

DATUM 1 juni 2023

PROJECTNUMMER 296.103

OPDRACHTGEVER Gemeente Wijchen

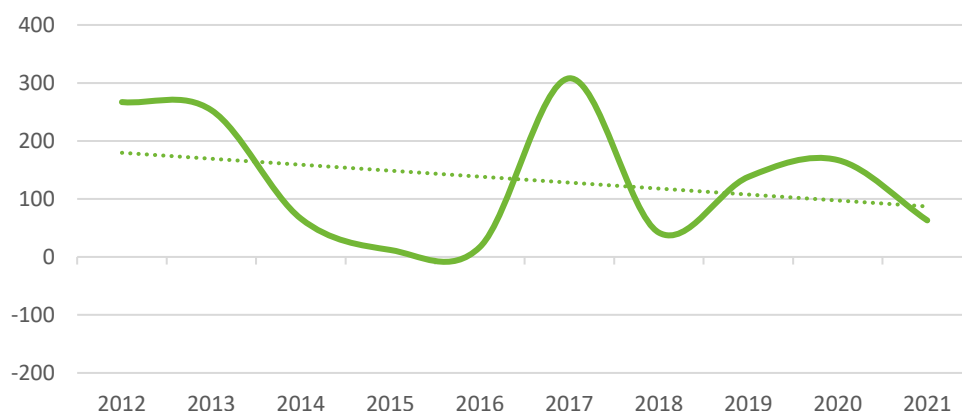
Ontwikkeling inwonertal Wijchen in de komende jaren

1.1 Inleiding

De gemeente Wijchen staat voor belangrijke keuzes rond het nieuwe voorzieningshart in Wijchen Zuid. Om een goede keuze te maken over toe te voegen winkelaanbod, is inzicht nodig in de ontwikkeling van het inwoneraantal in de gemeente Wijchen. Er zijn voor de komende jaren veel woningbouwplannen in Wijchen. De mate waarin het toevoegen van woningen ook leidt tot een toename van het aantal inwoners in de gemeente is bepalend voor de plannen met het winkelaanbod in Wijchen. Companen is gevraagd in beeld te brengen wat de te verwachten ontwikkeling van het inwonertal is bij het realiseren van de huidige planvoorraad. Dit onderzoek geeft inzicht in de potentiële effecten van de planvoorraad op het inwonertal. Het is geen onderbouwing voor de omvang of samenstelling van de planvoorraad.

1.2 Ontwikkeling van de woningvoorraad in de afgelopen jaren

Figuur 1: Gemeente Wijchen. Jaarlijkse (netto) ontwikkeling van de woningvoorraad 2012-2021.



Bron: CBS Statline.

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

www.companen.nl
info@companen.nl
026 351 25 32

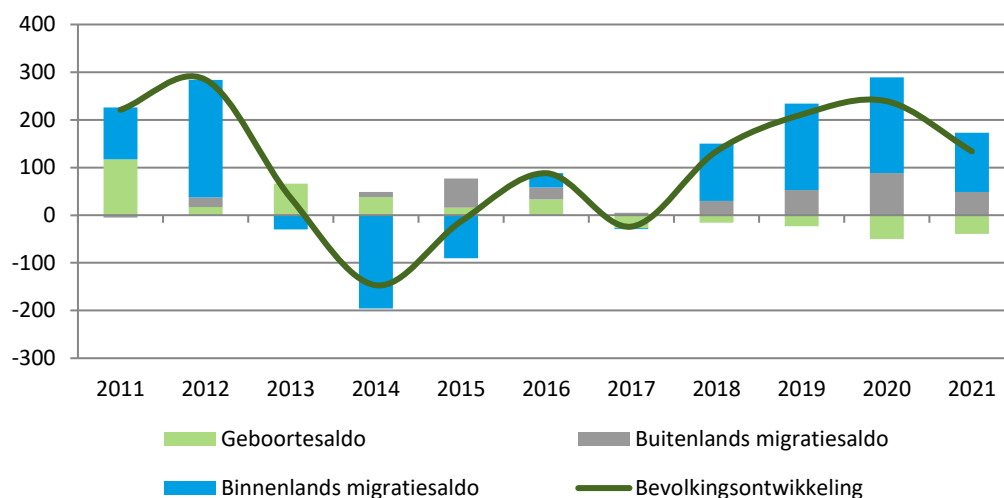
Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

