Groesbeek.*

Druk op de huurmarkt

Vraagdruk sociale huur (naar woningtype)

		Grondgebonden	Appartement met lift	Appartement zonder lift	Totaal
Reacties	Groesbeek	100	27	81	70
	Gemeente	104	33	77	71
Aanbiedingscoëfficiënt	Groesbeek	2,10	1,30	2,57	1,91
	Gemeente	2,64	1,92	2,27	2,37
Zoektijd	Groesbeek	1,63	1,16	1,75	1,381
	Gemeente	1,41	1,12	1,44	1,28

Vraagdruk sociale huur (naar huurprijsklasse)

		Tot € 424	€ 424 - € 607	€ 607 - € 651	€ 651 - € 720	> € 720	Totaal
Reacties	Groesbeek	58	100	74	18	-	70
	Gemeente	41	94	66	26	9	71
Aanbiedingscoëfficiënt	Groesbeek	2,57	1,99	2,19	1,56	1,00	1,91
	Gemeente	2,74	2,29	3,25	1,88	1,92	2,37
Zoektijd	Groesbeek	1,73	1,26	1,17	1,56	0,26	1,381
	Gemeente	1,46	1,21	1,23	1,43	0,33	1,28

Druk op de koopmarkt

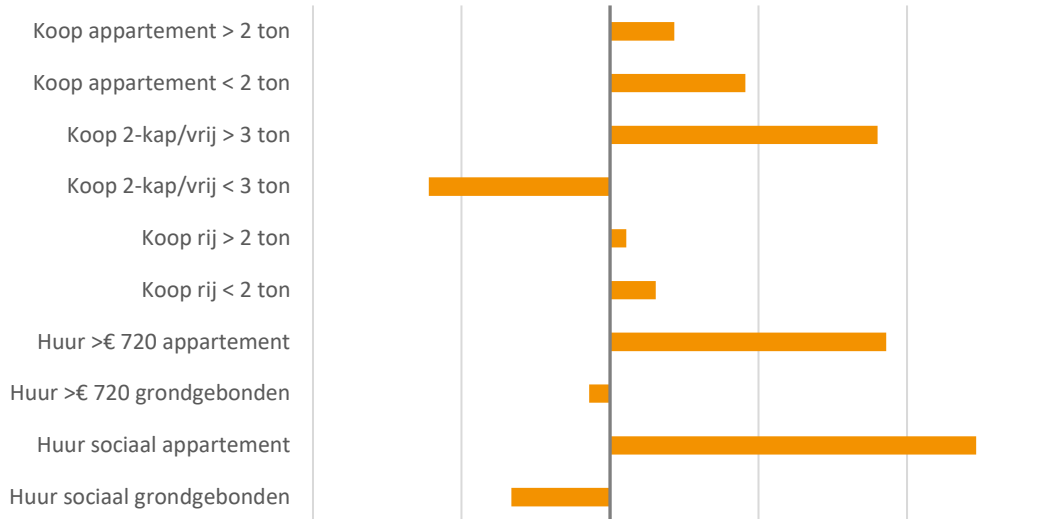
Marktindicator koopwoningen 1-7-2019:

4,3

Toekomstige ontwikkelingen

Groei woningbehoefte			Kwalitatieve behoefte 2019-2024			
	2019 - 2024	2025-2029		Sociale huur	Middenhuur	Geclusterd wonen
Big Band	275-290 incl. 150 <i>inloop</i>	230-245 incl. 150 <i>inloop</i>	Big Band	90	85	95
Fanfare	325-335 incl. 150 <i>inloop</i>	250-270 incl. 150 <i>inloop</i>	Fanfare	60	65	
Jamsessie	245-255 incl. 150 <i>inloop</i>	210-225 incl. 150 <i>inloop</i>	Jamsessie	120	125	

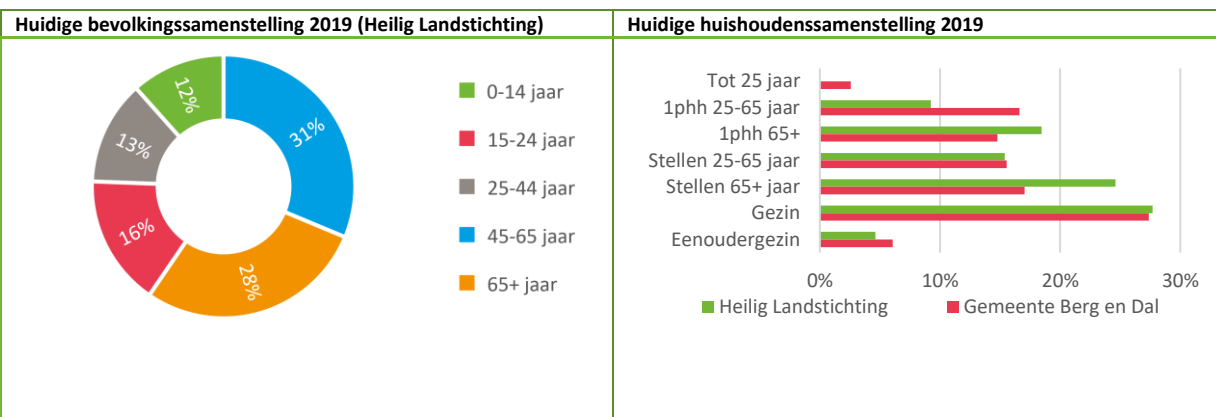
Kwalitatieve behoefte naar segmenten* (Big-Band 2019 - 2024, **Indicatief**)



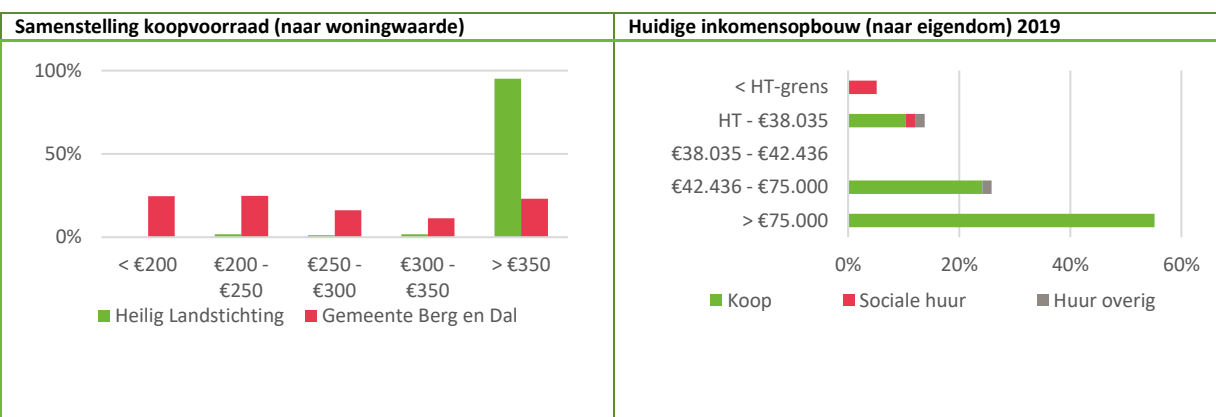
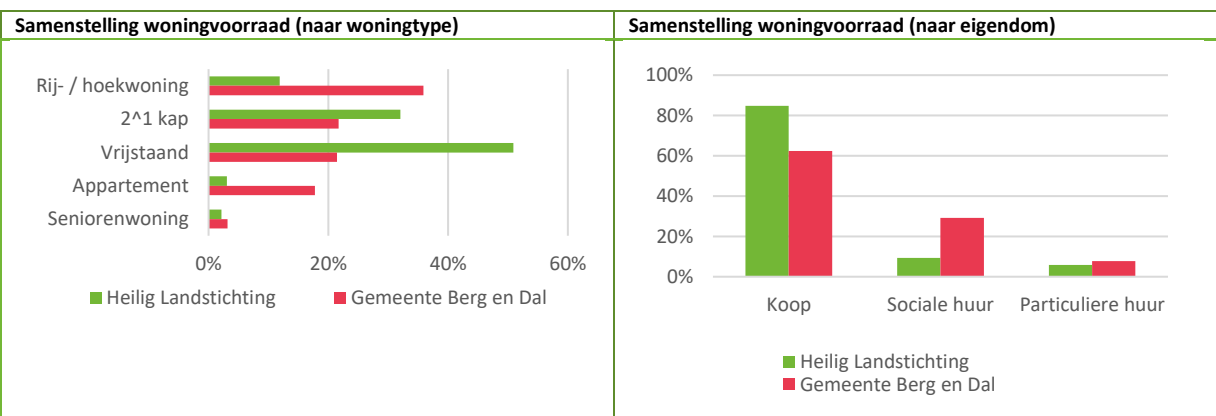
* opgave sociale huurappartementen betreft vooral toegankelijke woningen: grondgebonden en appartementen

Heilig Landstichting

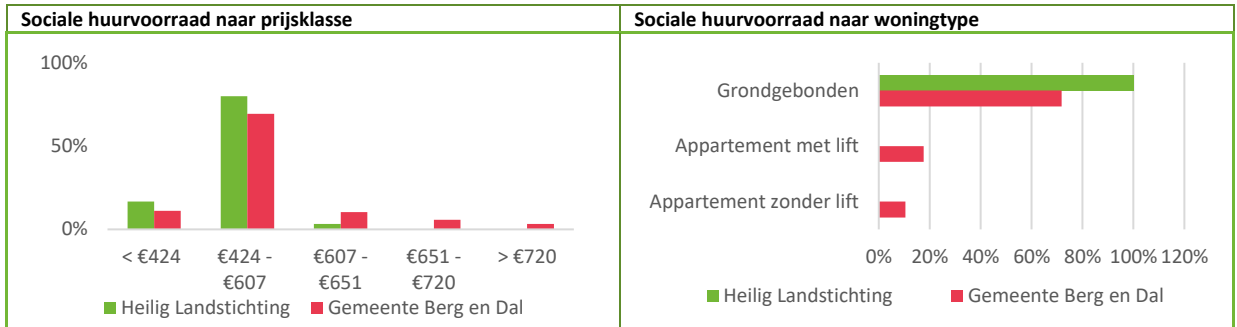
Demografie – Huidige bevolkings- en huishoudenssamenstelling



Huidige woningvoorraad

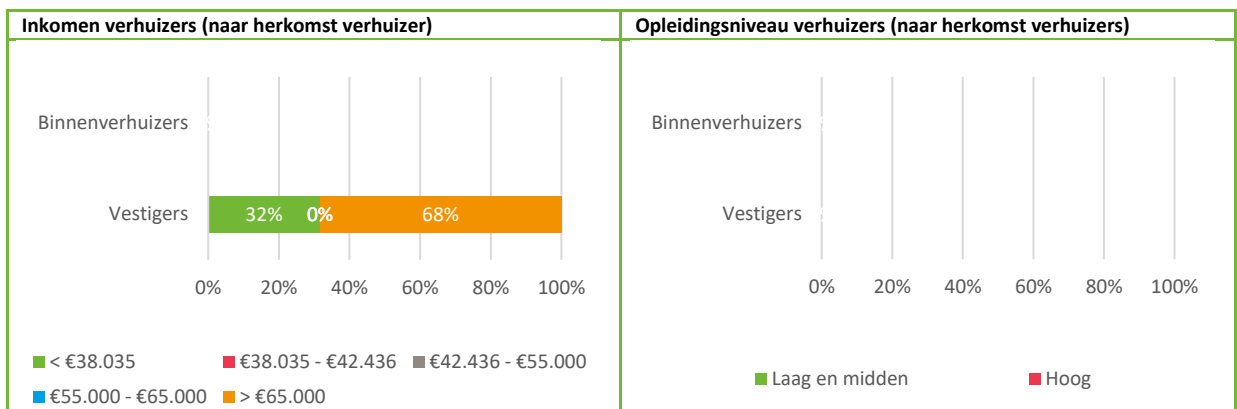
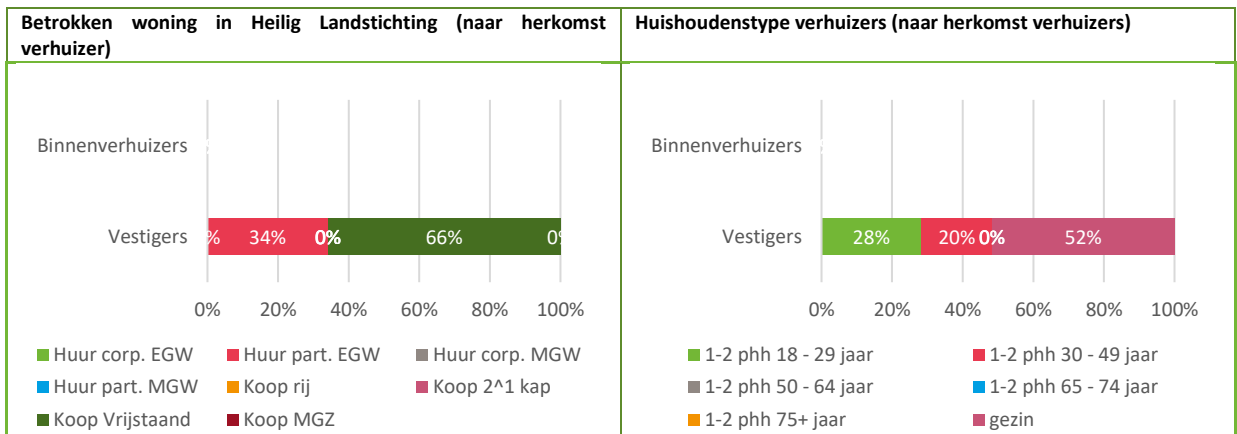


Samenstelling sociale huurvoorraad



Recente verhuisbewegingen

Migratiesaldo: +5 (jaarlijks 0,6% van aantal inwoners)



Top 3 herkomstplaats vestigers

Top 3	% vestigers
1. Nijmegen (gem.)	60%
2. -	-
3. -	-

Druk op de huurmarkt

Vraagdruk sociale huur (naar woningtype)

