

Monitor Waalsprong 2017

Bevolking en woningen in de Waalsprong

Datum: augustus 2017

Colofon

Gemeente Nijmegen

Afdeling Onderzoek en Statistiek

contactpersoon: Jenny Zonneveld

tel.: (024) 329 98 89

e-mailadres: onderzoek.statistiek@nijmegen.nl

Verkrijgbaar

Stadswinkel

Mariënborg 30

6611 PS Nijmegen

tel: (024) 329 24 08

of via www.nijmegen.nl

(onderdeel gemeente > onderzoek en cijfers)

Inhoudsopgave

Samenvatting	3
1 Inleiding	4
2 Woningbouw in de Waalsprong	5
3 Bevolkingsvoortberekningen	9
3.1 Inleiding	9
3.2 Totale bevolking Nijmegen-Noord	9
3.3 Bevolking per woongebied	12
4 Bijlage 1 GREX 2017	15
5 Bijlage 2 Basisgeneratie	16

Samenvatting

In deze Waalsprongmonitor wordt op basis van de GREX 2017, de planning voor de kavelverkoop in het nieuwbouwgebied Waalsprong, een vooruitberekening gemaakt voor de de toekomstige bevolking van Nijmegen-Noord/de Waalsprong.

De Grex 2017 is in maart 2017 vastgesteld door de gemeenteraad en heeft de volgende kenmerken:

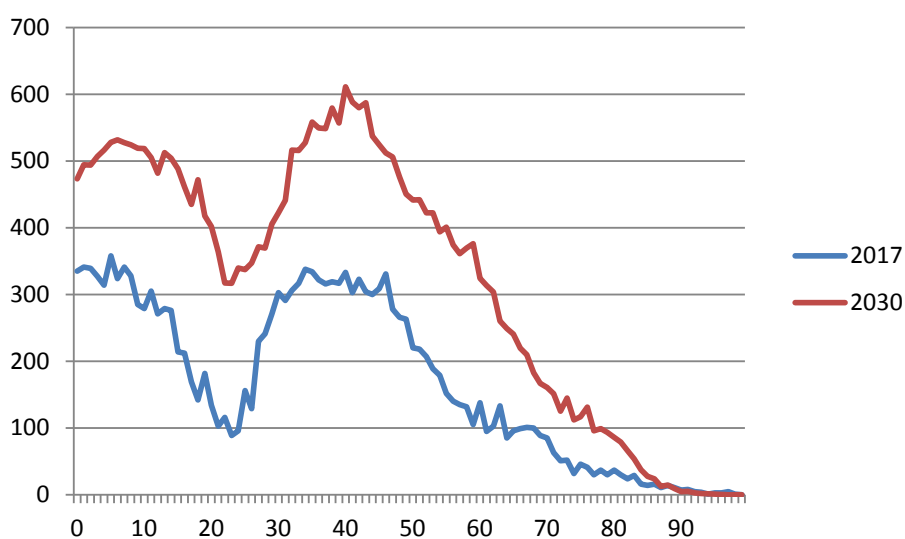
- Het totaal aantal te bouwen woningen in de Waalsprong bedraagt 11.700
- Tot 1-1-2017 waren er zo'n 5600 kavels verkocht, wat al tot oplevering van ongeveer 5000 woningen heeft geleid
- In de jaren 2017-2028 zullen er jaarlijks 400-600 woningbouw kavels verkocht worden
- De woningbouw in Woonpark Oosterhout en Visveld/Laauwik is nagenoeg afgerond
- Ongeveer 80% van de woningen zal als laagbouw gerealiseerd worden

Op 1 januari 2017 woonden er in Nijmegen-Noord 16.800 mensen, in de Waalsprongwoningen (ongeveer 5000) en in de ongeveer 1200 woningen die al in het gebied stonden, mn in het dorp Lent. Het aantal inwoners zal toenemen via 28.000 in 2025 tot 32.000 in 2030.

	verkochte kavels Grex 2017	woningvoorraad Nijmegen-Noord	aantal inwoners Nijmegen-Noord
2017	5.600	6.100	16.800
2025	10.600	11.000	28.000
2030	11.700	13.000	32.000

Figuur 1 Woningvoorraad en bevolkingsomvang Nijmegen-Noord, raming op basis van Grex 2017

De groei zal zich in alle leeftijdsklassen voordoen, maar relatief het sterkst bij jongeren en vijftigers. Wel zal ook in 2030 het zwaartepunt in de leeftijdsopbouw nog steeds bij de leeftijdsklassen kinderen en dertigers/veertigers liggen.



