gemeente
Nijkerk

Kolkstraat 27
3861 Nijkerk

Postbus 1000
3860 BA Nijkerk

Telefoon (033)-2472222
Fax (033)-2460656

CONCEPTVERSLAG

Stakeholdersbijeenkomst Herziening Woonvisie 2020+

Sessie II: Markt – hypotheekverstrekkers, makelaars en ontwikkelaars (12:30 – 14:30 uur)

Datum	Di 2 april 2024
Locatie	Stadhuis Nijkerk, raadzaal
Aanwezig	Bouwbedrijf R. van de Mheen; De Bunte Vastgoed; Domicilie Makelaars; Rabobank; Van de Ridder Makelaars; Van den Tweel; en Woningstichting Nijkerk
Projectgroep	Gemeente Nijkerk/Companen
Afwezig	Heijmans; Van Wijnen; Univé; Van Baal Makelaardij; De Traa Makelaardij

---

De transactieprijzen in Nijkerk zijn bovengemiddeld hoog ten opzichte van Gelderland en het landelijk gemiddelde. Ook de krapte-indicator is in Nijkerk met 2,0 bovengemiddeld hoog (regio Veluwe: 2,5; landelijk: 2,6). De hamvraag is waarom de druk op de Nijkerkse woningmarkt zo groot is?

Van de Ridder geeft aan dat er veel woningzoekenden zijn die vanuit Amersfoort uitwijken naar Nijkerk. In het bijzonder zijn woningen tussen de 5 en 6 ton erg in trek. Nijkerk is voor veel Randstedelingen een interessant alternatief voor Amersfoort. Domicilie onderschrijft dit en verklaart de aantrekkingskracht van Nijkerk door de centrale ligging. Nijkerk ligt gunstig ten opzichte van verscheidene uitvalswegen en in de nabijheid van enkele grote steden. Amersfoort is bij veel mensen 'bekender'. Tegelijkertijd is voor veel woningzoekenden Nijkerk betaalbaarder, dan Amersfoort. Ook is in Nijkerk meer ruimte. De percelen zijn doorgaans groter en de woningen hebben meer slaapkamers. Vanuit de Randstand zijn de meeste verhuisbewegingen naar Nijkerk.

<u>Bouwambitie:</u>
Volgens Van de Mheen moet Nijkerk zichzelf de vraag stellen hoeveel zij kan en wil groeien. Dit valt of staat met mankracht en de snelheid waarmee procedures worden doorlopen. Laatgenoemde is mede afhankelijk van de ambtelijke bezetting. Er zijn gemeenten waar het sneller kan, maar ook waar het langer duurt. Ambtelijke capaciteit is een punt van aandacht, bijvoorbeeld ten aanzien van de snelheid waarmee planologische vooroverleggen worden gepland.

De ambities in Nijkerk zijn, regionaal vergeleken, bovengemiddeld hoog en stapelen zich op. Van de Mheen pleit ervoor dat de landelijke uitgangspunten (Besluit Bouwwerken Leefomgeving) ook in Nijkerk leidend zijn. Bijvoorbeeld als het gaat om duurzaamheid. De kosten nemen toe en de

financiële ruimte omtrent grond en bouwen is nihil. Voor ontwikkelaars is het werkbaarder als er vanuit de gemeente één contactpersoon is. Dit is nu vaak niet het geval. De randvoorwaarden voor een project zijn doorgaans helder. Gaandeweg kunnen altijd zaken veranderen. Bijvoorbeeld met

betrekking tot de verkeerskundige ontsluiting. Naast de veelheid aan betrokken partijen, wordt ook de Adviescommissie Omgevingskwaliteit (AOK) als hindernis genoemd. Dit geldt ook voor participatie. Het doel van participatie is onder andere om zienswijzen en bezwaarschriften te beperken. Weliswaar kan de kans hierop nooit helemaal worden weggenomen. WSN voegt toe dat ontwikkelaars altijd te maken hebben met tegengestelde inzichten en belangen. Aan de ontwikkelende partij(en) is het de complexe taak hiermee zoveel als mogelijk rekening te houden.

