Gemeente Houten

Woningbehoefteonderzoek Schalkwijk en Tull en ‘t Waal

Eindrapportage

26 oktober 2017

COMPANEN

ADVIES VOOR
WONINGMARKT
EN LEEFOMGEVING

COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING

DATUM 26 oktober 2017

TITEL Woningbehoefteonderzoek Schalkwijk en Tull en ‘t Waal

ONDERTITEL Eindrapportage

OPDRACHTGEVER Gemeente Houten

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem

Postbus 1174
6801 BD Arnhem

info@companen.nl

www.companen.nl

(026) 351 25 32

@Companen

BTW NL001826517B01

IBAN NL95RABO0146973909

KVK 09035291

AUTEUR(S) Chantal Tiekstra
Laurens van Dongen

PROJECTNUMMER 321.111

Inhoud

1 Inleiding 1

2 Vraaganalyse 3

2.1 Bevolking 3

2.2 Woningvoorraad 6

2.3 Wie vestigen zich in de kernen? En wie vertrekken? 9

2.4 Bevolkings- en huishoudensprognose 15

2.5 Conclusie: Woningbehoefte in Schalkwijk en Tull en ‘t Waal 19

3 Prijs-kwaliteitanalyse 22

3.1 De Houtense woningmarkt 22

3.2 Conclusie: wat betekent dit voor Schalkwijk en Tull en ‘t Waal? 24

4 Wonen met zorg in de kleine kernen 27

4.1 Introductie en onderzoeksmethode 27

4.2 Wonen met zorg voor ouderen in de gemeente Houten 28

4.3 Wonen met zorg voor ouderen in de kleine kernen 31

4.4 Conclusie: wat betekent dit voor de kleine kernen? 34

1 Inleiding

Op verzoek van de gemeente Houten is een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd voor de twee kernen Schalkwijk en Tull en ’t Waal. De gemeente Houten heeft behoefte aan een goed beeld van de kwalitatieve woningbehoefteontwikkeling voor de komende jaren om aan de hand daarvan bouwplannen en ontwikkelingsinitiatieven te kunnen beoordelen.
In 2016 is door Companen in opdracht van de gemeente Houten reeds een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd voor de kern ’t Goy. Destijds is deze analyse uitgevoerd omdat de wens bestond om nieuwbouw in ’t Goy te realiseren en een onderbouwing van de woningbehoefte benodigd was om de verstedelijkingscontour eventueel te verruimen om de bouwplannen mogelijk te maken.
Het onderzoek voor de kernen Schalkwijk en Tull en ’t Waal is op vergelijkbare leest geschoeid als het onderzoek voor de kern ’t Goy. Het voorliggende onderzoek biedt houvast voor een afwegingskader om nieuwbouwplannen aan te toetsen. Destijds speelde in ’t Goy het voorzieningenniveau in de kern een grotere rol in het onderzoek. In het huidige onderzoek is daar niet voor gekozen, maar is een verdiepingsslag uitgewerkt rondom de behoefte aan Wonen en zorg in de kleine kernen.

In het onderzoek staan de volgende onderdelen centraal:

- Demografische ontwikkelingen in de kernen Schalkwijk en Tull en ‘t Waal tot op heden en een doorkijk naar de toekomst.
- De verwachte woningbehoefte in de kernen, uitgesplitst naar doelgroepen, woningtype en prijs.
- De verwachte behoefte aan Wonen en zorg in de drie kleine kernen.

Aanpak

De resultaten van het onderzoek zijn gebaseerd op een drietal analyses, namelijk:

- Vraaganalyse; deze analyse bestaat uit het in kaart brengen van de (demografische) ontwikkelingen uit het verleden en de prognose voor de bevolkings- en huishoudensontwikkeling om van daaruit een indicatie te geven van de toekomstige woningvraag. Hiervoor is gebruikt gemaakt van gegevensbestanden en onderzoeken van de gemeente Houten en de Pronexis (kern)prognose (2016), aangevuld met kwalitatieve informatie uit interviews met lokale makelaars.
- Prijs-kwaliteitanalyse; via deze analyse wordt inzicht verkregen in de gangbare prijs-kwaliteitverhoudingen voor nieuw te bouwen woningen in de twee kernen, uitgesplitst naar doelgroepen en woningtypen.
- Analyse ontwikkeling behoefte aan Wonen en zorg in de kleine kernen (Schalkwijk, Tull en ’t Waal en ’t Goy); deze analyse biedt inzicht in de te verwachten ontwikkeling van de behoefte aan Wonen met zorg (intramuraal en extramuraal) in de kleine kernen.

Naast de uitgevoerde analyses op basis van cijfermatig bronmateriaal hebben interviews plaatsgevonden met twee makelaars die actief zijn in de kernen Schalkwijk en Tull en ‘t Waal:

- Brecheisen makelaars
- Hiele & Dalsem makelaardij

De informatie uit de interviews geeft kwalitatieve verdieping op de meer cijfermatige analyses.

Leeswijzer

De opbouw van het rapport is gebaseerd op de drie analyses. Ieder hoofdstuk bevat een weergave van de uitkomsten van de verschillende analyses die zijn uitgevoerd in combinatie met de kwalitatieve

marktinformatie vanuit de makelaars. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een bondige conclusie ten aanzien van de betreffende analyse. In de conclusie wordt toegelicht wat de uitkomsten van het onderzoek betekenen voor de kernen Schalkwijk en Tull en ’t Waal. Hoofdstuk 2 behandelt de vraaganalyse. Hoofdstuk 3 gaat in op de gangbare prijs-kwaliteitverhoudingen van nieuwbouw in de beide kernen. Het rapport sluit af met hoofdstuk 4, de analyse Wonen en zorg.

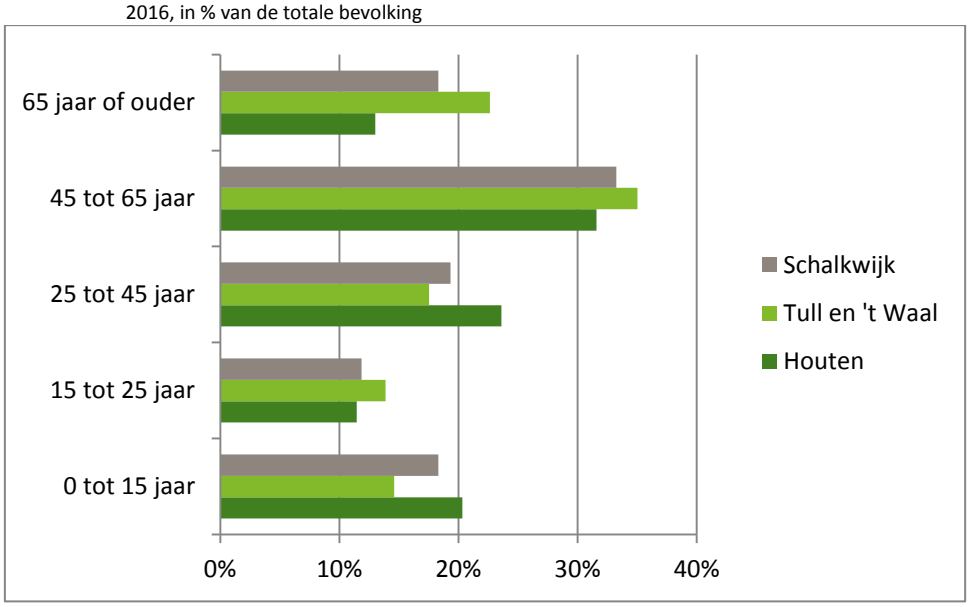
2 Vraaganalyse

In dit hoofdstuk vormen we ons een beeld van de (potentiële) woningvraag in Schalkwijk en Tull en ‘t Waal. We schetsen een profiel van huishoudens die een woning zoeken in deze kernen. Dit gebeurt op basis van de huidige bevolkingssamenstelling, de opbouw van de woningvoorraad en de migratiebewegingen uit het verleden. Dit profiel wordt gekoppeld aan de huishoudensprognose van Houten op gemeente- en kernniveau, waarmee een beeld kan worden gevormd van de potentiële woningvraag. We vullen dit aan met de kennis vanuit de lokale partijen die we hebben geïnterviewd.

2.1 Bevolking

In Schalkwijk wonen circa 1940 inwoners en in Tull en ’t Waal zo’n 685. Een relatief groot gedeelte hiervan bestaat nu al uit senioren. In de komende jaren neemt het aantal senioren verder toe onder invloed van de vergijzing.

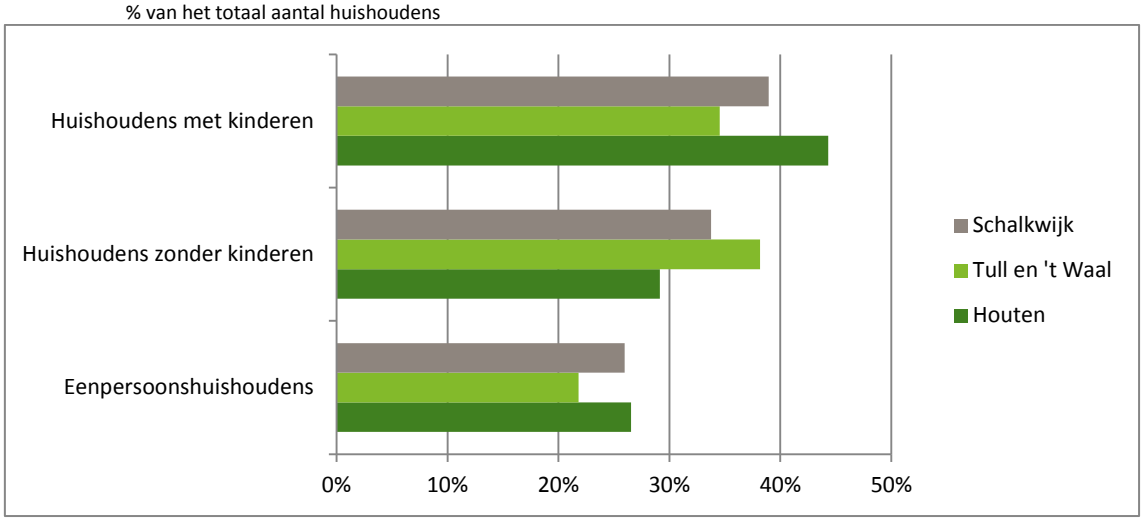
Figuur 2.1 Gemeente Houten. Bevolkingsopbouw naar leeftijd voor Schalkwijk en Tull en ‘t Waal en de gemeente Houten in 2016, in % van de totale bevolking



Bron: CBS 2017.

Het aandeel 65-plussers is vooral in Tull en ’t Waal relatief hoog, namelijk bijna het dubbele van het aandeel van de gemeente Houten. Ook het aandeel 45-65-jarigen ligt hoger in beide kernen, al is dit verschil minder groot. Het aandeel inwoners tussen 25 en 45 jaar ligt beduidend lager dan gemiddeld in de gemeente. Dit is de leeftijdscategorie van de starters en jonge gezinnen.

Figuur 2.2 Gemeente Houten. Huishoudenssamenstelling van Schalkwijk, Tull en ’t Waal en de gemeenten Houten in 2016, in % van het totaal aantal huishoudens

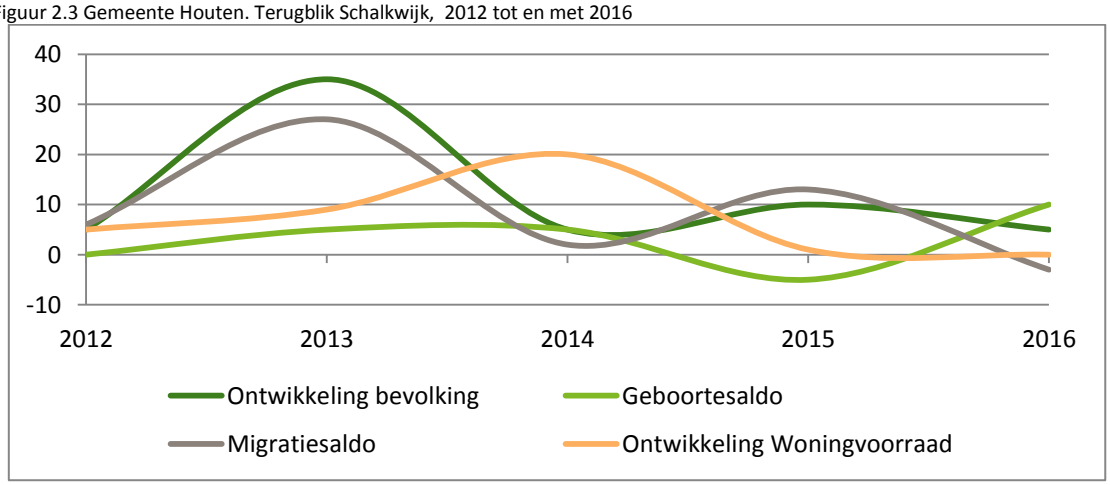


Bron: CBS 2017.

Tull en ‘t Waal kent verhoudingsgewijs veel huishoudens zonder kinderen in vergelijking tot de gemeente Houten als geheel en de kern Schalkwijk. Gezien het feit dat hier meer oudere huishoudens wonen is dit ook logisch. De groep huishoudens waarvan de kinderen uit huis zijn neemt in omvang toe. Een ontwikkeling die zich overigens gemeentebreed voordoet, zoals ook blijkt uit het woningbehoefteonderzoek dat de gemeente Houten in 2015 heeft laten uitvoeren. Tull en ’t Waal is een interessante kern voor de wat oudere ‘rustzoeker’ die rond de pensioenleeftijd zoekt naar een landelijk gelegen rustige woonomgeving. Voor de oudere senioren (75+) is het gebrek aan voorzieningen en de wat geïsoleerde ligging vaak weer een reden om de kern te verlaten, en bijvoorbeeld naar Houten te trekken. Voor jonge gezinnen die zich nieuw vestigen is het voorzieningenniveau een reden om niet voor de beide kernen te kiezen. Dit geldt voor Tull en ’t Waal nog wat sterker dan voor Schalkwijk. Wel zien we dat in beide kernen jonge gezinnen die een sociale binding hebben met de kernen zich wel vestigen, waarover later meer.

De onderstaande figuren schetsen een beeld van de ontwikkeling van de twee kernen in de afgelopen jaren. Het is gebaseerd op de bevolkingsontwikkeling en de ontwikkeling van de woningvoorraad. Ter referentie is een vergelijkbare figuur voor de gemeente Houten toegevoegd.