- De laatste tien jaar is de omvang van de woningvoorraad in Wijchen elk jaar toegenomen. Het aantal woningen dat er jaarlijks bijkwam fluctueerde. In 2012, 2013 en 2017 werden naar verhouding veel woningen toegevoegd, in andere jaren waren het er minder.
- Gemiddeld werden in de periode 2012 tot en met 2021 zo'n 150 woningen per jaar toegevoegd. Over de hele periode ging het om 1.106 koopwoningen, 153 sociale huurwoningen en 177 particuliere huurwoningen, samen 1.436 woningen.

1.3 Bevolkingsontwikkeling

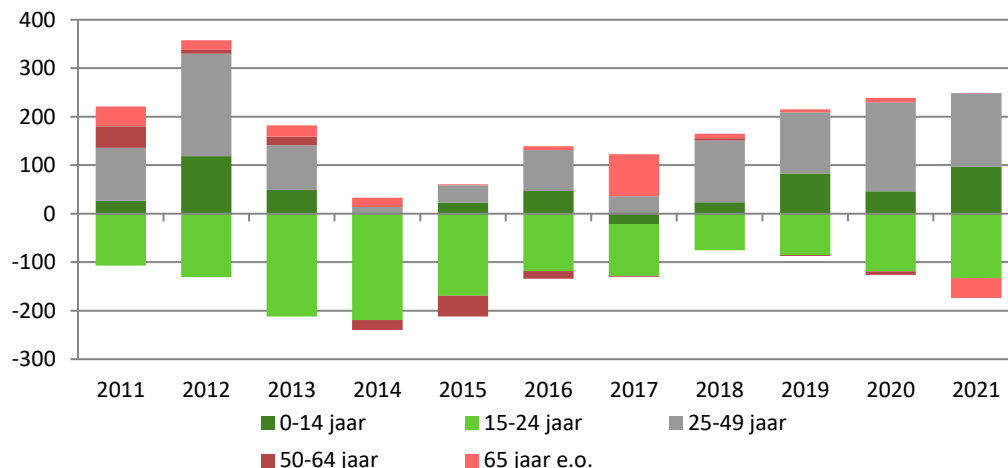
Figuur 2: Gemeente Wijchen. Bevolkingsontwikkeling 2011-2021.



Bron: CBS Statline

- De bevolkingsontwikkeling in Wijchen hangt voornamelijk samen met het binnenlandsmigratie saldo. De bevolking groeit doordat meer mensen zich vestigen uit andere Nederlandse gemeenten dan er vertrekken.
- Het buitenlandsmigratiesaldo nam de afgelopen jaren licht toe en draagt meer bij aan de bevolkingsontwikkeling dan tien jaar geleden.
- Het geboortesaldo nam af (gevolg vergrijzing) en is inmiddels negatief.

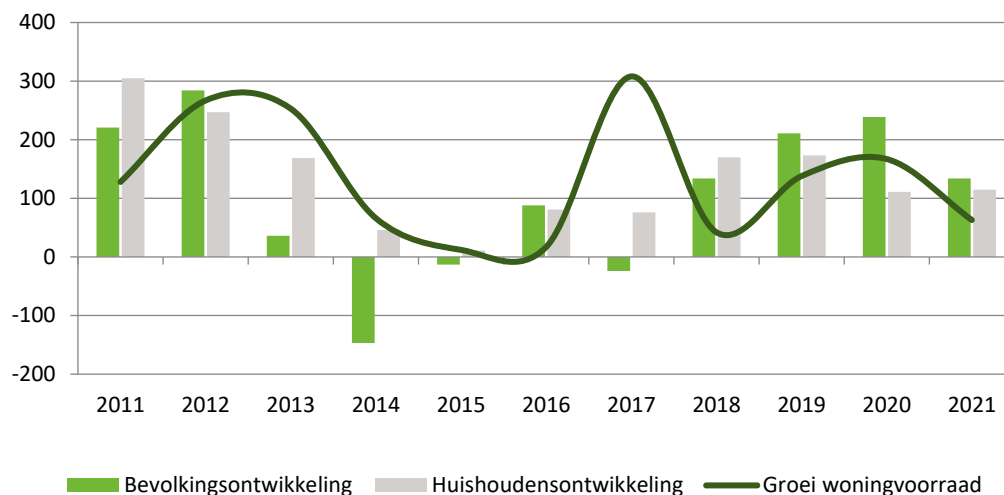
Figuur 3: Gemeente Wijchen. Migratiesaldo naar leeftijd, 2011-2021.



