

**stec**  
**groep**



# Behoefte aan zorgwoningen op een landgoed in Hoevelaken

Stec Groep aan Woudenburcht Ontwikkeling BV p/a Arcom Partners

**Erik de Leve & Marvin Thomasia**  
**24 november 2022**

# Inhoudsopgave

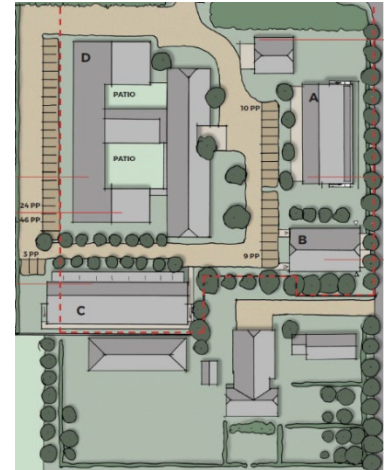
<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Uw situatie.....	3
1.2	Uw vragen .....	3
1.3	Leeswijzer .....	3
<b>2</b>	<b>Belangrijkste conclusies</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Beoordeling plan en analyses</b>	<b>6</b>
3.1	Beoordeling en toelichting plan(locatie) .....	6
3.2	Marktregio: primair gemeente Nijkerk .....	7
3.3	Sterke vergrijzing leidt tot vraag naar 110 tot 120 intramurale zorgwoningen tot 2031 .....	7
3.4	Huidig aanbod en plannen: voldoende marktruimte voor plan Oosterdorpstraat .....	11

# 1 Inleiding

## 1.1 Uw situatie

U heeft transformatie- en nieuwbouwplannen voor een landgoed met (huidige) agrarische bestemming, gelegen aan de Oosterdorpstraat, aan de oostelijke rand van Hoevelaken. U wilt met dit plan zorgwoningen realiseren. Het landgoed is momenteel in bezit van een rijpaardhouder. Het landgoed omvat een woonhuis met enkele bijgebouwen, diverse paardenstallen en bewegingsruimte voor de paarden in de vorm van een binnen- en buitenbak.

Onder andere geurhinder zit de oostelijke uitbreiding van Hoevelaken in de weg. Een alternatieve invulling voor het landgoed is om die reden wenselijk. De huidige eigenaar staat welwillend tegenover verkoop van zijn landgoed.



In de nieuwe situatie worden de huidige woongebouwen afgesplitst van de stallen. Deze woongebouwen worden gezamenlijk als villa verkocht. Het gebied waar nu de stallen staan wordt getransformeerd tot een zorglandgoed. U ziet op deze locatie ruimte voor circa 66 kleinschalige zorg- en aanleun-appartementen. Het meest actuele programma bestaat uit 4 gebouwen (zie bovenstaande afbeelding):

- Gebouw A: 11 aanleun-appartementen wonen met zorg op afroep
- Gebouw B: 4 aanleun-appartementen wonen met zorg op afroep
- Gebouw C: 15 aanleun-appartementen wonen met zorg op afroep
- Gebouw D: 48 eenheden kleinschalige zorg met algemene ruimten wonen met 24-uurs zorg.

In totaal gaat het om 30 aanleun-appartementen met zorg op afroep en 48 kleinschalige (intramurale) zorgeenheden met 24-uurs zorg. De locatie heeft nu nog een agrarische bestemming. Een bestemmingswijziging naar Maatschappelijk of Wonen moet dus worden vastgesteld door de gemeenteraad. U wilt dit onderzoek naar de behoefte aan zorgeenheden in Hoevelaken gebruiken voor het wijzigingsverzoek.

## 1.2 Uw vragen

Om tot een sterke onderbouwing van uw plan te komen heeft u ons gevraagd om de behoefte van de doelgroep (intramurale zorgbehoevenden) in de gemeente Nijkerk en de kern Hoevelaken in beeld te brengen. Specifiek wilt u antwoord op de volgende vragen:

- Wat zijn de kansen en risico's van de locatie en het product (wonen en zorg)?
- Wat is het aantal (geïndiceerde) ouderen met specifieke dementie zorgvraag binnen de gemeente en wat is het aantal (geïndiceerde) ouderen met intramurale zorgvraag in het algemeen?
- Wat is de marktopnamecapaciteit van onzelfstandige wooneenheden op deze locatie, vanuit het concept met zorg, gericht op dementerende ouderen)?
- Hoe ontwikkelt de behoefte naar dit type woonvorm zich op korte, middellange en langere termijn binnen de gemeente Nijkerk en de kern Hoevelaken?

## 1.3 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk zetten we eerst de belangrijkste conclusies voor u op een rij. In hoofdstuk 3 werken we onze analyses en planbeoordeling vervolgens uitgebreider uit. Hierin beoordelen we uw plan en de locatie aan de hand van een SWOT-analyse, zetten we meerdere prognosemodellen en kengetallen over de behoefte aan intramurale zorgwoningen tegen elkaar af en vergelijken deze aantallen met het aantal nu geplande nieuwbouwwoningen.