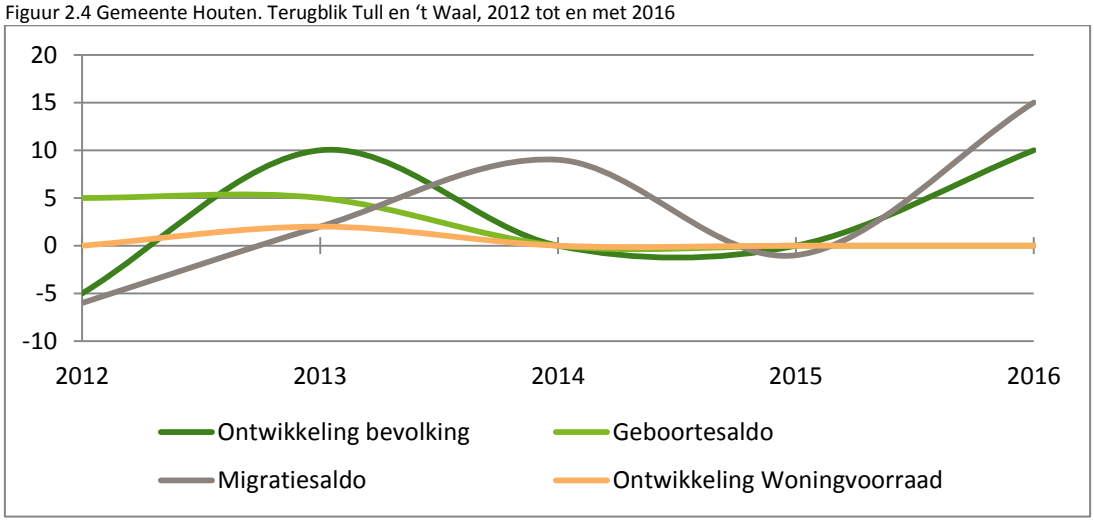
Figuur 2.3 Gemeente Houten. Terugblik Schalkwijk, 2012 tot en met 2016



Bron: CBS 2017.

Schalkwijk kende in 2013 een behoorlijke piek in de bevolkingsontwikkeling, die gelijke tred houdt met het migratiesaldo. Over de periode 2012-2016 zit er een piek in de ontwikkeling van de woningvoorraad in 2014, die ook weer wordt gevolgd door een toenemend migratiesaldo in 2015. Het geboortesaldo (geboorte minus sterfte) is relatief constant.

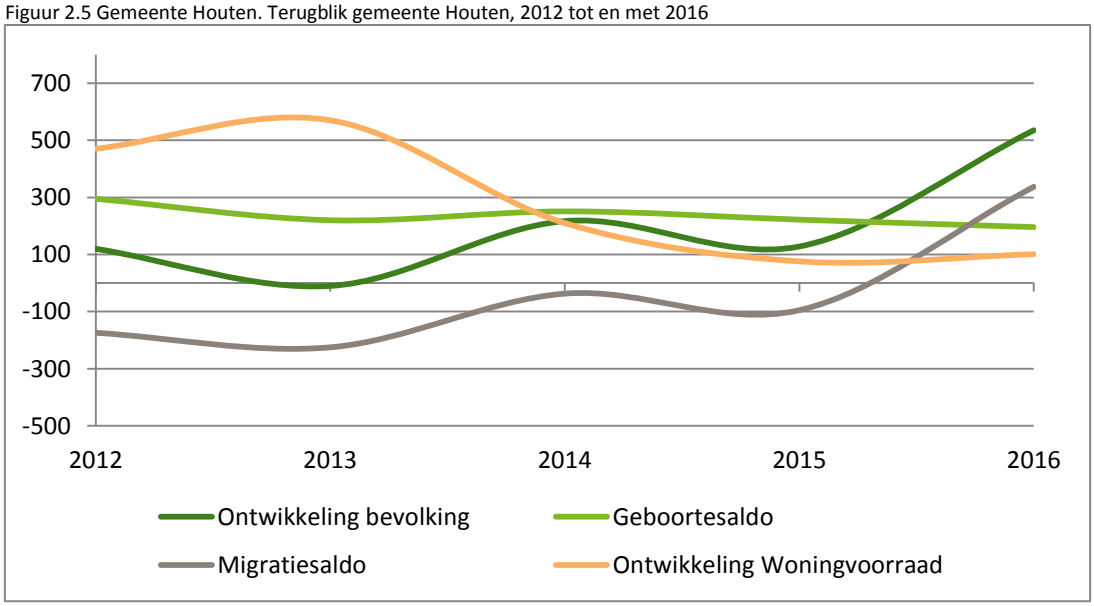
Figuur 2.4 Gemeente Houten. Terugblik Tull en 't Waal, 2012 tot en met 2016



Bron: CBS 2017.

Tull en 't Waal kent over de periode 2012-2016 eigenlijk geen noemenswaardige ontwikkeling in de woningvoorraad. De ontwikkeling van de bevolking kan daarmee dan ook niet worden verklaard. In 2012-2013 was er sprake van een positief geboortesaldo, wat ook heeft geleid tot een kleine piek in de bevolkingsontwikkeling. 2014 laat een kleine piek in de migratie zien. Ook in de aanloop naar 2016 is het migratiesaldo positief, wat ook z'n weerslag heeft op de bevolkingsontwikkeling die positief is terwijl het geboortesaldo nul is.

Figuur 2.5 Gemeente Houten. Terugblik gemeente Houten, 2012 tot en met 2016



Bron: CBS 2017.

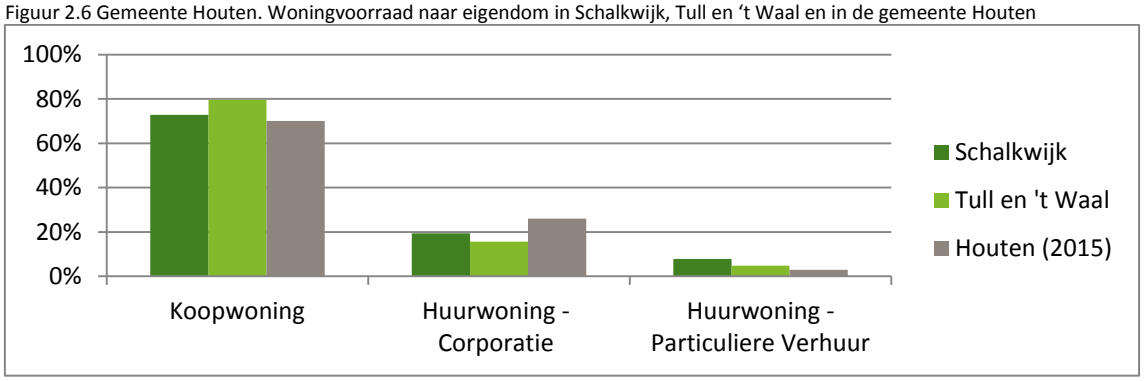
Waar het geboortesaldo in de gemeente Houten al jaren positief is, varieert het migratiesaldo. Dit is overwegend negatief tot 2015, maar in 2016 duidelijk positief. Dit betekent dat er over de hele periode meer mensen vertrekken uit de gemeente dan dat er zich vestigen, maar dat recent daarin een verandering zichtbaar is. Over het algemeen bleef de bevolking de laatste jaren groeien, met een sterkere groei zichtbaar richting 2016 op basis van migratie. De woningvoorraad is in omvang toegenomen, met een piek rond 2013.

2.2 Woningvoorraad

Opbouw van de woningvoorraad

De gemeente Houten telt momenteel ruim 19.500 woningen. Daarvan staan er 715 in Schalkwijk en 245 in Tull en ’t Waal. In verhouding ligt het aandeel koopwoningen en particuliere huurwoningen in Tull en ’t Waal wat hoger dan gemiddeld in de gemeente. In beide kernen ligt het aandeel corporatiewoningen lager dan gemiddeld in de gemeente Houten.

Figuur 2.6 Gemeente Houten. Woningvoorraad naar eigendom in Schalkwijk, Tull en ‘t Waal en in de gemeente Houten



Bron: WOZ-bestand gemeente Houten 2017.

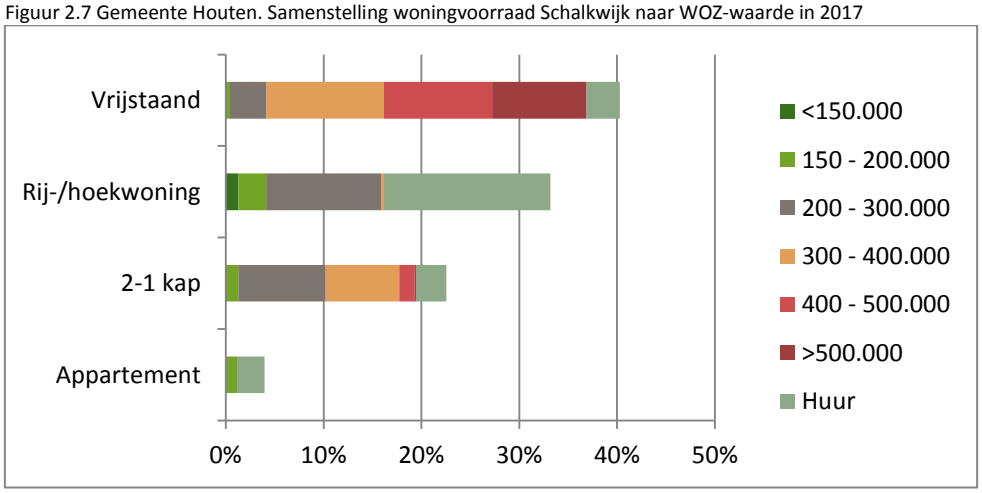
In Schalkwijk behoort 73% van de woningen tot de koopsector, in totaal 497 woningen. Sociale huurwoningen (van woningcorporatie Viveste die actief is in alle drie de kleine kernen van de gemeente Houten) maken met 132 woningen 19% uit van de totale woningvoorraad. Particuliere huurwoningen ten slotte bedragen met 54 woningen slechts 8% van de voorraad.
In Tull en ’t Waal Is het aandeel koopwoningen met 80% nog hoger, wat neerkomt op 183 woningen. Er staan 36 corporatiewoningen, die daarmee 16% van de voorraad uitmaken. Particuliere huurwoningen zijn er met 5% in verhouding nog minder dan in Schalkwijk, met in totaal slechts 11 woningen.

Uitgesplitst naar prijsklasse en woningtype (zie figuur 3.7 en 3.8), valt het op dat de woningvoorraad in beide kernen overwegend bestaat uit dure vrijstaande koopwoningen. Vooral in Tull en ’t Waal is dit beeld sterk. Ook tweekappers maken in beide kernen ruim 20% van de voorraad uit. Het woningaanbod in de goedkope koopsector (< € 200.000) is beperkt. Dit betekent dat starters / jonge huishoudens en jonge gezinnen met een lager inkomen maar moeilijk in de koopsector terecht kunnen.
Een alternatief voor deze doelgroep is de huursector, maar ook in dit segment is het aanbod beperkt. In Schalkwijk staan in verhouding de meeste rij-hoekwoningen in het huursegment. Tevens staan hier relatief gezien de meeste rij-/hoekwoningen en in het middeldure koopsegment (€ 200.000 - € 300.000).

Appartementen zijn er in beide kernen maar heel weinig (28 in Schalkwijk en 8 in Tull en ’t Waal). Voor senioren die door willen stromen naar een appartement of starters die willen beginnen in een appartement is er dus nauwelijks aanbod. De vraag is echter of dat heel erg is, wanneer er voldoende

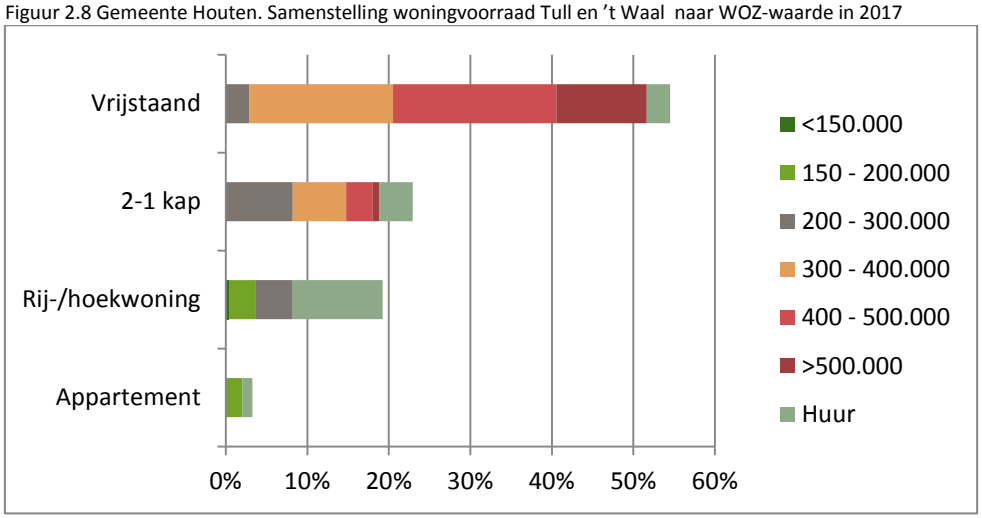
aanbod is in segmenten die wel interessant zijn voor deze doelgroepen. Op basis van de marktinformatie vanuit lokale makelaars lijkt er vooral behoefte te zijn aan betaalbare gezinswoningen, rij- en 2-1 kap, die zowel voor startende huishoudens/gezinnen als voor doorstromende senioren interessant zijn. Oudere huishoudens in de beide kernen hebben niet vaak behoefte aan appartementen. Zij zoeken wel een woning die levensloop geschikt (te maken) is, maar prefereren daarbij veelal een grondgebonden woning.

Figuur 2.7 Gemeente Houten. Samenstelling woningvoorraad Schalkwijk naar WOZ-waarde in 2017



Bron: WOZ-bestand gemeente Houten 2017.

Figuur 2.8 Gemeente Houten. Samenstelling woningvoorraad Tull en 't Waal naar WOZ-waarde in 2017



Bron: WOZ-bestand gemeente Houten 2017.

Beschikbaarheid koopsector

Binnen beide kernen staan momenteel weinig woningen te koop. Volgens huizensite Funda bestaat het te koop staande aanbod in Schalkwijk uit veertien woningen. Van deze woningen zijn er zes die deel uit maken van nieuwbouwproject “De Wiese”. In Tull en ’t Waal zijn slechts 5 woningen te koop.

Tabel 2.1 Gemeente Houten. Te koop staande woningen in Schalkwijk naar verkoopprijs en woningtype

Prijsklasse	Hoekwoning	2-onder-1 kap	Vrijstaand
200 - 300.000	1		
300 - 400.000		3	1
400 - 500.000		1	1
>500.000		2	5
Totaal	**1**	**6**	**7**

Bron: Funda, peildatum 20 augustus 2017.

Tabel 2.2 Gemeente Houten. Te koop staande woningen in Tull en ‘t Waal naar verkoopprijs en woningtype

Prijsklasse	2-onder-1 kap	Vrijstaand
300 - 400.000	1	
400 - 500.000	1	1
>500.000	1	1
Totaal	**3**	**2**

Bron: Funda, peildatum 20 augustus 2017.