Bron: CBS Statline

- Wijchen trekt veel personen in de leeftijd van 25-49 jaar en personen in de leeftijd tot 15 jaar. Deels gaat het om gezinnen, deels om paren en alleenstaanden.
- Jongeren in de leeftijd van 15 tot en met 24 jaar verlaten de gemeente per saldo het meest. Zij trekken vaak weg om te gaan studeren of werken in de stad; een deel van hen komt in een volgende levensfase weer terug.

Figuur 4: Gemeente Wijchen. Ontwikkeling van de woningvoorraad vergeleken met bevolkings- en huishoudensontwikkeling.



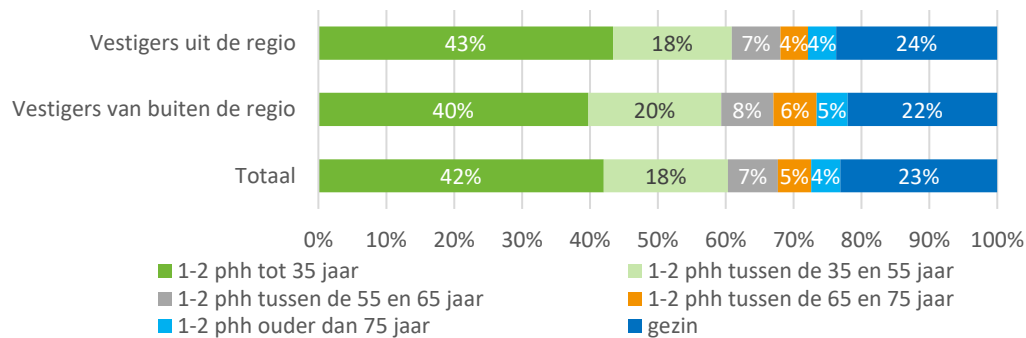
Bron: CBS Statline

- De groei van de woningvoorraad loopt iets voor de huishoudensontwikkeling. Dit komt mogelijk door een verschil tussen het moment van gereed melding van de bouw en in gebruik name door huishoudens of in de administratieve verwerking van deze gegevens. In 2017 is bijvoorbeeld een piek te zien in de ontwikkeling van de woningvoorraad, terwijl de huishoudensgroei pas in 2018 en 2019 tot stand kwam.
- Gezien over de totale periode van 2011 tot en met 2021 groeide het aantal huishoudens in Wijchen even hard als de woningvoorraad (factor 1). In vergelijking met de woningvoorraad

groeide de bevolking van Wijchen minder hard (factor 0,8). Het aantal inwoners groeide dus minder hard dan het aantal woningen/huishoudens. Dit hangt samen met huishoudensverdunding door vergrijzing. Er komen naar verhouding steeds meer kleine huishoudens, waardoor het aantal huishoudens harder groeit dan het aantal inwoners. De instroom van grotere huishoudens van buiten de gemeente compenseert de huishoudensverdunding binnen de gemeente niet.

Wie vestigen zich in Wijchen?

Figuur 5: Gemeente Wijchen. Profiel van vestigers in de gemeente naar huishoudtype, 2011-2021.



Bron: CBS Microdata.