## 2 Belangrijkste conclusies

We zetten hierna de belangrijkste conclusies op een rij.

### **Groene, rustige omgeving en goede bereikbaarheid maken plan sterk, maar houd rekening met beperkt voorzieningenniveau en potentiële concurrerende nieuwbouw**

De locatie van uw project is zeer goed met de auto bereikbaar. Ook de OV-verbinding is van voldoende niveau. Dit is een pré voor verzorgers van en bezoek voor bewoners. Tegelijkertijd is het voorzieningenniveau in Hoevelaken relatief laag. Dagelijkse voorzieningen zoals een supermarkt of kerk zijn daarnaast ook relatief ver weg gelegen van uw projectlocatie.

Ondanks de extramuralisering van de zorg, kunt u vanwege sterke vergrijzing, een groeiende behoefte aan intramurale zorg verwachten op zowel gemeente- als kernniveau. Naast uw beoogde project, is er een plan voor toevoeging van 20 intramurale zorgwoningen in de gemeente Nijkerk. (We weten niet of dit uw plan betreft). Daarnaast zet de gemeente de komende jaren in de kern Hoevelaken in op een beperkt aantal inbreidingen gericht op specifieke doelgroepen zoals senioren. Aandacht gaat daarbij uit naar het versterken van voorzieningen op het gebied van zorg. Er wordt aan drie inbreidingslocaties in Hoevelaken gewerkt (locaties Weidelaan, Meerveldlaan en Telstar). Daarnaast wordt gekeken of ook andere locaties tot ontwikkeling kunnen worden gebracht.

### **Markregio primair gemeente Nijkerk, vraag vanuit omliggende gemeenten is 'aanvullend potentieel'**

De gemeente Nijkerk is de primaire markregio voor uw project. Het zwaartepunt van de marktbevingen ligt binnen de gemeente Nijkerk. Meer dan de helft (58%) van de verhuizingen vindt plaats binnen de gemeente. Overige verhuisrelaties vinden hoofdzakelijk plaats met omliggende gemeenten, met name Amersfoort. Circa 13% van alle inkomende verhuizingen in de gemeente Nijkerk is afkomstig uit Amersfoort<sup>1</sup>. De verhuismobiliteit onder ouderen is over het algemeen gering. Wanneer de stap naar een zorgwoning wordt gemaakt, is dit bij voorkeur zo dicht mogelijk bij hun oorspronkelijke woning. Zo blijven de ouderen nabij hun voormalige woonomgeving met bijbehorende sociale contacten. Daarom brengen we de vraagraming primair in beeld op het niveau van de gemeente Nijkerk. Behoeftte aan wonen met zorg vanuit elders beschouwen we als 'aanvullend potentieel'. Dit is echter moeilijker te beïnvloeden / trekken dan de lokale vraag.

### **Behoeftte aan intramurale zorgwoningen ligt komende tien jaar op 80 tot 90**

In totaal verwachten we een vraag naar 80 tot 90 extra intramurale zorgwoningen in de gemeente Nijkerk de komende tien jaar (2021-2031). We baseren dit op ons eigen Stec-prognosemodel en de te verwachte (forse) toename van het aantal dementerende personen in Nijkerk. Deels verouderd bestaand vastgoed zorgt op termijn mogelijk daarnaast ook nog voor een vervangingsvraag. Omdat dit nog onzeker is nemen we deze vraag niet cijfermatig mee. De behoeftteraming is daarmee naar verwachting een 'conservatieve raming' van de totale behoeftte.

### **Behoeftte aan 310 tot 320 aanleunwoningen de komende tien jaar**

De vraag naar aanleunwoningen stijgt de komende jaren naar verwachting. In 2031 zijn er zo'n 3.370 (circa +715) extramurale zorgcliënten in Nijkerk. Slechts een deel van deze extramurale zorgcliënten heeft behoeftte aan een woning met zorg nabij op afroep. Extramurale zorg kan namelijk deels prima worden opgevangen in de reguliere (bij voorkeur levensloopgeschikte) woningvoorraad. In de woonvisie (2020+) raamt de gemeente Nijkerk de behoeftte aan extramuraal wonen met zorg dichtbij op 310 tot 320 extra woningen.

---

<sup>1</sup> Bron: CBS, periode 2011-2018

**Voldoende marktruimte voor 48 zorgeenheden en 30 aanleun-appartementen in zorglandgoed**

Wanneer we de vraag naar 80 tot 90 extra intramurale zorgwoningen en 310 tot 320 aanleunwoningen afzetten tegen bekende nieuwbouwplannen zien we ruim voldoende marktruimte voor een zorglandgoed in Hoevelaken. Inclusief uw plan staan er nu 68 nieuwe intramurale zorgwoningen en 30 aanleunwoningen gepland. Dit zijn aanzienlijk minder woningen dan waar op basis van geprognosticeerde ontwikkelingen behoefte aan is. Houd echter wel rekening met eventuele plannen die momenteel nog niet bekend zijn bij u en de gemeente.