Het afgelopen jaar zijn in Schalkwijk 55 woningen verkocht, overwegend 2-1 kap in het hogere prijssegment vanaf € 300.000. Van de 55 woningen zijn in totaal 28 woningen verkocht vanuit nieuwbouwproject “De Wiese” (waaronder acht 2-1 kappers in tot € 300.000) en 10 vanuit nieuwbouwproject “De Jonkheer” (allemaal appartementen). In Tull en ’t Waal zijn slechts 3 woningen verkocht het afgelopen jaar.

Tabel 2.3 Gemeente Houten. Verkochte woningen in Schalkwijk naar verkoopprijs en woningtype augustus 2016-augustus 2017

Prijsklasse	Appartement	Tussenwoning	Hoekwoning	2-onder-1 kap	Vrijstaand
150 - 200.000	7				
200 - 300.000	4	4	5	2	
300 - 400.000				15	
400 - 500.000				7	1
>500.000				3	7
Totaal	**11**	**4**	**5**	**27**	**8**

Bron: Funda, peildatum 20 augustus 2017.

Tabel 2.4 Gemeente Houten. Verkochte woningen in Tull en ‘t Waal naar verkoopprijs en woningtype augustus 2016-augustus 2017

Prijsklassen	Hoekwoning	2-onder-1 kap	Vrijstaand
200 - 300.000	1		
300 - 400.000		1	
400 - 500.000			1
Totaal	**1**	**1**	**1**

Bron: Funda, peildatum 20 augustus 2017.

Het aantal mutaties van bestaande woningen is dus heel gering in beide kernen. In totaal zijn 38 van de 55 verkochte woningen in Schalkwijk nieuwbouwwoningen. In Tull en ’t Waal is geen nieuwbouw gerealiseerd, en zijn slechts 3 van de 245 woningen in de gehele voorraad verkocht.
In Schalkwijk draagt nieuwbouw bij aan de instroommogelijkheden voor vestigers in de gemeente. Om voor starters/jonge huishoudens en gezinnen aantrekkelijk te zijn, dienen deze (gezins)woningen wel in het voor hen betaalbare segment gerealiseerd te worden (tot € 200.000 en tussen € 200.000 en € 300.000).

2.3 Wie vestigen zich in de kernen? En wie vertrekken?

Op basis van daadwerkelijke verhuisbewegingen van en naar Schalkwijk en Tull en ‘t Waal kan een profiel worden opgesteld van de binnenverhuizers, vestigers en vertrekkers. Dit is gebaseerd op verhuisgegevens van de gemeente Houten uit de periode 2012 tot en met 2016. Onderscheid is gemaakt naar leeftijd, huishoudenstype, betrokken / achtergelaten woning en migratie naar richting. Waar mogelijk is dit aangevuld met de kennis vanuit de interviews met lokale partijen.

Lokale binding

Uit de interviews komt naar voren dat de mensen die willen wonen in Tull en ’t Waal, en in wat beperktere mate ook in Schalkwijk, vooral een binding hebben met de kern. Dit betreft hoofdzakelijk een sociale binding, zoals familie of vrienden. Veel mensen die oorspronkelijk uit één van deze kernen komen willen er blijven wonen of naar terugkeren vanwege sociale belangen. Economische binding is minder van belang, alhoewel de centrale ligging in het land nabij Utrecht voor mensen wel een overweging kan zijn om voor de gemeente Houten en één van de kernen te kiezen. Uit de gesprekken met de makelaars komt naar voren dat dit ook voor de kern Schalkwijk wel in een lichte mate opgaat. Het beperkte voorzieningenniveau en de relatief hoge huizenprijzen zijn voor veel mensen (en met name jonge gezinnen) echter een reden zijn om zich niet hier te willen vestigen als ze verder geen binding met de kern hebben. Voor Tull en ’t Waal geldt nog sterker dat de beperkte voorzieningen, en de reistijd die dus gemoeid is met het bereiken van voorzieningen, maakt dat vestigers weinig voor deze kern willen kiezen. Dat geldt met name voor (jonge) gezinnen, voor wie de bereikbaarheid van voorzieningen dichtbij praktisch gezien van groot belang is. De vestigers die deze kern wel aantrekt zijn vooral op zoek naar de kleinschaligheid. Het betreft vaak ‘oudere rustzoekers’, mensen die (bijna) met pensioen gaan en een rustige woonomgeving in het groen zoeken. Dit zijn huishoudens in de leeftijdscategorie 60-70 jaar. Boven deze leeftijdsgroep wordt de bereikbaarheid van voorzieningen weer een probleem waardoor men niet voor deze kern kiest.

Migratie naar richting

In de onderstaande tabellen wordt de herkomst en vestiging weergegeven van huishoudens die zich in de periode 2012 tot en met 2016 hebben gevestigd in Schalkwijk en Tull en ‘t Waal of zijn vertrokken.

Tabel 2.5 Gemeente Houten. Migratie van en naar Schalkwijk in de periode 2010 - 2014, in aantal verhuisde huishoudens

Verhuizingen Schalkwijk	van	naar	verhuisde huishoudens
Binnen Schalkwijk	Schalkwijk	Schalkwijk	95
Binnen gemeente Houten	Schalkwijk	Houten	97
	Houten	Schalkwijk	102
	Schalkwijk	t Goy	0
	t Goy	Schalkwijk	3
	Schalkwijk	Tull en 't Waal	2
	Tull en 't Waal	Schalkwijk	6
Binnen overig Nederland	Schalkwijk	Utrecht	59
	Utrecht	Schalkwijk	39
	Schalkwijk	Nieuwegein	17
	Nieuwegein	Schalkwijk	19
	Schalkwijk	Elders NL	125
	Elders NL	Schalkwijk	97
Buitenland	Schalkwijk	Buitenland	26
	Buitenland	Schalkwijk	18

Bron: Gegevensbestanden gemeente Houten 2017.

Tabel 2.6 Gemeente Houten. Migratie van en naar Tull en ‘t Waal in de periode 2010 - 2014, in aantal verhuisde huishoudens

Verhuizingen Tull en 't Waal	van	naar	verhuisde huishoudens
Binnen Tull en 't Waal	Tull en 't Waal	Tull en 't Waal	21
Binnen gemeente Houten	Tull en 't Waal	Houten	19
	Houten	Tull en 't Waal	12
	Tull en 't Waal	t Goy	1
	t Goy	Tull en 't Waal	0
	Tull en 't Waal	Schalkwijk	6
	Schalkwijk	Tull en 't Waal	2
Binnen overig Nederland	Tull en 't Waal	Utrecht	12
	Utrecht	Tull en 't Waal	11
	Tull en 't Waal	Nieuwegein	20
	Nieuwegein	Tull en 't Waal	15
	Tull en 't Waal	Elders NL	32
	Elders NL	Tull en 't Waal	36
Buitenland	Tull en 't Waal	Buitenland	6
	Buitenland	Tull en 't Waal	8

Bron: Gegevensbestanden gemeente Houten 2017.

Zichtbaar is dat er een sterke verhuisrelatie is binnen de eigen woonkern, binnen de gemeente Houten en met Utrecht en Nieuwegein. Tussen de twee kernen en de kern Houten is een redelijk evenwichtig verhuispatroon zichtbaar (vestiging en vertrek komen bijna overeen). Tussen de kern Schalkwijk en andere plaatsen in Nederland ligt de verhuisrelatie anders. Over de periode 2012-2016 hebben 155 huishoudens zich van elders in Nederland gevestigd in Schalkwijk, terwijl 201 huishoudens vertrokken. Voor Tull en ’t Waal is de balans weer nagenoeg gelijk, 64 huishoudens trokken weg en 62 huishoudens vestigden zich hier.
Huishoudens van buiten de gemeente Houten, die op zoek zijn naar een woning in het buitengebied, vestigen zich doorgaans eerder in een voorzieningenkern. Uit de interviews blijkt dat de instroom van buitenaf richting de beide kernen beperkt is en dat het vooral gaat om mensen met binding aan de kern.
Uit de verhuisbewegingen kan worden geconcludeerd dat er weinig verhuisd wordt binnen de drie kleine kernen van de gemeente Houten. Van onderlinge concurrentie tussen de kernen is geen sprake.

Toekomstige ontwikkeling: overloopgebied

Uit het gesprek met de beide makelaars kwam naar voren dat vooral voor de kern Schalkwijk een behoorlijke potentie kan liggen in de ‘olievlek’ van schaarste op de woningmarkt die zich ontwikkelt vanuit Amsterdam en Utrecht. Vooral jonge gezinnen kunnen niet meer terecht in de gespannen woningmarkt rondom de grote steden. Zij zoeken alternatieven in de regio die aan hun verwachtingen voldoen. Wanneer Schalkwijk in haar woningontwikkeling rekening houdt met de wensen van deze groep, dan voorzien beide makelaars dat Schalkwijk zich meer richting Houten kan gaan ontwikkelen en een behoorlijke groeipotentie heeft waarbij beiden kernen steeds verder in elkaar overgaan. Daarbij is het in Schalkwijk wel van belang dat aandacht wordt besteed aan het realiseren van betaalbare gezinswoningen met een aantrekkelijke architectuur (bijvoorbeeld jaren ’30 stijl met moderne accenten)

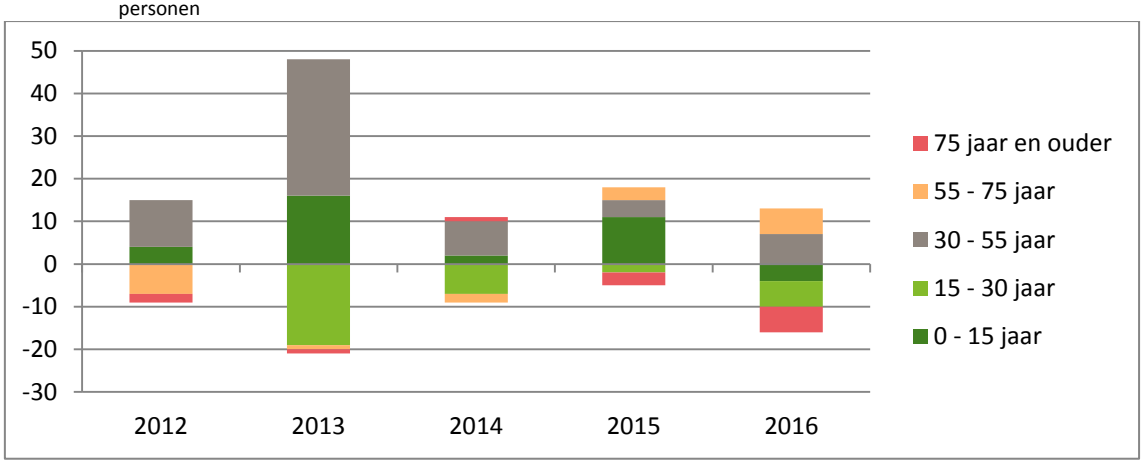
én dat aandacht wordt besteedt aan een goede bereikbaarheid en vooral voldoende lokale voorzieningen.
Voor Tull en 't Waal wordt deze groeipotentie niet herkend, voornamelijk omdat de afstand tot de kern Houten daarvoor te groot is.

Migratie naar leeftijd

Personen

Onderstaand is vestiging en vertrek voor Schalkwijk en Tullen 't Waal in de periode 2012 tot en met 2016 uitgesplitst naar leeftijd. In de figuren is het migratiesaldo weergegeven, ofwel vestiging minus vertrek.

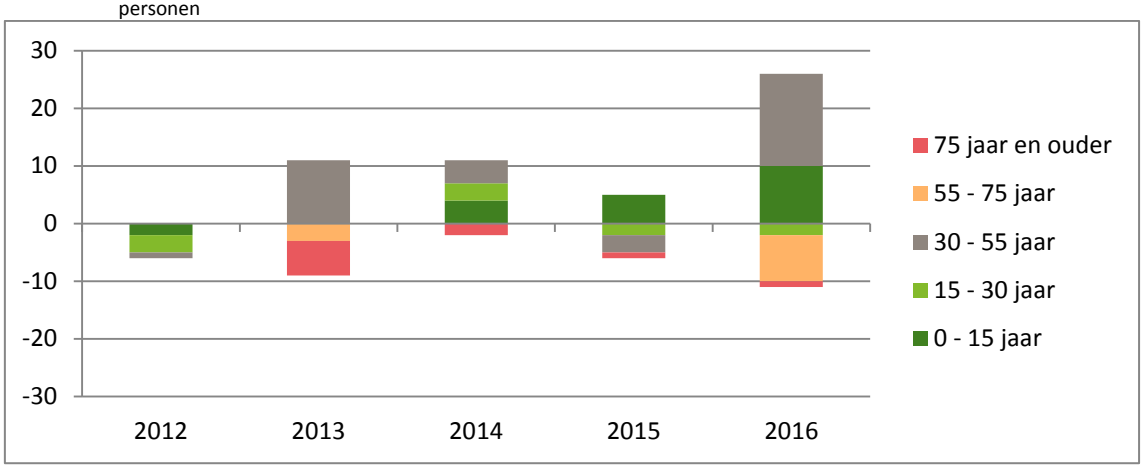
Figuur 2.9 Gemeente Houten. Saldo van vestiging en vertrek van personen naar leeftijd in Schalkwijk, 2012 - 2016, in aantal personen



Bron: Gegevensbestanden gemeente Houten 2017.

Voor Schalkwijk geldt dat er een duidelijke piek te zien is in de migratie in 2013, waarbij vooral gezinnen zijn aangetrokken. Jongeren in de leeftijdsgroep 15-30 jaar trekken per saldo weg. Dit is een logisch verloop en doet zich voor op veel plaatsen in Nederland. Jongeren trekken naar de stad voor werk en / of studie en verlaten de kern. In recente jaren zien we dat de kern aantrekkelijk was voor gezinnen met (oudere) kinderen en mensen in de leeftijdsgroep 55-75 jaar. In de leeftijdsgroep daar boven trekt men per saldo vaker weg uit de kern dan dat men zich er vestigt.

Figuur 2.10 Gemeente Houten. Saldo van vestiging en vertrek van personen naar leeftijd in Tull en 't Waal, 2012 - 2016, in aantal personen



Bron: Gegevensbestanden gemeente Houten 2017.

In Tull en 't Waal doen zich een aantal van dezelfde ontwikkelingen voor. Jongeren trekken per saldo vaker weg en gezinnen met (oudere) kinderen vestigen zich per saldo net wat vaker in de kern dan dat zij de kern verlaten. Opvallend is wel dat de oudere leeftijdsgroepen relatief gezien vaker wegtrekken dan in Schalkwijk, ook de groep tot 75 jaar. Dit kan te maken hebben met het voorzieningenaanbod maar ook met te weinig geschikt aanbod voor deze groep die hun grote gezinswoning wil verlaten voor een woning die meer bij hun toenemende leeftijd past (doorstromers).