Prijs/kwaliteit:
De betaalbaarheid van nieuwbouw staat enorm onder druk. De gestegen ontwikkelkosten en stapeling van ambities klinken door in de verkoopprijzen. Ontwikkelaars worden vaak niet betrokken bij de ontwikkeling van beleid. Hun verdienvermogen loopt hierdoor aanzienlijk terug. Door de toegenomen bouwkosten en de indexatie van grondprijzen, is hun marge tamelijk klein. Daarnaast is sprake van een niet-consistente vraagbehoefte. Vijf jaar geleden was de inzet om meer kleinere wooneenheden te realiseren. Vandaag de dag is de inzet meer grotere woningen. WSN erkent op dit punt dat de vraag anders is en meer aandacht uitgaat naar kwaliteit, in plaats van kwantiteit.

Doorstroming:
Domicilie pleit ervoor om aantallen en typologieën niet in beton te gieten. Het houden van enige mate van flexibiliteit binnen een plan is belangrijk, om zodoende adequaat te kunnen anticiperen op veranderingen in de markt. Daarnaast is doorstroming van belang. Voor sommige ouderen is de stap te groot om van een (ruime) eengezinswoningen naar een (kleiner) appartement te verhuizen. Dit omdat er niet altijd een aantrekkelijk of geschikt alternatief is. Eveneens wordt nu niet in de vraag naar levensloopbestendige woningen voldaan.

De ervaring leert dat veel senioren overwaarde willen houden en/of in een vergelijkbare woning willen wonen. Zij willen doorgaans niet inleveren op en tenminste dezelfde woonkwaliteit houden. Tevens is niet iedere locatie geschikt voor ouderen. Bijvoorbeeld de wijk Corlaer. Ouderen willen dicht in de buurt van voorzieningen wonen, bij voorkeur in (de nabijheid) van het centrum. Het ontwikkelen van seniorenwoningen aan de randen van de kernen is hierdoor onlogisch en ook niet interessant. Van den Tweel geeft aan dat de appartementen binnen Spaanse Leger (Nijkerk) wel populair zijn onder ouderen. Deze variëren tussen de 3,5 en 5 ton.

Domicilie merkt op dat ouderen kritischer zijn als het gaat om een passende woning. Immers, zij hebben vaak een goede woning en doorgaans lagere maandlasten. Voor een eventuele verhuizing is de locatie doorslaggevend. Van de Ridder vult aan dat duurzaamheid ook belangrijk is. Sommige ouderen hebben een jaren ’70 woningen die (op termijn) moeten worden verduurzaamd. Nieuwbouw voldoet aan de meest recente eisen, waardoor verhuizen (financieel) aantrekkelijker kan zijn.

Sociale huur:
Van den Tweel stelt dat in alle kernen de behoefte aan (sociale) koop groter is dan sociale huur. WSN licht toe dat minimaal 30% sociale huur binnen nieuwbouwprojecten het landelijke uitgangspunt is. Deze woningen worden gebouwd om in de primaire woonbehoefte van de huishoudens met een lager inkomen te voorzien. Op dit moment is nog altijd veel vraag naar sociale huurwoningen in Nijkerk. Volgens Van den Tweel moet onderscheid worden gemaakt tussen de lokale en regionale vraag naar sociale huur. De regionale vraag is per definitie groter, omdat woningzoekenden via Woningnet in de gehele regio (Eemvallei) op woningen kunnen reageren.

Doelgroepen:
De Rabobank ziet dat de loonontwikkeling effecten heeft op de verkoopprijzen. Ook duurzaamheid speelt hierbij een rol. Hoe gunstiger het energielabel, hoe meer leencapaciteit. De verwachting is dat de prijzen op termijn weer zullen stagneren. Tweeverdienende starters kunnen een behoorlijk bedrag

lenen waardoor hun kansen op de woningmarkt ook weer wat groter zijn. Voor ouderen is dit in mindere mate het geval. De overbrugging tussen de huidige/oude en nieuwe woning in combinatie met een (aanstaand) pensioen, beperken hun mogelijkheden. De aanwezigen zijn het erover eens dat het logischer is om nabij/in het centrum meer woningen voor senioren (60+) te realiseren.

Inspelen op de veranderende woonbehoefte is hierbij van belang. Momenteel wordt circa 80 tot 85% van de nieuwbouw verkocht aan lokale woningzoekenden. De meeste ontwikkelaars adverteren ook allen lokaal om de druk niet verder op te voeren. Om in de primaire lokale behoefte te voorzien, is een bouwtempo van tenminste 400 nieuwbouwwoningen per jaar nodig. Dit is ook het doel van de Woondeal. De vraag is echter of dit realistisch is. In de periode 2020 – 2022 zijn gemiddeld 256 woningen per jaar opgeleverd.