# 3 Beoordeling plan en analyses

In dit hoofdstuk leest u onze beoordeling van het plan en de beoogde locatie in Hoevelaken en brengen we vervolgens de behoefte uitgebreider in beeld. We starten met een SWOT van de locatie en het product.

## 3.1 Beoordeling en toelichting plan(locatie)

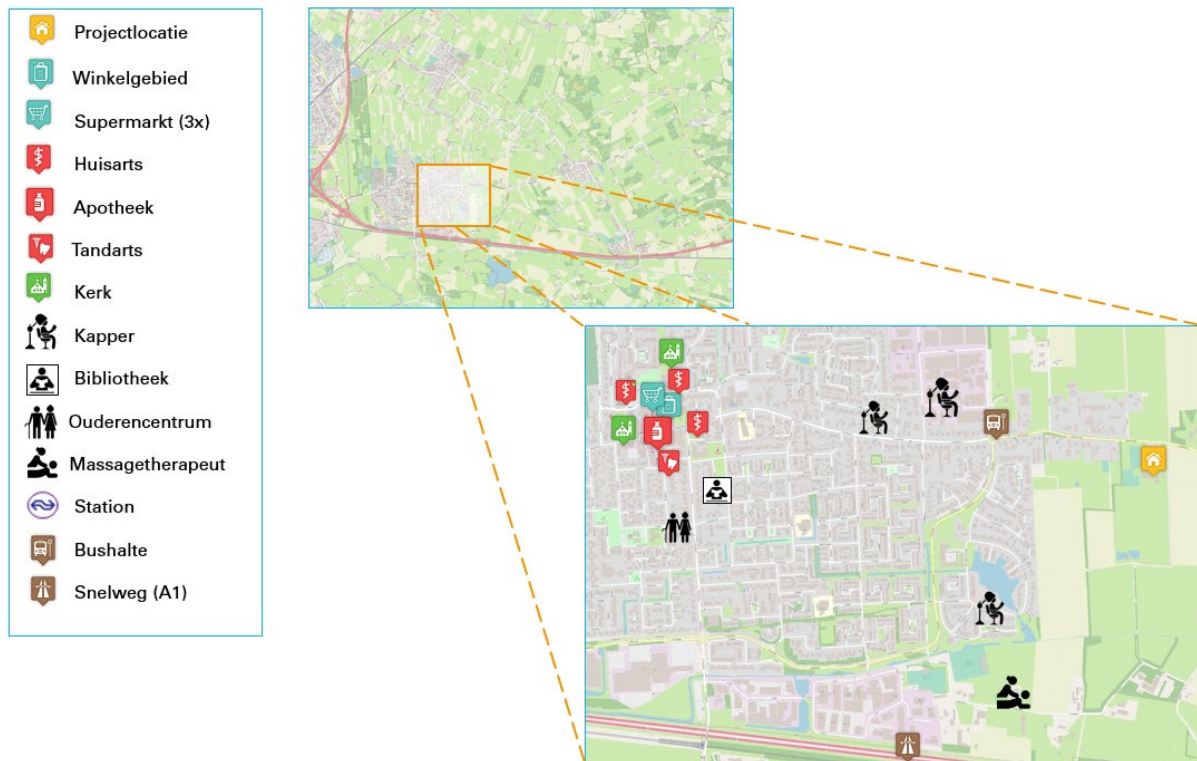
Uw project is gelegen aan de Oosterdorpstraat in Nijkerk. Het project ligt aan de westkant van de kern Hoevelaken, net buiten de bebouwde kom.