Voor de gemeente Houten als geheel geldt dat zij een sterk vestigingsoverschot kent van personen in de leeftijdscategorie 30-55 (gezinnen). Uit het woningbehoefteonderzoek dat de gemeente heeft uitgevoerd (RIGO, 2015), blijkt dat het profiel van Houten als aantrekkelijk suburbaan woonklimaat ook in de huidige tijdsgeest nog geldt. Jongeren trekken weg, jonge gezinnen vestigen zich. In Schalkwijk kan dit profiel deels worden doorgetrokken, alhoewel het voorzieningenniveau en de relatief hoge prijzen in de kern volgens de makelaars voor veel vestigers in deze doelgroep ook een reden zijn om elders verder te zoeken. Tull en 't Waal is minder aantrekkelijk als suburbaan woonklimaat door zowel de kleine schaal van de woonkern, het ontbreken van voorzieningen als het ontbreken van passend aanbod (prijs en woningtype).

Huishoudens

Wanneer we de migratie naar leeftijd doortrekken naar het huishoudensniveau blijkt dat beide kernen de laatste jaren vooral aantrekkingskracht hebben uitgeoefend op gezinnen en kleine huishoudens in de leeftijd van 30 tot 55 jaar en Schalkwijk in beperkte mate op de groep 55-75 jaar (stellen zonder thuiswonende kinderen). Per saldo hebben zich meer van deze huishoudens gevestigd dan zijn vertrokken. Kleine huishoudens jonger dan 30 jaar trekken per saldo weg uit beide kernen. Uit de interviews met de makelaars blijkt dat zij (naast motivaties omtrent studie en werk elders) o.a. weg-trekken vanwege het ontbreken van betaalbaar woningaanbod. Degene die wel in de kernen blijven wonen wanneer zij zelfstandig gaan wonen, of terugkeren na hun studie, hebben doorgaans een sterke sociale binding met de kern en worden ook vaak (financieel) gesteund door familie om een woning te kunnen kopen in het duurdere prijssegment dat wel beschikbaar is. In het segment dat normaal gesproken bereikbaar is voor deze groep, rond € 200.000 - € 250.000, is immers zo weinig beschikbaar dat zij anders geen woning zouden kunnen kopen in de kernen. Jonge gezinnen van buitenaf die deze steun niet hebben, komen er financieel gezien vaak niet tussen zonder deze steun. Daarbij kiezen zij dus

ook niet vaak voor de beide kernen, omdat het voorzieningenniveau te beperkend is en daarmee de gewenste prijs-kwaliteitsverhouding niet bereikt wordt.

Migratie naar woningtype

Voor welk woningtype kiest men wanneer men verhuist naar een woning in één van de beide kernen? De onderstaande tabellen bieden een overzicht van de betrokken woningtypen naar huishoudenstype, in de periode 2012 tot en met 2015.

Tabel 2.7 Gemeente Houten. Vestigersprofiel gevestigde huishoudens in Schalkwijk naar woningtype en huishoudenstype, 2012 – 2016

Vestigersprofiel Schalkwijk	Huur				Koop			
	Rij	**2^1**	**Appartement**	**Vrijstaand**	**Rij**	**2^1**	**Vrijstaand**	**Totaal**
1-2 phh tot 30 jaar	30	7		2	28	13	51	131
1-2 phh 30 tot 55 jaar	11	10	2	6	10	16	18	73
1-2 phh 55 tot 75 jaar	2	3	7	4	10	1	12	39
1-2 phh 75 jaar e.o.	4	1	3	1	2	0	1	12
Gezin met kinderen	11	8		10	10	23	27	89
Totaal	58	29	12	23	60	53	109	344

Bron: Gegevensbestanden gemeente Houten 2017.

Tabel 2.8 Gemeente Houten. Vestigersprofiel gevestigde huishoudens in Tull en ‘t Waal naar woningtype en huishoudenstype, 2012 – 2016

Vestigersprofiel Tull en 't Waal	Huur				Koop				
	Rij	**2^1**	**Appartement**	**Vrijstaand**	**Rij**	**2^1**	**Vrijstaand**	**Appartement**	**Totaal**
1-2 phh tot 30 jaar	4	5	1	2	5	3	15	1	36
1-2 phh 30 tot 55 jaar	2	0	0	0	3	5	4	1	15
1-2 phh 55 tot 75 jaar	1	0	0	0	0	2	7	1	11
1-2 phh 75 jaar e.o.	2	0	0	0	0	1	0	0	3
Gezin met kinderen	6	0	1	5	1	2	9	0	24
Totaal	15	5	2	7	9	13	35	3	89

Bron: Gegevensbestanden gemeente Houten 2017.

De bovenstaande tabellen geven het vestigerspatroon weer voor huishoudens die een woning hebben betrokken in Schalkwijk en Tull en ’t Waal in de periode 2012-2016. Het vestigersprofiel wordt uiteraard beïnvloedt door het vrijkomende aanbod. In de koopsector zijn dat in deze kernen overwegend vrijstaande woningen, in mindere mate rijwoningen en 2-1 kap woningen en slechts een enkele keer appartementen. Door het veelal hogere prijssegment en omvang van de woningvoorraad (veel grotere woningen), vestigen zich relatief veel jongeren huishoudens in of vooruitlopend op de gezinsfase en in mindere mate oudere kleine huishoudens. Opvallend is dat in de koopsector relatief veel 1-2 persoons huishoudens tot 30 jaar zich vestigen in deze periode (ruim 90 in Schalkwijk en ruim 20 in Tull en ‘t Waal). Zoals bovenstaand reeds beschreven worden veel jongere huizenkopers met een sterke sociale binding met de kernen regelmatig door familie geholpen om een woning te kunnen kopen.

De huursector bestaat in beide kernen gezamenlijk uit bijna 170 sociale huurwoningen en 65 particuliere huurwoningen. Gezien de beperkte omvang van dit segment hebben er in de periode van 2012-2016 relatief veel vestigingen plaatsgevonden (ruim 150 in Schalkwijk en Tull in ’t Waal gezamenlijk), veelal in rijwoningen en 2-1 kap woningen en vrijstaande woningen. Dit duidt met gemiddeld rond 30 mutaties per jaar in de gehele huursector op een behoorlijke doorstroming (mutatiegraad rond 12%). Op basis van de beschikbare gegevens is niet te achterhalen welk deel van de huurwoningvoorraad (sociale huur of particuliere huur) verantwoordelijk is voor deze relatief ruime mutatiegraad.

In de huursector is het beperkte aantal vrijkomende appartementen vooral interessant voor (jonge) senioren (55 - 75 jaar). Een doelgroep die doorgaans, hetzij in beperkte mate, een verhuisstap maakt van de koop naar de huursector. Vaak zijn deze verhuizingen preventief vanwege verwachte zorgbehoefte of het voorzien van onderhoud aan hun koopwoning. Verder zijn de rijwoningen in de huursector in trek bij zowel jongere huishoudens en gezinnen. Hetzelfde geldt voor de 2-1 kap woningen.

Om een beter beeld te vormen van de woonwensen van verschillende doelgroepen is in het voorgaande onderzoek naar de woningbehoefte in ‘t Goy een vestigersprofiel opgesteld voor de gemeente Houten als geheel. De onderstaande tabel geeft dit weer. Hierbij is gekozen om dit uit te drukken in procenten van de totale groep gevestigde huishoudens.

Tabel 2.9 Gemeente Houten. Vestigersprofiel gevestigde huishoudens in de gemeente Houten naar woningtype en huishoudenstype, 2010 - 2014

	Huur				Koop				
’t Goy	Rij	2^1	Vrijst.	App.	Rij	2^1	Vrijst.	App.	**Totaal**
1-2 phh tot 30 jaar	21%	0%	0%	26%	29%	8%	4%	13%	**100%**
1-2 phh 30 tot 55 jaar	14%	0%	0%	16%	43%	7%	4%	15%	**100%**
1-2 phh 55 tot 75 jaar	19%	0%	0%	31%	21%	8%	5%	16%	**100%**
1-2 phh 75 jaar e.o.	15%	0%	0%	50%	11%	6%	2%	16%	**100%**
Gezin met kinderen	19%	1%	0%	14%	37%	14%	8%	6%	**100%**
Totaal	**17%**	**0%**	**0%**	**21%**	**35%**	**10%**	**5%**	**12%**	**100%**

Bron: Gegevensbestanden gemeente Houten 2015.

Huishoudens tot 30 jaar, waaronder starters, in de gemeente Houten hebben zich vooral gevestigd in een rijwoning of appartement, zowel in de huur- als de koopsector. Gezinnen zoeken vooral in de koopsector. Het grootste deel van de gezinnen heeft de laatste jaren een rijwoning betrokken, maar een deel ook een tweekapper of een vrijstaande woning. Ouderen (55+) die zijn verhuisd hebben vooral appartementen betrokken.

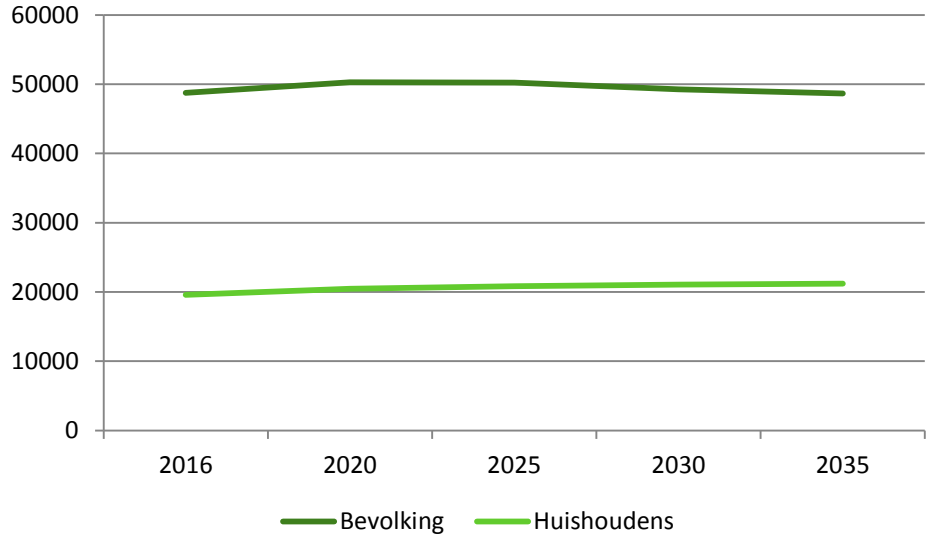
2.4 Bevolkings- en huishoudensprognose

Nu een beeld is geschetst van de ontwikkelingen uit het verleden, wordt naar de toekomst gekeken. Voor een inschatting van de bevolkingsontwikkeling in Schalkwijk en Tull en ‘t Waal hebben we ons gebaseerd op de bevolkingsprognose van Pronexis die in 2016 is opgesteld voor de gemeente Houten, ook op kernniveau. De onderstaande figuur geeft de verwachte ontwikkeling weer. In de prognose van Pronexis is rekening gehouden met de woningbouwontwikkelingen die verwacht worden tot en met 2033. Daarbij is wel een voorzichtige schatting aangehouden, vanwege de onzekerheid van deze ontwikkelingen.

Onderstaande figuren laten de bevolkings- en huishoudensprognose voor de gemeente Houten als geheel zien en voor de kernen Schalkwijk en Tull in ’t Waal.
Voor de gehele gemeente Houten is de verwachting dat het aantal inwoners nog licht toeneemt tot 2025, en daarna wat zal gaan afnemen. Na 2025 zal het aantal huishoudens echter, onder invloed van gezinsverdunning in relatie tot vergrijzing, nog wel toe blijven nemen tot 2035, van ruim 19.555 in 2016 tot ruim 21.200 huishoudens in 2035.

In 2015 heeft de gemeente Houten een woningbehoefteonderzoek laten uitvoeren. Hieruit blijkt dat de gemeente groeipotentie heeft als aantrekkelijk suburbaan woonklimaat in de regio Utrecht. Vooral voor jonge gezinnen is de gemeente aantrekkelijk, waardoor de behoefte aan eengezinswoningen volgens dit onderzoek toeneemt. Wanneer kleinere (oudere) huishoudens in gezinswoningen blijven wonen wordt dit effect versterkt.

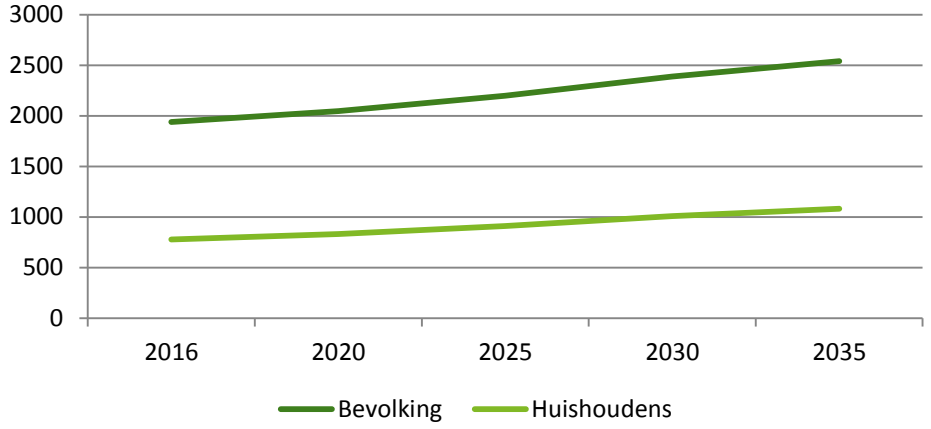
Figuur 2.11 Gemeente Houten. Bevolkingsprognose en huishoudensprognose voor de gemeente Houten, 2016 - 2035



Bron: Pronexus 2016.

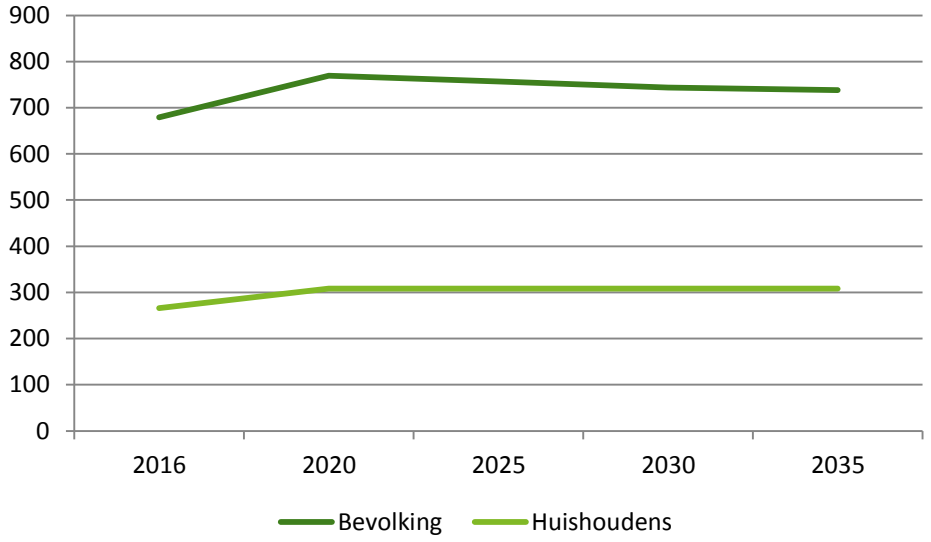
Het grootste deel van de verwachte huishoudensgroei concentreert zich op de kern Houten zelf. Maar ook in de kern Schalkwijk zien we (op basis van de prognose van Pronexis, 2016) een stijgende trend, die ook voor de bevolking zelfs doorstrekt tot aan 2035. Omdat zich in deze kern meer jongere huishoudens vestigen, groeit het aantal inwoners in verhouding harder dan het aantal huishoudens. Wanneer er geen nieuwbouw plaatsvindt zal deel van de huishoudens die potentieel geïnteresseerd zijn om in de gemeente te (komen) wonen geen plek kunnen vinden in de gemeente Houten en in het bijzonder in de kern Schalkwijk en in mindere mate Tull in ‘t Waal.
In Tull en ’t Waal zien we in de prognose een andere trend, van groei tot 2020 met daarna een stabilisering voor zowel de bevolkings- als huishoudensontwikkeling.

