

Concept Woningbouwmonitor

Gemeente Nijkerk

4 februari 2021

Uitvoering woonvisie 2020+

- Verordening doelgroepen woningbouw
- Verordening differentiatie woningbouw
- Prestatieafspraken 2021-2022
- Concept woningbouwmonitor

Doelstellingen Woonvisie 2020+

Woonvisie 2020+

- Het realiseren van ten minste 75 sociale huurwoningen per jaar
- Het realiseren van ten minste 20 woningen in het lage middensegment
  - Met hierbij de motie om te onderzoeken in hoeverre het op inbreidings- en uitbreidingslocaties ruimtelijk en anderszins passend zou kunnen zijn om te komen tot de bouw van extra niet - grondgebonden woningen in de categorie midden-laag
- Nieuwe locaties voor tijdelijke woonvormen zoals tiny houses

Uitgangspunten woningbouwprogrammering

Differentiatie en variatie				
Betaalbaarheid	**Woningtypen en focus op doelgroepen**			
35% sociaal – huur en koop waarvan max. 5% sociale koop	10% Specifiek voor senioren	Apparte-menten/ kleine woningen	Opgaven wonen met zorg	Flexibele en alternatieve woon-vormen
10% laag middensegment				
15% hoog middensegment				
40% vrij in te vullen				

Woningbouwopleveringen 2019

Projecten	woningen
Nijkerk	***96***
Doornsteeg fase 1a	17
Lieverhof	29
Herstructurering Paasbos lindelaan e.o *	4
De Brink 61 vml Aldi/Dorcas	10
Zijdevlinder	20
Overig	9
Buitengebied	7
Nijkerkerveen	***17***
Deelplan 2, dorp, Goldschmidstraat, Dokter van der Kolk	11
Overig	6
Hoevelaken	***20***
Stoutenburgerlaan 21abcd (Globe basisschool)	4
Leeuweriklaan 1a b c	3
Hogebrinkerweg 23 abcd (appt op bedrijfsgebouw)	4
Hogebrinkerweg 23 eghj (appt beg gr bedrgebouw)	4
Buitengebied	5
TOTAAL	**133**

Bron: omgevingsdienst De Vallei

* 18 woningen gesloopt 22 woningen opgeleverd

Opleveringen sociale woningen 2015-2019

Opleveringen sociale woningen als percentage van het totaal opgeleverde aantal woningen per jaar 2015-2019

	Sociale huur		**Sociale koop**		**Totaal aantal opgeleverd**
	%	abs.	%	abs.	
2015	32%	59	22%	41	185
2016	18%	28	1%	2	159
2017	12%	36	12%	35	301
2018	34%	142	10%	41	415
2019	8%	10	12%	16	133
Totaal	**23%**	**275**	**11%**	**135**	**1193**

Woningbouwopleveringen 2020

Nijkerk	53
Nijkerk Buitengebied	6
Nijkerkerveen	74
Hoevelaken	0
Hoevelaken Buitengebied	3
Totaal aantal opgeleverd:	136

Bron: omgevingsdienst De Vallei

Woningbouwprogrammering 2020-2023

Woonvisie 2020+											
	Sociaal (huur)		Sociaal (koop)		Laag midden		Hoog midden		Duur		Totaal
Eikenschuur	13	33%	0	0%	5	13%	5	13%	16	41%	39
Eikenschuur/compensatie Spaanse leger	8	100%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	8
Oude Barneveldseweg	20	32%	2	3%	6	10%	10	16%	24	39%	62
Doornsteeg fase 3	36	30%	6	5%	12	10%	18	15%	48	40%	120
Totaal	77	34%	8	3%	23	10%	33	14%	88	38%	229