**Figuur 1: Indicatie sterke en minder sterke punten Zorglandgoed aan de Oosterdorpstraat**

<b>Sterkten</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Goede auto- en OV-bereikbaarheid.</b> De locatie is goed bereikbaar voor familie, vrienden en verzorgers. De dichtstbijzijnde bushalte ligt op circa 5 minuten loopafstand. Vanaf deze halte vertrekken bussen richting Amersfoort en Apeldoorn. De oprit naar de snelweg A1 en snelweg A28 zijn daarnaast bereikbaar binnen 10 minuten. Apeldoorn ligt op circa 25 minuten rijden vanaf de A1. Vanaf de A28 bent u binnen 10 minuten in Amersfoort en 30 minuten in Utrecht.</li><li>• <b>Het aantal inwoners in de gemeente met een intramurale zorgvraag groeit de komende tien jaar als gevolg van aanhoudende vergrijzing.</b> Dit is gunstig voor de bezettingsgraad van uw zorg- en assistentiewoningen.</li><li>• <b>Groene, veilige en rustige leefomgeving maakt locatie ideaal voor zorgbehoevenden.</b> Het landgoed is buiten de bebouwde kom gelegen, iets ten oosten van de kern Hoevelaken. De locatie voor uw project is relatief afgezonderd. Het is een rustige omgeving, met uitzicht over weiland en bosschages. Voor zorgbehoevenden een ideale plek om te verblijven.</li></ul>	<b>Zwakten</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Aanbod dagelijkse voorzieningen in de directe omgeving van uw project momenteel (nog) beperkt.</b> Relevante voorzieningen voor ouderen – zoals een supermarkt, huisarts, apotheek, kapper en kerk – zijn nu vooral geconcentreerd in het westen van Hoevelaken. In de omgeving van uw project zijn relatief weinig voorzieningen. Zie figuur 2 (locatieprofiel).</li></ul>
<b>Kansen</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Relatief grote groei van het aantal dementerende ouderen de komende 10 jaar.</b> In Hoevelaken groeit de groep ouderen met dementie de komende tien jaar naar verwachting met circa +75 personen. Dit vergroot de potentiële bezettingsgraad van de zorgeenheden in uw project.</li><li>• <b>Mogelijk trekt u met het project zorgbehoevenden uit omliggende kernen en gemeenten.</b> In de kleinere kernen binnen de gemeente is amper of geen aanbod van intramurale zorgwoningen. Ouderen gaan daarom op zoek naar alternatieven. Mogelijk trekt uw plan ook zorgbehoevenden uit omliggende gemeenten en – gezien de relatief sterke verhuisrelaties (13% van inkomende verhuizingen) – specifiek vanuit Amersfoort. Beschouw vraag vanuit de omliggende gemeenten echter als 'aanvullend potentieel'. Ouderen blijven bij voorkeur in de eigen omgeving wonen.</li><li>• <b>Gemeente Nijkerk heeft ambities om zorgvoorzieningen in Hoevelaken de komende jaren te versterken.</b> Dit is gunstig voor uw afzetkansen.</li></ul>	<b>Bedreigingen</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Extramuralisering van de zorg.</b> Veranderende wetgeving en algehele ambulantisering van de zorg drukt in de basis de behoefte aan intramurale zorgwoningen. De sterke vergrijzing zorgt echter alsnog voor een groeiende behoefte.</li><li>• <b>Ouderenhuisvesting is een heet thema voor gemeente Nijkerk.</b> De gemeente eist dat minimaal 10% van de woningen in een project specifiek zijn bedoeld voor ouderen. Met betrekking tot zorgwoningen ervaart u hierdoor mogelijk extra concurrentie door alternatieve toekomstige mogelijkheden voor ouderen met een zorgvraag. Dit risico hangt onder meer samen met de hiervoor benoemde toename in extramuralisering van de zorg.</li></ul>



**Figuur 2: Locatieprofiel omgeving projectlocatie**



Bron: Stec Groep (2021).

### 3.2 Marktregio: primair gemeente Nijkerk

De vraag naar zorgwoningen in Hoevelaken wordt mede bepaald door de omvang van de marktregio van de locatie en het beoogde woonconcept. Het zwaartepunt van de marktbevragingen ligt binnen de gemeente Nijkerk. Meer dan de helft (58%) van de verhuizingen vinden plaats binnen de gemeente. Overige verhuisrelaties hebben hoofdzakelijk betrekking op omliggende gemeenten, en met name Amersfoort. Circa 13% van alle inkomende verhuizingen in de gemeente Nijkerk is afkomstig uit Amersfoort<sup>2</sup>.

De verhuismobiliteit onder ouderen is over het algemeen gering. Wanneer de stap naar een zorgwoning wordt gemaakt, is dit bij voorkeur zo dicht mogelijk bij hun oorspronkelijke woning. Zo blijven de ouderen nabij hun voormalige woonomgeving met bijbehorende sociale contacten. Daarom brengen we de vraagraming primair in beeld op het niveau van de gemeente Nijkerk. Zie hiervoor de volgende paragrafen. Waar mogelijk maken we een verdieping naar de kern Hoevelaken. Behoefte aan wonen met zorg vanuit elders beschouwen we als 'aanvullend potentieel'. Dit is echter moeilijker te sturen / trekken dan de lokale vraag

### 3.3 Sterke vergrijzing leidt tot vraag naar 110 tot 120 intramurale zorgwoningen tot 2031

In deze paragraaf schetsen we eerst beknopt een beeld van relevante trends en ontwikkelingen. Vervolgens brengen we de behoefte aan intramurale zorgwoningen in Nijkerk en Hoevelaken in beeld aan de hand van diverse bronnen en methoden. Zo komen we uiteindelijk tot een betrouwbare bandbreedte van de te verwachten behoefte aan intramurale zorgwoningen voor zorgbehoevende ouderen. Vervolgens zetten we de vraagontwikkeling af tegen aanbod en plannen voor ouderenzorgwoningen om tot een eindoordeel te komen.

<sup>2</sup> Bron: CBS, periode 2011-2018

### Trends en ontwikkelingen

Nederlanders worden (gemiddeld) steeds ouder en voelen zich daarbij steeds vaker (ook op hogere leeftijd) gezond en zelfstandig. Deze ontwikkeling heeft echter ook een keerzijde. Vanwege het toenemende aantal ouderen stijgt het aantal mensen met chronische aandoeningen en sociale problemen als eenzaamheid. Het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu heeft in 2018 een Volksgezondheid ToekomstVerkenning 2018 opgesteld (VTV, 2018).