Figuur 2.12 Gemeente Houten. Bevolkingsprognose en huishoudensprognose voor Schalkwijk, 2016 - 2035



Bron: Pronexus 2016.

Figuur 2.13 Gemeente Houten. Bevolkingsprognose en huishoudensprognose voor Tull en 't Waal, 2016 - 2035



Bron: Pronexus 2016.

Het effect van woningbouwontwikkeling op de huishoudensprognose

Zoals bovenstaand toegelicht gaat de prognose van Pronexis uit van de realisatie van reeds geplande woningbouwontwikkeling tot en met het jaar 2033. Binnen deze planvorming is in de gemeente Houten, en specifiek op het Eiland van Schalkwijk, nog sprake van een groot deel 'zachte plannen' waarvan de ontwikkeling in de geplande vorm nog niet zeker is. In de prognose wordt wel een voorzichtige schatting aangehouden in verband met dit soort onzekerheden in de ontwikkelingen, maar ze worden wel meegewogen in de verwachte huishoudensontwikkeling.

De aanname die in de prognose impliciet wordt gedaan is dat het realiseren van woningbouw een positief effect heeft op de huishoudensontwikkeling, zowel in de kern Houten als in de kleine kernen binnen de gemeente. De huishoudensgroei in de kleine kernen die wordt voorzien in de prognose ligt hoger dan de 'autonome huishoudensgroei' die verwacht zou mogen worden (groei op basis van de eigen bevolking, door geboorte en sterfte en bijvoorbeeld huishoudensverdunning). Dit betekent dat rekening wordt gehouden met extra instroom van buiten de kernen/buiten de gemeente. Op basis van

de interviews met lokale makelaars lijkt er zeker wel groeipotentie te bestaan voor aanwas van buitenaf, vooral voor de kern Schalkwijk. Veel is echter afhankelijk van de ontwikkelingen op de regionale woningmarkt (de uitbreiding van de olievlekwerking vanuit de Randstad en het tempo waarin zich dit voortzet) en van de mate waarin de te ontwikkelen plannen aansluiten op de wensen van de potentiele groep vestigers (bijvoorbeeld gezinnen die niet te ver van voorzieningen willen wonen, in voor hen betaalbare woningen met de gewenste prijs-kwaliteit verhouding). De 'vrije ruimte' tussen de kernen Houten en Schalkwijk zou in dit kader potentie hebben voor de ontwikkeling van woningen die ook gericht zijn op verstigers. De ruimte daarvoor is echter planologisch beperkt, waardoor het lastig kan zijn de groeipotentie te verzilveren.
In de kern Tull en 't Waal lijkt de potentie voor instroom van buitenaf beperkt vanwege de afstand tot voorzieningen. Op basis daarvan ligt de huishoudensgroei die volgens de prognose verwacht wordt voor deze kern tot aan het jaar 2020 (zo'n 40 huishoudens) waarschijnlijk aan de hoge kant omdat vooral uitgegaan moet worden van autonome groei van de eigen bevolking.

De Pronexis prognose biedt geen zicht op de autonome huishoudensontwikkeling in de gemeente Houten en haar kernen. Hoe groot is de behoefte aan woningbouw in de kernen als we geen of minder rekening houden met extra instroom van buitenaf? Vooral voor de woningbehoefteontwikkeling van Schalkwijk, waar meer ontwikkelpotentie bestaat dan in Tull en 't Waal, is het goed om wat meer houvast te hebben voor de verhouding tussen de autonome en aanvullende huishoudensgroei die de komende jaren verwacht mag worden.
Op basis van het vestigingspatroon dat naar voren komt in de 'terugblik op demografische ontwikkelingen' die is beschreven in hoofdstuk 2 van deze rapportage kan gesteld worden dat in de gemeente Houten de afgelopen 2 jaar (vanaf het herstel van de woningmarkt na de crisis) de bevolkingsgroei voor ongeveer de helft te verklaren is op basis van autonome groei en voor de andere helft op basis van migratie. In de kleine kernen lijkt deze verhouding net iets anders te liggen en zijn de aantallen waarop de gegevens betrekking hebben ook aan de lage kant om daar een bestendige trend uit te destilleren. Een verhouding van ongeveer 60% autonome groei en 40% groei op basis van instroom ligt daar meer in de rede.
Wanneer we deze verhouding aanhouden voor de huishoudensontwikkeling van Schalkwijk de komende jaren dan ontstaat een wat genuanceerder beeld van de ontwikkeling van de woningbehoefte op basis van de Pronexis prognose. Verwacht mag worden dat er, van de ongeveer 200 huishoudens groei die verwacht wordt in Schalkwijk tot aan 2025, ongeveer 120 huishoudens bijkomen door autonome groei en 80 door aanwas van buitenaf. Deze aantallen zijn echter alleen aan de orde als de plancapaciteit die er is voor het Eiland van Schalkwijk ook daadwerkelijk kan worden gerealiseerd én aansluit bij de behoefte van zowel de eigen bevolking als nieuwe vestigers. Het is daarom van belang om de komende jaren in de planontwikkeling en realisatie goed de vinger aan de pols te houden voor wat betreft de benoemde ontwikkelingen die van invloed zijn op de aanwas van buitenaf en stapsgewijs te ontwikkelen zodat gemonitord kan worden hoe de vraag van verschillende doelgroepen zich ontwikkelt (zowel van de autonome bevolking als van vestigers).

2.5 Conclusie: Woningbehoefte in Schalkwijk en Tull en ‘t Waal

Doelgroepen

Op basis van de vraaganalyse en de interviews onderscheiden we drie doelgroepen voor nieuwbouw in Schalkwijk en Tull en ‘t Waal, namelijk: starters / jonge huishoudens, (jonge) gezinnen en senioren. Het belangrijkste kenmerk van deze doelgroepen is op dit moment de sociale binding in de kern waar zij zich vestigen. Het merendeel van de woningvraag in de kern is op dit moment afkomstig van de lokale bevolking, van huishoudens die willen terugkeren naar één van beide kernen of van huishoudens die (weer) in de buurt van familie willen wonen.

Woningvoorraad en -vraag

De woningvoorraad bestaat in beide kernen overwegend uit dure koopwoningen. Het aanbod goedkope koopwoningen (tot € 200.000) is gering. Daarnaast komt het koopaanbod slechts beperkt beschikbaar. Er staan niet veel woningen te koop en de woningen die te koop staan (of recent verkocht zijn) hebben een hoge koopprijs.
Ook het aanbod in de huursector is beperkt. Kort samengevat betekent dit weinig instroommogelijkheden voor iedere doelgroep, met in het bijzonder lage en middeninkomens (starters / jonge huishoudens, gezinnen en eventuele terugkeerders). Huishoudens van buiten de kernen (terugkeerders) moeten al over een hoog inkomen of financiële steun van familie beschikken om voldoende finaciering te krijgen voor een (relatief dure) koopwoning in de door hen gewenste kern.
De woningvraag van starters / jonge huishoudens concentreert zich vooral op goedkope gezinswoningen met een koopprijs tot € 200.000. Dit type woning wordt momenteel nauwelijks aangeboden in Houten en zeker niet de twee kernen Schalkwijk en Tull en ‘t Waal. Jonge huishoudens en starters op de koopmarkt hebben hierdoor weinig woonmogelijkheden in de kernen en worden gedwongen te verhuizen. Door dit gedwongen vertrek groeit het aandeel ouderen in de kern, waarmee het verdere vergrijzing in de hand werkt.

Jonge gezinnen met kinderen zijn een tweede interessante doelgroep. De doelgroep gezinnen opteert vooral voor rijwoningen met een koopprijs tot € 250.000 en voor tweekappers met een koopprijs tot €400.000. In de komende jaren behoudt de gemeente Houten haar imago als aantrekkelijk suburbaan woonklimaat, nabij het stedelijk gebied van Utrecht. Daarmee gepaard gaat de groeiende vraag vanuit jonge gezinnen, zoals ook is onderbouwd in het Woningbehoefteonderzoek van de gemeente Houten (2015). Grotendeels richten deze gezinnen zich op Houten, maar wanneer de olievlek van de gespannen woningmarkt zich verder uitstrekt en in de kern Schalkwijk met name een gewenst aanbod mét voorzieningen ontstaat, dan zal deze kern zich verder ontwikkelen.
Wanneer Schalkwijk meer een overloopfunctie zal gaan vervullen vanwege de gespannen woningmarkt rond de grote steden dan zal de kern naar verwachting op termijn meer (jonge) gezinnen van buitenaf trekken, mits daarvoor de juiste voorwaarden gecreëerd zijn (betaalbaar wonen, voldoende voorzieningen, interessante architectuur). Deze ontwikkeling wordt niet verwacht voor Tull en ’t Waal.
Als laatste groep zou een deel van de ouderen graag door willen kunnen stromen vanuit hun grote vrijstaande woning of boerderij naar een kleinere en meer levensloopbestendige woning. Er is echter weinig aanbod in dit segment. Het realiseren van levensloop aanpasbare gezinswoningen in de goedkope en middeldure prijsklasse biedt ook voor hen meer keus in het aanbod.
Samenvattend is het wenselijk om meer differentiatie aan te brengen in de voorraad om mensen uit de beide kernen te behouden en ruimte te bieden aan doelgroepen van buiten (vooral voor Schalkwijk).

Gewenst nieuwbouw aanbod

Op korte termijn lijkt vooral differentiatie van de woningvoorraad wenselijk. De beperkte nieuwbouw in Tull en 't Waal moet zich vooral richten op doelgroepen met binding aan de kern. Het gaat hierbij om starters / jonge huishoudens en gezinnen die al wonen in Tull en 't Waal of huishoudens die terugkeren. De aantrekkingskracht op huishoudens die 'echt van buiten' komen is beperkt.

De verwachting voor de komende jaren is dat de aantrekkingskracht van Houten op gezinnen zich doorzet, aldus het woningbehoefteonderzoek in de gemeente Houten. Dit betekent kansen voor Schalkwijk. Op zowel korte als lange termijn kan worden ingezet op een aanvullend bouwprogramma met goedkopere koopwoningen en koopwoningen in het middensegment, om de mogelijkheden voor gezinnen te vergroten. Om de kansen voor starters/ jonge huishoudens en gezinnen in Schalkwijk en in mindere mate Tull en 't Waal te vergroten kan het best worden ingezet op goedkope en middeldure eengezins¬koopwoningen. Hierbij moet worden ingezet op rijwoningen in de prijsklasse tussen € 150.000 en € 200.000, en op grotere rijwoningen en 2-1 kapwoningen tussen 200.000 en 400.000 met de mogelijkheid tot woninguitbreiding of aanpassingen voor levensloopgeschiktheid in de toekomst. Op die manier zijn deze woningen ook interessant voor de wat oudere doorstromers en bedienen zij potentieel meerdere doelgroepen.

Prognose nieuwbouwbehoefte

De huishoudensontwikkeling is doorgaans een goede voorspeller van de woningvraag. Deze ontwikkeling hebben we in beeld gebracht op basis van de Pronexis prognose (2016). We nemen deze prognose kwantitatief als uitgangspunt voor de kwantitatieve woningvraag. De prognose gaat voor Tull en 't Waal uit van een nieuwbouwpotentie van ongeveer 40 woningen in de periode tot 2020. Op basis van de gesprekken met de makelaars lijkt dit een inschatting die behoorlijk aan de bovenkant zit. De afgelopen jaren zijn er verhoudingsgewijs veel minder woningen gebouwd, en de vraag wordt niet als veel groter ervaren dan wat de afgelopen jaren is gerealiseerd.

De afzetkansen voor nieuwbouw in Tull en 't Waal zijn sterk afhankelijk van de kwaliteit van het nieuw te bouwen aanbod, de prijs en de locatie. Het merendeel van de vraag is afkomstig van huishoudens met een sociale binding aan de kern. Om deze redenen is het verstandig om de lokale gemeenschap te betrekken bij de planvorming en fasering.

De nieuwbouwpotentie voor Schalkwijk ligt op basis van de Pronexis prognose (2016) op ongeveer 231 woningen in de periode 2016 - 2030. In het huidige planaanbod zijn er planologisch harde plannen voor ongeveer 50 woningen. Het overige deel is nog zacht of de planvorming is nog in ontwikkeling. De beide makelaars hebben het gevoel dat de 50 woningen die in harde plannen zijn belegd voor de korte termijn voldoende zijn voor de markt om op te nemen (in het lagere prijssegment). De ontwikkelingen op de lange termijn zijn heel erg afhankelijk van de uitbreiding van de olievlek rondom de gespannen woningmarkt in de steden. Indien Schalkwijk kan concurreren met andere bouwlocaties in de omgeving, door de prijs-kwaliteitsverhouding, voldoende voorzieningen en interessante architectuur, dan zou de groeipotentie die de Pronexis prognose weergeeft best gerealiseerd kunnen worden. De vraag is in hoeverre Schalkwijk in staat zal zijn om 'nieuwe vestigers van buitenaf' aan zich te gaan binden. Het type woning en de prijsklassen die daar aan bijdragen zijn helder. De afzetsnelheid voor de te realiseren woningen zal echter variëren op basis van de geschetste ontwikkelingen, en is daarmee moeilijk in te schatten op dit moment (zie tevens de nuancerende toelichting op p. 17 aangaande het effect van woningbouwontwikkeling op de huishoudensprognose).

Afwegingskader bouwplannen

Op basis van het bovenstaande komen we tot een indicatief afwegingskader voor het kwalitatief toetsen van bouwplannen aan de behoeften in de beide kernen (koopwoningen).