Woonvisie 2015+											
	Sociaal (huur)		Sociaal (koop)		Laag midden		Hoog midden		Duur		Totaal
Doornsteeg fase 2	96	27%	29	8%	92	26%	55	16%	78	22%	350
Kerkplein	32	32%	0	0%	2	2%	9	9%	56	57%	99
Doornsteeg inbreiding locatie Smink/Hofstee	12	24%	6	12%	0	0%	9	18%	23	46%	50
Filippo	29	83%	0	0%	0	0%	0	0%	6	17%	35
Deelplan 1a /Buntwal	12	18%	9	13%	15	22%	18	27%	13	19%	67
Spaanse leger	72	21%	36	10%	126	36%	50	14%	67	19%	351
Woonpark Hoevelaken	59	36%	0	0%	38	23%	20	12%	48	29%	165
Achterblijvende locatie van Rootselaarschool	20	83%	0	0%	0	0%	0	0%	4	17%	24
(Oude) Scoutingterrein	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	12	100%	12
Totaal	332	29%	80	7%	273	24%	161	14%	307	27%	1153

Totaal 2020-2023

	Sociaal (huur)		Sociaal (koop)		Laag midden		Hoog midden		Duur		Totaal
Eikenschuur	13	33%	0	0%	5	13%	5	13%	16	41%	39
Eikenschuur/compensatie Spaanse leger	8	100%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	8
Oude Barneveldseweg	20	32%	2	3%	6	10%	10	16%	24	39%	62
Doornsteeg fase 3	36	30%	6	5%	12	10%	18	15%	48	40%	120
Doornsteeg fase 2	96	27%	29	8%	92	26%	55	16%	78	22%	350
Kerkplein	32	32%	0	0%	2	2%	9	9%	56	57%	99
Doornsteeg inbreiding locatie Smink/Hofstee	12	24%	6	12%	0	0%	9	18%	23	46%	50
Filippo	29	83%	0	0%	0	0%	0	0%	6	17%	35
Deelplan 1a /Buntwal	12	18%	9	13%	15	22%	18	27%	13	19%	67
Spaanse leger	72	21%	36	10%	126	36%	50	14%	67	19%	351
Woonpark Hoevelaken*	59	36%	0	0%	38	23%	20	12%	48	29%	165
Achterblijvende locatie van Rootselaarschool	20	83%	0	0%	0	0%	0	0%	4	17%	24
(Oude) Scoutingterrein	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	12	100%	12
Totaal	409	30%	88	6%	296	22%	194	14%	395	29%	1382

+ 48 Tiny Houses Spoorkamp II

Bouwtempo 2020-2023

- Totaal aantal woningen (=1.382/4) : 345 woningen per jaar
- Totaal aantal sociaal (=(409+88)/4) : 124 woningen per jaar
- Totaal aantal midden-laag (=296/4) : 74 woningen per jaar

In de woonvisie is een bouwtempo van gemiddeld 250 woningen per jaar opgenomen.

Een deel overprogrammering is nodig. Voortgang van projecten is afhankelijk van procedures, bezwaren omwonenden en medewerking van projectontwikkelaars.

Netto programmering sociale huur

Overzicht netto toevoeging per jaar 2020-2024

	2020	2021	2022	2023	2024	Totaal t/m 2023	Totaal t/m 2024
Opleveringen	48	57	96	185	221	386	607
Verkoop	44	30	30	28	28	132	160
Liberalisaties	0	4	1	1	1	6	7
Totaal netto saldo	**4**	**23**	**65**	**156**	**192**	**248**	**440**

*De verplichtingen die WSN is aangegaan met enkele huurders in het kader van het experiment ‘directe bemiddeling bij verkoop’ moeten nagekomen worden. Bron: Woningstichting Nijkerk en Alliantie november 2020

Netto programmering sociale huur

Behoefte sociale huurwoningen 2020 - 2030

	Laag scenario	Hoog scenario	Uitgangspunt Woonvisie
Reguliere behoefte	320	450	380
Behoefte als gevolg van uitstroom	100	150	120
Benodigde netto toevoeging	**420**	**600**	**500**
Compensatie verkoop	210	300	250
Benodigde bruto toevoeging	**630**	**900**	**750**

Bron: Woonvisie gemeente Nijkerk 2020+

- Totaal aantal sociale huur, bruto (=386/4) : 96 woningen per jaar
- Totaal aantal sociale huur, netto (=248/4) : 62 woningen per jaar