		Grondgebonden	Appartement met lift	Appartement zonder lift	Totaal
Reacties	Heilig Landstichting	64	0	0	88
	Gemeente	104	33	77	71
Aanbiedingscoefficient	Heilig Landstichting	1,50	0,00	0,00	3,13
	Gemeente	2,64	1,92	2,27	2,37
Zoektijd	Heilig Landstichting	0,00	0,00	0,00	2,11
	Gemeente	1,41	1,12	1,44	1,28

Vraagdruk sociale huur (naar huurprijsklasse)

		Tot € 424	€ 424 - € 607	€ 607 - € 651	€ 651 - € 720	> € 720	Totaal
Reacties	Heilig Landstichting	0	109	0	67	0	88
	Gemeente	41	94	66	26	9	71
Aanbiedingscoefficient	Heilig Landstichting	0,00	1,75	0,00	4,50	0,00	3,13
	Gemeente	2,74	2,29	3,25	1,88	1,92	2,37
Zoektijd	Heilig Landstichting	0,00	3,53	0,00	1,63	0,00	2,111
	Gemeente	1,46	1,21	1,23	1,43	0,33	1,28

Druk op de koopmarkt

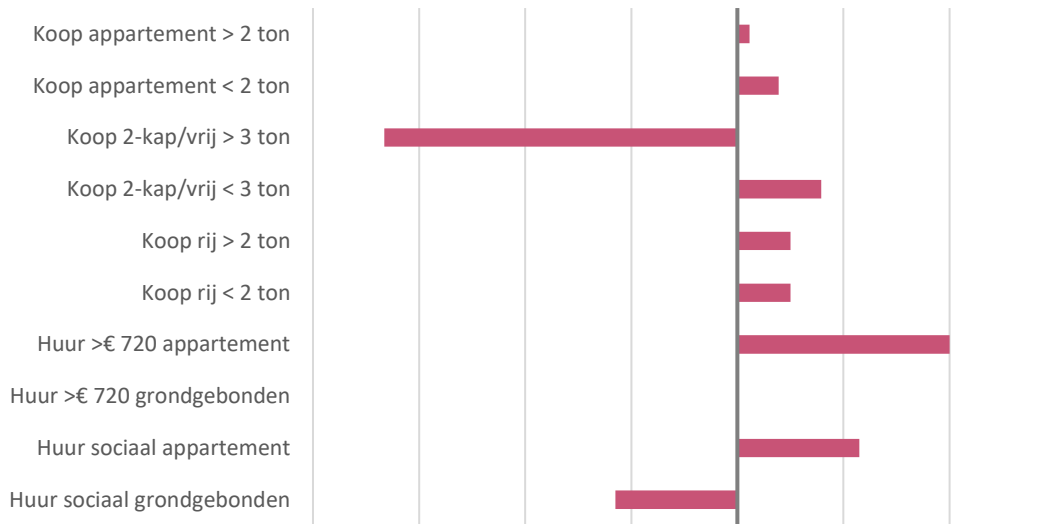
Marktindicator koopwoningen 1-7-2019:

3,0

Toekomstige ontwikkelingen

Groei woningbehoefte			Kwalitatieve behoefte 2019 - 2024			
	2019 - 2024	2025-2029		Sociale huur	Middenhuur	Geclusterd wonen
Big Band	10-15 incl. 10 inloop	10-15 incl. 10 inloop	Big Band	0	20	0
Fanfare	20-30 incl. 10 inloop	15-25 incl. 10 inloop	Fanfare	0	15	
Jamsessie	10-20 incl. 10 inloop	5-20 incl. 10 inloop	Jamsessie	10	25	

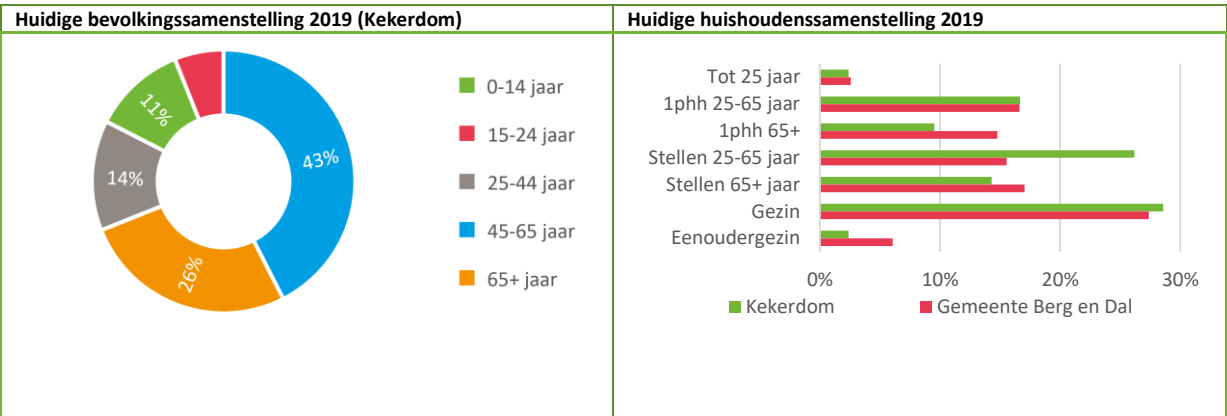
Kwalitatieve behoefte naar segmenten* (Big-Band 2019 - 2024, **Indicatief**)



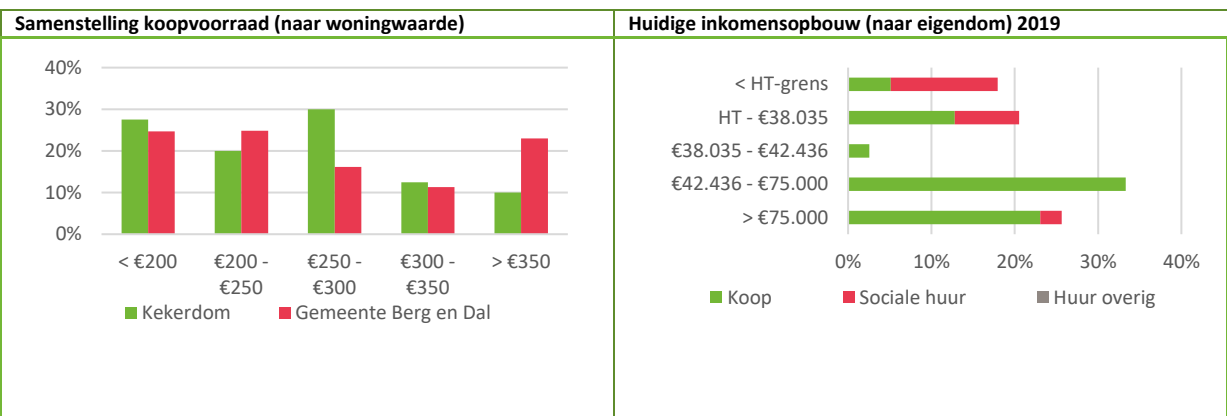
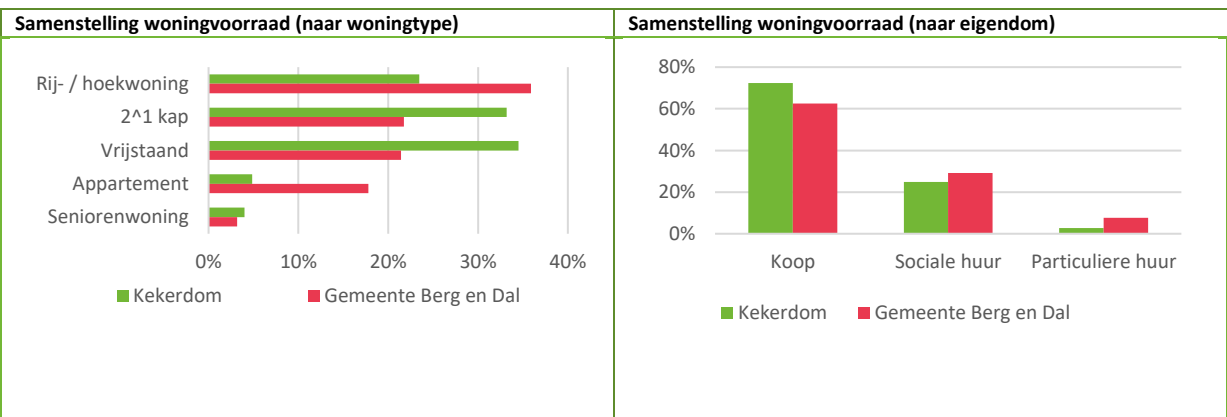
* opgave sociale huurappartementen betreft vooral toegankelijke woningen: grondgebonden en appartementen

Kekerdom

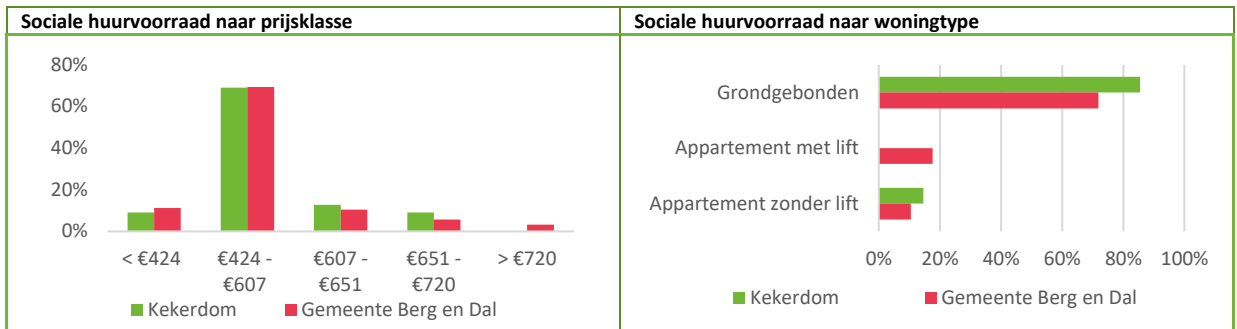
Demografie – Huidige bevolkings- en huishoudenssamenstelling



Huidige woningvoorraad

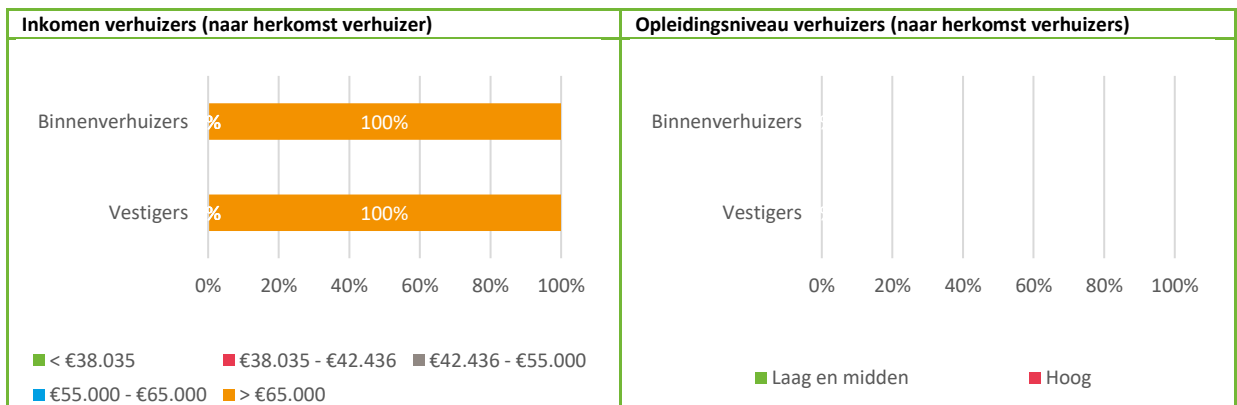
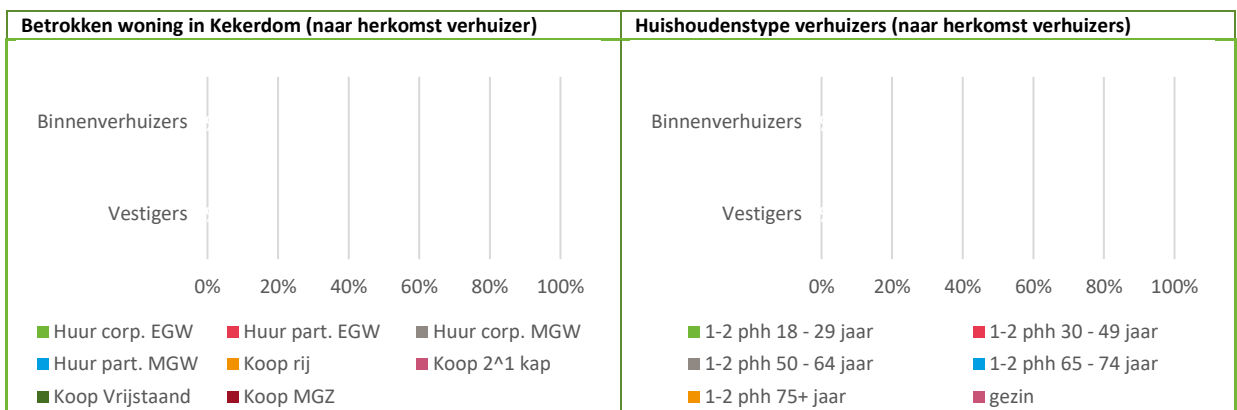


Samenstelling sociale huurvoorraad



Recente verhuisbewegingen

Migratiesaldo: -10 (jaarlijks 2,0% van aantal inwoners)



Top 3 herkomstplaats vestigers

Top 3	% vestigers
1. Nijmegen (gem.)	31%
2. Millingen aan de Rijn	16%
3. Ooij	12%

Druk op de huurmarkt

Vraagdruk sociale huur (naar woningtype) / veel verhuringen via loting, waardoor indicatoren afwijken van gemiddeld beeld!