Tabel 2.10 Gemeente Houten. Kwalitatief afwegingskader bouwplannen Tull en 't Waal en Schalkwijk

Woningtype	€150- 200.000	€200- 300.000	€ 300- 400.000	>€ 400.000
Kooprijwoningen	++	++	-	-
Koop 2^1 kap	++	++	++	-
Koop vrijstaand	++	++	+/-	-
Appartement (levensloopgeschikt)	+	+	+/-	-
Seniorenwoningen (bungalow, alles gelijkvloers, levensloopgeschikt)	+/-	+/-	-	-

Bron: Companen 2016

3 Prijs-kwaliteitanalyse

Uit de vraaganalyse is gebleken dat de woningvraag voor zowel Schalkwijk als Tull en 't Waal zich concentreert op de koopsector. Maar aan welke kwaliteiten dient eventuele nieuwbouw te voldoen? En tegen welke prijs kan dit worden aangeboden? Dit hoofdstuk biedt een korte analyse van gangbare prijs-kwaliteitverhoudingen voor een kern als Schalkwijk of Tull en 't Waal.

3.1 De Houtense woningmarkt

Om een beeld te vormen van de prijs-kwaliteitverhouding binnen de Houtense woningmarkt is het huidige aanbod (augustus 2017) koopwoningen in beeld gebracht via de huizensite Funda. De onderstaande tabel geeft de uitkomsten van deze analyse weer (voor de gehele gemeente Houten, dus niet voor de twee kernen waar we in het bijzonder naar kijken in dit onderzoek).

Tabel 3.1 Gemeente Houten. Te koop staande woningen gemeente Houten, januari 2016

Koopprijs	Minimaal	Maximaal	Gemiddeld
Appartement	€ 159.000	€ 545.000	€ 286.542
Rijwoning	€ 229.000	€ 845.000	€ 341.818
2-onder-1 kap	€ 325.000	€ 1.245.000	€ 511.872
Vrijstaand	€ 295.000	€ 2.600.000	€ 854.725

Oppervlakte	Minimaal	Maximaal	Gemiddeld
Appartement	33 m2	173 m2	87 m2
Rijwoning	81 m2	192 m2	128 m2
2-onder-1 kap	100 m2	299 m2	156 m2
Vrijstaand	65 m2	800 m2	230 m2

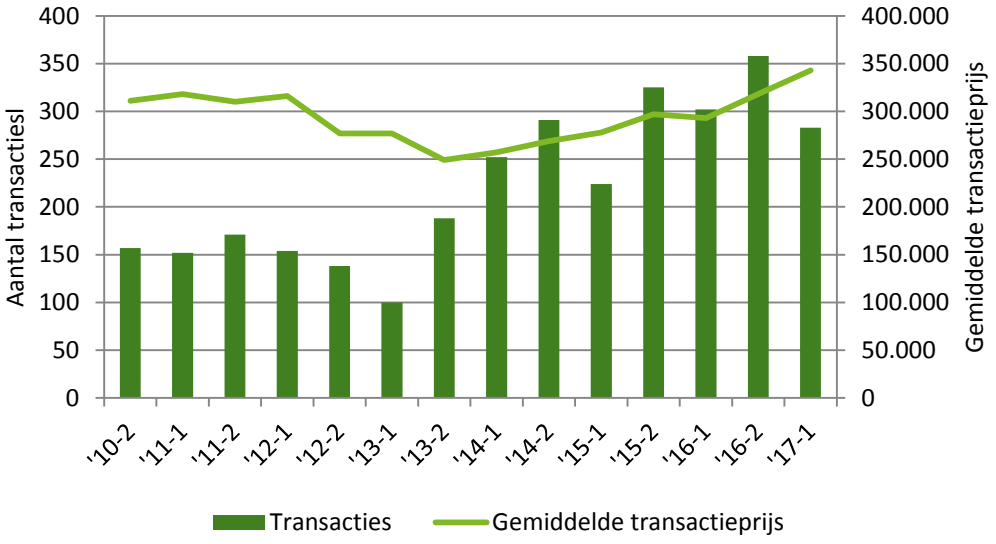
m2-prijs	Minimaal	Maximaal	Gemiddeld
Appartement	€ 2.306	€ 5.288	€ 3.467
Rijwoning	€ 2.083	€ 5.030	€ 2.667
2-onder-1 kap	€ 2.275	€ 5.548	€ 3.283
Vrijstaand	€ 2.462	€ 7.338	€ 3.872

Bron: Funda augustus 2017.

Op dit moment staan er ongeveer 180 woningen te koop in de gemeente Houten. Opvallen is dat er slechts 5 woningen te koop zijn in het segment goedkope woningen (< € 200.000 vraagprijs). Dit zijn allemaal appartementen, geen gezinswoningen. Voor starters met een beperkt budget is het aanbod daarmee zeer beperkt. De gemiddelde vierkante meter prijs varieert van € 2.667 voor een rijwoning tot € 7.872 voor een vrijstaande woning. In een gemeente als Houten, met veel vrijstaande woningen met grote percelen, moet wel de nuancering gemaakt worden dat de vierkante meterprijs geen exacte vergelijkbare maat is voor de woningwaarde, omdat de waarde van het perceel een vertekend beeld kan geven. Het biedt evenwel een indicatie.

De prijzen in de tabel zijn gebaseerd op vraagprijzen. We realiseren ons dat de vraagprijs en de feitelijke verkooprijs niet hetzelfde zijn. In werkelijkheid kunnen de gemiddelde prijzen daarom lager uitvallen. Desondanks geven bovenstaande tabellen een goede indicatie van het prijsniveau in Houten. In onderstaande figuren blikken we terug op basis van daadwerkelijk gerealiseerde transactieprijzen (per half jaar), wederom voor de gehele gemeente Houten.

Figuur 3.1 Gemeente Houten. Ontwikkeling transacties en gemiddelde transactieprijs, 2010 - 2017

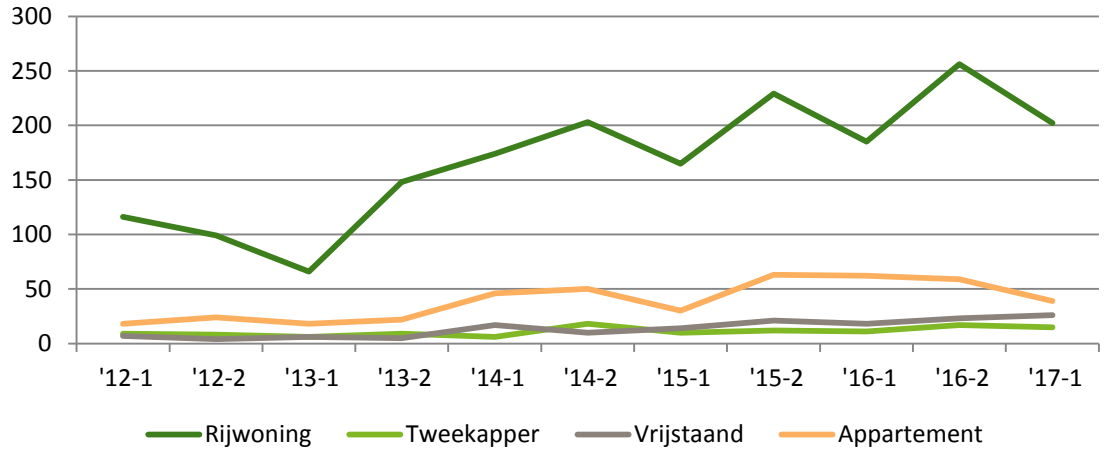


Bron: Woningmarktcijfers.nl 2017.

In de jaren aan het eind van de economische crisis ligt het aantal transacties duidelijk lager dan de afgelopen 3 jaar van economisch herstel laten zien. Ook de gemiddelde transactieprijs is in de crisisjaren teruggelopen, met als dieptepunt het tweede half jaar van 2013, toen het aantal transacties overigens al wel weer steeg. Inmiddels ligt de gemiddelde transactieprijs met bijna € 350.000 op het hoogste niveau van de afgelopen 7 jaar.

In de onderstaande figuur zijn de transacties uitgesplitst naar woningtype in de periode van 2012 tot het eerste half jaar van 2017.
Er worden in de gemeente Houten overwegend rijwoningen verkocht. Dit is ook logisch, aangezien het aanbod van dit woningtype in de gemeente als geheel het grootst is. Dat geldt overigens niet voor de kernen Schalkwijk en Tull in 't Waal, waar in verhouding veel meer vrijstaande woningen staan.
In de jaren na de crisis is in de toenemende verkoop van rijwoningen en appartementen het eerste teken van herstel te zien. Vanaf 2014-2015 neemt ook de verkoop van vrijstaande woningen en tweekappers gestaag toe. De verkoop van deze woningtypen in de kernen Schalkwijk en Tull in 't Waal is daarin ook terug te zien.

Figuur 3.2 Gemeente Houten. Verkochte woningen naar woningtype, 2012 - 2017



Bron: Woningmarktcijfers.nl 2017.

3.2 Conclusie: wat betekent dit voor Schalkwijk en Tull en 't Waal?

Zoals is beschreven in de vraaganalyse is de woningvraag in beiden kernen grotendeels afkomstig van huishoudens met een binding met de kernen. Van een woningvraag van huishoudens van 'buiten' is nauwelijks sprake. Voor Tull en 't Waal is het niet zozeer noodzakelijk om een zeer onderscheidend woonproduct te bieden, men kiest bewust voor deze kern en de kern heeft weinig aantrekkingskracht op nieuwe vestigers 'van buitenaf'. Afhankelijk van de doelgroepen kan worden gesleuteld aan de prijs en de woonoppervlakte. Schalkwijk kan, mits wordt voldaan aan de wensen van nieuwe vestigers, voorzien in een overloopfunctie voor de overspannen woningmarkt vanuit de grote steden.

Op basis van de vraaganalyse kunnen binnen de potentiële kopers beide kernen drie doelgroepen worden onderscheiden, namelijk:

- Starters/jonge huishoudens
- (Terugkerende) Jonge gezinnen
- Senioren

Starters/jonge huishoudens

Starters in de koopsector zijn vooral op zoek naar een betaalbare gezinswoning. Een woonproduct dat momenteel niet voldoende beschikbaar is binnen de gemeente Houten en ook niet in de beide kernen Schalkwijk en Tull en 't Waal. De maximale koopprijs voor deze doelgroep bedraagt zo'n € 200.000. Een rijwoning past doorgaans het beste bij deze koopprijs. Een woningtype waaraan veel behoefte is binnen Houten, gezien de vele verkopen.

Een gangbare prijs-kwaliteitverhouding voor koopstarters is € 2.000 per m^2 en 100m^2 woonoppervlakte. Dit betekent een lagere m^2-prijs voor een rijwoning dan gemiddeld in Houten (€ 2.667). Het is verstandig om tijdens de ontwikkeling van woningbouwplannen rekening te houden met een gedifferentieerd aanbod, waarin ook voor starters passende woningen beschikbaar zijn. Op die manier hoeven zij niet eerst de gemeente/kern te verlaten als zij zelfstandig gaan wonen, om pas op een later tijdstip terug te kunnen keren. Daarbij kan vooral Schalkwijk ook met een gedifferentieerd aanbod aantrekkelijk zijn voor vertigers 'van buitenaf'.

Jonge gezinnen

Jonge gezinnen zijn vooral op zoek naar ruime rijwoningen en tweekappers. Ruimte is voor deze doelgroep een belangrijke voorwaarde, zowel qua woonoppervlakte als qua kavel. Een kenmerk dat aansluit bij het dorpse woonmilieu. De doelgroep jonge gezinnen bestaat momenteel grotendeels uit terugkeerders, mensen die vanwege een sociale binding met één van de kernen terugkeren naar deze kern.

De gewenste koopprijs voor een rijwoning ligt voor deze groep rond de € 250.000. Uitgaande van de gemiddelde m^2 in Houten betekent dit een woonoppervlakte van ongeveer 128 m^2. Dit is passend voor deze doelgroep. De gemiddelde rijwoning in Houten kost momenteel echter € 341.818, wat neerkomt op gemiddeld € 2.667 per m^2. Dat is te duur voor deze doelgroep.

De maximaal gewenste koopprijs voor een tweekapper bedraagt ongeveer € 350.000 tot € 400.000. Uitgaande van een bovengemiddelde woonoppervlakte van 160m^2 tot 170m^2 betekent dit een gemiddelde m^2-prijs van ruim € 2.100. Aanzienlijk lager dan de gemiddelde vraagprijs per m^2 in de gemeente Houten, die ligt op € 3.283.

Senioren

Vooral de jonge en vitale senioren (preventieve verhuizers) zijn een interessante doelgroep voor Tull en 't Waal en als 'doorstromers' voor Schalkwijk. Een groep die vooral zoekt naar grondgebonden woningen met alle voorzieningen gelijkvloers (bungalow) of waar de voorzieningen gelijkvloers georganiseerd kunnen worden (2-1 kap). Aan appartementen is relatief weinig behoefte, maar de senioren die hun hele leven lang in één van beide kernen hebben gewoond willen wel heel graag in hun eigen kern kunnen blijven wonen, in een meer geschikte woning. Er bestaat vanuit deze doelgroep meer vraag naar kleinere grondgebonden woningen met een ruim kavel, waarbij de woning levensloopbestendig is of gemaakt kan worden.

Focus voor nieuwbouw

Het advies is om te kiezen voor het realiseren van betaalbare woningen die (in de toekomst geschikt te maken) zijn voor nieuwe doelgroepen, zoals kleine huishoudens of gezinnen of juist doorstromende senioren. Dit om een gedifferentieerde bevolkingsopbouw te borgen en alle doelgroepen in verschillende levensfasen voldoende aanbod te kunnen bieden.

Uit de interviews met de makelaars komt naar voren dat de nieuwbouw die in de verkoop komt in het goedkopere en middeldure koopsegment (2-1 kap rond € 250.000 tot € 350.000 ongeveer), bijvoorbeeld

in project De Wiese, vlot verkoopt. De duurdere koop (vrijstaand boven € 400.000) loopt moeilijker en vraagt veel tijd voordat het verkocht is. Wanneer de prijs-kwaliteitsverhouding niet goed is, dan willen kopers niet zo veel geld uitgeven aan een woning in één van beide kernen. Dat geldt zeker voor (jonge) gezinnen van buitenaf zonder binding met één van de kernen. Dat heeft weer direct te maken met het voorzieningenaanbod. De behoefte lijkt ook op basis van praktische ervaring in het goedkopere en middeldure segment te zitten).

4 Wonen met zorg in de kleine kernen

4.1 Introductie en onderzoeksmethode

Aanvullend op het woningbehoefteonderzoek dat is uitgevoerd voor de kernen Schalkwijk en Tull en 't Waal is in dit onderzoek een analyse uitgevoerd naar de verwachte ontwikkeling van de vraag naar wonen met zorg in de kleine kernen (inclusief 't Goy, waar in 2016 reeds een woningbehoefteonderzoek voor is uitgevoerd). Deze analyse is uitgevoerd op basis van zorgindicaties. Daarbij zijn twee bronnen gebruikt:

- CIZ-indicaties voor AWBZ-zorg (algemene Wet Bijzondere Ziektekosten) over de jaren 2010-2015.
- WMO (Wet maatschappelijke Ondersteuning) indicaties over de jaren 2014, 2015, 2016.