De komende 25 jaar zet de vergrijzing in Nederland door. De groep 65-plussers zal tot 2040 met 55% groeien en de groep 90-plussers zelfs met 191%. Hierdoor zijn er in de toekomst steeds meer mensen met een chronische aandoening als artrose, nek-en rugklachten en diabetes. Dementie wordt volksziekte nummer één: het zal in 2040 de meeste sterftegevallen veroorzaken en de hoogste ziektelast met zich meebrengen (VTV, 2018).

### Aantal personen met dementie stijgt tot 2030: +300 in Nijkerk, indicatief +75 in Hoevelaken

Mensen met dementie vormen één van de kansrijke doelgroepen voor de beoogde ontwikkeling in Hoevelaken. We zoomen hierna cijfermatig in op deze doelgroep en kijken vervolgens naar de brede groep intramuraal zorgbehoevenden.

ABF Research heeft in opdracht van Alzheimer Nederland in 2018 een berekening gemaakt van de te verwachten ontwikkeling van het aantal mensen met dementie, op het niveau van Nederland en individuele gemeenten.

In 2020 telde gemeente Nijkerk op basis van de prognose van Alzheimer Nederland (2018) circa 650 personen met dementie. Tot 2025 neemt dit aantal naar verwachting toe met 150 personen. In de vijf jaar daarna stijgt het aantal dementerenden in de gemeente verder, tot circa 950 personen in 2030. Aan de hand van deze cijfers maken we een *indicatieve* berekening van de ontwikkeling van het aantal dementerenden op kernniveau, uitgaande van een naar rato verdeling van inwoners. Voor deze naar rato verdeling kijken we naar het percentage inwoners met een leeftijd van 65 jaar of ouder. In gemeente Nijkerk wonen circa 43.170 (peildatum 01-01-2020) personen. Circa 44% woont in Hoevelaken. Circa 8.170 Nijkerkers zijn 65 jaar of ouder. Van hen woont circa 25% (2.040 personen) in Hoevelaken. Op basis van deze verdeling telt de kern Hoevelaken indicatief zo'n 160 demeterende inwoners. Dit aantal zal tot 2030 groeien met circa 75, zie de tabel hieronder. Op gemeenteniveau gaat het om een groei van zo'n 300 demeterenden tot 2030.

**Figuur 3: Ontwikkeling aantal demeterende inwoners**

	Inwoners totaal	Inwoners 65+	Inwoners met dementie 2020	Inwoners met dementie 2025	Inwoners met dementie 2030	Inwoners met dementie 2040
Hoevelaken	19.140 (44%)	2.040 (25%)	160	200 (+40)	235 (+75)	300 (+140)
Overig Nijkerk	32.775 (56%)	4.085 (75%)	490	600 (+110)	715 (+225)	900 (+410)
<b>Totaal gemeente</b>	<b>43.170</b>	<b>8.170</b>	<b>650</b>	<b>800</b>	<b>950</b>	<b>1.200</b>

Bron: Alzheimer Nederland (2018), CBS (2020), bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen. Tussen haakjes de ontwikkeling t.o.v. 2020.

Dementerenden zijn één van de mogelijke doelgroepen voor de beoogde ontwikkeling van het zorglandgoed. Ook voor andere zorgbehoevende doelgroepen is de ontwikkeling mogelijk interessant. We kijken hierna daarom ook naar de ontwikkeling van de bredere groep intramuraal zorgbehoevenden.

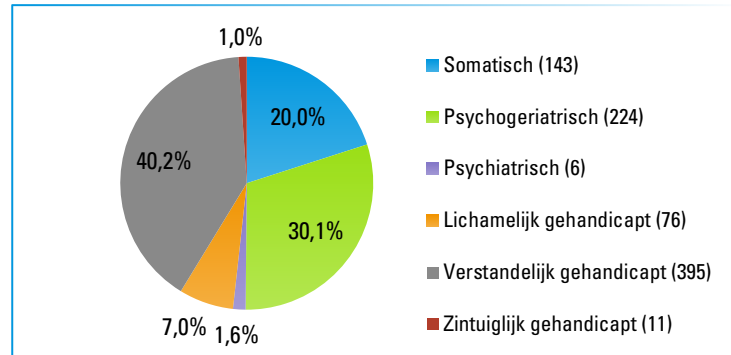
### Momenteel circa 855 intramurale zorgcliënten in Nijkerk

In Nijkerk hebben in 2021 circa 325 personen een indicatie WLZ, waardoor het voor deze personen mogelijk is om zorg binnen een instelling af te nemen. Zie onderstaande figuur. Een deel van deze personen ontvangt de zorg thuis op basis van een volledig pakket thuis en verblijft daardoor niet in een instelling.