Figuur 2 Leeftijdsopbouw Nijmegen-Noord, raming op basis van Grex 2017

1 Inleiding

De Waalsprong is een gebied waar veel gebeurt en waar regelmatig nieuwe, aan de veranderende omstandigheden aangepaste, plannen voor gemaakt worden. Om een goed overzicht te houden over de huidige en toekomstige ontwikkeling in dit gebied maakt bureau Onderzoek en Statistiek met regelmaat een Waalsprongmonitor. Daarin komen twee onderwerpen aan bod:

- de actuele woningbouwplanning van de Waalsprong
- de op basis van deze planning verwachte omvang en samenstelling van de bevolking

Veranderingen in verwachtingen over de toekomstige bevolking hebben verschillende oorzaken:

- Het bouwprogramma wordt regelmatig aangepast, in samenstelling, omvang en fasering.
- Verwachtingen voor de toekomstige bevolking van de Waalsprong zijn voor een groot deel afgeleid van gedrag (geboorte, verhuizingen) van Nijmegenaren in de afgelopen jaren. Hoe meer mensen in de Waalsprong wonen, en hoe langer het gebied al bestaat, des te meer werkelijk ervaringen uit de Waalsprong kunnen verwerkt worden in de prognoses. De “gedragsaannames” voor Waalsprongbewoners worden steeds aangepast.

Zoals bij iedere prognose zijn de uitkomsten van de Waalsprongmonitor indicatief.

Niet alleen leidt een ander woningbouwprogramma tot andere uitkomsten. Ook zijn de verwachtingspatronen die uit het historische gedrag worden afgeleid altijd een “gemiddelde”. In praktijk zijn de demografische patronen niet zo uniform. In de ene wijk, het ene complex woningen komt een ander soort bewoners wonen, met andere demografische kenmerken dan in een andere, toch enigszins vergelijkbare wijk of complex. Voor de prognose betekent dat dat voor de wijken en deelgebieden in de Waalsprong een “standaardbevolking, uitgaande van het gemiddelde” wordt geschat. Er zullen altijd afwijkingen van het gemiddelde gedrag voorkomen.

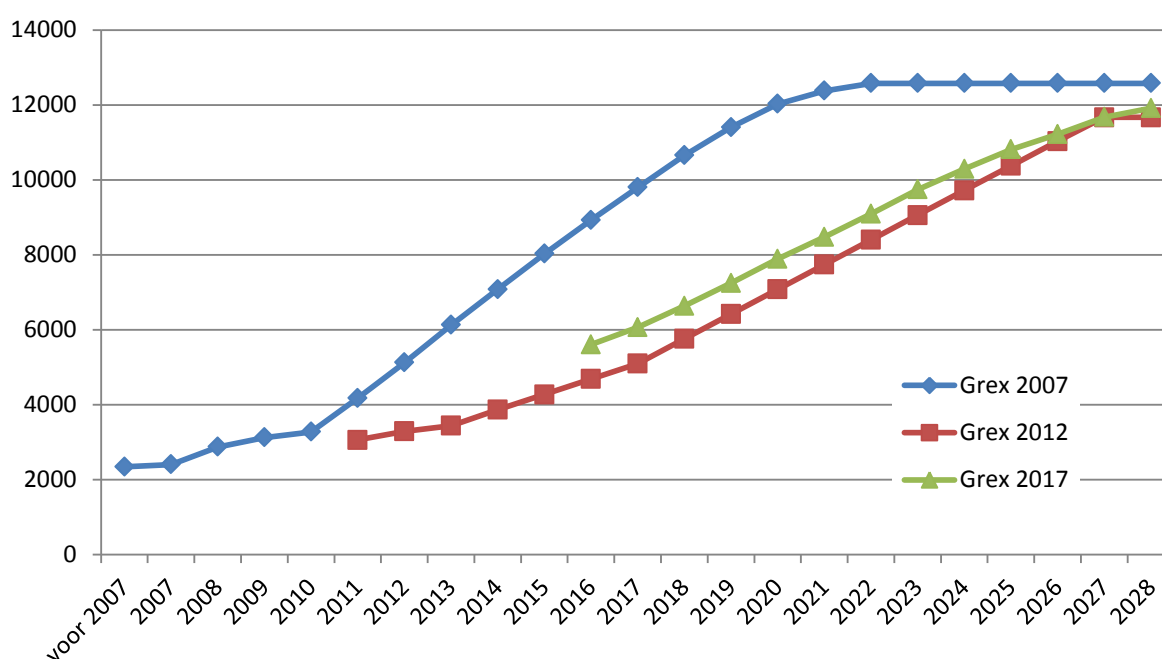
De bevolkingsvoorberekeningen voor deze monitor zijn gemaakt op basis van de GREX 2017, (de grondexploitatie/verwachtingen over de kavelverkoop) die in maart 2017 door de gemeenteraad van Nijmegen is vastgesteld.

2 Woningbouw in de Waalsprong

Veranderingen in bouwplanning als gevolg van economische en maatschappelijke ontwikkelingen

Al vanaf het begin van de jaren '90 worden er plannen gemaakt voor de Waalsprong. In de eerste schetsen voor de Waalsprong werd een voltooiing rond 2015 voorzien. Maar sinds die tijd zijn er regelmatig grotere en kleinere veranderingen in de plannen opgetreden, onder invloed van factoren als de economische situatie, ruimtelijke inzichten en juridische procedures.