Differentiatie:
Van de Mheen wijst op het woonbehoefte-onderzoek waaruit blijkt dat de vraag naar sociale huur in Nijkerk rond de 20% ligt. Dit is circa 10% lager dan de Woonvisie nu voorschrijft. Daarnaast verschilt de vraag per kern. In Nijkerkerveen is bijvoorbeeld sprake van een 'koopcultuur'. De Bunte geeft aan dat een mate van differentiatie belangrijk is om de betaalbaarheid van nieuwbouw te bevorderen. Gelet op de aanstaande prijsgrenzen vanuit Rijkswege, zal de ontwikkeling van sociale koop mogelijk teruglopen. Van den Tweel pleit voor het vaststellen van prijsgrenzen op projectniveau. Op die manier kan worden ingespeeld op veranderingen in de markt en eventueel worden geschoven tussen koop/huur en de bijbehorende prijssegmenten.

De effectiviteit en wenselijkheid van het vereveningsfonds wordt door de aanwezigen ter discussie gesteld. Indien niet aan de differentiatie uitgangspunten kan worden voldaan, is de vraag welke partij wel kan ontwikkelen met het oog op grondposities. Daarnaast is compensatie ook niet altijd wenselijk, omdat op een alternatieve locatie het aandeel sociaal effect heeft op balans. Van den Tweel haalt als voorbeeld Spaanse Leger aan, waarbij een aantal duurde appartementen nu als sociale koop zijn gelabeld. WSN benadrukt dat het oplossen van de huidige compensatieopgave niet eenvoudig is. Binnen kleinere ontwikkelingen is compensatie eenvoudiger, maar bij meer dan vijf woonheden is dit al een stuk complexer.

Instandhoudingstermijnen:
Door verschillende partijen wordt gewezen op de uitvoerbaarheid van de instandhoudingstermijnen. Het is nu niet duidelijk wie dit bijhoudt en handhaaft. Laatstgenoemde is van belang om een woning daadwerkelijk voor langere tijd van een bepaalde prijs te voorzien. De woningmarkt is continu aan verandering onderhevig. Over pakweg tien jaar kan de situatie weer geheel anders zijn, dus is de vraag in hoeverre de instandhoudingstermijn effectief is. Verschillende ontwikkelaars bemerken dat de ontwikkelopgave niet-consistent is. WSN zette twee tot drie jaar geleden meer in op kleinere (rug-aan-rug-)woningen, geschikt voor eenpersoonshuishoudens. Nu is de focus verlegd naar grotere woningen en bovenwoningen. In algemene speelt ook nog netcongestie parten. De ambities van nu zijn allicht door gebrek aan netcapaciteit niet haalbaar. Dit geldt eveneens voor waterleverantie.

Alternatieve woonvormen:
In Nijkerk zijn weinig woningsplitsingen. Het transformeren van eventuele bedrijfspanden naar een woonbestemming ligt meer voor de hand. Echter, transformaties zijn niet eenvoudig te realiseren vanwege zaken als brandveiligheid en bereikbaarheid. In de gemeente Ede wordt momenteel agrarisch vastgoed getransformeerd. Allicht dat er ook dergelijk vastgoed in Nijkerk is dat zich leent voor transformatie. Volgens de ontwikkelaars moet niet nog meer worden ingezet op flexibele woningen. In Nijkerk zijn al 49 Tiny Houses (Spoorkamp) en komen nog eens 252 flex-units (Wonen bij Jaap). De vraag naar dergelijke woonproducten is er, maar deze is lang niet zo groot als de vraag naar conventionele woningen. Wel zien ontwikkelaars door de vergrijzing een toenemende belangstelling voor wonen met zorg. Bijvoorbeeld geclusterde woonvormen en hofjeswoningen.

Overig:
Domicilie noemt in algemene zin het gebruik van tenders door gemeenten, waarbij de prijs een aanzienlijk onderdeel is van de selectiecriteria. Door met een vaste prijs naar buiten te treden kan allicht een betere selectie worden gemaakt op basis van kwaliteit. In Nijkerk wordt sporadisch een tender uitgezet (vooralsnog alleen voor het project 'Stadshaven fase 1a'). Van de Mheen geeft aan dat de behandeling van natuurontheffingen (Wet Natuurbescherming) en bezwaarschriften bij de provincie Gelderland lang duren. Dit heeft zijn weerklank op de voortgang van een project. Tot slot is de onzekerheid rondom de nutsvoorzieningen een groot risico.