		Grondgebonden	Appartement met lift	Appartement zonder lift	Totaal
Reacties	Kekerdom	173	0	0	129
	Gemeente	104	33	77	71
Aanbiedingscoefficient	Kekerdom	3,25	0,00	0,00	3,58
	Gemeente	2,64	1,92	2,27	2,37
Zoektijd	Kekerdom	0,89	0,00	0,00	0,90
	Gemeente	1,41	1,12	1,44	1,28

Vraagdruk sociale huur (naar huurprijsklasse)

		Tot € 424	€ 424 - € 607	€ 607 - € 651	€ 651 - € 720	> € 720	Totaal
Reacties	Kekerdom	0	171	61	0	0	129
	Gemeente	41	94	66	26	9	71
Aanbiedingscoefficient	Kekerdom	0,00	4,13	3,00	1,00	0,00	3,58
	Gemeente	2,74	2,29	3,25	1,88	1,92	2,37
Zoektijd	Kekerdom	0,00	1,07	0,69	0,36	0,00	0,90
	Gemeente	1,46	1,21	1,23	1,43	0,33	1,28

Druk op de koopmarkt

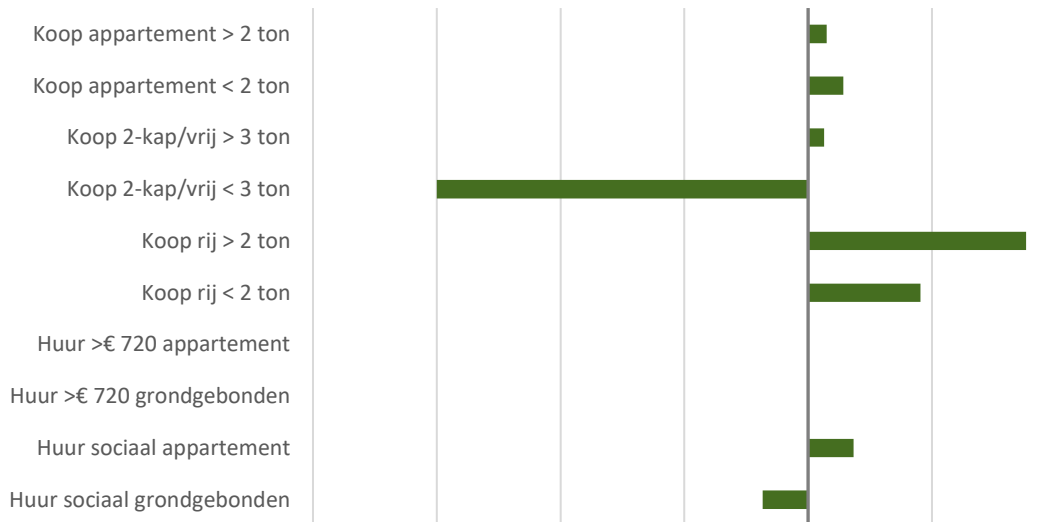
Marktindicator koopwoningen 1-7-2019:

2,2

Toekomstige ontwikkelingen

Groei woningbehoefte			Kwalitatieve behoefte 2019 - 2029			
	2019 - 2024	2025-2029		Sociale huur	Middenhuur	Geclusterd wonen
Big Band	0-5 inloop nihil	0-5 inloop nihil	Big Band	0	0	0
Fanfare	5-15 inloop nihil	5-15 inloop nihil	Fanfare	0	0	
Jamsessie	0-5 inloop nihil	0-5 inloop nihil	Jamsessie	0	5	

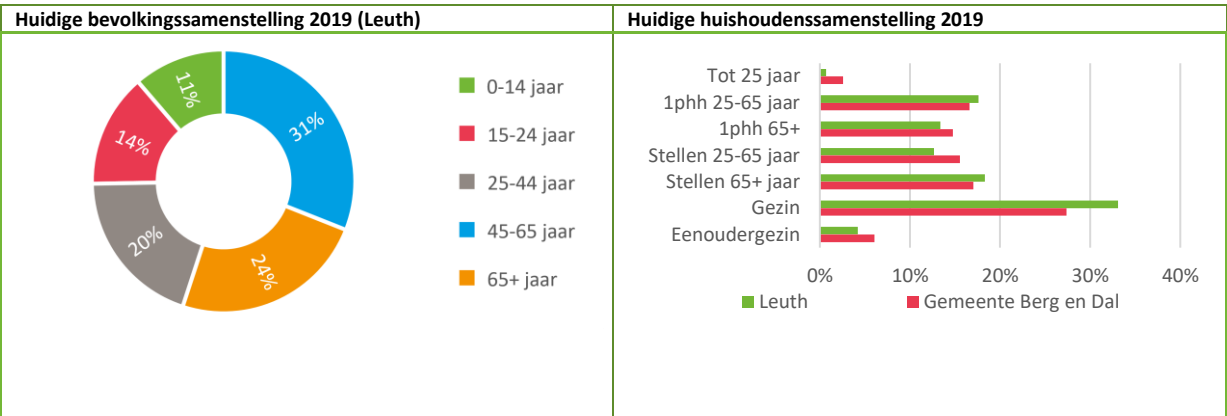
Kwalitatieve behoefte naar segmenten* (Big-Band 2019 - 2024, **Indicatief**)



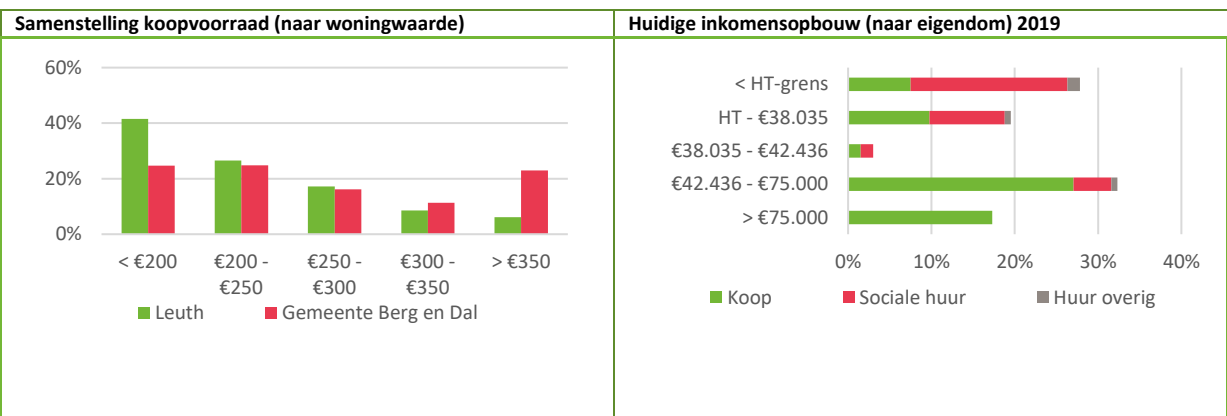
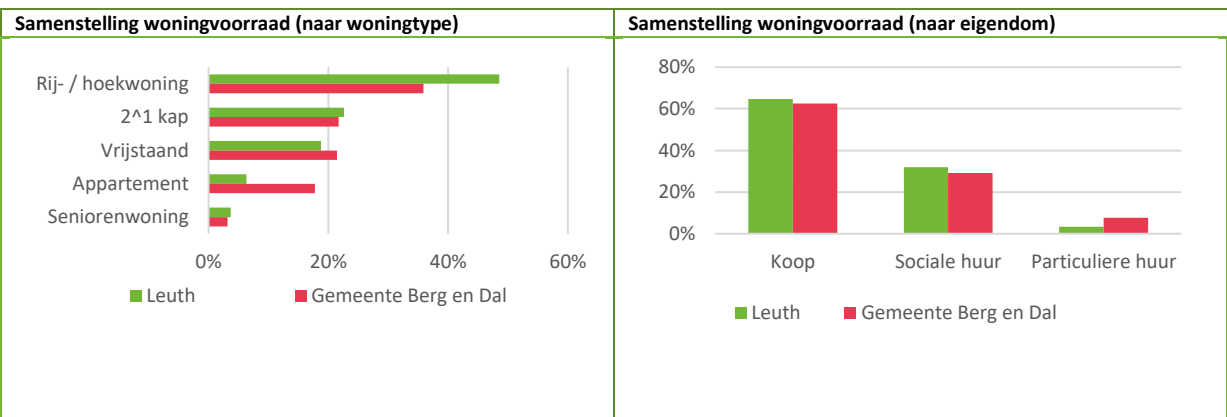
* opgave sociale huurappartementen betreft vooral toegankelijke woningen: grondgebonden en appartementen

Leuth

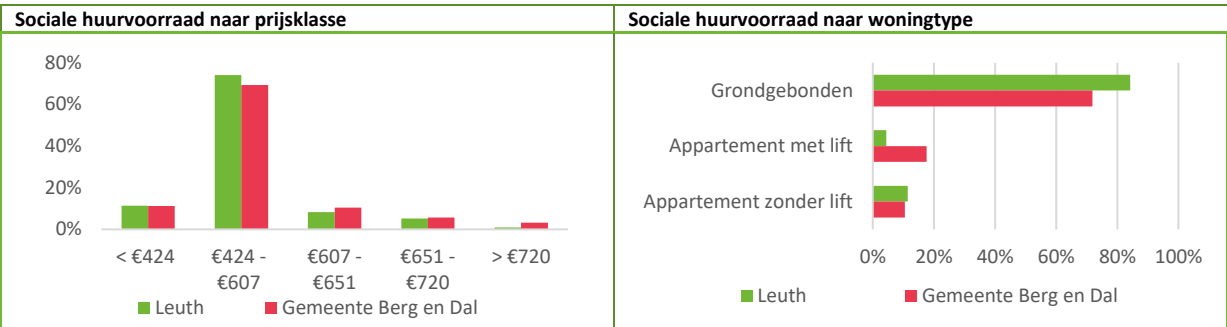
Demografie – Huidige bevolkings- en huishoudenssamenstelling



Huidige woningvoorraad

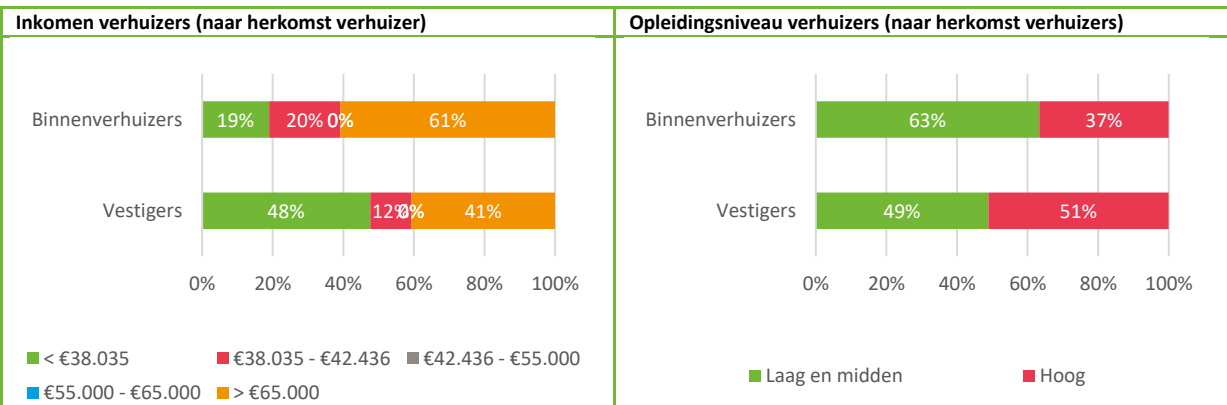
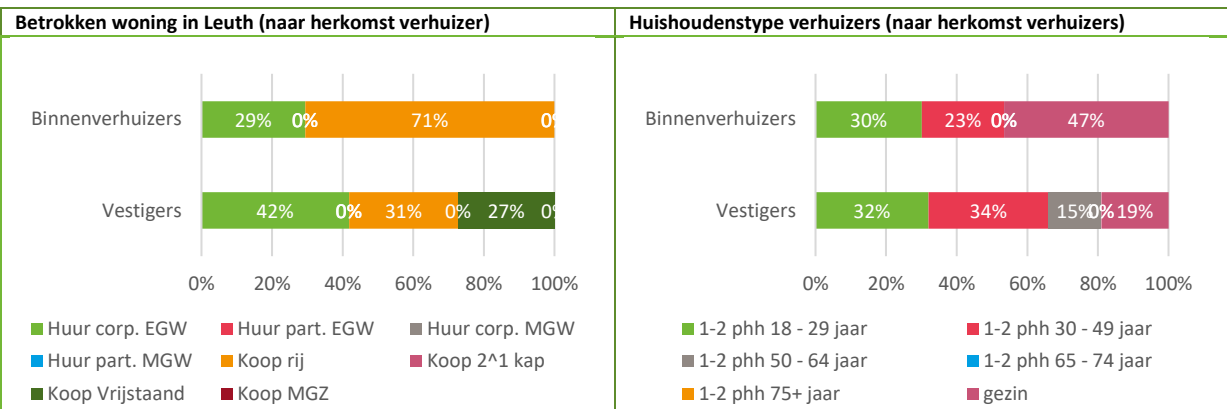


Samenstelling sociale huurvoorraad



Recente verhuisbewegingen

Migratiesaldo: -10 (jaarlijks 0,6% van aantal inwoners)



Top 3 herkomstplaats vestigers

Top 3	% vestigers
1. Nijmegen (gem.)	40%
2. Millingen aan de Rijn	15%
3. Beek	5%

Druk op de huurmarkt

Vraagdruk sociale huur (naar woningtype)

		Grondgebonden	Appartement met lift	Appartement zonder lift	Totaal
Reacties	Leuth	80	29	35	64
	Gemeente	104	33	77	71
Aanbiedingscoëfficiënt	Leuth	4,70	1,00	2,00	3,67
	Gemeente	2,64	1,92	2,27	2,37
Zoektijd	Leuth	1,66	0,06	0,95	1,58
	Gemeente	1,41	1,12	1,44	1,28

Vraagdruk sociale huur (naar huurprijsklasse)

		Tot € 424	€ 424 - € 607	€ 607 - € 651	€ 651 - € 720	> € 720	Totaal
Reacties	Leuth	45	80	61	50	0	64
	Gemeente	41	94	66	26	9	71
Aanbiedingscoëfficiënt	Leuth	3,25	3,21	3,13	4,67	0,00	3,67
	Gemeente	2,74	2,29	3,25	1,88	1,92	2,37
Zoektijd	Leuth	1,69	1,30	2,12	1,75	0,00	1,58
	Gemeente	1,46	1,21	1,23	1,43	0,33	1,28