- De groep huishoudens die zich van buiten de gemeente in Wijchen vestigen bestaat voornamelijk uit jonge huishoudens en gezinnen. Dit profiel verschilt niet veel tussen vestigers uit de regio Arnhem-Nijmegen en vestigers van buiten de regio. Een van de redenen dat het aandeel jonge huishoudens groot is, is dat in de leeftijd tot 35 jaar veel verhuist wordt. Deze groep is meer foot loose dan oudere huishoudensgroepen.

Tabel 1: Gemeente Wijchen. Vestiging en vertrek (personen) naar richting, 2011-2021.

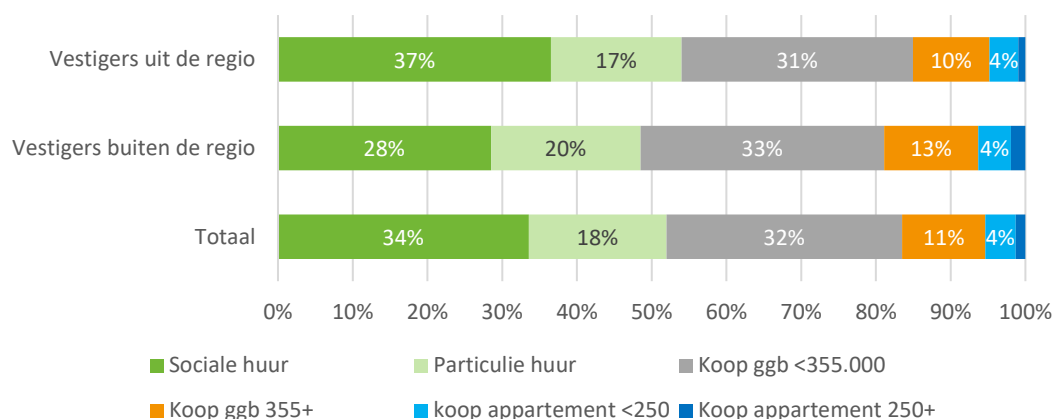
	Vestigers	Vertrekkers	Saldo
Nijmegen	5.198	4.698	500
Land van Cuijk	812	1.045	-233
Beuningen	1.196	988	208
Heumen	549	564	-15
Arnhem	476	501	-25
Druten	440	467	-27
Oss	360	375	-15

Bron: CBS Statline.

- Wijchen trekt per saldo veel mensen uit Nijmegen en Beuningen, en verliest per saldo mensen aan de gemeente Land van Cuijk.

Welke woningen betrekken vestigers?

Figuur 6: Gemeente Wijchen. Betrokken woningen door vestigers in de gemeente, 2011-2021,



Bron: CBS Microdata.

- Ruim een derde van de vestigers in Wijchen (34%) betreft een sociale huurwoning.
- Nog eens bijna een vijfde (18%) betreft een particuliere huurwoning. De particuliere huursector is een belangrijke sector voor vestigers, van de hele woningvoorraad in Wijchen is 7% een particuliere huurwoning.
- Bijna de helft van de vestigers betreft een koopwoning, vaak een grondgebonden koopwoning.

1.4 Bevolkingsprognose

Op 1 januari 2022 had Wijchen 41.344 inwoners. Samen vormden zij 17.927 huishoudens¹.

Tabel 2: Gemeente Wijchen. Huishoudens- en bevolkingsprognose Gelderse variant Primos (Trend), 2022 tot 2040.

	2022 t/m 2030	2031 t/m 2035	2036 tot 2040	Totaal 2022 tot 2040
Huishoudens	+1.230	+145	-30	+1.345
Bevolking	+955	+130	-125	+960

Bron: Provincie Gelderland.

- Volgens de Gelderse variant van de Primos prognose 2022 neemt de bevolking in Wijchen in de periode tot en met 2030 toe met 955 en in de periode 2031 tot en met 2035 met nog eens 130 inwoners. Daarmee stijgt de bevolking volgens de prognose naar 42.299 inwoners in 2030 en 42.429 inwoners in 2035. In de periode 2036 tot 2040 neemt het inwonertal volgens deze prognose iets af (-125).
- De huishoudensgroei is volgens de Primos prognose groter dan de groei van het aantal inwoners. Dit betekent dat in deze prognose het aantal kleine huishoudens naar verhouding

¹ Bron: CBS Statline

sterk toeneemt. Dit is een ontwikkeling die in belangrijke mate samenhangt met de vergrijzing van de inwoners van de gemeente.