Als je focust op de laatste 10 jaar dan zie je als hoofdlijn in de ontwikkeling vooral het "crisiseffect"



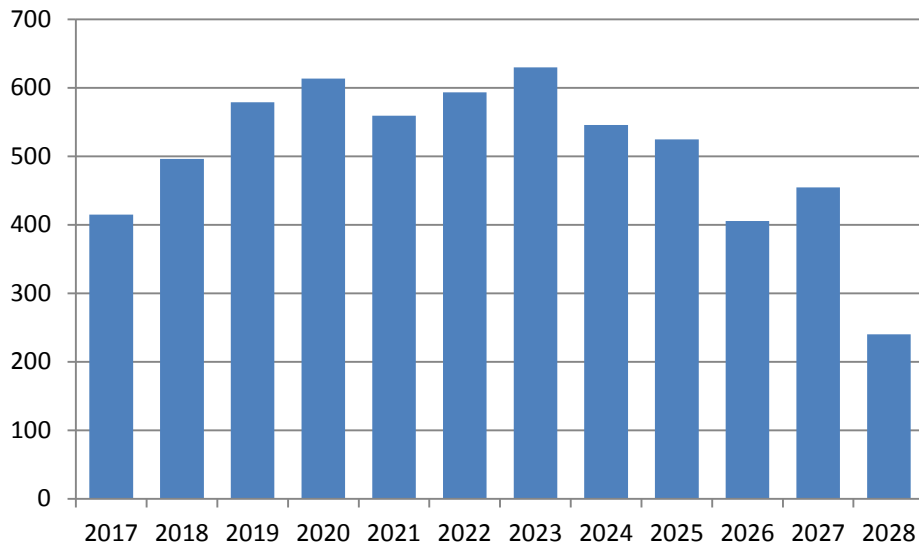
Figuur 3 Ontwikkeling kavelverkoop/aantal nieuwbouwwoningen (cumulatief), in GREX 2007, 2012 en 2017

In de Grex van 2007 werd uitgegaan van een gestage kavelverkoop, waarbij de Waalsprong rond 2020 de afronding zou naderen. In de Grexen 2012 en 2017 zie je, dat na een aantal jaren van lage verkoopcijfers de horizon is verschoven tot rond 2030. Wat weinig veranderd is is het eindplaatje: als de Waalsprong klaar is zullen er rond de 12.000 woningen gebouwd zijn.

In omvang verschillen de Grexen van 2012 en 2017 niet veel van elkaar. Toch zijn er ieder jaar flinke aanpassingen in het geraamde bouwprogramma: verschuivingen tussen verschillende deelgebieden van de Waalsprong, veranderingen in fasering of veranderingen in de verhouding laagbouw/etage. Veranderingen die na enige jaren soms ook weer teruggedraaid worden. Zo was het aantal te bouwen woningen volgens de Grex 2015, onderlegger voor de vorige Waalsprongmonitor, hoger dan die van zowel de Grex 2012 als 2017.

GreX 2017

In maart 2017 is door de gemeenteraad de GREX 2017, opgesteld door het Ontwikkelingsbedrijf, vastgesteld. In deze meest actuele programmering wordt uitgegaan van een verkoop van 400 tot 600 kavels¹ per jaar. Kavelverkoop leidt globaal gezien tot oplevering van woningen 1 à 2 jaar later.



