gemeente Nijkerk

Woonvisie gemeente Nijkerk 2024+

(herziening woonvisie 2020+)



Inhoud

1. Inleiding **3**

1.1 Doorgaan op de ingeslagen weg 4
1.2 Wet versterking regie Volkshuisvesting als vertrekpunt 4
1.3 Regionale woondeals 5
1.4 Lokale beleidskaders 5
1.5 Samen met bewoners en betrokken partijen 6
1.6 Thema's 7

2. Een grote woningbouwopgave **8**

2.1 Grote woningbouwopgave 9
2.2 Hoe gaan we de bouwambitie waarmaken? 10
2.3 Inbreiding en uitbreiding 11
2.4 Onze aanpak 12

3. Balans in vraag en aanbod **13**

3.1 Kwalitatieve woningbehoefte 14
3.2 Verbeteren van betaalbaarheid en beschikbaarheid 16
3.3 Onze aanpak 22

4. Alternatieve en flexibele woonvormen **24**

4.1 Collectieve woonvormen 25
4.2 Flexibele woonvormen 26
4.3 Huisvestingsopgave voor aandachtsgroepen 26
4.4 Beter benutten van bestaande voorraad 28
4.5 Onze aanpak 30

5. Uitvoering: uitgangspunten woningbouw-programmering **31**

5.1 Uitgangspunten voor woningbouwprogrammering 32
5.2 Instrumenten 35
5.3 Monitoring 35

Bijlage I: Inwonerspeiling opgaven woonbeleid 37
Bijlage II: Identiteit en woningbehoefte per kern 40
Bijlage III: Begrippenlijst 42

1. Inleiding



1. Inleiding

1.1 Inleiding

Doorgaan op de ingeslagen weg

Vier jaar geleden kwam onze Woonvisie 2020+ uit. Deze woonvisie kwam uit in een tijd waarin we te maken hadden met een oververhitte woningmarkt. Woningzoekenden hadden behoefte aan snelle uitbreiding van het woningaanbod, met name in het betaalbare segment. We hebben toen gekozen voor een woonvisie met duidelijke ambities en randvoorwaarden, zoals de bouw van jaarlijks 250 woningen, minimaal 35% sociale woningbouw.
In de afgelopen jaren hebben we gemerkt dat zowel woningzoekenden als ontwikkelaars blij zijn met deze duidelijkheid. De woonvisie geeft richting aan ons woningbouwprogramma. Samen met ontwikkelaars en woningcorporaties hebben we mooie projecten gerealiseerd, zoals Doornsteeg fase 2 (350 woningen), de Opstapwoningen (vroeger Tiny Houses geheten) bij Spoorkamp II (49 woningen), Deelplan 1a / Buntwal (67 woningen) en Woonpark Hoevelaken (165 woningen).
Maar we constateren ook dat de druk op de woningmarkt bijna onverminderd hoog is gebleven. Nog steeds is het voor veel woningzoekenden lastig om een passende woning te vinden. Prijzen in de koopsector zijn gestegen (in onze gemeente met +23% ten opzichte van 2020) en in de sociale huursector zijn steeds meer mensen actief aan het reageren op vrijkomende woningen.
Daarnaast is er een Wet versterking regie Volkshuisvesting in de maak. Met deze wet wil de Rijksoverheid strakker sturen op de realisatie van meer (en vooral) betaalbare huur- en koopwoningen. Elke gemeente (ook Nijkerk) zal rekening moeten houden met deze uitgangspunten. Dat geldt ook voor de huisvestingsopgave van diverse aandachtsgroepen, zoals arbeidsmigranten, statushouders en woonwagenbewoners.
Daarom hebben we onze Woonvisie geactualiseerd. Een complete koerswijziging is het niet. We bouwen voort op de ingeslagen weg. We staan nog steeds voor een groot deel achter de uitgangspunten zoals die in 2020 zijn vastgelegd. Wel hebben we op specifieke punten gekeken hoe we onze woonvisie konden verbeteren aan de tijdsgeest, zowel wat betreft de trends op de woningmarkt als de kaders die vanuit het Rijk worden meegegeven.

1.2 Wet versterking regie Volkshuisvesting als vertrekpunt

Na jaren van beperkte sturing vanuit de Rijksoverheid, worden nu weer meer kaders aangegeven waarbinnen het gemeentelijke beleid zich moet bewegen. Dit heeft geleid tot de Wet versterking regie Volkshuisvesting. Versnelling van de woningbouw met focus op voldoende betaalbare woningen staat daarbij hoog op de agenda, net als het huisvesten van urgente en aandachtsgroepen. Belangrijke uitgangspunten zijn:

- In iedere gemeente moet minimaal 2/3e van het woningbouwprogramma uit betaalbare woningen bestaan (sociale huur, middeldure huur < €1.157 en betaalbare koop < €390.000[1]).
- In gemeenten waar het aandeel sociale huur onder het landelijk gemiddelde zit[2] (zoals in Nijkerk) moet minimaal 30% van het woningbouwprogramma (dus bijna de helft van de opgave voor betaalbare woningen) uit sociale huur bestaan.

1 Deze prijsgrenzen (prijspeil 2024) gelden landelijk en worden jaarlijks geïndexeerd.
2 Landelijk bestaat 27% van de woningvoorraad uit sociale huur. In de gemeente Nijkerk ligt het aandeel sociale huur op 23% (Peildatum 1-1-2024).