**Figuur 4: Intramurale cliënten Nijkerk 2021, naar leeftijd (links) en type zorgbehoefte (rechts)**

Leeftijdsgroep	Aantal 2021	Aandeel 2021
intramuraal 0-15	22	7%
intramuraal 15-25	28	9%
intramuraal 25-35	44	14%
intramuraal 35-45	22	7%
intramuraal 45-55	19	6%
intramuraal 55-65	13	4%
intramuraal 65-75	12	4%
intramuraal 75-85	44	14%
intramuraal 85+	120	37%
<b>Totaal</b>	<b>324</b>	<b>100%</b>



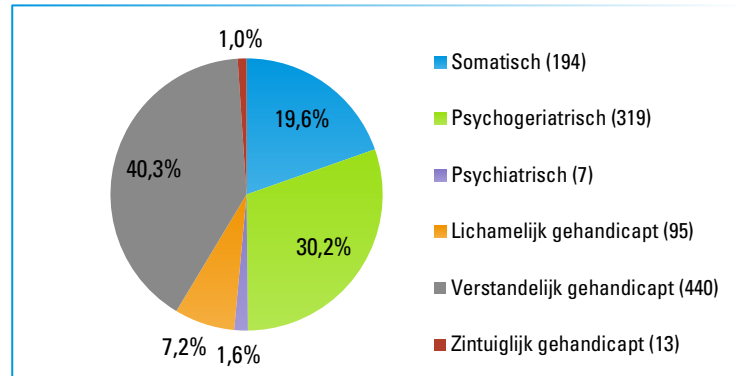
Bron links: Primos2020 (ABF, 2020), bewerking Stec Groep (2021). Bron rechts: CBS (2020, cijfers 2019), bewerking Stec Groep (2021). Percentages afgerond op hele getallen. Tussen de haakjes is het aantal cliënten per zorgbehoefte opgenomen.

### Stec-zorgmodel: aantal intramurale zorgcliënten stijgt met circa +115 personen tot 2031

Op basis van Primos2020 verwachten we dat het aantal intramuraal wonende personen in Nijkerk tot 2031 groeit met circa 115 personen, tot circa 440 cliënten in 2031. Een toename van circa 36%. Vooral het aandeel kinderen (0-15 jaar) onder de intramurale bevolking groeit daarbij sterk, zie ook onderstaande tabel.

**Figuur 5: Intramurale cliënten Nijkerk 2031, naar leeftijd (links) en type zorgbehoefte (rechts)**

Leeftijdsgroep	Aantal 2031	Aandeel 2031	Ontwikkeling 2021-2031
intramuraal 0-15	35	8%	+13
intramuraal 15-25	45	10%	+17
intramuraal 25-35	50	11%	+6
intramuraal 35-45	35	8%	+13
intramuraal 45-55	15	3%	-4
intramuraal 55-65	19	4%	+6
intramuraal 65-75	21	5%	+9
intramuraal 75-85	72	16%	+28
intramuraal 85+	149	34%	+29
<b>Totaal</b>	<b>441</b>	<b>100%</b>	<b>+117</b>



Bron links: Primos2020 (ABF, 2020), bewerking Stec Groep (2021). Bron rechts: CBS (2020, cijfers 2019), bewerking Stec Groep (2021). Percentages afgerond op hele getallen. Tussen de haakjes is het aantal cliënten per zorgbehoefte opgenomen.

### Vooral toename in psychogeriatrische zorgbehoevenden en cliënten met een verstandelijke beperking

De stijging van de intramurale woonbehoefte wordt met name veroorzaakt door personen met **psychogeriatrische klachten**, zoals dementie. Tot 2031 groeit de vraag met circa +35 intramurale zorgwoningen. Het aantal personen met een **verstandelijke beperking** met behoefte aan een intramurale zorgwoning groeit de komende jaren ook relatief hard, met +48 personen. Zowel psychogeriatrische zorgbehoevenden als verstandelijk beperkten met een zorgvraag zijn potentieel kansrijk voor uw woonconcept.

**Figuur 6: Prognose ontwikkeling intramurale zorgcliënten naar type zorg, 2021 – 2031**

	2021	2031
Verpleging en verzorging (psychogeriatric en somatisch)	165	220 (+55)
Gehandicaptenzorg (verstandelijke, lichamelijke en zintuiglijke beperking)	155	215 (+60)
<b>Totaal</b>	<b>320</b>	<b>435</b> (+115)

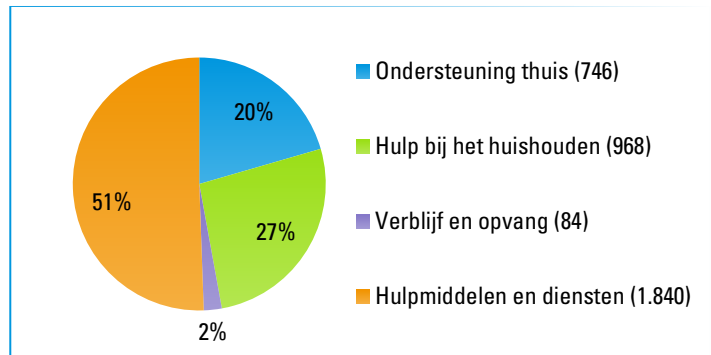
Bron: CIZ (2015), Primos2020 (ABF, 2020), bewerking Stec Groep (2021).