Tot 2015 werd de zorg voor mensen die langdurig zorg en ondersteuning nodig hadden, als gevolg van bijvoorbeeld ziekte of handicap, betaald via de AWBZ. Hieruit werden kosten gedekt die niet door reguliere zorgverzekeringen werden vergoed op basis van verschillende zorgzwaarte indicaties. Zo werden verschillende vormen van zorg, zoals hulp bij herstel van een ziekte of handicap, verpleging (ook aan huis), verblijf in een instelling en hulp bij persoonlijke verzorging vergoed op basis van de indicatie die afgegeven werd.
Vanaf 2015 is landelijk de overstap gemaakt naar een ander financieringssysteem. Hierbinnen wordt intramurale zorg (zorg met verblijf, die overigens ook thuis te verzilveren is) gedekt vanuit de Wet Langdurige Zorg (WLZ) en de overige ondersteuning vanuit de WMO.

Op basis van bovenstaande twee bronnen voor zorg-indicaties (met de nadruk op de CIZ-indicaties) en de bevolkingsprognose, voor de gemeente Houten en specifiek voor de drie kleine kernen, is geanalyseerd hoe de vraag naar Zorg met verblijf/Beschermd Wonen (intramurale indicatie) en Verzorgd wonen/Beschut Wonen (extramurale, lichtere indicatie) zich naar verwachting zal ontwikkelen in de periode tot 2030.

Reikwijdte van de analyse

De focus van de analyse ligt op de kleine kernen gezamenlijk. Door het lage schaalniveau (met relatief weinig inwoners in de kleine kernen) is het niet mogelijk om de vraagprognose voor Wonen met Zorg per kern afzonderlijk op te bouwen. Vanwege de privacy gevoeligheid van de broninformatie (zorgindicaties) is deze informatie op een laag schaalniveau slechts beperkt beschikbaar en wordt het aantal indicaties in de brongegevens afgerond op vijftallen. Bij kleine inwonertallen weegt deze afronding zwaarder dan bij grotere aantallen inwoners. Ook voor de drie kleine kernen gezamenlijk is voor verschillende indicatiestellingen het schaalniveau al aan de lage kant, waardoor afronding een licht vertekenend effect kan hebben op de cijfers. Om de uitkomsten op het niveau van de drie kleine kernen gezamenlijk te kunnen staven is ervoor gekozen om de analyse op gemeenteniveau ook uit te voeren. Op deze manier ontstaat een beeld van de plausibiliteit van de uitkomsten in verhouding tot de omvang van de bevolkingsgroep in de oudere leeftijdsklassen.
Er zijn verschillende zorgdoelgroepen te onderscheiden, zoals ouderen, lichamelijk gehandicapten (LG), verstandelijk gehandicapten (VG) en de GGZ (Geestelijke Gezondheidszorg) doelgroep. In de kleine kernen van de gemeente Houten zijn de zorgindicaties voor de groepen LG, VG en GGZ dermate beperkt dat het in de periode 2013-2016 slechts enkele incidentele gevallen per jaar betrof (zowel de CIZ als de WMO indicaties). Daar is op basis van prognoses geen bestendige lijn voor de toekomst uit te

destilleren. In de lijn der verwachting ligt dat de vraag naar wonen met zorg/ondersteuning vanuit deze doelgroepen ook in de toekomst beperkt zal blijven tot enkele gevallen per jaar.
Voor de groep ouderen zijn meer indicaties afgegeven, en kan op basis van de bevolkingsprognose wel een indicatie voor de toekomst worden gegeven. In paragraaf 4.2 zal de verwachte ontwikkeling worden gegeven voor de gemeente Houten als geheel. In paragraaf 4.3 richten we ons daarna verder op de ontwikkelingen in de kleine kernen gezamenlijk.

4.2 Wonen met zorg voor ouderen in de gemeente Houten

In deze paragraaf beschrijven we de trends en aannames die ten grondslag liggen aan de verwachte ontwikkeling van de vraag naar Zorg met verblijf (intramurale indicatie) en Verzorgd wonen (extramurale indicatie). Daarna gaan we in op de vraag naar deze beiden vormen van wonen en zorg voor de gemeente Houten. Met deze basis kijken we in paragraaf 4.3 verder naar de betekenis voor de kleine kernen gezamenlijk.

Trends en ontwikkelingen in de vraag naar wonen met zorg

Het aandeel ouderen in de gemeente neemt de komende jaren toe onder invloed van de vergrijzing. Deze demografische ontwikkeling is zeer bepalend voor de vraag naar Beschermd Wonen/Zorg met Verblijf (intramuraal) en Verzorgd Wonen/Beschut Wonen (extramuraal, de voormalige verzorgingstehuizen, serviceflats en aanleunwoningen) voor ouderen. Een strikt demografische doorrekening van de ontwikkeling van de vraag doet geen recht aan de invulling van de behoefte aan verschillende vormen van wonen met zorg. Er zijn diverse trends en ontwikkelingen te benoemen die van invloed zijn op de wijze waarop kwetsbare ouderen met een zorgbehoefte wonen en de mate waarin zij afhankelijk zijn van professionele zorg.

Mogelijkheden om intramurale indicaties extramuraal in te vullen (VPT en MPT)

Mensen met een intramurale WLZ-indicatie (ZZP4 of hoger) kunnen hieraan invulling geven in een extramurale situatie door gebruik te maken van een Volledig-Pakket-Thuis (VPT) of een Modulair-Pakket-Thuis (MPT). De indicatie verandert daardoor niet, de plek waar de zorg wordt afgenomen wel. De verwachting is dat het VPT een grote vlucht gaat nemen in de komende jaren, wat forse consequenties heeft voor de vraag naar de traditionele intramurale plekken.

Generatiewissel ouderen na 2024

Vanaf 2024 begint de generatie van de babyboomers de leeftijd van 80 jaar te bereiken. Dit leidt naar verwachting tot een relatieve afname van de vraag naar zorg met verblijf. De babyboomgeneratie is meer welvarend en zelfredzaam dan de generatie voor hen. Het beeld is dat deze generatie zo lang mogelijk zelfstandig wil blijven wonen en ook beter in staat is te regelen dat dit kan. Ook is men veel meer dan de voorgaande generatie in staat de zorg zelf te organiseren. Dat heeft een dempend effect op de vraag naar Beschermd Wonen/zorg met verblijf.

Technologische ontwikkelingen leiden tot meer zelfredzaamheid

De opkomst van steeds meer technologische mogelijkheden betekent (op termijn) dat mensen langer thuis kunnen blijven wonen en pas later een beroep doen op zorg met verblijf. Mensen kunnen ook langer thuis worden verzorgd. Zo is het mogelijk om op afstand op de medische situatie van cliënten te monitoren, is het mogelijk via een beeldschermverbinding op gezette tijden of als dat nodig is contact te hebben met cliënten, is het mogelijk cliënten op afstand de juiste hoeveelheden medicijnen aan te

bieden en te monitoren of deze worden ingenomen etc. Dit zijn ontwikkelingen waarop ook zorgverzekeraars inspelen.

Cultuuromslag van verzorgingsstaat naar participatiemaatschappij

Er wordt in de samenleving in toenemende mate een beroep gedaan op de zelfredzaamheid van mensen die te maken krijgen met beperkingen en op het invullen van de zorgbehoefte door mantelzorgers. Dat betekent een verschuiving van professionele zorg naar informele zorg en heeft daardoor een dempend effect op de vraag naar professionele zorg. Dit heeft vooral betrekking op lichtere zorgindicaties waarvoor minder professionele zorg wordt ingeschakeld.

Vraagprognose wonen met zorg voor de gemeente Houten

Beschermd Wonen/zorg met verblijf

Onder Beschermd Wonen/zorg met verblijf voor ouderen verstaan we de intramurale plaatsen waar ouderen 24-uurs zorg ontvangen. De ontwikkeling dat het in toenemende mate mogelijk is ook zwaardere zorg en verpleging in de eigen woning te ontvangen, is van grote invloed op de vraag naar intramurale plaatsen Beschermd Wonen/zorg met verblijf. Om het effect hiervan te duiden, brengen wij twee vraagprognoses in beeld:

1. Basisprognose: een vraagprognose die is gebaseerd op de demografische vraagontwikkeling gecombineerd met ontwikkeling in wet- en regelgeving die bepalend is voor de toegang tot intramurale plaatsen (extramuralisering)
2. Prognose inclusief enkele aannames: een vraagprognose die volgt uit het meewegen van de hiervoor beschreven (maatschappelijke) trends en ontwikkelingen.

Basisaannames

Bij de doorrekening van de vraagprognoses (zowel de basisprognose als de prognose die rekening houdt met maatschappelijke trends en ontwikkelingen) zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Ouderen met een naar verhouding lichte zorgvraag (de voormalige Zorg-Zwaarte-Pakketten (ZZP's) 1 tot en met 3 hebben geen toegang meer tot intramurale zorg. De extramuralisering van deze groepen is gaande en in 2019 wonen geen ouderen met deze lichte ZZP's meer in Beschermd Wonen.
- Van de geëxtramuraliseerde ouderen met ZZP4 blijft een deel extramuraal wonen. In 2020 is deze ontwikkeling voltooid.

Aanvullende aannames

Bij de prognose die rekening houdt met de genoemde trends en ontwikkelingen zijn voorts de volgende aanvullende aannames gedaan:

- Door de verbetering van de kwaliteit van de thuiszorg, wijkverzorging, wijkverpleging en de beschikbaarheid van wijkbehandeling voor somatische ouderen neemt de omvang van de groep ouderen met ZZP6 die in Beschermd Wonen woont af in de periode 2016 – 2030.
- Door de mogelijkheden om intramurale indicaties extramuraal te verzilveren (VPT en MPT) neemt de vraag naar intramurale plaatsen voor ZZP5 (psychogeriatrische klachten) en ZZP6 (somatische klachten) af in de periode 2016 – 2030.
- Door de generatiewissel neemt de vraag naar intramurale plaatsen voor ZZP6 in verhouding licht af in de periode tot 2024 en aanzienlijk af in de periode tot 2030. Die ontwikkeling is er ook voor de vraag naar intramurale plaatsen voor ZZP5, zij het in mindere mate. De afname van de vraag naar intramurale plaatsen na 2024 is ingegeven door de aanname dat de babyboomgeneratie meer middelen en zelfregie heeft om zelf verzorging te organiseren.
- Door technologische ontwikkelingen neemt de vraag naar intramurale plaatsen voor ZZP5 en ZZP6 licht af.

Verzorgd Wonen/Beschut Wonen

Verzorgd Wonen heeft betrekking op zelfstandige woningen waar naar wens zorg kan worden geleverd. Het betreft doorgaans voormalige verzorgingstehuizen, aanleunwoningen en serviceflats. Zoals in de vorige paragraaf beschreven leidt de mogelijkheid zorg af te nemen in vorm van een VPT of MPT naar verwachting tot een toename in de vraag naar woningen die gelabeld zijn als Verzorgd Wonen. Een belangrijk vraagpunt hierbij hangt samen met de generatiewissel. De verwachting is dat woningen die traditioneel geschaard worden onder Verzorgd Wonen vaak niet de kwaliteit hebben die aansluit bij de woonwensen van de babyboomgeneratie die op leeftijd geraakt. Huishoudens die behoren tot deze generatie hebben ook vaak de financiële mogelijkheden om andere keuzes te maken. Dit maakt deze woningen op termijn kwetsbaar.

Basisaannames

- Als gevolg van de extramuralisering van de lichte ZZP's neemt de vraag naar Verzorgd Wonen toe; de ZZP's 1 en 2 blijven zelfstandig wonen, een deel van ZZP3 en van de geëxtramuraliseerde groep ZZP4 kiest voor Verzorgd Wonen.

Aanvullende aannames

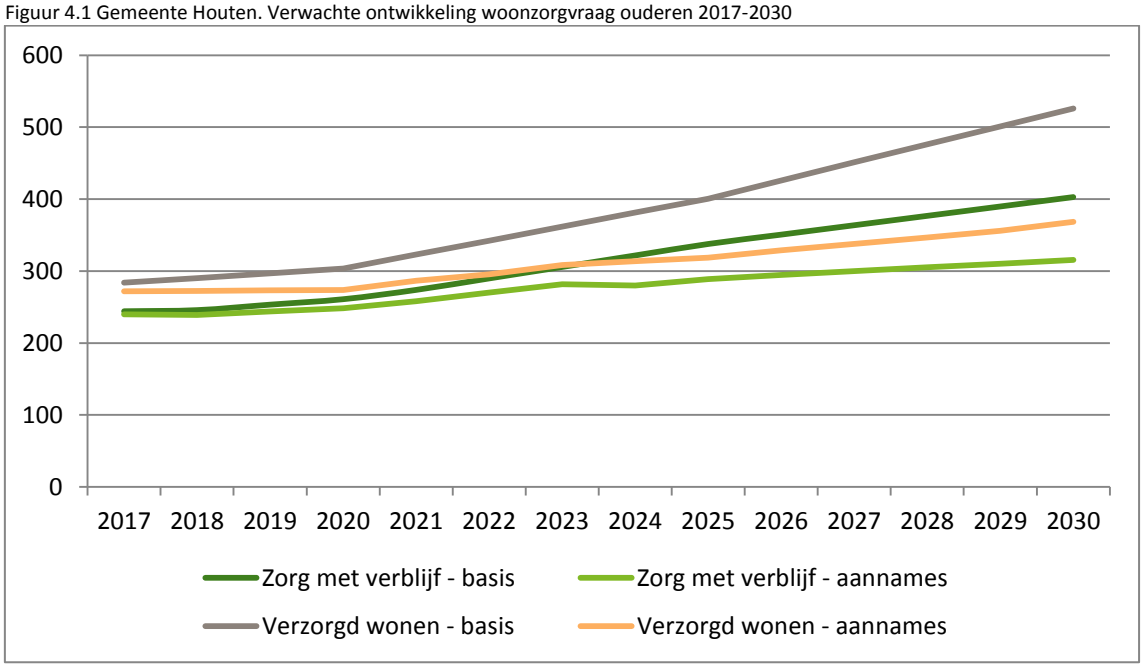
- De mogelijkheid om intramurale indicaties extramuraal te verzilveren middels VPT of MPT leidt tot een toename van de vraag naar Verzorgd Wonen. De achtergrond hiervan is dat VPT en MPT goed in te zetten zijn in woonvormen Verzorgd Wonen en de verwachting is dat zorgaanbieders hier op sturen. De aanname is dat een aanzienlijk deel van de extramuraal verzilverde indicaties voor ZZP5 en ZZP6 leidt tot een vraag naar Verzorgd Wonen.
- Door de opkomst van de participatiesamenleving vlakt de vraag naar verzorgd wonen wat af in de komende vijf jaar.
- Als gevolg van de generatiewissel neemt de vraag naar Verzorgd Wonen licht af of stabiliseert deze in de periode na 2024.