- Gemeenten brengen de huisvestingsopgave voor senioren in beeld, alsmede voor een afgebakende lijst aandachtsgroepen.
- Iedere gemeente moet haar op uitvoering gerichte beleidsvoornemens vastleggen in een Volkshuisvestingsprogramma (uiterlijk twee jaar na invoering van de wet). Met deze woonvisie leggen we een eerste basis voor dit programma.

Contouren Regeerakkoord (2024)

De nieuwe regeringscoalitie is voornemens om veel uitgangspunten van het Wetsvoorstel versterking regie Volkshuisvesting voort te zetten. Maar er lijken ook enkele koerswijzigingen op komst:

- Meer ruimte voor gebiedsgerichte differentiatie om 30% sociale huur binnen de nieuwbouw te realiseren. *Uitleg: Wanneer een gemeente meer dan 30 % sociale huur bezit, kan een gemeente er voor kiezen om minder dan 30 % sociale huur te vereisen in projecten en andersom.*
- Beperking van de instroom van vluchtelingen en arbeidsmigranten.
- Mogelijkheden van herbestemming bestaande gebouwen verruimen (herbestemming kantoor- en bedrijfspanden, optoppen en splitsen, woningdelen, benutten mogelijkheden voor gemaximeerde planbatenheffing.
- Zorgen voor meer beschikbaarheid van woningbouwlocaties, binnenstedelijk en buitenstedelijk).

De exacte uitwerking en effecten voor gemeenten moet nog wel duidelijk worden. De gemeente Nijkerk blijft deze ontwikkelingen volgen en zal zo nodig haar beleid aanpassen als nieuwe wetgeving daartoe aanleiding geeft.

1.3 Regionale woondeals

We liggen als gemeente op de grens van twee woningmarktregio's; de regio Amersfoort en de regio FoodValley. In beide regio's zijn we betrokken geweest bij de totstandkoming van de regionale woondeal. Hierin zijn de landelijke kaders uit de Wet versterking regie Volkshuisvesting onderschreven als ambitie om naar toe te werken. De ambities en opgaven voor de gemeente Nijkerk zijn in de Woondeals als volgt beschreven:
In de periode 2022-2030 hebben we een ambitie om meer dan 250 woningen netto per jaar toe te voegen aan onze woningvoorraad.
Dit is een ambitie die alleen haalbaar is als verschillende kritische randvoorwaarden aanwezig zijn en er geen verdere knelpunten optreden.
Ongeveer tweederde van die regionale woningbouwopgave moet gerealiseerd worden via grote woningbouwlocaties (Sleutelprojecten). Voor de gemeente Nijkerk zijn dat Stadshaven en Paasbos, Hoevelaken: Klaarwater, Deelplan 3 Nijkerkerveen en Nijkerk inbreidingen (waaronder Doornsteeg fase 3).

1.4 Lokale beleidskaders

Omgevingsvisie Nijkerk 2040

De Omgevingsvisie vormt de basis van onze visie op het ruimtelijk domein: zoals wonen, economie, mobiliteit, voorzieningen, natuur en recreatie.

- We bouwen voldoende woningen om in ieder geval te kunnen voorzien in de woningvraag van onze eigen inwoners.
- Wij kiezen voor meer nieuwe vormen van wonen, minder woningen voor één gezinshuishoudens en het wonen meer gecombineerd met lichte vormen van werken.
- We zien vooral kansen voor woningbouw in (centrum)stedelijke woonmilieus (Stadshaven, stationsgebieden en inbreidingslocaties in onze centra). Deze locaties sluiten goed aan op de woonwensen van starters, ouderen en mensen met een ondersteuningsvraag.

- We maken een zorgvuldige afweging tussen transformatie, inbreiding en bouwen op uitbreidingslocaties.
- We zien kansen voor hoogbouw in onze gemeente. Dit geldt voor specifieke locaties. Hoogbouw moet passen bij de schaal van de locatie. Vooral het stationsgebied en Stadshaven bieden hiervoor mogelijkheden.

De Omgevingsvisie wordt de komende tijd herzien. Hiervoor zal deze woonvisie als bouwsteen gebruikt worden. Bij deze herziening zal ook het thema duurzaamheid nader uitgewerkt worden. Dit thema zal daarom in de woonvisie niet nadrukkelijk aan de orde komen.

Woonzorgvisie

De Wet versterking regie Volkshuisvesting gaat ook uitvoerig in op de opgaven ten aanzien van wonen met zorg. Daarbij gaat het om de huisvestingsopgave voor ouderen (doorgaans de grootste doelgroep met een zorgvraag), maar ook om diverse aandachtsgroepen (waarvan een deel in aanmerking komt voor urgentie).
De gemeente Nijkerk kiest ervoor om het thema wonen en zorg in een aparte woonzorgvisie uit te werken. Daardoor zal dit onderwerp slechts in beperkte mate in deze visie op wonen aan de orde komen.

1.5 Samen met bewoners en betrokken partijen

Het realiseren van onze ambities op het gebied van wonen kunnen we alleen samen met onze betrokken lokale partners, zoals de woningcorporaties (Woningstichting Nijkerk, de Alliantie), huurdersorganisaties, ontwikkelaars, makelaars en inwoners. Deze visie op wonen hebben we daarom samen met hen vormgegeven.