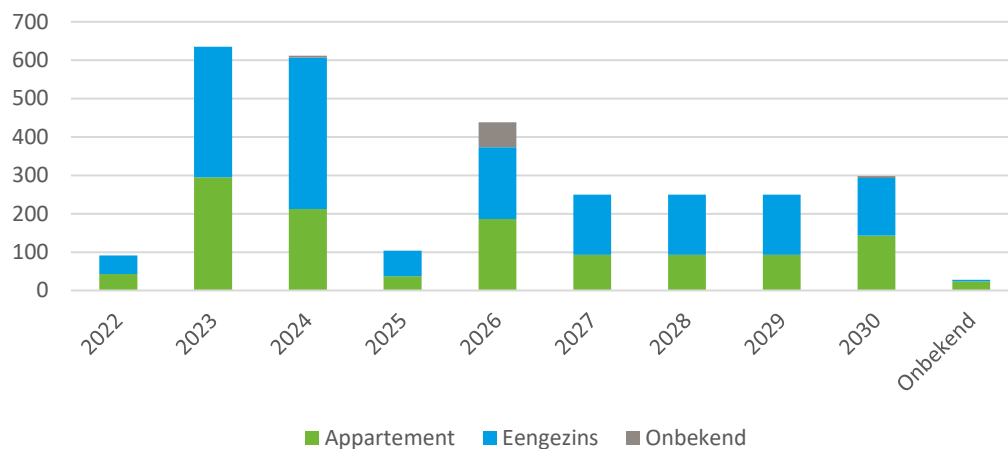
De bevolking groeit of krimpt door de verhouding tussen geboorte en sterfte, door het binnenlands migratiesaldo en door het buitenlands migratiesaldo. De Gelderse variant van Primos laat zien:

- een toenemend sterfteoverschot in de komende periode;
- een stabiel positief buitenlands migratiesaldo;
- een gemiddeld positief binnenlands migratiesaldo voor de periode dat er woningbouwplannen zijn.

1.5 Woningbouwplannen

De autonome ontwikkeling van de bevolking in Wijchen en de trendmatige ontwikkeling van de migratie zijn de basis voor de Gelderse variant van de Primos prognose 2022. De omvang en samenstelling van het woningbouwprogramma zijn per saldo bepalend voor het aantal inwoners dat naar de gemeente kan verhuizen in de komende jaren. Daarbij moet uiteraard worden aangetekend dat plannen voor woningbouw alleen tot ontwikkeling worden gebracht als er marktvraag is.

Figuur 7: Gemeente Wijchen. Woningbouwplannen (hard + zacht) naar jaartal start bouw en woningtype, 2023 - 2035



Bron: Planningslijst gemeente Wijchen, februari-maart 2023.

- In totaal bestaat de planvoorraad in Wijchen uit plannen voor 2.956 woningen (harde + zachte plannen):
 - 1.220 appartementen
 - 1.661 eengezinswoningen
 - 75 typologie nog onbekend
- De harde planvoorraad (29% van totale planvoorraad) betreft plannen voor 863 woningen:
 - 311 appartementen
 - 552 eengezinswoningen

- De Woondeal-afspraken voor Wijchen is dat in de periode tot en met 2030 netto 2.060 woningen worden toegevoegd. De planvoorraad omvat in beginsel 130% van plancapaciteit die nodig is voor de Woondeal-afspraken. Inmiddels is de plancapaciteit zelfs iets hoger dan dat.
- De gemeente gaat ervan uit dat van de bestaande plannen er 2.275 worden opgeleverd in de periode tot en met 2030 en de overige woningen in de periode 2031 tot en met 2035.
- Het tot ontwikkeling brengen van 2.275 woningen in de periode tot en met 2030 betekent dat in deze periode jaarlijks 285 woningen gerealiseerd moeten worden. De afgelopen periode werden jaarlijks gemiddeld zo'n 150 woningen aan de voorraad toegevoegd.