### Op dit moment circa 2.660 extramurale zorgcliënten in Nijkerk

In Nijkerk zijn er in 2020 tegelijkertijd circa **5.440 personen die extramurale zorg** ontvangen. Het aantal personen dat extramuraal zorg ontvangt op het totaal aantal inwoners in Nijkerk ligt hiermee rond de 7%. Het gaat vooral om hulpmiddelen en diensten. Deze categorie heeft een aandeel van 52% binnen de extramurale zorggroep. Zie figuur hieronder.

**Figuur 7: Extramurale cliënten Nijkerk 2021, naar leeftijd (links) en type zorgbehoefte (rechts)**

Leeftijdsgroep	Aantal 2021	Aandeel 2021
extramuraal 0-15	0	0%
extramuraal 15-25	29	1%
extramuraal 25-35	194	7%
extramuraal 35-45	251	9%
extramuraal 45-55	308	12%
extramuraal 55-65	279	11%
extramuraal 65-75	244	9%
extramuraal 75-85	729	27%
extramuraal 85+	622	23%
<b>Totaal</b>	<b>2.656</b>	<b>100%</b>



Bron links: Primos2020 (ABF, 2020), bewerking Stec Groep (2021). Bron rechts: CBS (2020, cijfers 2019), bewerking Stec Groep (2021). Percentages afgerond op hele getallen. Tussen de haakjes is het aantal cliënten per zorgbehoefte opgenomen. Omdat personen meer voorzieningen tegelijkertijd kunnen gebruiken telt het totaal aantal niet op tot het aantal dat vermeld is in de tabel.

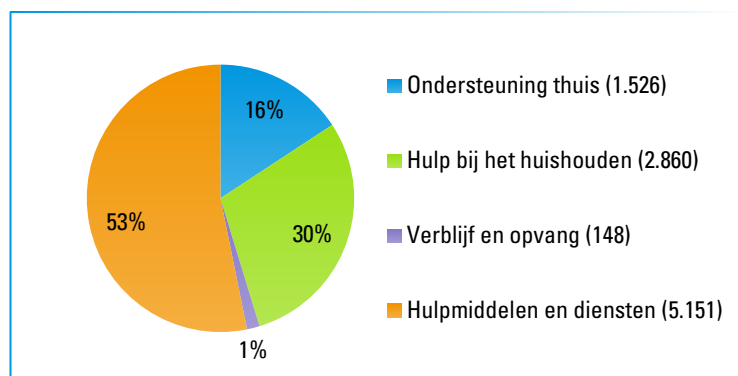
Binnen de zorg wordt 'verblijf en opvang' gefinancierd vanuit de WMO. Het gaat daarbij om personen die tijdelijke opvang nodig hebben zoals logeeropvang of de opvang van dak en thuislozen. Deze personen hebben geen WLZ indicatie voor intramurale zorg en worden daardoor aangemerkt als extramurale cliënten. Op basis van de aard van de opvang kan echter wel worden gesproken over intramurale opvang.

### Aantal extramurale zorgcliënten groeit tot 2031 met ruim 710 personen

Op basis van Primos2020 verwachten we dat het aantal extramuraal wonende personen in Nijkerk tot 2031 toeneemt met circa 714 personen, tot 3.371 cliënten in 2031. Een toename van circa 27%. Vooral het aandeel 75-plussers onder de extramurale bevolking groeit daarbij sterk, zie ook onderstaande tabel.

**Figuur 8: Extramurale cliënten Nijkerk 2031, naar leeftijd (links) en type zorgbehoefte (rechts)**

Leeftijdsgroep	Aantal 2031	Aandeel 2031	Ontwikkeling 2021-2031
extramuraal 0-15	0	0%	0
extramuraal 15-25	24	1%	-5
extramuraal 25-35	198	6%	+4
extramuraal 35-45	269	8%	+18
extramuraal 45-55	262	8%	-46
extramuraal 55-65	302	9%	+23
extramuraal 65-75	276	8%	+32
extramuraal 75-85	1.004	30%	+275
extramuraal 85+	1.035	31%	+413
<b>Totaal</b>	<b>3.371</b>	<b>100%</b>	<b>+714</b>



Bron links: Primos2020 (ABF, 2020), bewerking Stec Groep (2021). Bron rechts: CBS (2020, cijfers 2019), bewerking Stec Groep (2021). Percentages afgerond op hele getallen. Tussen de haakjes is het aantal cliënten per zorgbehoefte opgenomen. Omdat personen meer voorzieningen tegelijkertijd kunnen gebruiken telt het totaal aantal niet op tot het aantal dat vermeld is in de tabel.

#### INDICATIE TOEKOMSTIG ZORGGEBRUIK (INTRA- EN EXTRAMURAAL)

Om het toekomstig aantal intramurale zorgbehoevenden in beeld te brengen combineren we de huidige verdeling van zorgtypen (somatisch, psychogeriatrisch, verstandelijke gehandicapt, et cetera) per leeftijdsgroep met de ontwikkeling van de intramurale bevolking per leeftijdsklasse op basis van Primos2020. We gaan hierbij uit van een gelijkblijvend aandeel zorgindicaties per type per leeftijdsklasse.