Druk op de koopmarkt

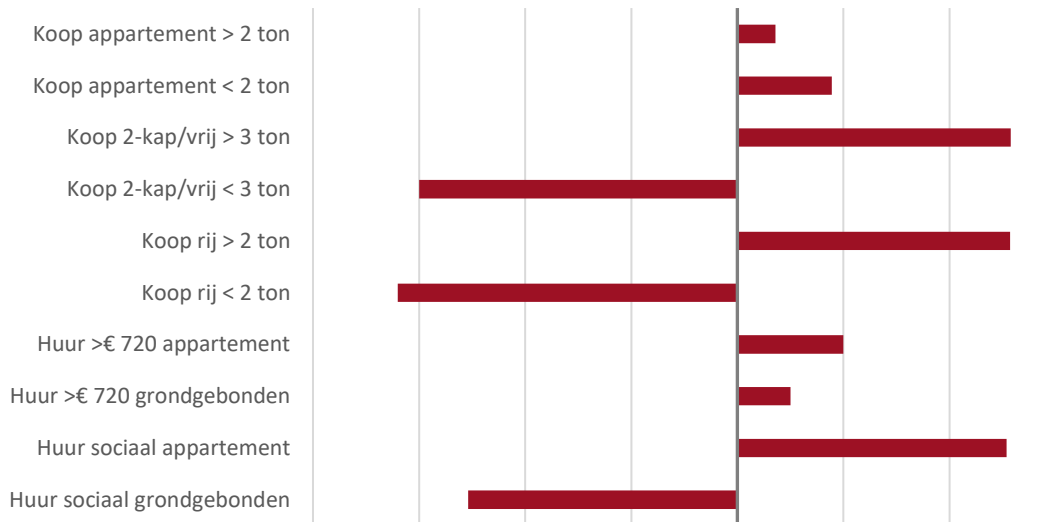
Marktindicator koopwoningen 1-7-2019:

11,7

Toekomstige ontwikkelingen

Groei woningbehoefte			Kwalitatieve behoefte 2019-2024			
	2019 - 2024	2025-2029		Sociale huur	Middenhuur	Geclusterd wonen
Big Band	20-25 incl. 15 inloop	15-25 incl. 15 inloop	Big Band	0	15	0
Fanfare	20-25 incl. 15 inloop	10-20 incl. 15 inloop	Fanfare	0	10	
Jamsessie	20-25 incl. 15 inloop	15-25 incl. 15 inloop	Jamsessie	0	20	

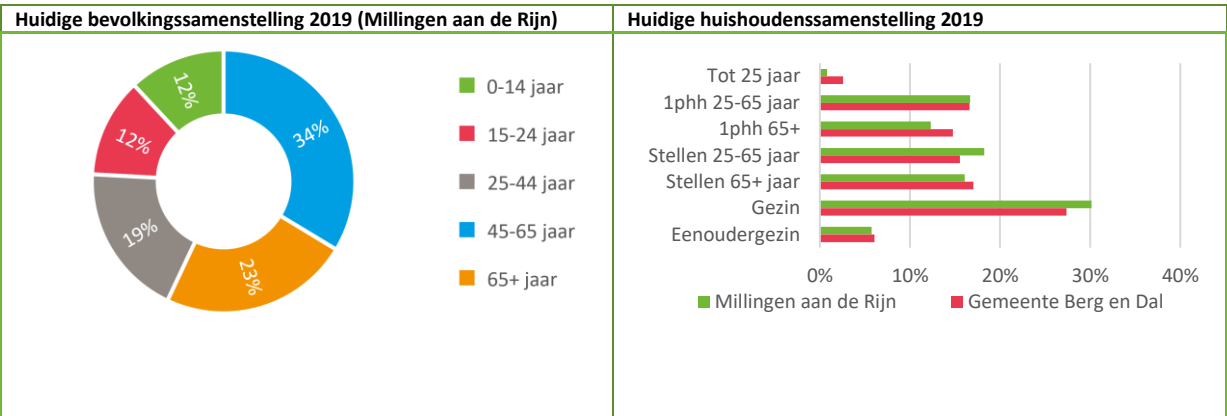
Kwalitatieve behoefte naar segmenten* (Big-Band 2019 - 2024, **Indicatief**)



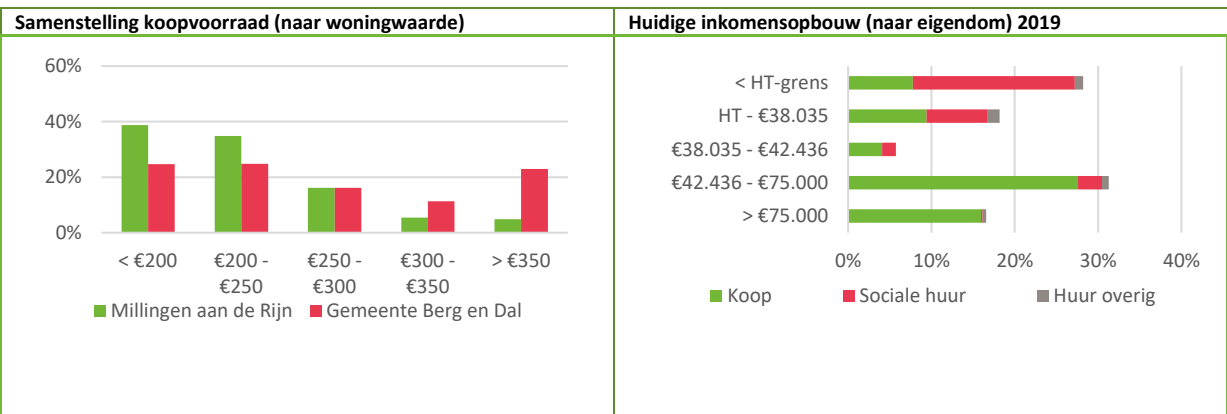
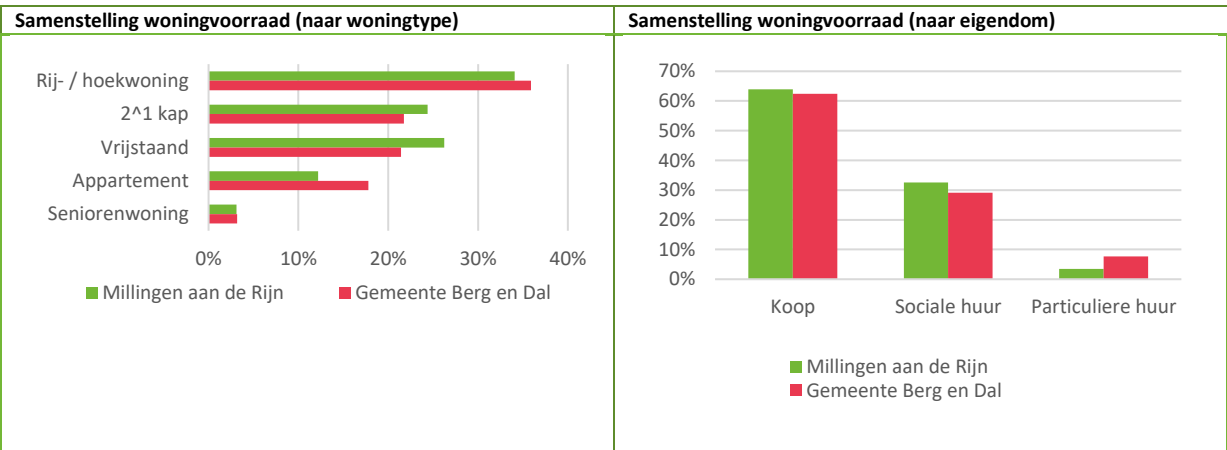
* opgave sociale huurappartementen betreft vooral toegankelijke woningen: grondgebonden en appartementen

Millingen aan de Rijn

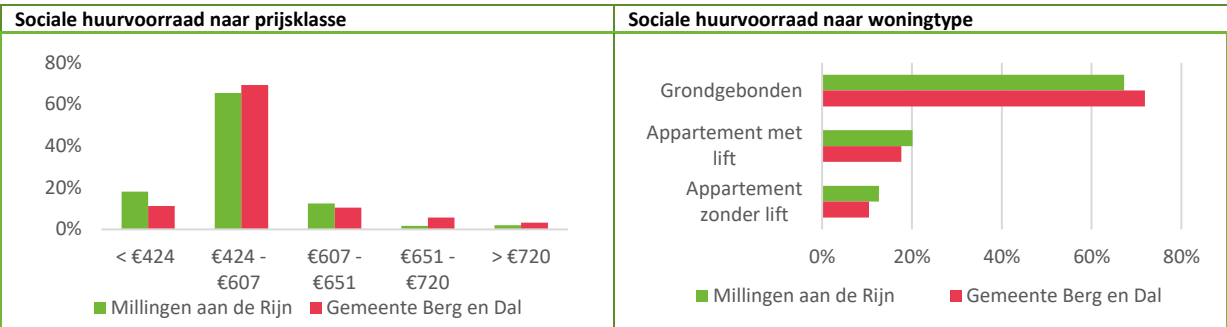
Demografie – Huidige bevolkings- en huishoudenssamenstelling



Huidige woningvoorraad

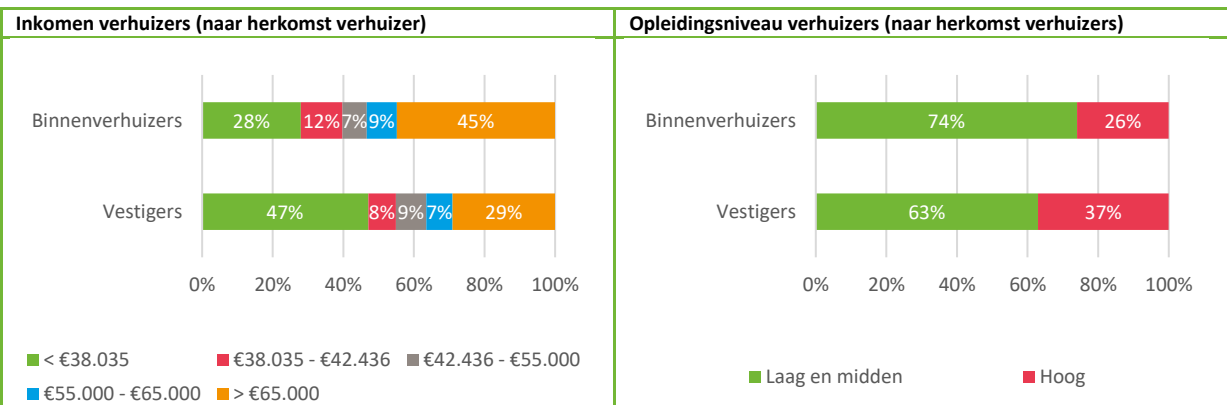
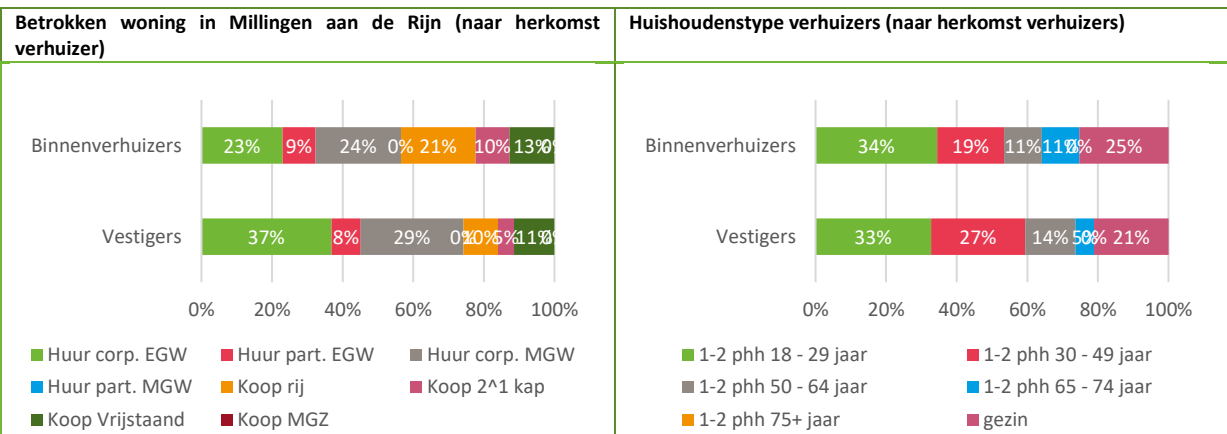


Samenstelling sociale huurvoorraad



Recente verhuisbewegingen

Migratiesaldo: -5 (jaarlijks 0,1% van aantal inwoners)



Top 3 herkomstplaats vestigers

Top 3	% vestigers
1. Nijmegen (gem.)	27%
2. Leuth	6%
3. Arnhem (gem.)	6%

Druk op de huurmarkt

Vraagdruk sociale huur (naar woningtype)

		Grondgebonden	Appartement met lift	Appartement zonder lift	Totaal
Reacties	Millingen aan de Rijn	48	16	11	35
	Gemeente	104	33	77	71
Aanbiedingscoëfficiënt	Millingen aan de Rijn	3,33	2,05	0,50	2,62
	Gemeente	2,64	1,92	2,27	2,37
Zoektijd	Millingen aan de Rijn	1,24	0,95	0,97	1,15
	Gemeente	1,41	1,12	1,44	1,28

Vraagdruk sociale huur (naar huurprijsklasse)

		Tot € 424	€ 424 - € 607	€ 607 - € 651	€ 651 - € 720	> € 720	Totaal
Reacties	Millingen aan de Rijn	29	40	40	25	12	35
	Gemeente	41	94	66	26	9	71
Aanbiedingscoëfficiënt	Millingen aan de Rijn	1,92	2,74	3,41	2,18	2,22	2,62
	Gemeente	2,74	2,29	3,25	1,88	1,92	2,37
Zoektijd	Millingen aan de Rijn	1,25	1,28	1,17	0,84	0,34	1,15
	Gemeente	1,46	1,21	1,23	1,43	0,33	1,28