Woningbouwplannen in Primos

Voor de vertaling van bevolkings- en huishoudensprognoses van regio's naar individuele gemeenten baseert ABF zich ook op woningbouwplannen. Hierbij wordt gekeken naar de verwachte netto toevoegingen (nieuwbouw – sloop). Voor de gemeente Wijchen rekent Primos met de volgende basisinvoer:

- 2022 t/m 2030
 - Nieuwbouw: 1.335
 - Netto toevoegingen: 1.205
- 2022 tot 2040
 - Nieuwbouw: 1.745
 - Netto toevoegingen: 1.420

In de Primos prognose wordt dus gerekend met een **lager woningbouwprogramma** dan de meest actuele lijst van de gemeente Wijchen. Dit betekent dat als alle plannen in Wijchen tot ontwikkeling zouden worden gebracht, er zich in potentie meer mensen van buiten de gemeente vestigen dan de Gelderse variant van Primos 2022 laat zien.

1.6 Mogelijk effect van de grotere planvoorraad op de inwonersontwikkeling

- Er zijn voor de komende jaren dus plannen voor zo'n 2.950 woningen in Wijchen. Als al deze plannen tot ontwikkeling worden gebracht, groeit Wijchen in de periode tot en met 2035 sterker dan de Gelderse variant van de Primos prognose 2022 laat zien.
- Als we de plannen met een onbekende typologie verhoudingsgewijs toewijzen aan de categorieën eengezinswoningen en appartementen, worden er op basis van de huidige planvoorraad in potentie 1.700 eengezinswoningen en 1.250 appartementen gebouwd in Wijchen.
- De planvoorraad waar in de Primos prognose mee is gerekend, bestaat uit 900 eengezinswoningen en 520 appartementen, samen plannen voor 1.420 woningen. Voor de periode tot en met 2030 gaat het om plannen voor 1.205 woningen. Het verschil tussen de in Primos gehanteerde planvoorraad en de actuele planvoorraad van de gemeente ziet er als volgt uit:

	Planvoorraad in Primos		Actuele planvoorraad gemeente		Verschil	
	t/m 2030	t/m 2035	t/m 2030	t/m 2035	t/m 2030	t/m 2035
Eengezinswoningen	760	900	1.310	1.700	+550	+800
Appartementen	445	520	965	1.250	+520	+730
Totaal	1.205	1.420	2.275	2.950	+1.070	+1.530

- De plus in de planvoorraad ten opzichte van Primos zorgt voor extra vestigers in de gemeente. De huishoudensgrootte van de vestigende huishoudens is daarbij bepalend voor het inwonertal waar het om gaat. We rekenen in Wijchen met een gemiddelde huishoudensgrootte van 3,8 personen bij gezinnen en van 1,5 personen bij kleine huishoudens (1- en 2-persoonshuishoudens). De gezinsgrootte komt in Wijchen overeen met het landelijke gemiddelde, de huishoudensgrootte van kleine huishoudens is in Wijchen kleiner dan gemiddeld (landelijk: 1,8 personen; bron: CBS).
- We gaan er bij het berekenen van het potentiële effect van het ontwikkelen van de woningbouwplannen op het toekomstige inwonertal vanuit dat appartementen worden betrokken door kleine huishoudens (alleenstaanden en paren). Eengezinswoningen worden betrokken door zowel kleine huishoudens als gezinnen. We baseren ons voor de verhouding hiertussen op de woonwensen en het daadwerkelijke verhuisgedrag van verschillende typen huishoudens zoals dat is bepaald voor het regionale woningmarktonderzoek. Daaruit blijkt dat 60% van de eengezinswoningen wordt betrokken door een klein huishouden en 40% door een gezin. Volgens deze verhouding leidt het toevoegen van 550 eengezinswoningen tot 1.350 extra inwoners en leidt het toevoegen van 520 appartementen tot 800 extra inwoners. Dit betekent een plus ten opzichte van de ontwikkeling volgens Primos van 2.150 inwoners in de periode tot en met 2030. Voor de periode tot en met 2035 zijn dit 3.100 inwoners. Mogelijk ligt het aantal inwoners iets hoger omdat het minder waarschijnlijk is dat alleenstaanden een eengezinswoning betrekken. In de praktijk zullen het doorgaans paren zijn als een klein huishouden een eengezinswoning betreft.
- De groei van het inwonertal tot en met 2030 volgens Primos bedraagt 955 (bij het realiseren van een bouwprogramma van netto 1.205 woningen), afgerond 950 inwoners. Het effect van huishoudensverdunding door het ouder worden van de bevolking is daarin duidelijk zichtbaar; Primos rekent met per saldo een gemiddelde woningbezitting van 0,8 voor de 1.205 extra woningen. Voor de periode tot en met 2035 groeit de bevolking volgens Primos met 1.100 inwoners.
- De totale groei van het aantal inwoners in Wijchen bij volledige realisatie van de woningbouwplannen bedraagt daarmee bij de beschreven uitgangspunten bij benadering $950 + 2.150 = 3.100$ inwoners in de periode tot en met 2030. Voor de periode tot en met 2035 zijn dit $1.100 + 3.100 = 4.200$ inwoners. Daarmee komt het inwonertal dan uit op 44.440 in 2030 en 45.540 in 2035.