Figuur 4 Aantal te verkopen kavels per jaar, bron: Grex 2017

Plannen in deelgebieden van de Waalsprong

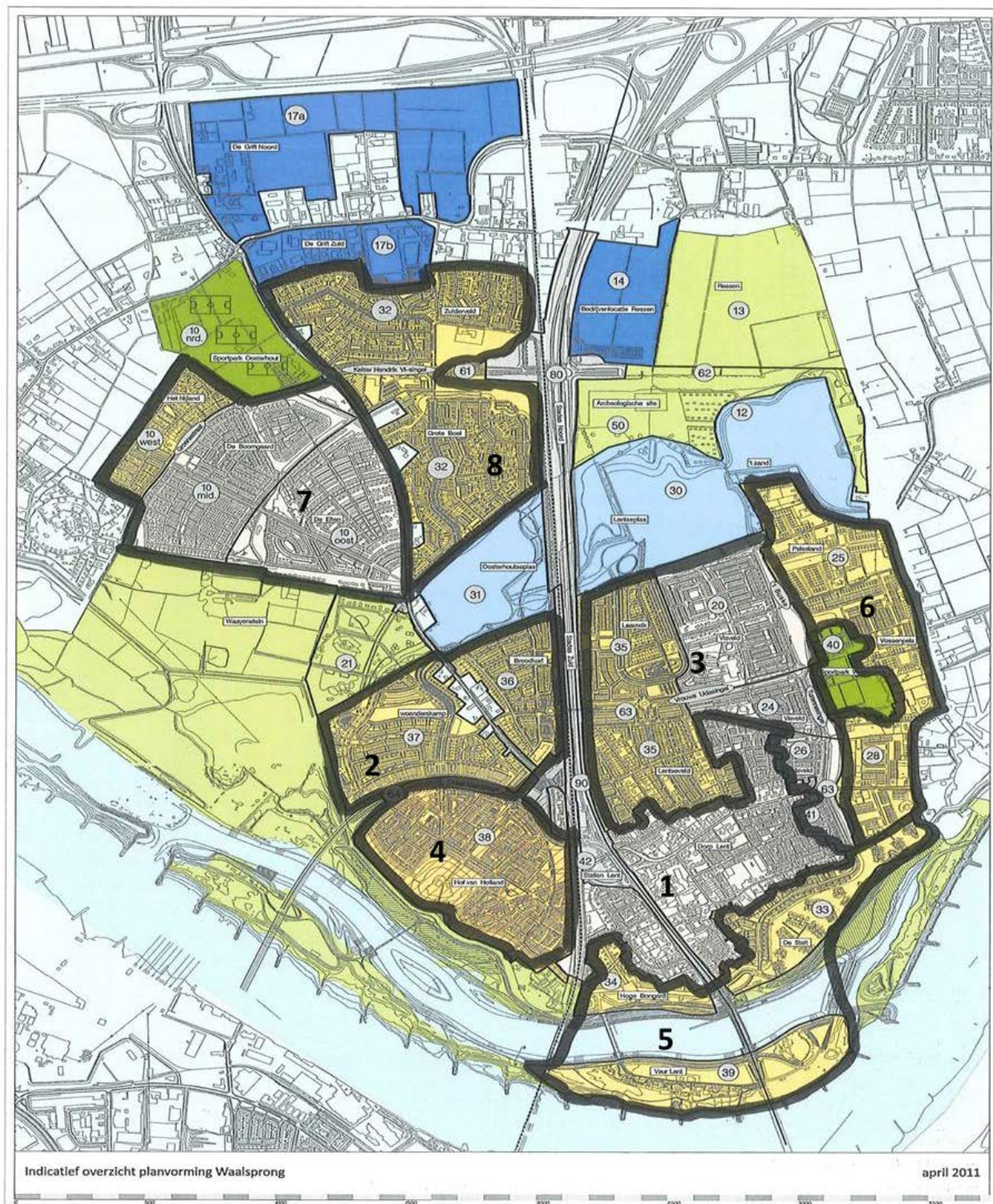
Binnen de Waalsprong onderscheiden we drie wijken, waarin weer verschillende woongebieden zijn.

wijk	woongebied	bouwvlek
Lent	1 oudbouw Lent	
	2 Noordrand West (Hof van Holland)	vlek 36 en 37 (Woenderskamp, Broodkorf)
	3 Noordrand Oost	vlek 20,24,35 en al gerealiseerde nieuwbouw Lent (Laauwik)
	4 Citadel (Hof van Holland)	vlek 38
	5 Zuidrand	vlek 33,34,39 (Stelt, Veur-Lent en Hoge Bongerd)
	6 Vossenpels	vlek 25-28
Oosterhout	7 Woonpark Oosterhout	vlek 10 midden, oost en west
Ressen	8 Groot Oosterhout	vlek 32 (Grote Boel en Zuiderveld)

Figuur 5 Indeling Nijmegen-Noord naar wijken en woongebieden

¹ Met "kavel" kan ook één etagewoningkavel bedoeld worden. BV een gepland complex van 24 woningen komt in dit overzicht voor als 24 kavels

Op de kaart is te zien waar de bouwvlekken en woongebieden precies liggen binnen het Waalspronggebied.



Figuur 6 Bouwvlekken op kaart Waalsprong

Gecombineerd met de al in de Waalsprong verkochte kavels leidt de GREX 2017 tot de volgende verwachte totaalproductie in de nieuwbouwgebieden van Nijmegen-Noord:

	Woonpark	Groot	Noordrand		Noordrand			Oosterhout/R		
	Oosterhout	Oosterhout	Citadel	West	Oost	Zuidrand	Vossenpels	Lent	essen	Waalsprong
tot 2017	2018	514	0	0	2683	185	208	3076	2532	5608
2017	2022	824	0	0	2707	246	224	3177	2846	6023
2018	2022	978	164	93	2707	321	234	3519	3000	6519
2019	2022	1095	327	318	2707	396	234	3981	3117	7098
2020	2022	1214	480	510	2707	545	234	4476	3236	7712
2021	2022	1333	524	663	2707	622	400	4916	3355	8271
2022	2022	1452	638	778	2707	701	566	5390	3474	8864
2023	2022	1571	750	876	2707	836	732	5901	3593	9494
2024	2022	1690	859	974	2707	890	898	6327	3712	10039
2025	2022	1809	968	1050	2707	943	1065	6733	3831	10564
2026	2022	1928	1075	1177	2707	995	1065	7019	3950	10969
2027	2022	2092	1316	1227	2707	995	1065	7310	4114	11424
2028	2022	2092	1556	1227	2707	995	1065	7550	4114	11664
% laagbouw	97%	92%	44%	78%	85%	66%	94%	74%	94%	81%

Figuur 7 Verwachte kavelverkoop per nieuwbouwgebied, kavelverkoopjaar, GREX 2017

Gemiddeld genomen gaat er nog 1 tot 2 jaar voorbij voor kavelverkoop leidt tot oplevering van woningen. Volgens deze planning zal de Waalsprong dus rond 2030 voltooid zijn, waarbij er sinds de start van de ontwikkeling bijna 11.700 woningen gebouwd zijn.