- Op 2 april 2024 vond een marktkennerspanel plaats waarin de opgaven voor wonen met tal van partijen zijn besproken (makelaars, ontwikkelaars, hypotheekverstrekkers en woningcorporaties).
- Op 2 april 2024 vond tevens een bijeenkomst plaats waarin we de specifieke opgaven voor de sociale huur met onze woningcorporaties en huurdersorganisaties hebben besproken.
- In mei 2024 is een online enquête gehouden waarbij inwoners van de gemeente via de website van de gemeente hun mening konden geven over de woonopgaven van de komende jaren. Hieraan hebben 255 inwoners meegewerkt.
- Op 23 mei vond een consultatie in de raadscommissie plaats. Commissieleden hebben input gegeven voor de visie aan de hand van zes voorgelegde vragen / stellingen.

Veel standpunten die tijdens deze bijeenkomsten zijn benoemd, liggen in lijn met elkaar. Soms kwam het voor dat verschillende partijen, inwoners anders tegen een bepaalde opgave kijken. We hebben daarom zoveel mogelijk de rode draad uit de gesprekken als visie overgenomen en deze vergeleken met feitelijke cijfers, prognoses en wettelijke kaders om tot een definitieve visie te komen.

1.6 Thema's

Voor de opbouw van deze woonvisie wordt gewerkt aan de hand van drie thema's

1

Een grote woningbouw-opgave

Ondanks dat we de afgelopen jaren veel woningen gebouwd hebben, blijft de druk op de woningmarkt onverminderd hoog. We bouwen daarom tot en met 2030 gemiddeld jaarlijks 250 woningen om in de vraag te voorzien.
Hoewel we duidelijke keuzes maken en daarmee willen sturen op het woning-bouwprogramma, is het ook belangrijk om voldoende flexibiliteit te geven aan ontwikkelaars om mee te bewegen met waar de markt om vraagt, zowel qua tijd als locatie.



2

Balans in vraag en aanbod

Van onze totale woningbouwopgave zal minimaal 2/3e in het betaalbare segment gerealiseerd worden (huur en koop).
We houden vast aan de norm van mini-maal 35% sociale woningbouw bij nieuwe plannen.
Er is vooral behoefte aan woningen voor starters en senioren. Vaak gaat het daarbij om 1 of 2 persoonshuishoudens. De kwa-liteit van nieuwe woningen (qua indeling, oppervlakte) moet aansluiten bij type huishouden en daarnaast ook rekening houden met onze opgave om vooral be-taalbare woningen toe te voegen.
Het is niet alleen belangrijk om de juiste woningen te bouwen, maar ook om men-sen waar nodig te ondersteunen / stimu-leren bij een verhuizing. Daarom hebben we in dit hoofdstuk ook aandacht voor het creëren van doorstroming op de woning-markt.

3

Alternatieve en flexibele woonvormen

De gemeente Nijkerk kenmerkt zich door een groot aandeel gezinnen. De woning-voorraad sluit daar goed op aan, met een hoog aandeel eengezins-woningen. We zien al een tijdje dat andere doelgroe-pen in opkomst zijn die behoefte hebben aan andere woonvormen. Dat geldt ook voor de aandachtsgroepen die vanuit het Rijk zijn benoemd. Daarnaast is de ruimte om woningen te bouwen schaars en zijn de bouwkosten de afgelopen jaren onver-minderd hoog gebleven. Om te kunnen voorzien in een veranderende woningbe-hoefte moeten we alternatieve en flexibe-le oplossingen bieden. Steeds vaker kijken we daarbij naar de mogelijkheden om de bestaande woningvoorraad efficiënter te benutten.

2. Een grote woningbouwopgave



2. Een grote woningbouwopgave

Onze ambitie:

- We bouwen voldoende woningen voor onze lokale woningzoekenden en leveren een bijdrage aan het oplossen van het regionale woningtekort
- Bij het toetsen van nieuwe plannen hanteren we een juiste balans tussen kwantitatieve ambities (meer en sneller woningen bouwen) en kwalitatieve ambities (o.a. betaalbaarheid, duurzaamheid, levensloopgeschiktheid)

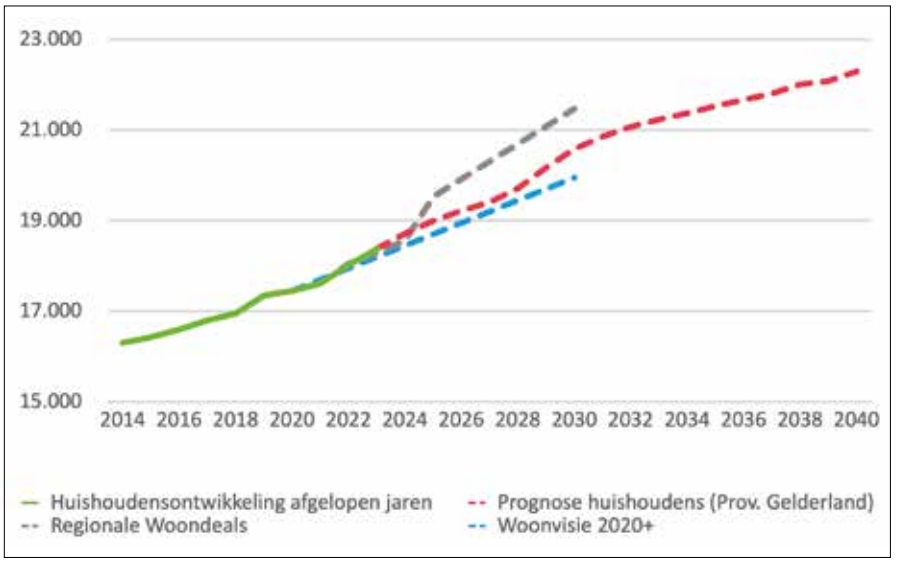
Sinds 2020 werden er jaarlijks gemiddeld 248 woningen in onze gemeente aan de voorraad toegevoegd (de ambitie was jaarlijks 250). Dat moeten we de komende jaren vast zien te houden. Daarvoor moeten we belemmeringen voor de woningbouw zoveel mogelijk wegnemen (waar we als gemeente hier invloed op hebben), zonder daarmee onze kwalitatieve ambities over boord te zetten. Dit is ook nodig omdat de vraag naar woningen de afgelopen jaren onverminderd groot is gebleven in onze gemeente.
Door prijsstijgingen zijn woningzoekenden uit de Randstad zich veel meer gaan oriënteren op woonplekken daarbuiten. Amersfoort kent binnen de regio de meeste aantrekkingskracht. Maar ook de gemeenten daaromheen (waaronder Nijkerk) zien een toename van vestigers. De gunstige ligging en nabijheid van grote steden is bepalend voor onze aantrekkingskracht. Zeker voor mensen die een iets ruimere woning zoeken (qua woonoppervlak, aantal slaapkamers), is Nijkerk als woongemeente zeer gewild. Dit geldt voor zowel bij onze eigen inwoners als voor mensen van buiten de gemeente Nijkerk.