Druk op de koopmarkt

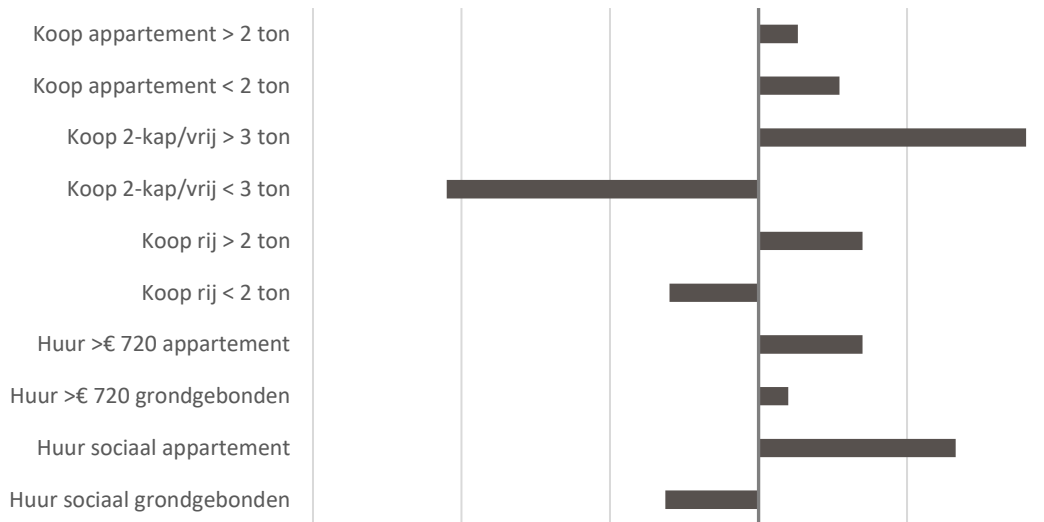
Marktindicator koopwoningen 1-7-2019:

6,1

Toekomstige ontwikkelingen

Groei woningbehoefte			Kwalitatieve behoefte 2019-2024			
	2019 - 2024	2025-2029		Sociale huur	Middenhuur	Geclusterd wonen
Big Band	85-95 incl. 55 inloop	70-80 incl. 55 inloop	Big Band	35	45	40
Fanfare	85-95 incl. 55 inloop	65-80 incl. 55 inloop	Fanfare	20	35	
Jamsessie	75-95 incl. 55 inloop	65-85 incl. 55 inloop	Jamsessie	40	65	

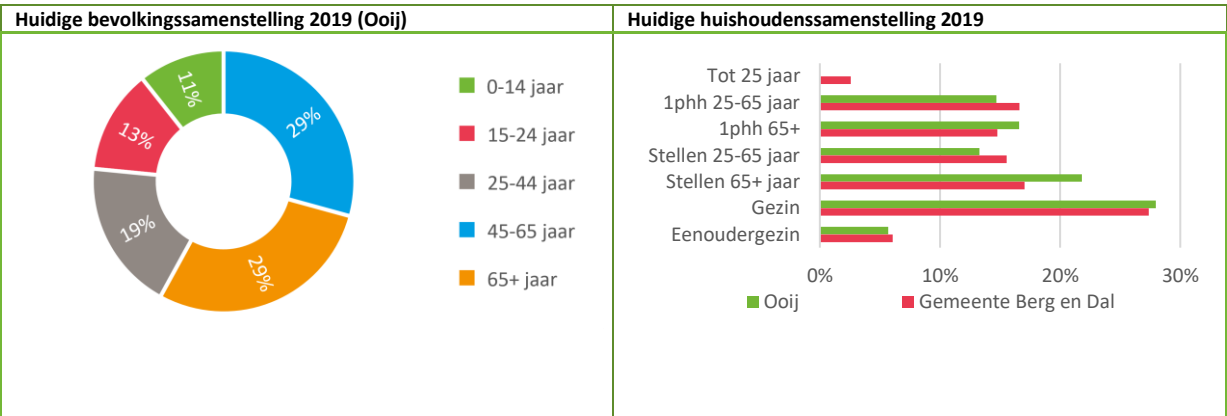
Kwalitatieve behoefte naar segmenten* (Big-Band 2019 - 2024, **Indicatief**)



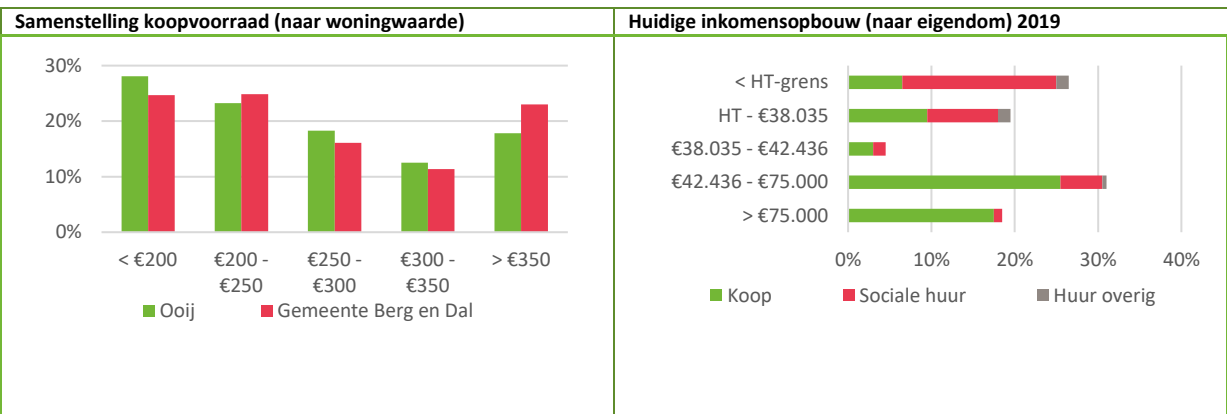
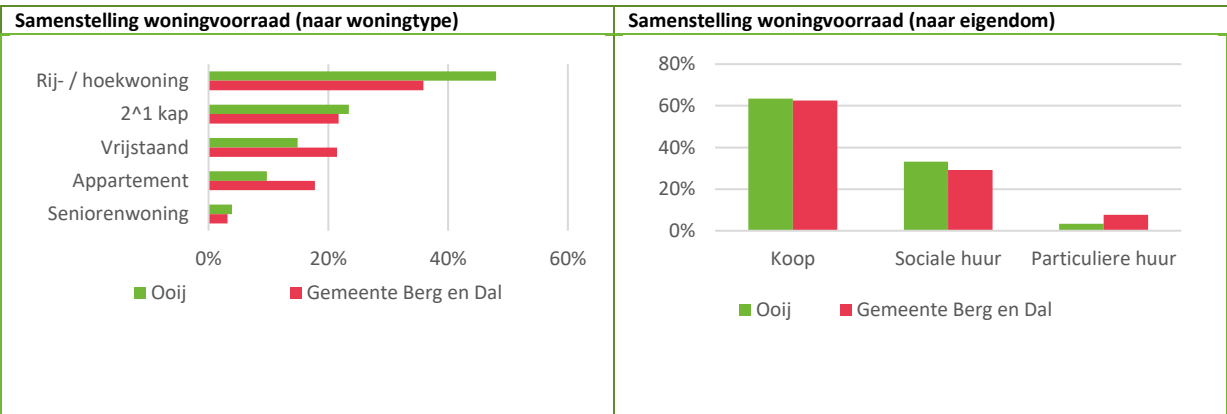
* opgave sociale huurappartementen betreft vooral toegankelijke woningen: grondgebonden en appartementen

Ooij

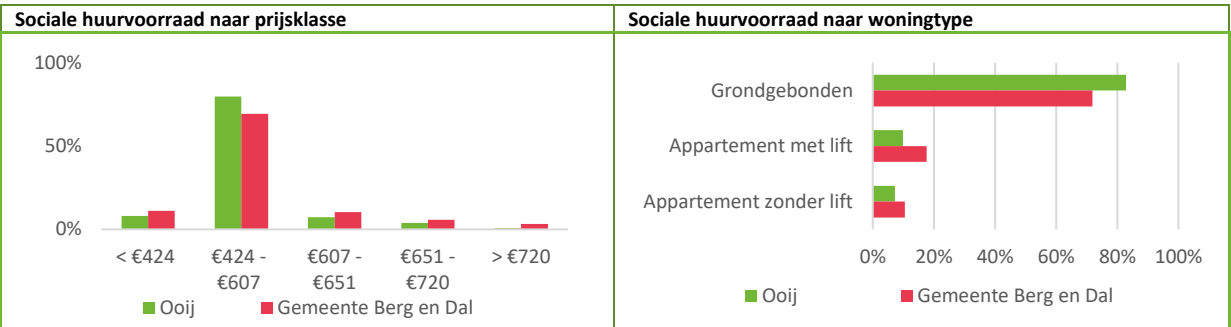
Demografie – Huidige bevolkings- en huishoudenssamenstelling



Huidige woningvoorraad

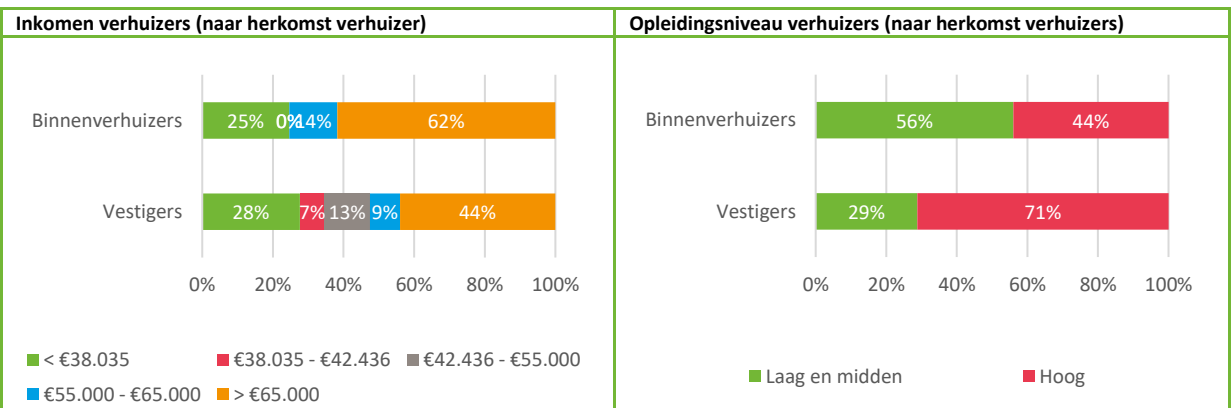
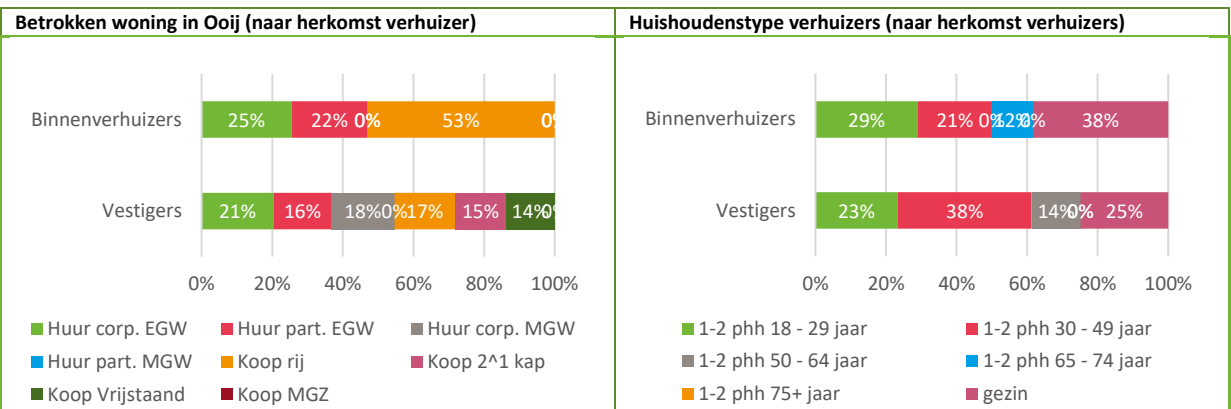


Samenstelling sociale huurvoorraad



Recente verhuisbewegingen

Migratiesaldo: +8 (jaarlijks 0,3% van aantal inwoners)



Top 3 herkomstplaats vestigers

Top 3	% vestigers
1. Nijmegen (gem.)	45%
2. Beek	4%
3. Leuth	4%

Druk op de huurmarkt

Vraagdruk sociale huur (naar woningtype)

		Grondgebonden	Appartement met lift	Appartement zonder lift	Totaal
Reacties	Ooij	167	34	49	95
	Gemeente	104	33	77	71
Aanbiedingscoefficient	Ooij	3,61	3,08	0,80	3,06
	Gemeente	2,64	1,92	2,27	2,37
Zoektijd	Ooij	1,07	0,98	1,62	1,19
	Gemeente	1,41	1,12	1,44	1,28

Vraagdruk sociale huur (naar huurprijsklasse)

		Tot € 424	€ 424 - € 607	€ 607 - € 651	€ 651 - € 720	> € 720	Totaal
Reacties	Ooij	17	99	82	45	0	95
	Gemeente	41	94	66	26	9	71
Aanbiedingscoefficient	Ooij	5,50	2,56	3,79	3,40	0,00	3,06
	Gemeente	2,74	2,29	3,25	1,88	1,92	2,37
Zoektijd	Ooij	1,67	0,91	1,42	2,56	0,00	1,19
	Gemeente	1,46	1,21	1,23	1,43	0,33	1,28