Daarnaast staan er in Nijmegen-Noord ongeveer 1200 woningen van vóór de Waalsprongplannen, mn in het oude dorp Lent. In totaal zullen er in 2030 dus zo'n 13.000 woningen staan.

3 Bevolkingsvoorberekeningen

3.1 Inleiding

Uitgaande van het woningvoorraadontwikkeling zoals dat in het vorige hoofdstuk beschreven is hebben we op verschillende manieren vooruitberekeningen naar de omvang en samenstelling van de toekomstige bevolking van Nijmegen-Noord gemaakt:

- via een cohort-survivalmodel voor Nijmegen-Noord
Met de huidige bewoners van Nijmegen-Noord als uitgangspunt simuleren we demografische processen. Hoeveel kinderen zullen er geboren worden, hoeveel en wat voor mensen zullen zich vestigen, hoeveel en wat voor mensen zullen vertrekken.
- via een kencijferbenadering voor deelgebieden binnen Nijmegen-Noord
Soms zijn uitkomsten voor de Waalsprong als geheel niet specifiek genoeg. Voor voorzieningen die dicht bij huis geboden moeten worden willen we graag inzicht hebben in de ontwikkelingen in kleinere gebieden. Daarvoor hebben we een andere methode gebruikt, die van kengetallen. Een kengetal geeft per woning aan hoeveel mensen (van een bepaalde leeftijd) x jaar na oplevering gemiddeld in een woning woont. Voor het vaststellen van die kengetallen hebben we ons gebaseerd op de nieuwbouw in Nijmegen van de laatste 15 jaar.

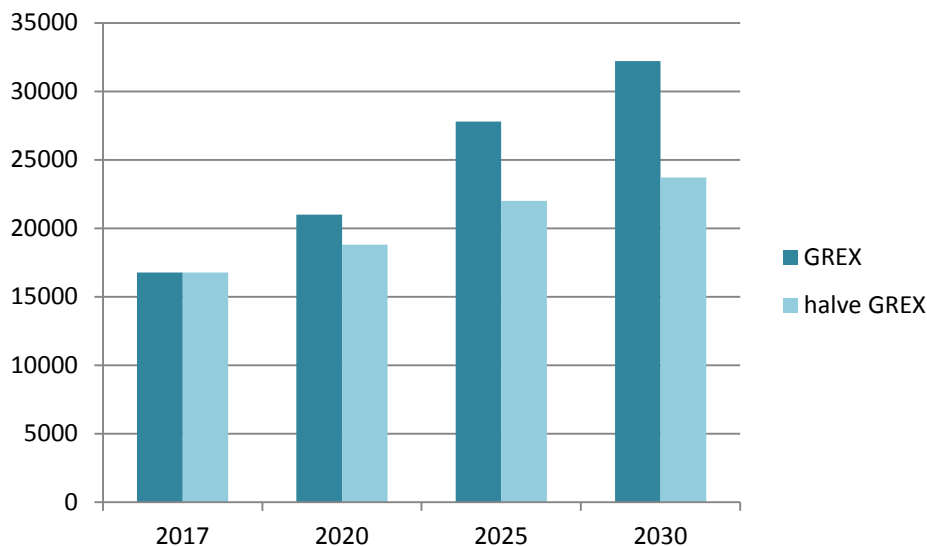
De uitkomsten van de twee werkwijzen sluiten redelijk, maar niet volledig op elkaar aan. Daarom kunnen cijfers uit de cohortbenadering soms beperkt afwijken van cijfers voor dezelfde leeftijdsgroep zoals die uit de kencijferbenadering komen.

3.2 Totale bevolking Nijmegen-Noord

3.2.1 Bevolkingsomvang

Op 1 januari 2017 woonden er ongeveer 16.800 mensen in Nijmegen-Noord.

Bij uitvoering van de GREX 2017 zal het aantal inwoners stijgen via ongeveer 21.000 in 2020, en 28.000 in 2025, naar 32.000 in 2030. Als de werkelijke woningbouw achterblijft bij de plannen uit de GREX (aanneme: de helft van de plannen wordt gerealiseerd) dan is de bevolkingsgroei minder: via een kleine 19.000 in 2020 en ongeveer 22.000 in 2025 naar 24.000 in 2030.