Het toekomstige aantal extramurale zorgbehoevenden brengen we op een vergelijkbare wijze in beeld. Hiervoor gebruiken we gegevens over het WMO-gebruik in de gemeente Nijkerk, afkomstig van de gemeente en het regiokantoor (via CBS).

Beleidskeuzes beïnvloeden de vraag naar zorg. De daadwerkelijke invulling van de geraamde behoefte voor de komende tien jaar is dan ook sterk afhankelijk van de gemeentelijke doelstellingen en gemaakte keuzes.

### 3.4 Huidig aanbod en plannen: voldoende marktruimte voor plan Oosterdorpstraat

Naast de ontwikkeling van de vraag kijken we ook naar het huidige aanbod en de plannen die er in de gemeente Nijkerk zijn voor toevoeging van intramurale zorgwoningen.

#### **Intramurale zorg: toekomstig tekort versterkt concurrentiepositie van zorgseenheden in uw project**

In 2021 zijn er in totaal circa 255 personen met een intramurale zorgbehoefte in Nijkerk. Een aanbod van 288 geclusterde zorgwoningen staat daar tegenover. Kwantitatief is daarmee sprake van een overschot van ruim 30 intramurale zorgwoningen.

De komende jaren groeit de groep intramurale zorgbehoevenden aanzienlijk, met circa 110 tot 120 personen. Daarmee ontstaat op basis van de huidige voorraad een opgave voor 80 tot 90 extra intramurale zorgwoningen.

#### **Extramurale zorg: huidig tekort neemt toe, gunstige afzetkansen voor aanleunwoningen in uw project**

In 2021 telt de gemeente Nijkerk circa 2.660 extramurale zorgbehoevenden. Dit aantal stijgt de komende jaren fors. In 2031 zijn er zo'n 3.370 (circa +715) extramurale cliënten in Nijkerk. Extramurale zorg kan voor een groot deel worden opgevangen in de reguliere (bij voorkeur levensloopgeschikte) woningvoorraad. Slechts een deel van de extramurale cliënten heeft daadwerkelijk behoefte aan een woning met zorg nabij op afroep.

In de woonvisie (2020+) raamt de gemeente Nijkerk de behoefte aan extramuraal wonen met zorg nabij op 345 personen. De gemeente telt in totaal 239 aanleunwoningen. Daarmee zien we nu al een tekort. De komende jaren loopt dit tekort verder op. In 2030 hebben circa 565 personen behoefte aan een aanleunwoning (+220). De gemeente raamt de totale opgave voor de komende jaren op circa +315 aanleunwoningen in Nijkerk.

#### **Voldoende marktruimte voor zorgseenheden: behoefte aan 80 tot 90 extra intramurale zorgwoningen**

Naast uw project, zijn er in de gemeente Nijkerk plannen voor nog eens 20 intramurale zorgwoningen. We tellen deze 20 eenheden op bij de 48 intramurale zorgseenheden met 24-uurszorg in uw project. De intramurale woningvoorraad groeit de komende jaren op basis van de huidige plannen naar verwachting dus met circa 68 woningen. Hiermee is er ruim voldoende marktruimte voor zorgseenheden op de huidige paardenmanege aan de Oosterdorpstraat in Hoevelaken. Zie onderstaande tabel.

**Figuur 9: Confrontatie vraag en aanbod zorgseenheden**

Intramurale zorg	Aantal
<b>Aanbod</b>	
Geplande nieuwbouw intramurale zorgwoningen m.u.v. uw project	20
Ontwikkeling zorgseenheden in uw project	48
<b>Totaal</b>	<b>68</b>
<b>Intramurale uitbreidingsvraag in 2021-2031</b>	<b>80 tot 90</b>
<b>Resterende marktruimte (afgerond)</b>	<b>12 tot 22</b>

Bron: Gemeente Nijkerk (2020), Primos (2020), bewerking Stec Groep 2021).

**Voldoende marktruimte voor aanleunwoningen: behoefte aan ruim 300 eenheden met zorg op afroep**

Op basis van het huidige tekort en de toekomstige ontwikkeling van de groep extramurale zorgbehoevenden schatten we de extramurale behoefte voor de komende tien jaar in op 310 tot 320 aanleunwoningen in Nijkerk. In de huidige plancapaciteit zijn – met uitzondering van uw project – geen aanleunwoningen opgenomen. Er is dus voldoende marktruimte voor de 30 aanleun-appartementen in uw project. Zie onderstaande tabel.

**Figuur 10: Confrontatie vraag en aanbod aanleun-appartementen**

Extramurale zorg	Aantal
<b>Aanbod</b>	
Geplande nieuwbouw intramurale zorgwoningen m.u.v. uw project	-
Ontwikkeling zorgseenheden in uw project	30
<b>Totaal</b>	<b>30</b>
<b>Intramurale uitbreidingsvraag in 2021-2031</b>	<b>310 tot 320</b>
<b>Resterende marktruimte (afgerond)</b>	<b>280 tot 290</b>

Bron: Gemeente Nijkerk (2020), Primos (2020), bewerking Stec Groep 2021).