Druk op de koopmarkt

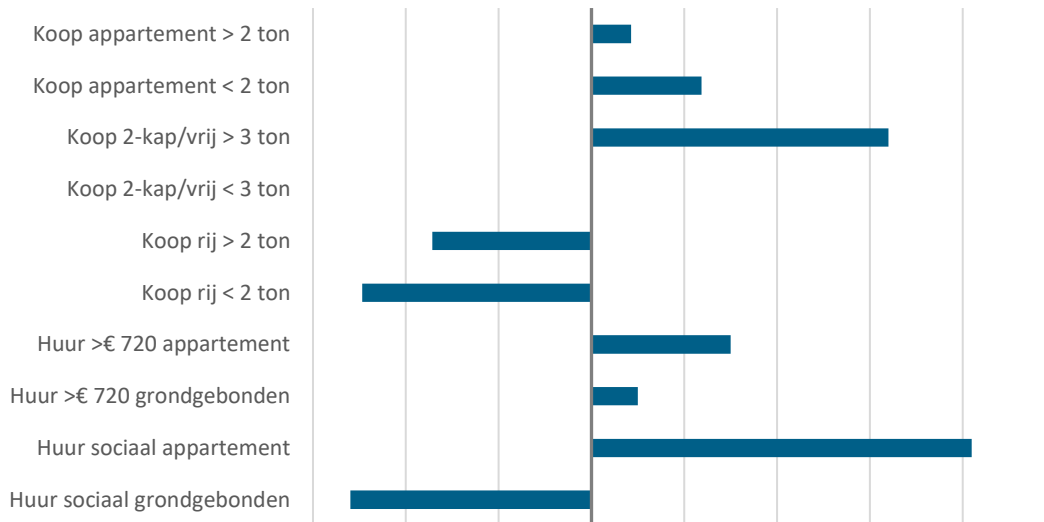
Marktindicator koopwoningen 1-7-2019:

3,4

Toekomstige ontwikkelingen

Groei woningbehoefte			Kwalitatieve behoefte 2019-2024			
	2019 - 2024	2025-2029		Sociale huur	Middenhuur	Geclusterd wonen
Big Band	40-45 incl. 25 inloop	30-40 incl. 25 inloop	Big Band	15	20	10
Fanfare	25-35 incl. 25 inloop	15-30 incl. 25 inloop	Fanfare	10	15	
Jamsessie	35-45 incl. 25 inloop	30-40 incl. 25 inloop	Jamsessie	25	25	

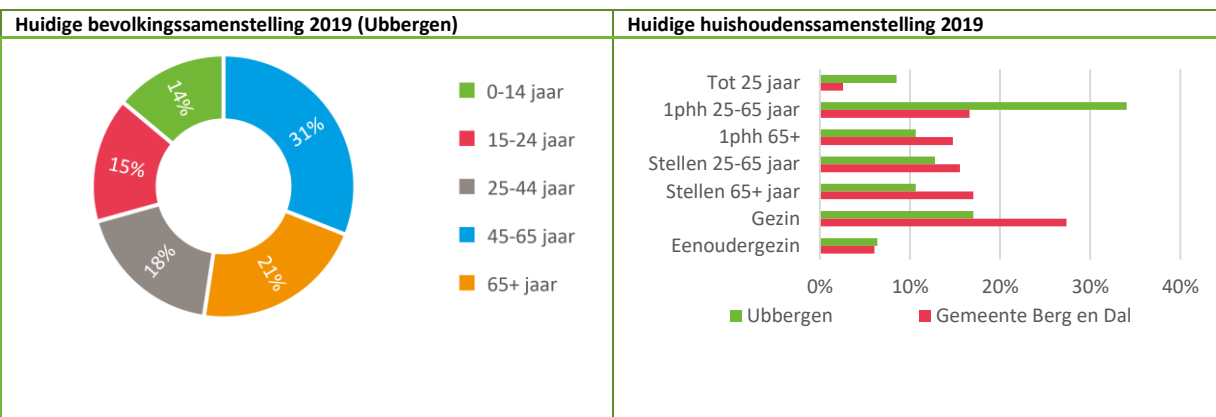
Kwalitatieve behoefte naar segmenten* (Big-Band 2019 - 2024, **Indicatief**)



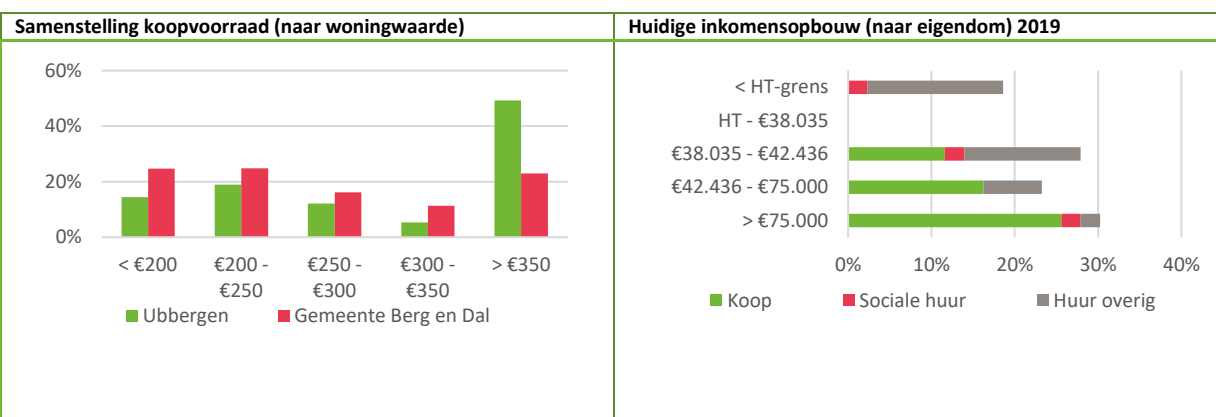
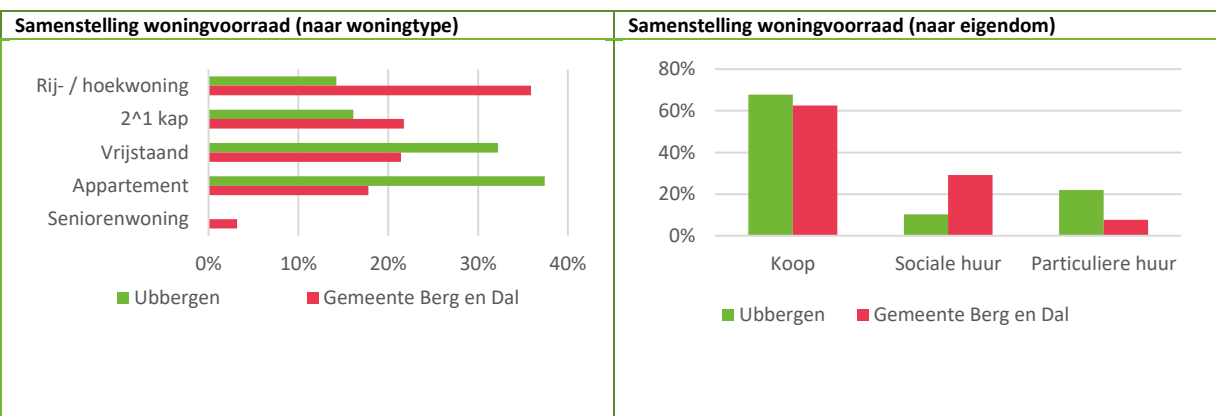
* opgave sociale huurappartementen betreft vooral toegankelijke woningen: grondgebonden en appartementen

Ubbergen

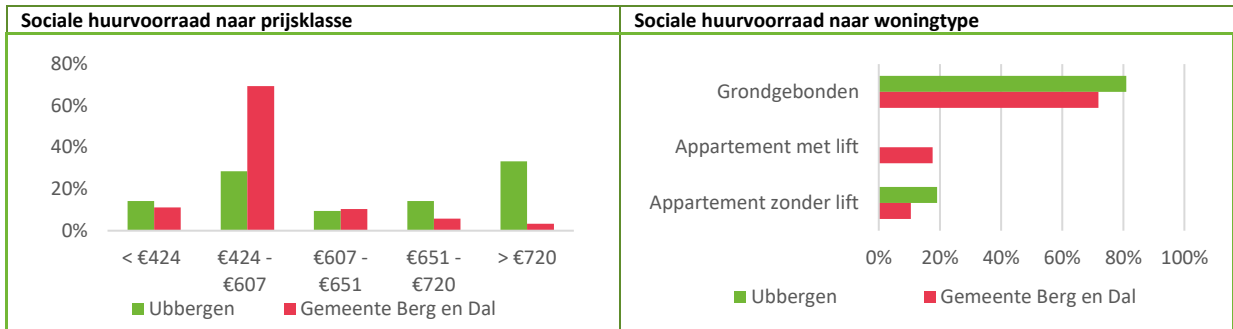
Demografie – Huidige bevolkings- en huishoudenssamenstelling



Huidige woningvoorraad

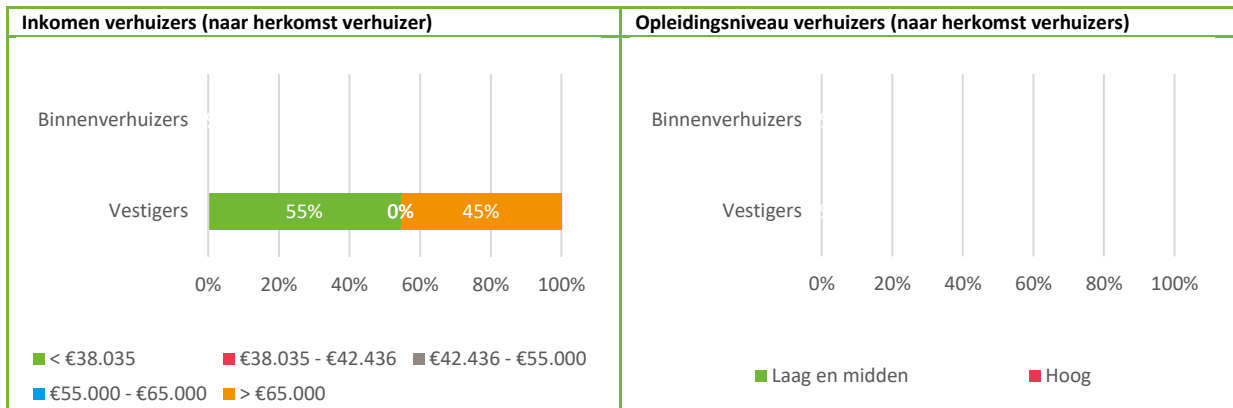
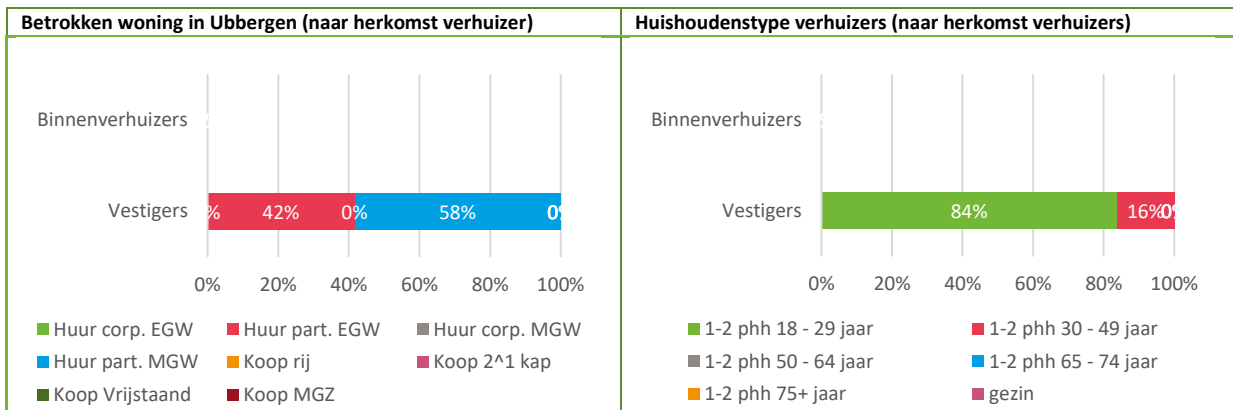


Samenstelling sociale huurvoorraad



Recente verhuisc bewegingen

Migratiesaldo: -5 (jaarlijks 1,2% van aantal inwoners)



Top 3 herkomstplaats vestigers

Top 3	% vestigers
1. Nijmegen (gem.)	42%
2. -	-
3. -	-

Druk op de huurmarkt

Vraagdruk sociale huur (naar woningtype) / veel verhuringen via loting, waardoor indicatoren afwijken van gemiddeld beeld!

		Grondgebonden	Appartement met lift	Appartement zonder lift	Totaal
Reacties	Ubbergen	250	0	235	245
	Gemeente	104	33	77	71
Aanbiedingscoefficient	Ubbergen	1,75	0,00	4,00	2,50
	Gemeente	2,64	1,92	2,27	2,37
Zoektijd	Ubbergen	0,21	0,00	0,76	0,48
	Gemeente	1,41	1,12	1,44	1,28

Vraagdruk sociale huur (naar huurprijsklasse)

		Tot € 424	€ 424 - € 607	€ 607 - € 651	€ 651 - € 720	> € 720	Totaal
Reacties	Ubbergen	0	286	0	43	0	245
	Gemeente	41	94	66	26	9	71
Aanbiedingscoefficient	Ubbergen	0,00	2,80	0,00	1,00	0,00	2,50
	Gemeente	2,74	2,29	3,25	1,88	1,92	2,37
Zoektijd	Ubbergen	0,00	0,48	0,00	0,00	0,00	0,48
	Gemeente	1,46	1,21	1,23	1,43	0,33	1,28

Druk op de koopmarkt

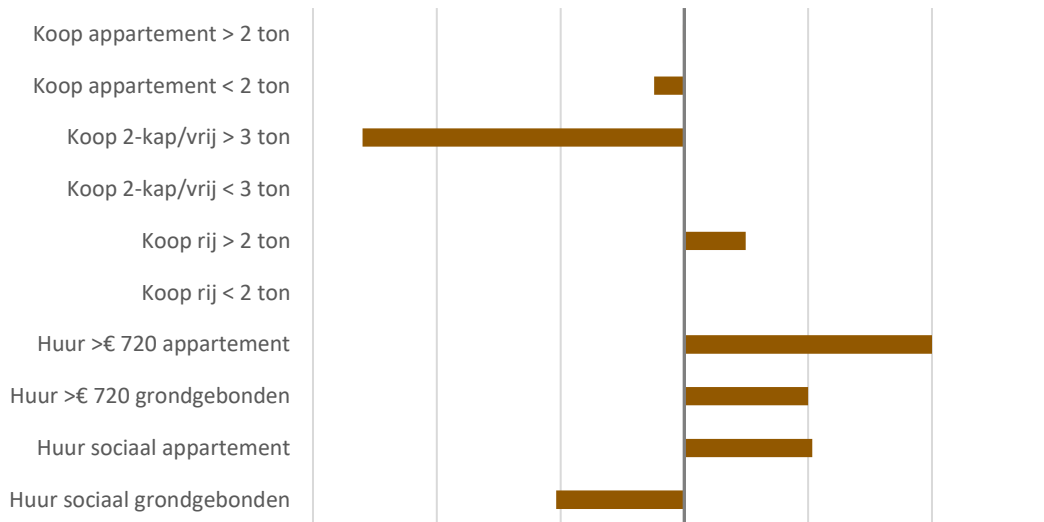
Marktindicator koopwoningen 1-7-2019:

3,0

Toekomstige ontwikkelingen

Groei woningbehoefte			Kwalitatieve behoefte 2019-2024			
	2019 - 2024	2025-2029		Sociale huur	Middenhuur	Geclusterd wonen
Big Band	0-5 incl. 5 inloop	0-5 incl. 5 inloop	Big Band	0	15	0
Fanfare	5-15 incl. 5 inloop	5-15 incl. 5 inloop	Fanfare	0	15	
Jamsessie	5-15 incl. 5 inloop	5-15 incl. 5 inloop	Jamsessie	10	25	

Kwalitatieve behoefte naar segmenten* (Big-Band 2019 - 2024, **Indicatief**)



* opgave sociale huurappartementen betreft vooral toegankelijke woningen: grondgebonden en appartementen

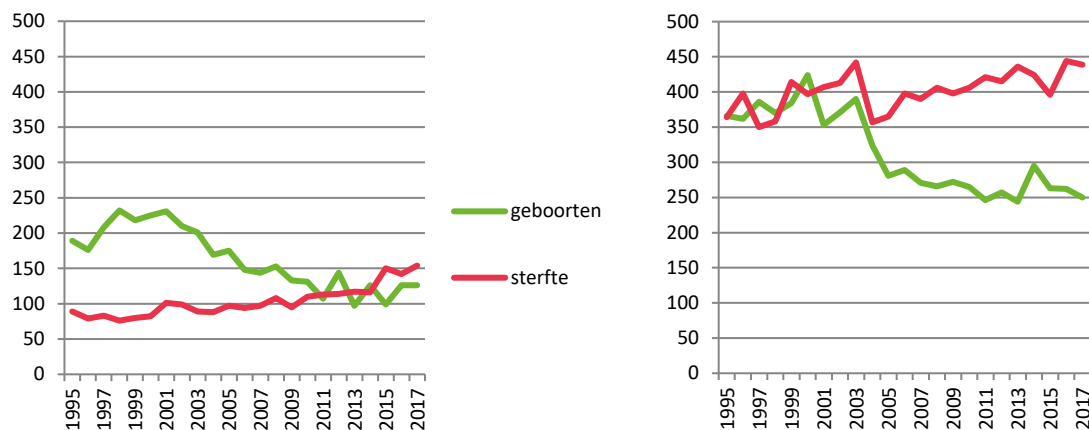
Bijlage 2: Aanvullende onderzoeksuitkomsten

Recente ontwikkelingen in de gemeente

We schetsen eerst enkele algemene ontwikkelingen die mede van invloed zijn op de woningmarkt. Dan gaat het om demografische en economische ontwikkelingen. Bij de demografische ontwikkelingen kijken we naar geboorte en sterfte en vestiging en vertrek. Bij economische ontwikkelingen kijken we naar inkomen, vermogen en werkloosheid.

In deze bijlage geven we zowel gegevens van de gemeente Berg en Dal als de gemeente Heumen. Beide gemeenten hebben samen dit onderzoek uitgevoerd, met elk een eigen rapportage. Deze bijlage is gezamenlijk opgesteld.

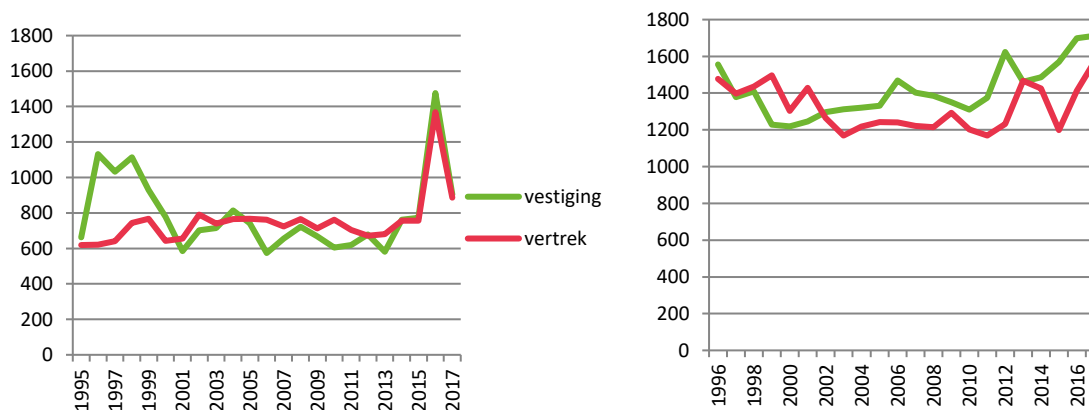
Figuur B.2.1: Geboorte en sterfte door de jaren heen (ontwikkeling in Heumen links, ontwikkeling in Berg en Dal rechts)



Bron: CBS.

In zowel Heumen (links) al Berg en Dal loopt het aantal sterfgevallen gestaag op, en daalt het aantal geboortes. Berg en Dal heeft al jaren aanzienlijk meer sterfgevallen dan aantal geboortes. Zonder migratie zou de bevolking krimpen. In Heumen is er de laatste jaren een evenwichtssituatie.

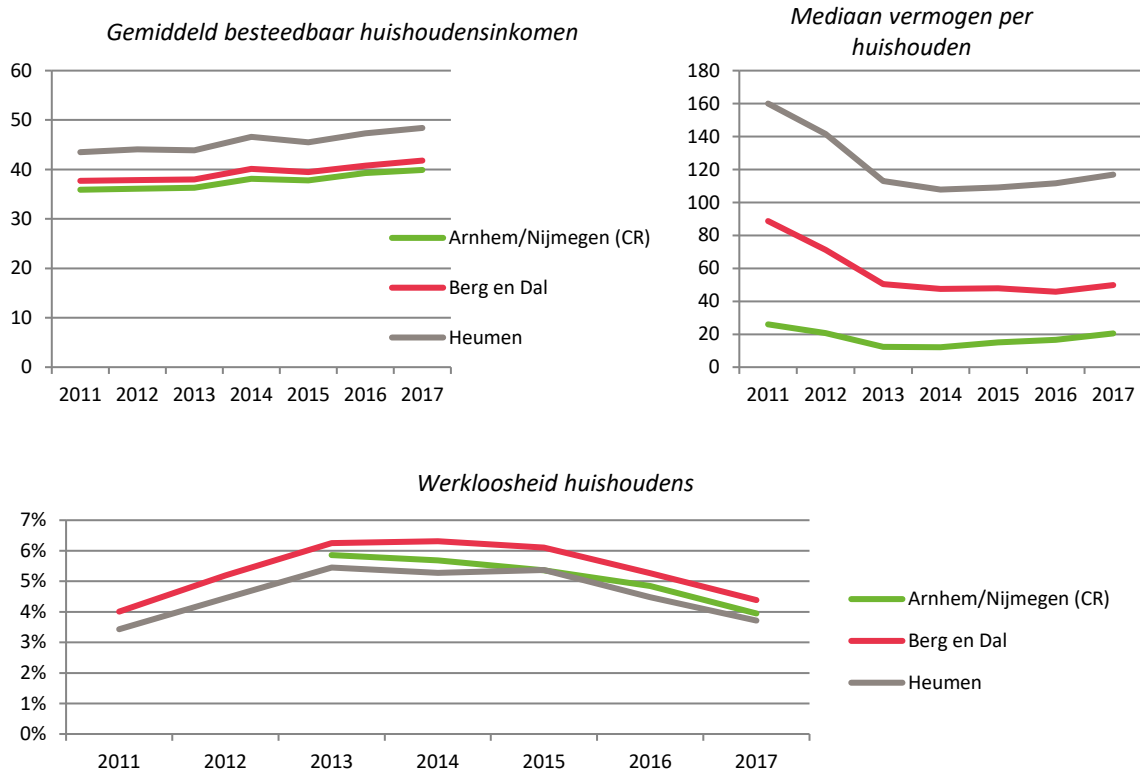
Figuur B.2.2: Vestiging en vertrek door de jaren heen (ontwikkeling in Heumen links, ontwikkeling in Berg en Dal rechts)



Bron: CBS.

In de gemeente Heumen (links) houden vestiging en vertrek elkaar deze eeuw in evenwicht: er is een fractie meer vertrek dan aantal vestigers. Voor 2000 kende de gemeente Heumen een vestigingsoverschot (Hogenhof). In 2016 waren er veel vestigers in de gemeente Heumen, vooral als gevolg van het AZC. In de gemeente Berg en Dal is door de jaren heen het aantal vestigers net iets groter dan het aantal vertrekkers: 100 à 200 personen per jaar die daardoor per saldo in de gemeente Berg en Dal komen wonen. Deze vestiging is structureel en loopt de laatste jaren iets op.

Figuur B.2.3: Economische positie van huishoudens naar inkomen, vermogen en werkloosheid, Heumen en Berg en Dal vergeleken met de regio



Bron: CBS.

Op zowel inkomen, vermogen als werkgelegenheid kent de gemeente Heumen de hoogste scores. Met de economische crisis is in de gemeente Heumen ook de teruggang in vermogen is absolute zin groot geweest (van gemiddeld € 160.000 naar € 110.000 = -30%), in Berg en Dal is deze relatief groter (van € 90.000 naar € 50.000 = -45%). Het vermogen in de gemeente Heumen is bijna het drievoudige van het gemiddelde in Berg en Dal, en het zesvoudige ten opzichte van de regio. De verschillen in inkomen zijn minder groot, maar wel aanwezig.

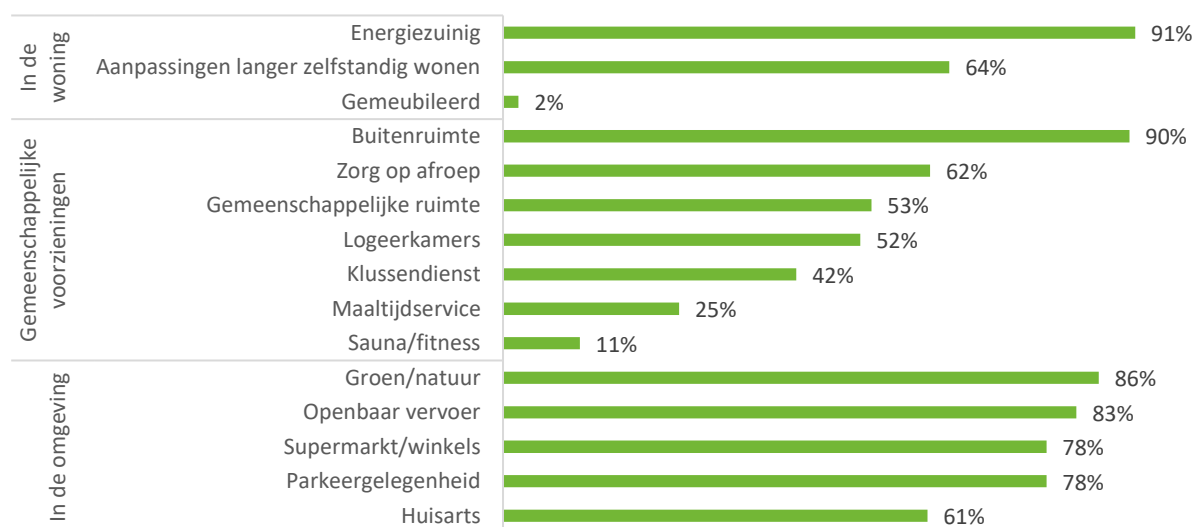
Overige achtergronden

Voor de drie scenario's hebben we een doorrekening gemaakt van de kwalitatieve woningbehoefte. In het rapport is dit in een figuur opgenomen. In de volgende tabel vindt u de achterliggende getallen bij deze figuur voor de periode 2019 - 2024.

	Big Band	Fanfare	Jam Sessie
Huur sociaal grondgebonden	-190	-295	-15
Huur sociaal appartement	405	420	365
Huur vs grondgebonden	25	-40	170
Huur vs appartement	235	250	215
Koop rij < 2 ton	35	90	-50
Koop rij > 2 ton	-5	60	-75
Koop 2-kap/vrij < 3 ton	-225	-225	-230
Koop 2-kap/vrij > 3 ton	205	285	105
Koop appartement < 2 ton	105	140	50
Koop appartement > 2 ton	60	75	45
2019 - 2024	+650	+760	+580

Daarnaast hebben we in de enquête gevraagd naar voorzieningen die mensen bij hun woning belangrijk vinden. Dit is onderdeel van de enquête geweest.

Figuur B.2.4: Voorzieningen gewenste woning Berg en Dal (% (zeer) belangrijk)

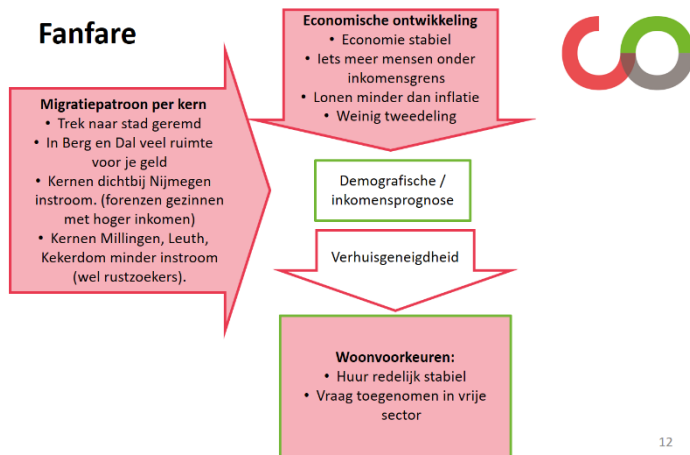


Bron: Vragenlijstonderzoek.