[3] Provincie Gelderland (2023)

2.1 Grote woningbouwopgave

De huishoudensgroei is een belangrijke graadmeter voor de verwachte woningbehoefte. Op basis van de meest recente prognose[3] zal het aantal huishoudens in de gemeente Nijkerk met ongeveer 1.900 toenemen in de periode 2024 t/m 2030. In die raming wordt rekening gehouden met de vraag van lokale woningzoekenden en een positief migratiesaldo (dus een extra opgave door huishoudens die zich in de gemeente vestigen).

Figuur 2.1: Gemeente Nijkerk. Verwachte huishoudensontwikkeling (2024-2040), vergeleken met ambitie Woondeals en ambitie Woonvisie 2020+



Bron: Provincie Gelderland (2023), Woondeals FoodValley en Amersfoort (2023)

Maar de totale woningbouwopgave binnen de woningmarktregio's waartoe de gemeente Nijkerk behoort (FoodValley en Amersfoort), is dusdanig groot dat gemeenten (ook Nijkerk) hebben gekeken of er meer woningen gebouwd kunnen worden. In de regionale woondeals is opgenomen dat we als gemeente Nijkerk in de periode tot en met 2030 3.857 woningen kunnen bouwen, mits diverse knelpunten aangepast worden (zie kader). Op jaarbasis blijven we vooralsnog vasthouden aan de ambitie uit de woonvisie 2020+ (bouw van 250 woningen per jaar). Daarnaast zijn we als gemeente nu al aan het nadenken over het aanvullen van de planningslijst met concrete woningbouwlocaties voor de periode 2030-2040. Want ook na 2030 zal er sprake zijn van een forse woningbouwopgave voor onze gemeente.

2.2 Hoe gaan we de bouwambitie waarmaken?

We zetten onze bouwambities uit de woonvisie 2020+ voort. Maar we constateren dat er diverse knelpunten zijn die consequenties kunnen hebben voor de oplevering van voldoende woningen. Op een aantal knelpunten hebben we als gemeente relatief weinig invloed (zie kader) en is het vooral aan de Rijksoverheid en andere landelijke organisaties om tot een oplossing te komen. Maar er zijn ook zaken waar we als gemeente wel meer mogelijkheden hebben om belemmering voor de woningbouwrealisatie weg te nemen of mogelijk te voorkomen:

- Een belangrijke vertragende factor zijn de vele bezwaarprocedures die gevoerd worden tegen de ontwikkeling van nieuwe plannen. In het wetsvoorstel Versterking regie op de volkshuisvesting zijn al maatregelen genoemd om bezwaarprocedures te verkorten / in te perken. Daarnaast willen we als gemeente kijken hoe we het draagvlak in onze samenleving voor de realisatie van woningen kunnen vergroten. Bijvoorbeeld door in communicatie-uitingen de urgentie van wo-

Kritische randvoorwaarden om de woningbouwambitie te halen

Als gemeente zetten we de komende jaren samen met onze partners (ontwikkelaars, woningcorporaties) in om het woningaanbod uit te breiden. Maar zekerheid dat we deze ambitie gaan halen, ligt niet alleen in de handen van gemeente en ontwikkelende partijen. Er zijn enkele factoren waar we als gemeente weinig sturing op hebben, maar die wel bepalend kunnen zijn in de mate waarin we kunnen bouwen de komende jaren.

- Met de groei van het aantal inwoners komt de bereikbaarheid van onze gemeente verder onder druk te staan. Om onze woningbouwambitie waar te maken zijn met name de volgende drie ingrepen van belang:
  - Vervanging viaduct A1 voor project Klaarwater (overbruggingspakket Hoevelaken);
  - Herinvoering spitssprinter op het traject Harderwijk-Nijkerk-Amersfoort (overbruggingspakket Hoevelaken);
  - Ontwikkeling stationsgebied Nijkerk waar binnenstedelijk kan worden gebouwd (Regiopoort station Nijkerk, ontwikkelingen station Hoevelaken)
- Het huidige elektriciteitsnetwerk biedt te weinig ruimte om de woningbouwopgave te realiseren. De rol van de gemeente is beperkt. Voor de aanleg van hoofd- en middenstations zijn we afhankelijk van de energieleveranciers. Als gemeente kunnen we wel locaties aanwijzen voor onderstations.
- Op termijn 2026/2027 wordt komt de leveringszekerheid van drinkwater in het geding. Het is aan Rijkswaterstaat en de waterschappen om tot een aanpak te komen om elke nieuwe woning aan te kunnen sluiten op het drinkwatersysteem.
- Beperkte stikstofruimte en de barrières die het opwerpt voor bedrijfsverplaatsingen- leiden tot vertraging van woningbouwontwikkelingen. Het is randvoorwaardelijk dat er op korte termijn duidelijkheid komt over de aanpak van stikstofproblematiek.

ningbouw voor onze gemeente beter te benadrukken. Maar ook door woningzoekenden een duidelijke (formele) stem te geven in de discussie over woningbouwprojecten.