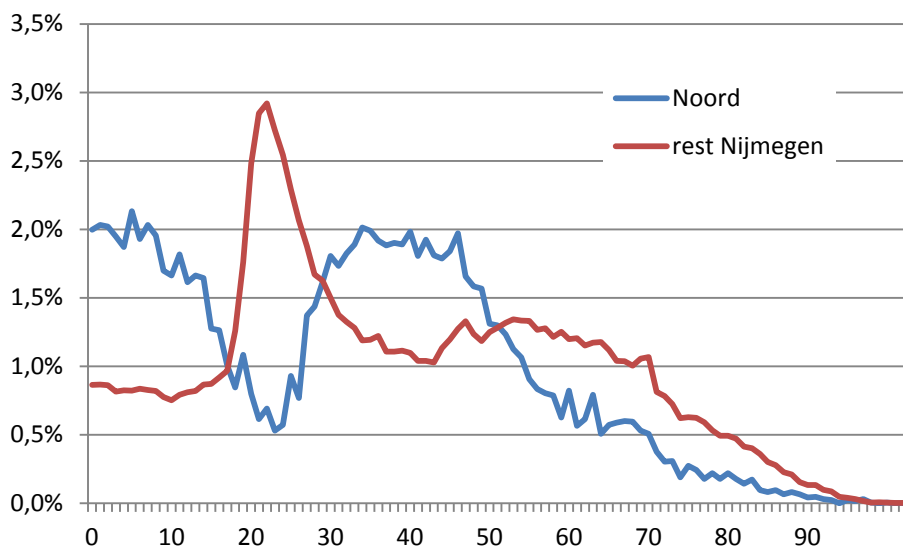


Figuur 8 Berekend toekomstig inwonertal Nijmegen-Noord, bij volledige uitvoering GREX 2017 en uitkomsten wanneer de helft van de GREX-plannen wordt uitgevoerd, cohort-survival-methode

Aannames over de woningbouw kunnen grote gevolgen hebben voor de verwachte omvang en samenstelling van de bewonersgroep van de Waalsprong. Maar ook andere aannames, bv. over de hoogte van het vruchtbaarheidscijfer of de mate waarin bewoners vertrekken uit de Waalsprong, zijn van invloed op de uitkomsten.

3.2.2 Leeftijdsopbouw

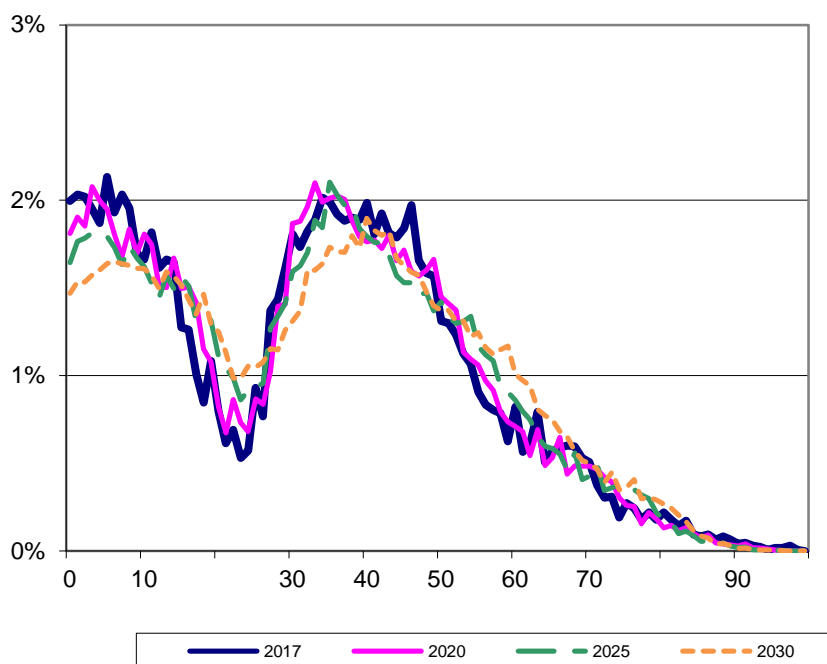
Nijmegen-Noord heeft als nieuwbouwwijk een jong leeftijdsprofiel: er wonen veel kinderen en hun ouders, en juist weinig studenten en ouderen.



Figuur 9 Leeftijdsopbouw Nijmegen-Noord en rest Nijmegen, 1-1-2017

Ook in de toekomst zal Nijmegen-Noord dit profiel houden. De komende 15 jaar zal er flink gebouwd worden.

Daarnaast zijn er echter ook steeds meer woningen dat er al (wat) langere tijd staat. Daardoor worden de uitschieters iets afgevlakt: de pieken bij kinderen en dertigers/veertigers blijven bestaan, maar worden wat minder hoog.



Figuur 10 Leeftijdopbouw Nijmegen-Noord bij realisatie GREX 2017, cohort survival-methode

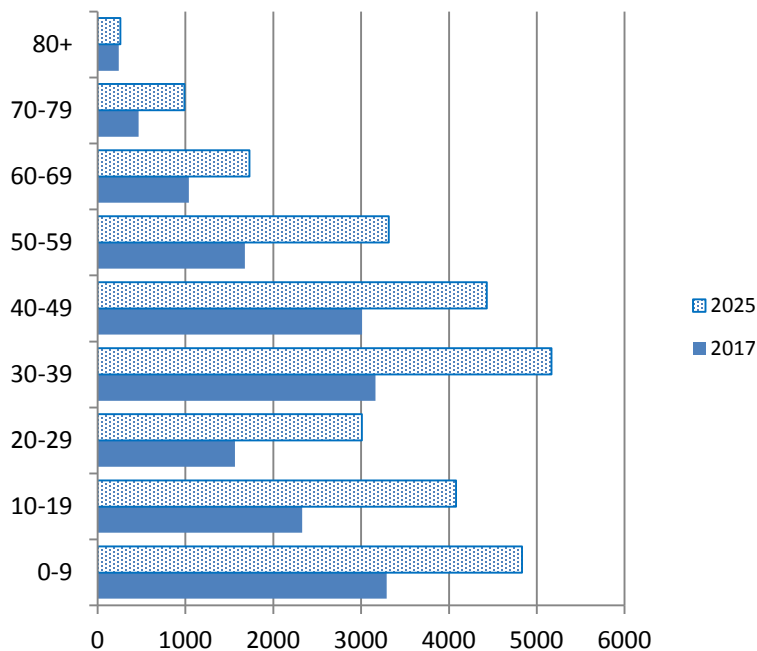
In Figuur 10 zijn de uitkomsten van de bevolkingsprognose op basis van de GREX 2017 voor verschillende leeftijdsklassen weergegeven.