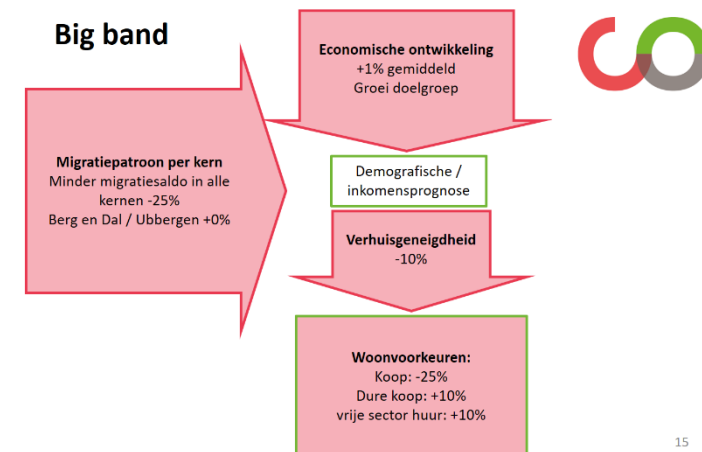
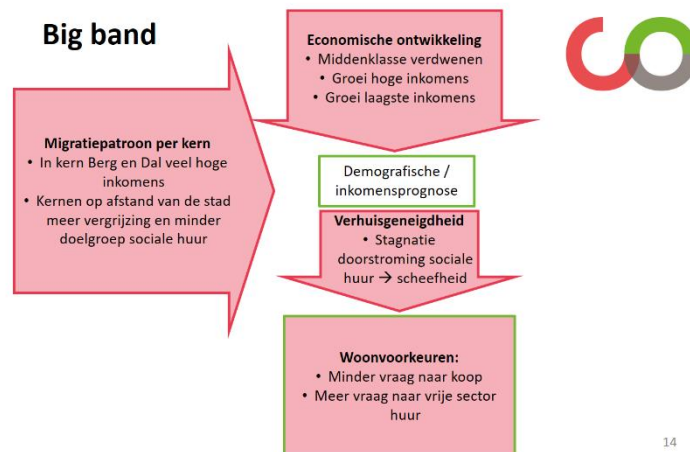
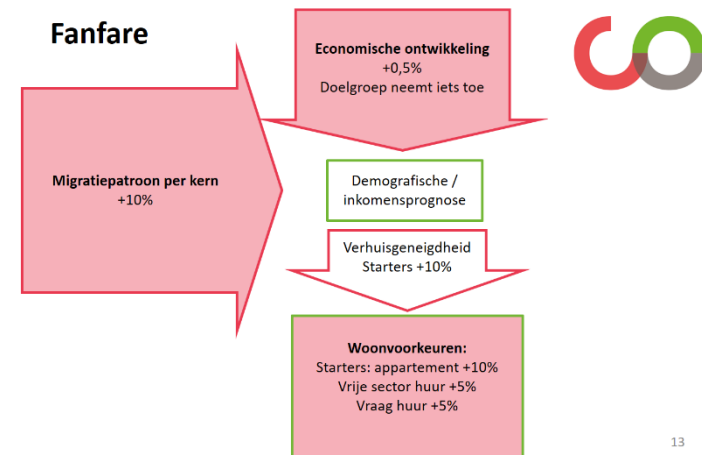
Bijlage 3: Uitgangspunten scenario's

Voor de doorrekening van de scenario's zijn in 2015 uitgangspunten bepaald. Deze uitgangspunten hebben we ook nu overgenomen. Daarbij is dit modelmatig uitgewerkt. De volgende figuren geven per scenario zowel de achtergronden als de getalsmatige uitgangspunten.

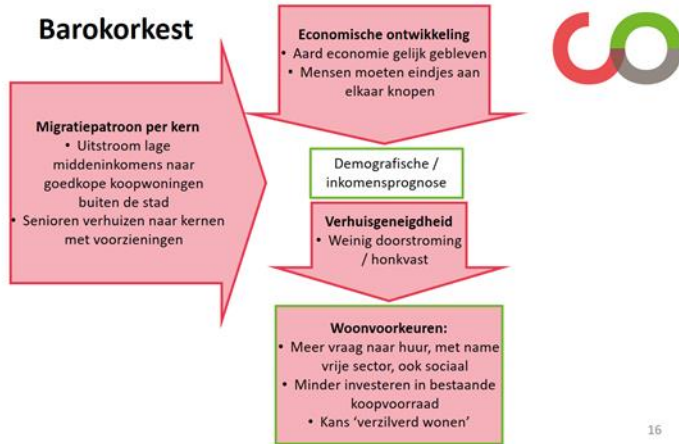
Beschrijving woningmarkteffecten



Getalsmatige uitgangspunten

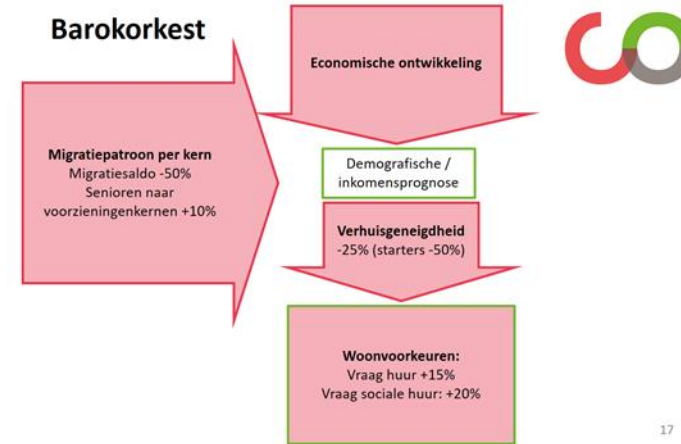


Barokorkest



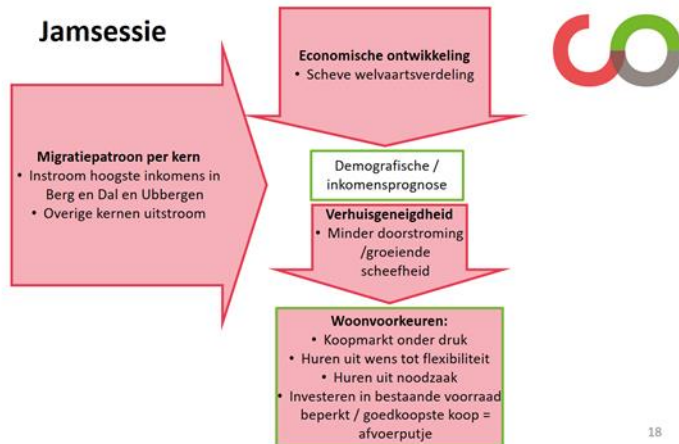
16

Barokorkest



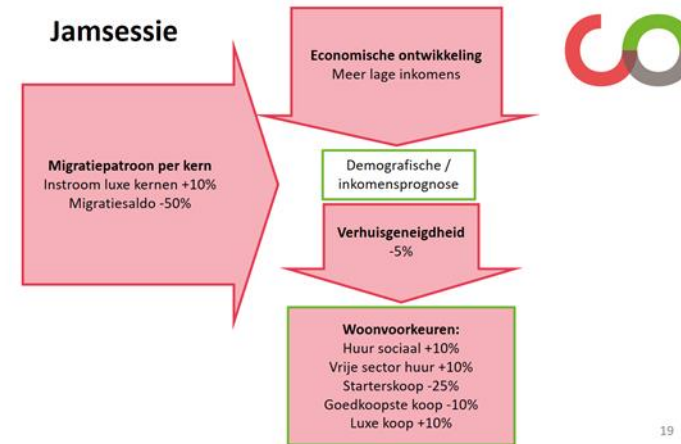
17

Jamsessie



18

Jamsessie



19

Resultaat berekeningen 2016

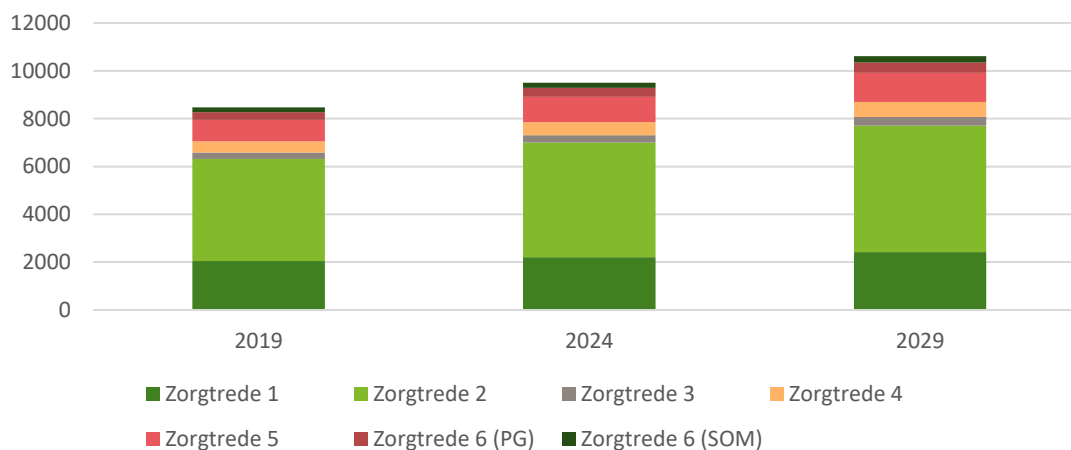
	Stabiele economie		
Technologische evolutie	Fanfare <ul style="list-style-type: none">• Behoeftte: +685• Sociale huur: +210• Koop: gevarieerd aanbod	Big Band <ul style="list-style-type: none">• Behoeftte: +450• Sociale huur: +265• Koop: aanbod topsegment	Technologische revolutie
	Barokorkest <ul style="list-style-type: none">• Behoeftte: +235• Sociale huur: +135• Koop: rijwoningen	Jamsessie <ul style="list-style-type: none">• Behoeftte: +105• Sociale huur: +380• Koop: aanbod topsegment	
	Sterk beweeglijke economie		

Bijlage 4: Toelichting zorgtredemodel

Bij het in kaart brengen van de behoefte aan wonen met zorg sluiten wij aan bij het zorgtredemodel van de NZa. In het zorgtredemodel worden ouderen (per leeftijdsgroep) ingedeeld in een 'zorgtrede' die weergeeft van welke zorg zij gebruik maken:

- Zorgtrede 6 bestaat uit mensen die Wlz-zorg ontvangen.
- Zorgtrede 5 bestaat uit mensen die structureel (langer dan 3 maanden) gebruik maken van bijvoorbeeld persoonlijke verzorging en wijkverpleging, zorg thuis uit de Wlz. Ook mensen in zorgtrede 5 hebben dus een relatief zware en langdurige zorgvraag.
- Bij lagere zorgtreden ligt de behoefte grotendeels bij regulier (geschikte) woningen en voor een klein deel bij geclusterd wonen.

Prognose zorgvraag personen



Inwoners	2019	2024	2029
Zorgtrede 1	2.053	2.206	2.417
Zorgtrede 2	4.267	4.791	5.295
Zorgtrede 3	261	311	357
Zorgtrede 4	469	553	630
Zorgtrede 5	894	1.052	1.215
Zorgtrede 6 (PG)	321	371	432
Zorgtrede 6 (SOM)	210	224	261

Woningen	2019	2024	2029
Regulier wonen	4.340	4.900 (+560)	5.380 (+480)
Geclusterd wonen (zonder zorg)	370	460 (+90)	570 (+110)
Geclusterd wonen (zorg nabij)	360	460 (+100)	580 (+120)
Geclusterd wonen (24-uurszorg)	170	170 (0)	190 (+10)
Woonzorg dementie	300	350 (+50)	400 (+50)

Bijlage 5: Gepresenteerde alternatieve woonvormen



Skinny house

50 - 70 m²

Volwaardige woning

Eigen voorzieningen

Breedte 3 tot 4 meter



Meergeneratiewoning

70 - 120 m²

Meerdere generaties in één woongebouw (bijv. met opa en oma)

Voorzieningen gedeeld met ander huishouden

Bewoners van verschillende generaties



Hofjeswoning

60 - 80 m²

Eigen voorzieningen

Gemeenschappelijke tuin

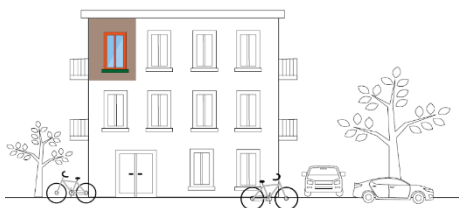


Mantelzorgwoning

40 - 60 m²

Eigen woning aan/bij woning mantelzorger

Eigen voorzieningen



Groepswoning

50 - 70 m²

Eigen kamer/woning

Gedeelde voorzieningen

Gemeenschappelijke ruimten

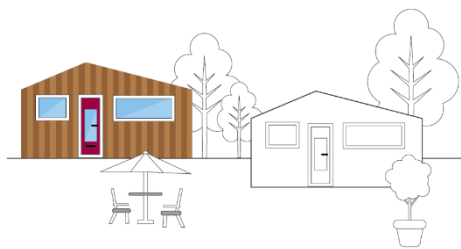


Friends house

30 - 40 m² per persoon

Woning gedeeld met vrienden die tijdelijk een huishouden vormen

Gezamenlijke voorzieningen



Tiny house

Tijdelijk, verplaatsbaar

Eigen voorzieningen

Energie neutraal



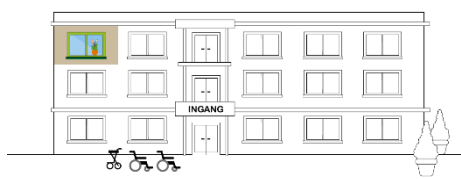
Autarkisch wonen

50 - 80 m²

Zelfvoorzienend (energie, voedselvoorziening)

Gedeelde voorzieningen

Duurzaam en idealistisch



Woonzorgcomplex

60 - 80 m²

Eigen en gemeenschappelijke voorzieningen

Nabij zorg(instelling)