- We willen niet alleen veel woningen bouwen, maar ze moeten ook van goede kwaliteit zijn (qua typologie, uitstraling, woonoppervlak, duurzaamheid, levensloopgeschiktheid) en ook betaalbaar zijn. Een stapeling van kwaliteitseisen kan de planontwikkeling vertragen, omdat het voor ontwikkelaars lastig is om aan alle voorwaarden te voldoen. Waar mogelijk gaan we daarom meer flexibiliteit bieden in de kwalitatieve kaders die we aan ontwikkelaars meegeven. Hierbij denken we onder andere aan de minimale plangrootte (qua woonprogramma) waarbij een plan aan bepaalde voorwaarden moet voldoen (zoals de verordening differentiatie woningbouw). Ook het werken met tenders (waarbij de prijs onderdeel is van de selectiecriteria) kan ontwikkelaars meer ruimte bieden om zelf te kiezen op welke kwaliteitsambities men meer / minder in zet. Bij de locatie Stadshaven fase 1a zijn hier reeds ervaringen mee opgedaan.
- Er is tekort aan personeel, zowel bij de gemeente als bouwers, om plannen te toetsen en vervolgens te bouwen. Dit knelpunt is niet van vandaag op morgen opgelost. Wel kunnen we met elkaar kijken hoe we taken beter kunnen verdelen en hoe we de werkdruk kunnen verminderen (o.a. via ondersteuning door RVO).

2.3 Inbreiding en uitbreiding

In onze Omgevingsvisie staat benoemd waar we de komende jaren vooral willen bouwen. Het heeft onze voorkeur om woningen via verdichting en transformatie toe te voegen. Daarmee sparen we zoveel mogelijk ons groene buitengebied.

Verdichting betekent doorgaans wel meer woningen per hectare en ook vaker gestapelde bouw. Daarbij is bouwen op inbreidingslocaties vaak een complex en langdurig traject. Gezien onze grote woningbouwopgave ontkomen we niet aan het bouwen op uitbreidingslocaties.

2.4 Onze aanpak

- We voegen jaarlijks 250 woningen (bruto) toe aan onze woningvoorraad.

- We gaan actief aan de slag met het wegnemen van knelpunten die de (snelle) realisatie van woningen belemmeren:

  - In communicatie-uitingen (zowel intern als extern) zal de gemeente de urgentie van meer woningbouw frequenter en explicieter aandacht geven, zodat er meer draagvlak komt voor de bouw van woningen.

  - We gaan in gesprek met brancheverenigingen om te verkennen of er draagvlak is (en zij bereid zijn daarin het voortouw te nemen) om een lokale belangenvereniging voor woningzoekenden op te richten om deze doelgroep een grotere stem te geven in het gesprek over nieuwe woningbouwlocaties.

  - We maken gebruik van de mogelijkheden voor extra ondersteuning bij het toetsen en ontwikkelen van woningbouwplannen, bijvoorbeeld via RVO.

  - Waar mogelijk gaan we daarom meer flexibiliteit bieden in de kwalitatieve kaders die we aan ontwikkelaars meegeven.

- We monitoren de voortgang van de woningbouw en informeren de raad jaarlijks over de mate waarin doelstellingen uit deze woonvisie gehaald zijn.

3. Balans in vraag en aanbod



3. Balans in vraag en aanbod

Onze ambitie:

- We willen meer betaalbare woningen voor inwoners die door druk op de woningmarkt moeite hebben om een passende woning te vinden.
- Nieuwe betaalbare woningen willen we voor langere tijd behouden voor het betaalbare segment.
- We willen doorstroming stimuleren, zodat huishoudens van verschillende grootte beter passend wonen.

Onze woningvoorraad bestaat vandaag de dag uit relatief veel grondgebonden koopwoningen (vooral rij- en hoekwoningen). Een woningtype dat aantrekkelijk is voor gezinnen met kinderen; de grootste doelgroep binnen onze gemeente. Het aantal gezinnen zal de komende jaren verder toenemen, door onze ruime woningvoorraad, maar ook de kindvriendelijke woonomgeving (groen, ruim opgezette, een goed voorzieningenniveau). Maar de sterkste groei zit bij de oudere huishoudens; vooral kleine huishoudens. Dit heeft gevolgen voor de woningbehoefte. Daarnaast blijft de vraag naar betaalbare huur- en koopwoningen, als gevolg van de voortgaande prijsontwikkeling, groot.

3.1 Kwalitatieve woningbehoefte

Op basis van demografische trends en geïnventariseerde woonwensen kan er een beeld geschetst worden van de kwalitatieve woningbehoefte voor de komende jaren.
Ruim 60% van de woningvraag gaat de komende jaren uit naar koopwoningen in onze gemeente. Die vraag richt zich enerzijds op het koopsegment tot €270.000. Daarnaast blijft er ook een aanzienlijke vraag naar dure koop; vooral afkomstig van doorstromers. Ten opzichte van de huidige voorraad is er een sterke toename van de vraag naar meergezinswoningen. Ongeveer 21% van de vraag gaat uit naar sociale huur.