	2012	2017	2020	2025	2030
0-3	1153	1342	1600	1950	2000
0-1	537	676	800	950	950
2-3	616	666	800	1000	1000
4-12	2088	2805	3350	4150	4650
basisgeneratie	1987	2615	3100	3900	4300
4-7	1069	1337	1550	1950	2100
8-12	1019	1468	1800	2200	2550
12-13	271	550	650	850	1000
13-18	713	1292	1800	2450	2900
18-24	727	720	1000	1750	2150
25-54	6105	8213	10000	13100	14500
55-69	1167	1703	2100	3200	4350
70+	537	706	850	1250	1650
	12490	16781	21000	27800	32200

Figuur 11 Leeftijdopbouw Nijmegen-Noord bij realisatie GREX 2017, cohort survival-methode

Zoals logisch in een gebied waar veel wordt bijgebouwd zullen alle leeftijdsklassen flink in omvang toenemen. Relatief het sterkst zal de groei zijn bij de tieners/jong volwassenen en de vijf-en-vijftigplussers, groepen die nu nog wat minder sterk vertegenwoordigd zijn in de Waalsprong, maar die wel vanuit de bevolking die er nu woont veel "groeipotentieel" kennen. Er

wonen nu veel kinderen onder de 10 en veel veertigers, die over 10 jaar allemaal 10 jaar ouder zijn.



Figuur 12 Leeftijdsopbouw Waalsprong, 2017-2025, cohort survivalmethode

3.3 Bevolking per woongebied

Voor veel doeleinden (bv. voorzieningenplanning en scholenplanning) is behoefte aan gegevens op een (veel) lager schaalniveau dan dat van Nijmegen-Noord als geheel.

De onzekerheden die voor de bevolkingsvoorberekening van Nijmegen-Noord gelden, tellen nog zwaarder naarmate je over kleinere gebieden spreekt. Wijzigingen in het bouwprogramma en afwijkingen van het gemiddelde gedrag tikken daar immers relatief nog sterker door.

Per woongebied is gekeken naar de toekomstige ontwikkeling van:

- de totale bevolking
- de basisgeneratie (4-11 jarigen+ 30% van de 12-jarigen)

Voor de totale bevolking per woongebied hebben we het in de vorige paragraaf berekende aantal inwoners van Nijmegen-Noord verdeeld over de verschillende gebieden.

Voor de basisgeneratie zijn we uitgegaan van verhoudingscijfers die in de afgelopen jaren in Nijmegen geconstateerd zijn: in een laagbouwnieuwbouwwoning wonen 1,2,3,x jaar na oplevering gemiddeld (bv.) 0,2 0,3 0,4 , x kind uit de basisgeneratie. Als vergelijkinggebieden hebben we vooral gekeken naar de al gerealiseerde laagbouw in de Waalsprong.

3.3.1 Inwoneraantallen per woongebied

De groei van het inwoneraantal volgt het tempo van de woningbouw.

	2017		2025		2030	
	woningen	inwoners	woningen	inwoners	woningen	inwoners
Woonpark Oosterhout	2000	6000	2000	5400	2000	4800
Groot Oosterhout	150	300	1800	5100	2300	6800
Noordrand Oost	2500	6500	2700	7300	2700	7000
Noordrand West			900	2300	1200	3200
Citadel			750	1300	1500	2900
Zuidrand			850	2100	1000	2400
Vossenpels	200	600	750	2100	1100	3000
oudbouw Lent en Ressen	1200	3200	1200	2700	1200	2500
totaal	6100	16800	11000	28000	13000	32000

Figuur 13 Aantal inwoners per woongebied, op basis van GREX 2017, gegevens 2017 uit BRP

Het inwoneraantal in Woonpark Oosterhout, waar het merendeel van de bouw voor 2010 heeft plaatsgehad, zal de komende jaren gaan zakken.

In Noordrand-Oost zijn de afgelopen jaren veel woningen gebouwd maar nadert de woninbouw nu het einde. De bevolkingsomvang zal er nog een aantal jaar toenemen, maar op wat langere termijn ook gaan teruglopen.

In de Vossenpels en Groot Oosterhout zijn de eerste bouwprojecten gerealiseerd en wonen de eerste bewoners. Voor de andere deelgebieden is het de verwachting dat de eerste woningen rond 2020 opgeleverd gaan worden. In al deze gebieden zal het aantal inwoners fors oplopen.