1.7 Samenvattende conclusies

- De afgelopen jaren werden er in de gemeente Wijchen jaarlijks gemiddeld zo'n 150 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd. Het aantal inwoners groeide naar verhouding minder hard dan de woningvoorraad. Dit komt omdat huishoudens kleiner werden; er wonen gemiddeld minder mensen in een woning.

- Wijchen groeit door de toestroom van huishoudens uit andere gemeenten en uit het buitenland. Met name de binnenlandse migratie is belangrijk voor de groei.
- Huishoudens die zich in Wijchen vestigen zijn vaak jonge kleine huishoudens en gezinnen.
- Volgens de Gelderse variant van de Primos prognose 2022 neemt het aantal inwoners in Wijchen in de periode tot en met 2030 toe met ongeveer 950 en in de periode tot en met 2035 met ongeveer 1.100.
- In totaal bestaat de planvoorraad in Wijchen uit plannen voor zo'n 2.950 woningen. Dit betreft zowel harde als zachte plannen.
- Van de bestaande plannen worden naar verwachting 2.275 woningen in de periode tot en met 2030 opgeleverd en 680 woningen in de periode 2031 tot en met 2035.
- Het tot ontwikkeling brengen van 2.275 woningen in de periode tot en met 2030 betekent dat in deze periode jaarlijks 285 woningen gerealiseerd moeten worden.
- De Gelderse variant van Primos 2022 houdt rekening met een planvoorraad voor 1.420 woningen, waarvan 1.205 in de periode tot en met 2030. Dit is aanmerkelijk lager dan de actuele planvoorraad van de gemeente Wijchen. Dat betekent dat Primos uitgaat van een lagere bevolkingsgroei dan op basis van de actuele planvoorraad mag worden verwacht *als de planvoorraad in ontwikkeling wordt gebracht in de in deze notitie beschreven fasering*.
- De plus in de planvoorraad ten opzichte van Primos zorgt, als alle plannen tot ontwikkeling komen, potentieel voor extra vestigers in de gemeente. De groei van het inwonertal tot en met 2030 bedraagt volgens Primos afgerond 950 inwoners en tot en met 2035 afgerond 1.100 inwoners. De plus ten opzichte van de ontwikkeling volgens Primos door de grotere planvoorraad bedraagt afgerond 2.150 inwoners tot en met 2030 en 3.100 inwoners tot en met 2035. De totale groei van het aantal inwoners in Wijchen bij volledige realisatie van de woningbouwplannen bedraagt daarmee bij de beschreven uitgangspunten bij benadering $950 + 2.150 = 3.100$ inwoners tot en met 2030. Voor de periode tot en met 2035 zijn dit $1.100 + 3.100 = 4.200$ extra inwoners. Daarmee komt het inwonertal dan uit op 44.440 in 2030 en 45.540 in 2035.