Plancapaciteit 2020-2030

NIJKERK	
Langestraat 18	10
Vetkamp 14-16	5
Doornsteeg fase 2	350
Doornsteeg inbreiding locatie Smink/Hofstee	50
Oude Barneveldseweg	162
Doornsteeg fase 3	600
Landgoed Appel	6
Havenkom fase 1a	30
Havenkom fase 2	300
Spaanse Leger	351
Kerkplein	99
Vetkamp Mitsubishi Texaco	14
(Oude) Scoutingterrein	12
Paasbos wc/kruisgebouw	15
Herontwikkeling St. Jozef	35
Bronswerk	140
NIJKERKERVEEN	
Deelplan 2, Dorp	16
Deelplan 1a /Buntwal	67
Filippo	35
Achterblijvende locatie Concordia	8
Achterblijvende locatie van Rootselaarschool	24
Deelplan 2, Landelijk	27
Deelplan 3	330

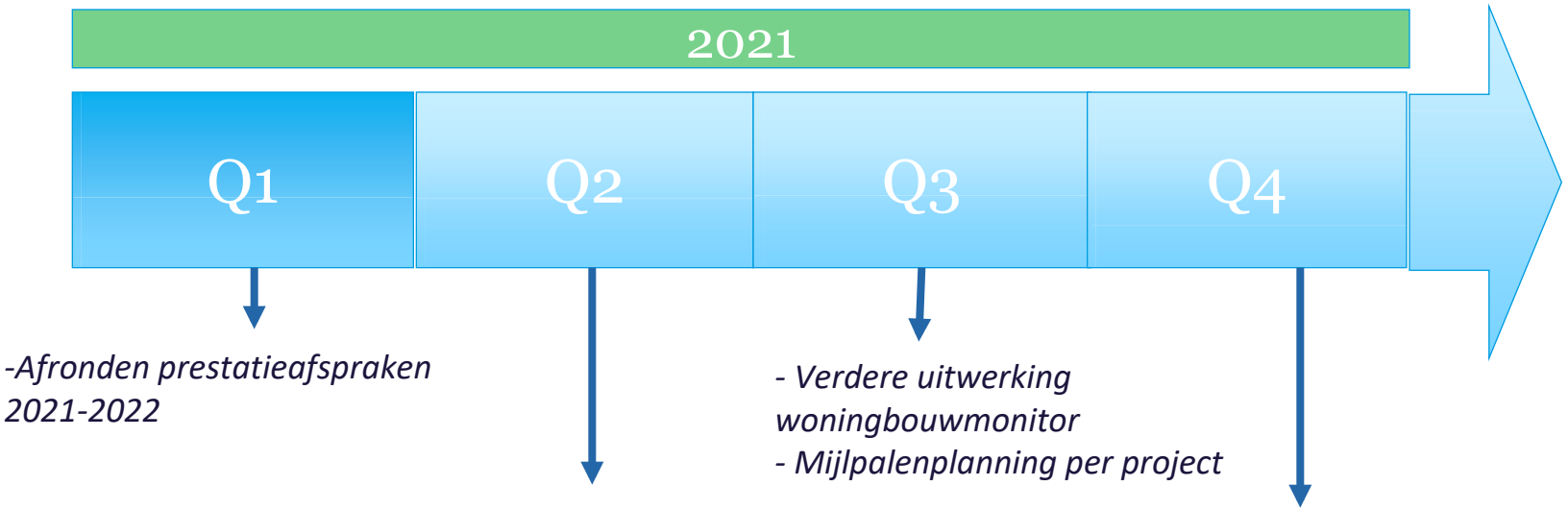
Plancapaciteit 2020-2030

HOEVELAKEN	
Woonpark Hoevelaken	165
Middelaar	5
Eikenschuur	39
Locatie Euretco	160
Middelaar Oost	450
Centrumlocaties Hoevelaken	40

TOTAAL ALLE KERNEN	
Totaal in aanbouw	16
Totaal Hard Onherroepelijk bestemmingsplan	**965**
Totaal Zacht Bestemmingsplan in procedure	**752**
Totaal Visie en kaderstelling in voorbereiding	**1077**
Totaal Zachte plannen	**735**
TOTAAL	**3545**

Planning uitvoering woonvisie

Planning



Vragen?