3.3.2 Basisgeneratie per woongebied

In verband met ontwikkeling van voorzieningen voor het basisonderwijs willen gemeente en schoolbesturen weten hoeveel kinderen in de schoolbezoekende leeftijdsklasse (4-11+30% 12-jarigen) er per woongebied worden verwacht. In onderstaande tabel de raming daarvoor.

	2017	2020	2025	2030
oudbouw Lent	198	190	180	180
Noordrand west		25	200-250	500
Noordrand oost	1065	1100-1200	1100-1200	900-1000
Woonpark Oosterhout	1244	1100-1150	800-900	650-700
Groot Oosterhout	34	300-350	800-900	1200
Citadel		25	100-150	300
Zuidrand	12	100	250-300	350-400
Vossenpels	55	100	250-300	450-500
	2608	3000-3100	3900-4000	4600

Figuur 14 Basisgeneratie (4-11-jarigen+ 30% 12-jarigen) op 1 januari, kencijfermethode, op basis Grex 2017

Om toestemming te krijgen voor het stichten van een nieuwe school vraagt het ministerie heel exacte vooruitberekeningen: op het kind nauwkeurig en minstens 15 tot 20 jaar de toekomst in. Deze eis staat op gespannen voet met het karakter van prognosecijfers. Die zijn immers van nature onzeker en omgeven door marges. Niet alleen de woningbouwcijfers kunnen makkelijk veranderen, ook de andere aannames hebben veel invloed op de uitkomsten. Zo varieert bij

kleine aanpassingen in de kencijfers² het aantal kinderen in de basisgeneratie in 2035 tussen 4400 en 4800.

Om toch aan de vraag naar precieze cijfers te voldoen geven we in bijlage 2 de exacte uitkomsten van de middenvariant van de berekeningen, maar die exacte cijfers doen geen recht aan de onzekerheid van de uitkomsten.

² Concreet: de aanname hoeveel kinderen uit de basisgeneratie er 25 jaar na oplevering in een laagbouwwoning zullen wonen.

4 Bijlage 1 GREX 2017

	Woonpark Oosterhout	Groot Oosterhout	Citadel	Noordrand West	Noordrand Oost	Zuidrand	Vossenpels	Lent	Oosterhout/ Ressen	Waalsprong
tot 2017	2018	514	0	0	2683	185	208	3076	2532	5608
2017	4	310	0	0	24	61	16	101	314	415
2018	0	154	164	93	0	75	10	342	154	496
2019	0	117	163	224	0	75	0	462	117	579
2020	0	119	153	193	0	149	0	495	119	614
2021	0	119	44	153	0	77	166	440	119	559
2022	0	119	114	115	0	79	166	474	119	593
2023	0	119	112	98	0	135	166	511	119	630
2024	0	119	109	98	0	54	166	427	119	546
2025	0	119	109	77	0	53	167	405	119	524
2026	0	119	108	127	0	52	0	286	119	405
2027	0	164	240	50	0	0	0	290	164	454
2028	0	0	240	0	0	0	0	240	0	240
	2022	2092	1556	1227	2707	995	1065	7550	4114	11664

Figuur 15 Geplande kavelverkoop per jaar , bron: GREX 2017, ontwikkelbedrijf Gemeente Nijmegen

5 Bijlage 2 Basisgeneratie

In deze bijlage staan de exacte uitkomsten van de berekeningen naar het toekomstig aantal kinderen in de basisgeneratie (4-11+ 30% 12-jarigen).

De exactheid van de cijfers voor de basisgeneratie geeft niet aan dat het hier om harde, zekere prognoses gaat, maar is tbv het gemak van de gebruiker. Gebruikers moeten er rekening mee houden dat er rond de uitkomsten marges bestaan.

Het gepresenteerde cijfer is het aantal kinderen dat volgens de berekening op 1 januari van het genoemde jaar in het woongebied zal wonen (cijfers 2015-2017 op basis van BRP).

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
BG 4-12											
oudbouw Lent	215	215	198	200	200	190	190	190	180	180	180
Noordrand west				0	0	17	59	102	143	183	230
Noordrand oost	879	939	1065	1087	1128	1165	1194	1215	1215	1198	1166
Woonpark Oosterhout	1315	1308	1244	1212	1160	1134	1079	1017	953	911	863
Groot Oosterhout		12	34	140	246	330	418	512	617	731	842
Citadel						18	38	60	73	95	120
Zuidrand			12	53	75	100	124	167	202	240	281
Vossenpels		30	55	65	77	89	101	113	163	213	269
	2409	2504	2608	2756	2886	3043	3205	3376	3545	3750	3951

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
BG 4-12										
oudbouw Lent	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180
Noordrand west	285	338	406	455	490	517	536	549	556	555
Noordrand oost	1130	1085	1037	988	938	896	858	823	794	766
Woonpark Oosterhout	818	781	743	703	665	644	629	618	612	605
Groot Oosterhout	942	1034	1110	1170	1196	1212	1218	1213	1201	1177
Citadel	146	174	202	246	290	308	324	338	350	358
Zuidrand	309	335	353	366	373	377	375	367	355	339
Vossenpels	325	386	416	448	480	509	533	544	544	535
	4134	4314	4447	4556	4613	4644	4654	4633	4592	4515