In figuur 4.1 is de verwachte ontwikkeling van de vraag naar Zorg met Verblijf en Verzorgd Wonen voor ouderen (bijvoorbeeld in verband met somatische en psychogeriatrische aandoeningen) weergegeven voor de gemeente Houten als geheel. Daarbij is zowel de verwachting vanuit de basisaannames doorgerekend als de verwachting met in acht neming van de aanvullende trends en aannames die bovenstaand beschreven zijn.

Op basis van demografische verwachtingen, en met name onder invloed van vergijzing, stijgt in de gemeente Houten de vraag naar Zorg met verblijf in de periode tussen 2017 en 2030 van ongeveer 240 plaatsen naar 400 plaatsen. Wanneer we daar de aanvullende aannames in meenemen dan zien we een stijging van de vraag naar Zorg met verblijf van 240 naar ruim 300 plaatsen. Voor verzorgd wonen zien

we de vraag veranderen van rond 280 plaatsen in 2017 naar ongeveer 520 plaatsen in 2030 bij de basisaannames en 360 plaatsen wanneer de overige aannames worden meegewogen.

Figuur 4.1 Gemeente Houten. Verwachte ontwikkeling woonzorgvraag ouderen 2017-2030



Bron: CIZ indicaties gemeente Houten 2013-2015, Pronexis prognose gemeente Houten 2016, bewerking Woonzorgweter Companen 2017

4.3 Wonen met zorg voor ouderen in de kleine kernen

Bevolkingsontwikkeling in relatie tot de zorgvraag van ouderen

Het aandeel ouderen in de kleine kernen gezamenlijk zal de komende periode tot 2035 in verhouding toenemen (zie tabel 4.1). De relatief grote baby boom generatie schuift in de leeftijdscohorten op, waardoor het aantal en aandeel 70-79 jarigen in de periode 2020-2035 duidelijk toeneemt. Daardoor neemt het aandeel van deze groep toe van 9% in basisjaar 2016 naar 14% in 2035. Deze groep schuift door en is ook zichtbaar in een duidelijke stijging van het aandeel 80-89 jarigen, die vooral in de periode 2025-2035 plaatsvindt. Deze stijging heeft al resultaat dat deze leeftijdsgroep in 2016 3% van de bevolking uitmaakt en in 2035 6% zal zijn van de bevolking in de kleine kernen. De groep 'jongere ouderen' tussen 50 en 59 jaar neemt in verhouding af, van 17% in 2916 naar 12% in 2035.

Tabel 4.1: ontwikkeling aandeel ouderen in de kleine kernen van de gemeente Houten

	2016		2020		2025		2030		2035	
50-59	614	17%	617	16%	601	15%	557	13%	518	12%
60-69	541	15%	572	15%	632	16%	639	15%	643	15%
70-79	327	9%	383	10%	445	11%	535	13%	604	14%
80-89	105	3%	150	4%	180	5%	218	5%	275	6%
90+	15	0%	19	0%	23	1%	29	1%	37	1%
Totaal ouderen	1602	44%	1741	45%	1881	47%	1978	48%	2077	49%

Totaal bevolking	3673	100%	3852	100%	3964	100%	4127	100%	4274	100%

Bron: Pronexis prognose 2016

In tabel 4.2 is zichtbaar gemaakt welk deel van de bevolking van de gemeente Houten in de kleine kernen woont en hoe zich dat op basis van de bevolkingsprognose zal gaan ontwikkelen. Op dit moment woont 8% van de bevolking van de gemeente Houten in één van de kleine kernen. Dit aandeel blijft relatief stabiel, met naar verwachting 9% in 2035. Ook het totaal aandeel ouderen (50+) dat in de kleine kernen woont, ten opzichte van deze gehele leeftijdsgroep in de gemeente, is met 9% heel constant. Wanneer we echter kijken naar de ontwikkeling van verschillende leeftijdsgroepen, of leeftijdscohorten, dan zien we de ontwikkeling van de relatief grote baby boom generatie ook hier weer terug. Relatief gezien schuift het aandeel 'oudere ouderen' op in de tijd. In 2016 lag het zwaartepunt van het aandeel ouderen dat in de kleine kernen woont op de groep 70-79 jarigen (14%), in 2020 verschuift het zwaartepunt naar de groep 70-79 gezamenlijk met 80-89 jarigen (12% in beide leeftijdsklassen), in 2025 ligt het zwaartepunt in de klasse 80-89 jarigen (met 13%). Hetzelfde geldt voor het jaar 2030 en 2035 (met respectievelijk 11% en 10%). Ook het aandeel van de 90+ bevolking van de gemeente Houten dat in de kleine kernen woont is van belang voor de ontwikkeling van de woon-zorgvraag in de kleine kernen. Anno 2016 woonde 6% van de 90-plussers in de gemeente in één van de kleine kernen. In 2035 zal dat 9% zijn.

Tabel 4.2: ontwikkeling aandeel van de oudere bevolking van de gemeente Houten dat in de kleine kernen woont

	2016	2020	2025	2030	2035
50-59	7%	8%	8%	8%	9%
60-69	10%	8%	8%	9%	9%
70-79	14%	12%	10%	9%	9%
80-89	9%	12%	13%	11%	10%
90+	6%	7%	8%	9%	9%
Totaal ouderen	9%	9%	9%	9%	9%
Totaal Bevolking	8%	8%	8%	8%	9%

Bron: Pronexis prognose 2016

Indicaties in de kleine kernen

Op basis van de CIZ indicaties die over de afgelopen jaren voor ouderen zijn afgegeven voor de financiering van AWBZ-zorg in verschillende zorgzwaarteklassen (zie tabel 4.3) is de navolgende vraagprognose voor Zorg met verblijf en Verzorgd wonen voor de kleine kernen gezamenlijk opgebouwd.

In tabel 4.3 is tevens aangegeven welk aandeel de indicaties in de drie kleine kernen uitmaken van het totaal aantal indicaties in de gemeente Houten. Daarin is te zien dat het aandeel van de CIZ indicaties dat in de kleine kernen is afgegeven over de periode 2010-2015 in verhouding wat oploopt (13% in 2010, 19% in 2015).

Tabel 4.3: CIZ indicaties ouderen kleine kernen

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
CIZ indicaties	40	50	35	45	40	50
% Indicaties t.o.v.	13%	16%	11%	16%	14%	19%

Gemeente houten						

Bron: CIZ 2017

Zoals in de inleiding bij dit hoofdstuk is aangegeven is vanaf 2015 overgeschakeld op een ander financieringssysteem, waarbij intramurale zorg (zorg met verblijf, die ook thuis te verzilveren is) wordt gedekt vanuit de Wet Langdurige Zorg (WLZ) en de overige ondersteuning vanuit de WMO. Om een zo accuraat mogelijk beeld te krijgen van de huidige zorgvraag zijn daarom als startpunt voor de vraagprognose ook de WMO indicaties in de kleine kernen over de periode 2014-2016 ter referentie opgenomen (zie tabel 4.4). Voor de drie kernen gezamenlijk laten deze geen grote schommelingen zien, op individueel kernniveau is de variatie per jaar in verhouding wat groter.

Tabel 4.4: WMO indicaties ouderen kleine kernen

	2014	2015	2016
WMO-indicaties totaal	18	14	11

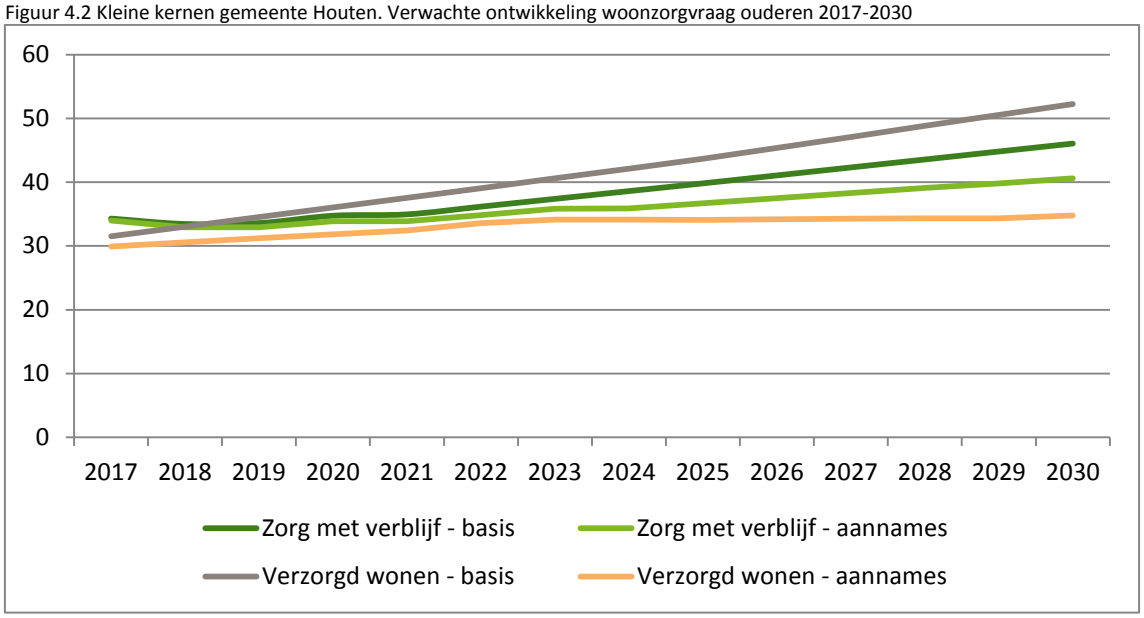
Bron: opgave gemeente Houten 2017

Vraagprognose wonen met zorg voor de kleine kernen van de gemeente Houten

In figuur 4.2 is de verwachte ontwikkeling van de vraag naar Zorg met Verblijf en Verzorgd Wonen voor ouderen (bijvoorbeeld in verband met somatische en psychogeriatrische aandoeningen) weergegeven voor de drie kleine kernen gezamenlijk (Schalkwijk, Tull en ’t Waal en ’t Goy). Daarbij is zowel de verwachting vanuit de basisaannames doorgeregend als de verwachting met in acht neming van de aanvullende trends en aannames (zie de vorige paragraaf voor een toelichting).
Op basis van demografische verwachtingen, en met name onder invloed van vergijzing, stijgt in de kernen de vraag naar Zorg met verblijf in de periode tussen 2017 en 2030 van ruim 30 plaatsen naar ruim 45 plaatsen. Wanneer we daar de aanvullende aannames in meenemen dan zien we een stijging van de vraag naar Zorg met verblijf van ruim 30 naar ongeveer 40 plaatsen. Voor verzorgd wonen zien we de vraag veranderen van rond 30 plaatsen in 2017 naar ruim 50 plaatsen in 2030 bij de basisaannames en ongeveer 35 plaatsen wanneer de overige aannames worden meegewogen.

Bij deze vraagprognose dient nogmaals de opmerking te worden gemaakt dat het schaalniveau van de drie kleine kernen gezamenlijk zo laag ligt, dat in de brongegevens sprake is van afronding van gegevens op vijftallen. Hierdoor zou een licht vertekend beeld kunnen ontstaan in de uitgangssituatie, wat weerspiegeld kan worden in de prognose. De vraagprognose ligt echter wel binnen de lijn der verwachting, wanneer we deze afzetten tegen de prognose voor de gemeente Houten als geheel en deze beschouwen in lijn met de ontwikkeling van de oudere bevolking in de drie kernen. We zien immers de vraag naar Zorg met verblijf/Beschermd Wonen relatief stabiel blijven tot rond 2024, waarna deze licht toeneemt en in deze lijn door blijft stijgen tot 2030. Dat is ook de periode waarin de relatief grote groep ‘baby boomers’ ouder wordt en meer behoefte zal krijgen aan Zorg met verblijf. Tevens zien we de vraag naar Verzorgd wonen/Beschut Wonen volgens de basisprognose toenemen, maar met in acht neming van de aanvullende aannames relatief constant blijven. De veranderende wensen en mogelijkheden van de toekomstige ouderen die zorg behoeven (de relatief grote groep baby boomers) zwakken de behoefte naar Verzorgd wonen af. Conform de verwachte ontwikkeling van het aandeel oudere huishoudens met een potentiele zorgvraag (80+) van de gemeente Houten dat in de kleine kernen woont mag voor de periode vanaf 2025 ook worden verwacht dat het animo voor Verzorgd wonen niet verder oploopt.

Figuur 4.2 Kleine kernen gemeente Houten. Verwachte ontwikkeling woonzorgvraag ouderen 2017-2030



Bron: CIZ indicaties gemeente Houten 2013-2015, Pronexis prognose gemeente Houten 2016, bewerking Woonzorgweter Companen 2017

4.4 Conclusie: wat betekent dit voor de kleine kernen?

In de kleine kernen van de gemeente Houten is het aantal indicaties dat de afgelopen jaren is afgegeven voor een vorm van wonen en zorg (intramuraal Zorg met Verblijf/Beschermd Wonen en Extramuraal Verzorgd Wonen/Beschut Wonen) heel beperkt. Voor de groepen Verstandelijk gehandicapten, lichamelijk gehandicapten en de GGZ doelgroep is het aantal indicaties dermate laag (enkele incidentele indicaties per jaar) dat op basis daarvan geen bestendige lijn naar de toekomst kan worden doorgetrokken. We gaan er dan ook vanuit dat deze indicaties ook in de toekomst slechts in enkele gevallen per jaar aan de orde zullen zijn.
Voor ouderen zijn meer indicaties afgegeven, alhoewel ook voor deze doelgroep de indicatiestelling niet hoog ligt. Dit kan komen doordat er een behoorlijke sociale structuur in de kleine kernen bestaat, waarin men elkaar ondersteunt (in familiair verband bijvoorbeeld) waardoor minder snel voor professionele ondersteuning gekozen hoeft te worden. Met het veranderen van de doelgroep, bijvoorbeeld doordat er uiteindelijk meer mensen van buitenaf in één of meerdere kernen komen wonen, kan dus ook het aantal indicatiestellingen in de toekomst in lichte mate beïnvloedt worden.

Op basis van demografische verwachtingen, en met name onder invloed van vergijzing, stijgt in de kernen de vraag naar Zorg met verblijf/Beschermd Wonen in de periode tussen 2017 en 2030 van ruim 30 plaatsen naar ruim 45 plaatsen. Wanneer we daar aanvullende aannames in meenemen, omtrent de wensen van nieuwe generaties ouderen, technologie en maatschappelijke ontwikkelingen zoals de overgang naar de participatiesamenleving, dan zien we een licht afwijkende stijging van de vraag naar Zorg met verblijf van ruim 30 naar ongeveer 40 plaatsen. Voor Verzorgd Wonen/Beschut Wonen zien we de vraag veranderen van rond 30 plaatsen in 2017 naar ruim 50 plaatsen in 2030 bij de basisaannames en ongeveer een gelijkblijvend aantal van ongeveer 35 plaatsen wanneer de overige aannames worden meegewogen.
In dit verband lijkt de woon-zorgvraag waarin de aanvullende aannames zijn meegewogen het meest plausibel.