Tabel 3.1: Gemeente Nijkerk. Kwalitatieve woningbehoefte 2023-2040, vergeleken met huidige woningvoorraad (2023).

Eigendom	Woningtype	Prijsklasse	Voorraad	Mismatch 2040
Huur	Eengezins-woning	< €879 (sociaal)	2.535 (14%)	-260 (10%)
		€879 - €1.157 (middelduur)	135 (1%)	-30 (1%)
		> €1.157 (duur)	680 (4%)	-125 (5%)
	Meergezins-woning	< €879 (sociaal)	1.695 (9%)	-290 (11%)
		€879 - €1.157 (middelduur)	45 (0%)	-155 (6%)
		> €1.157 (duur)	350 (2%)	-175 (6%)
	Huur totaal		**5.440 (30%)**	**-1.035 (38%)**
Koop	Eengezins-woning	< €270.000 (sociaal)	5 (0%)	-370 (14%)
		€270 – 350.000 (betaalbaar)	850 (5%)	-130 (5%)
		€350 – 450.000 (middelduur)	2.505 (14%)	20 (-1%)
		> €450.000 (duur)	8.635 (47%)	-335 (12%)
	Meergezins-woning	< €270.000 (sociaal)	40 (0%)	-210 (8%)
		€270 – 350.000 (betaalbaar)	340 (2%)	-145 (5%)
		€350 – 450.000 (middelduur)	195 (1%)	-80 (3%)
		> €450.000 (duur)	405 (2%)	-415 (15%)
	Koop totaal		**12.975 (70%)**	**-1.665 (62%)**
Totaal	**Totaal**		**18.415 (100%)**	**-2.700 (100%)**

Bron: Springco (2023)

We zoomen nu nader in op de woningbehoefte van verschillende doelgroepen op de woningmarkt.

Starters
Starters zijn veelal jongere personen of stellen die een eerste woning zoeken. Dat kan een huurwoning zijn, maar er zijn ook jongeren die willen starten met een koopwoning. Doordat woningprijzen de afgelopen jaren verder zijn gestegen, is de positie van starters op de koopwoningmarkt verder verslechterd. Hierdoor blijven ze tot een latere leeftijd thuis wonen, terwijl zij wel de wens hebben om het huis uit te gaan.
De afgelopen jaren hebben we al ingezet op de bouw van kleine, betaalbare woningen (minder woonoppervlak en een groter aandeel appartementen) voor starters. Dat willen we voortzetten. Bij grondgebonden woningen zetten we ook in op woonvormen die niet (of slechts beperkt) uit te bouwen zijn, zodat er geen forse, plotselinge waardevermeerdering ontstaat (denk aan rug-aan-rug woningen, kleine kavels).
Daarnaast is in den lande te zien dat starters bereid zijn om sommige woonvoorzieningen te delen als daarmee een betaalbaar woonconcept gerealiseerd kan worden (zoals een gedeelde keuken, tuin of wasruimte). De komende jaren willen we kijken of ook in Nijkerk starters bereid zijn om deze concessies te doen als we daarmee meer betaalbare woningen kunnen bieden.

Huishoudens met een laag- en middeninkomen
Onder huishoudens met een laag inkomen verstaan we de doelgroep die primair in aanmerking komt voor een sociale huurwoning. Zij hebben doorgaans te weinig financiële middelen om een woning te kopen. De vraag van deze doelgroepen neemt toe. De toename zit vooral bij de volgende doelgroepen:

- 1- en 2 persoonshuishoudens, die gaan toenemen de komende jaren.
- Jongeren (18 t/m 34 jaar)
- Ouderen.

De behoefte voor deze doelgroepen gaat iets sterker uit naar meergezinswoningen, maar er is ook vraag naar eengezinswoningen.
Qua prijsklasse gaat de behoefte vooral uit naar woningen tot de 2e aftoppingsgrens (€697, prijspeil 2024). De mogelijkheid om sociale huurwoning te kunnen huren is voor deze doelgroepen dan ook echt nodig.

Ook voor huishoudens met een middeninkomen is de koopsector door de prijsontwikkelingen nauwelijks nog te betalen. Een oplossing is om meer kleine, betaalbare koopwoningen te bouwen, maar er is ook behoefte aan middeldure huur.

Senioren
Bij deze doelgroep richten we ons op de vitale senioren[4] zonder grote zorgvraag. Het gaat in onze gemeente vaak om huishoudens waarvan de kinderen inmiddels het huis uit zijn, maar waarbij men nog wel vaak in een ruime gezinswoning woont. Qua huishoudensgrootte heeft men zo'n ruime woning vaak niet meer nodig, maar zolang er nog geen fysieke beperkingen zijn, woont men er vaak nog met veel plezier en voelt de directe woonomgeving vaak zeer vertrouwd (zowel de fysieke omgeving als de buurtgenoten). Dit maakt het zeer lastig om na te denken over een volgende stap (bijvoorbeeld om kleiner te gaan wonen), zeker als de hypotheek grotendeels (of helemaal) betaald is. Maar een deel van de senioren denkt wel na over de toekomstige woonsituatie en overweegt daarbij wel kleiner en comfortabeler te gaan wonen. Maar dan moet een nieuwe woning wel

[4] Senioren met een zorgvraag komen in de woonzorgvisie aan de orde.

aan veel wensen tegemoet komen (nultreden, in de buurt van voorzieningen, voldoende buitenruimte, minimaal 2 slaapkamers). Een woning kopen is op latere leeftijd nog steeds een optie, maar dan moet de aanschafprijs wel lager zijn dan de opbrengst van de woning die men verkocht heeft.
Het vergroten van het aanbod aan nultredenwoningen vinden we van groot belang om doorstroming op de woningmarkt te creëren. Bij verhuizing van senioren komen vaak weer ruime woningen beschikbaar die zeer geschikt zijn voor gezinnen.

Gezinnen met kinderen
Onze gemeente is van oudsher zeer aantrekkelijk geweest onder gezinnen met kinderen. Dit komt vanwege het voorzieningenniveau, de kindvriendelijke omgeving, nabijheid van een grote stad en (niet in de laatste plaats) het ruime aanbod aan gezinswoningen. Doordat in onze huidige woningvoorraad al veel eengezinswoningen aanwezig zijn, vormen gezinnen met kinderen niet de focus van ons woonbeleid. Via doorstroming zouden er voldoende gezinswoningen in de loop der jaren beschikbaar moeten komen.
Toch is het belangrijk dat er ook ruimte blijft om in de nieuwbouw woningaanbod voor gezinnen te realiseren. In de eerste plaats om op nieuwbouwlocaties een gedifferentieerd woningaanbod (qua typologie, eigendom en prijsklasse) te creëren waar meerdere doelgroepen bij elkaar wonen (jong en oud, rijk en arm, grote en kleine huishoudens). In de tweede plaats richt een aanzienlijk deel van de woningvraag van gezinnen zich op het duurdere koopsegment (zie tabel 3.1). Deze duurdere koopwoningen zijn ook nodig om de onrendabele top van de nieuwbouw in het zeer goedkope segment te financieren.

Naast dat er voldoende geschikt woningaanbod moet zijn, hebben senioren ook vaak wat extra ondersteuning nodig om tot een verhuizing over te gaan. Bijvoorbeeld in de vorm van informatie over de mogelijkheden die er zijn (verhuizen of huidige woning aanpassen), uitleg over de financiële gevolgen, etc. Zowel de Alliantie als WSN werken hiervoor met verhuiscoaches die senioren informeren over de doorstroommogelijkheden.
Ook een voorrangsregeling (bijvoorbeeld als men in de sociale huur wil verhuizen vanuit een eengezinswoning naar een kleine nultredenwoning) kan ouderen helpen bij het opgang brengen van de doorstroming en het vrijmaken van een ruimere woning voor een gezin.

3.2 Verbeteren van betaalbaarheid en beschikbaarheid

Het zorgen voor geschikte woonruimte voor alle inwoners zien we als een belangrijke opgave. Inwoners met hogere inkomens weten zich in de regel goed te redden op de woningmarkt. In deze woonvisie richten we ons daarom specifiek op de eerdergenoemde doelgroepen die het in de huidige woningmarkt lastig hebben. We onderscheiden vier prijsniveaus (in huur en koop). We sluiten hierbij grotendeels aan bij de prijsgrenzen zoals die door de Rijksoverheid zijn bepaald (voor sociale huur, middeldure huur en de betaalbaarheidsgrens in de koopsector). Echter, een koopwoning van €390.000 is voor veel startende huishoudens niet betaalbaar. Daarom hanteren we twee extra lokale prijsgrensklassen (sociale koop en middensegment laag) waarbinnen een deel van onze woningbouwopgave gerealiseerd moet worden (zie tabel 3.2). Hetzelfde doen we voor de middeldure huur.
De extra prijsklassen vormen een percentage van landelijk gehanteerde prijsklassen voor de koop (betaalbaarheidsgrens) en middeldure huur. Daardoor worden ze automatisch met de landelijke grenzen geïndexeerd.

Tabel 3.2: Gemeente Nijkerk.
Woningbouwcategorieën naar eigendom en prijsklasse (prijspeil 2024)

Segment	Koopprijsgrenzen*	Huurprijsgrenzen (maandhuur)*
Sociaal	< €273.000 70% van betaalbaarheidsgrens	< €879 (liberalisatiegrens sociale huur)
Middensegment laag	€273.000 - €331.500 (85% van betaalbaarheidsgrens)	€879 - €1.018 (gemiddelde van liberalisatiegrens en prijsgrens middeldure huur)
Middensegment hoog	€331.500 - €390.000 (landelijke betaalbaarheidsgrens)	€1.018 - €1.157 (prijsgrens middeldure huur)
Duur	> €390.000	> €1.157

*Prijspeil 2024

Sociale huur

Anno 2024 bestaat ongeveer 23% van onze woningvoorraad uit sociale huur. Daarmee is het aandeel sociale huur lager dan het landelijk gemiddelde (27%). Dit komt voort uit het van oudsher ruime aanbod aan goedkope koopwoningen in onze gemeente. Lagere inkomens konden daardoor ook in de koopsector terecht. Door de stijgende prijzen is dat al enige tijd niet meer het geval. We zien daarom dat het aantal actief woningzoekenden in de sociale huursector al jaren toeneemt.

Om meer woningaanbod voor deze doelgroep te creëren, willen we jaarlijks 75 sociale huurwoningen bouwen (bruto). Daarmee geven we invulling aan de lokale behoefte onder reguliere woningzoekenden én houden we rekening met de extra vraag als gevolg van kwetsbare huishoudens die de komende jaren steeds vaker in een zelfstandige (huur)woning zullen wonen (denk aan uitstroom van beschermd wonen, mensen met een verstandelijke beperking, uitstroom vanuit de jeugdzorg). Hiermee conformeren we ons aan de uitgangspunten van het Wetsvoorstel Regie op de Volkshuisvesting en de afspraken die we met regiogemeenten in de Woondeals hebben gemaakt.

We vinden het tevens belangrijk dat de toewijzing van vrijkomende sociale huurwoningen zorgvuldig gebeurt, zodat er voor iedereen een zekere mate van gelijke slaagkansen zijn. Dit betekent ook dat specifieke woningtypen toekomen aan huishoudens die daar vanwege hun achtergrond het meest

Wat verstaan we onder sociale huur?

Voor de definitie van sociale huurwoningen sluiten we aan op de uitgangspunten uit het Wetsvoorstel versterking regie Volkshuisvesting. Een sociale huurwoning…

- …wordt verhuurd met een huurprijs tot de liberalisatiegrens bij aanvang van de huurovereenkomst
- …is door toewijzing beschikbaar voor huishoudens binnen de DAEB-inkomensgrens

Verder houden we vast aan de minimale instandhoudingstermijn zoals die al jaren geldt in onze gemeente:

- Een sociale huurwoning blijft voor minimaal 40 jaar beschikbaar voor deze inkomensgroep tegen een huurprijs van maximaal de liberalisatiegrens.

Minimum woonkwaliteit sociale huur

We vinden het daarnaast van belang dat sociale huurwoningen over een zekere minimumkwaliteit beschikt. Hiervoor nemen we het Programma van Eisen van Woningstichting Nijkerk als richtlijn.

behoefte aan hebben; grote eengezinswoningen moeten primair worden toegewezen aan grote gezinnen.
Ook moeten er voldoende kansen zijn voor lokale woningzoekenden om in hun eigen gemeente te kunnen blijven wonen. Omdat ze hier werken en hun sociale leven hebben. In december 2023 is de nieuwe Huisvestingsverordening vastgesteld. De Huisvestingsverordening vervangt de oude Urgentieverordening en regelt onder meer de volgordelijkheid voor de toewijzing van sociale huurwoningen bij schaarste. Daarnaast is in de eerste herziening van de Huisvestingsverordening de mogelijkheid opgenomen om het maximale wettelijke percentage (50%) van de sociale huurwoningen lokaal toe te wijzen aan eigen inwoners. De Huisvestingsverordening wordt in de regio Amersfoort in het kader van de harmonisatie een regionaal afgestemde Huisvestingsverordening opgesteld.

Middeldure huur
De grens voor middeldure huur is landelijk gekoppeld aan het woningwaarderingsstelsel (tot en met 186 punten) en ligt op €1.157 (prijspeil 1-7-2024). Dit segment is vooral gevraagd onder jonge huishoudens (vaak starters) die te weinig financiële middelen hebben om een woning te kopen. De vraag gaat vooral uit naar appartementen, in de buurt van voorzieningen en OV knooppunten (stations).
In de Nationale Prestatieafspraken (2022) is opgenomen dat er ook voor woningcorporaties een rol is weggelegd in de bouw van middeldure huur. Hiervoor is de markttoets voorlopig opgeschort. Ook in onze gemeente vinden we het belangrijk dat -naast particuliere ontwikkelaars- ook WSN een bijdrage levert in de bouw van dit segment.
Een klein deel van de senioren heeft een vraag voor particuliere huur, mits het gaat om een appartement van hoge kwaliteit (nultreden, voldoende woonoppervlak, veel buitenruimte, centrale ligging).
We vinden het belangrijk dat er de komende jaren voldoende middeldure huurwoningen gebouwd worden. Maar het gaat om een relatief specifiek segment dat niet op elke plek in de gemeente past. Daarom ligt het niet voor de hand om in elk woningbouwinitiatief een minimum aandeel middeldure huur op te nemen. Bovendien willen we het aantal verplichte prijscategorieën bij nieuwbouw beperkt houden, om ook enige flexibiliteit voor ontwikkelaars te houden.
Wel willen we door middel van een pilot op een kansrijke locatie middeldure huurwoningen ontwikkelen. Bij succes kan middeldure huur ook in andere projecten opgenomen worden en kan eventueel een verplicht percentage afgesproken worden.

Sociale en middeldure koop
Een groot deel van de woningbehoefte in onze gemeente gaat uit naar goedkope- en middeldure koopwoningen. Deze vraag komt vooral van starters op de woningmarkt. Ook op landelijk niveau wordt het belang van voldoende goedkope en middeldure koopwoningen erkend. Daarom is in het Wetsvoorstel Regie op de Volkshuisvesting opgenomen dat elke gemeente voldoende betaalbare koop (en huur)woningen in haar plannen opneemt. Voor koopwoningen wordt een landelijke betaalbaarheidsgrens (per 1-1-2024 €390.000) gehanteerd die jaarlijks wordt geïndexeerd.
Maar voor veel woningzoekenden (en zeker starters) is deze prijsgrens niet betaalbaar. We vinden het belangrijk dat er ook in lagere prijsklassen voldoende koopwoningen worden gebouwd. Daarom zal elk nieuwbouwinitiatief vanaf 12 woningen minimaal 35% sociale woningbouw (huur en koop) in haar programma op moeten nemen. Van de vereiste 35% sociale woningbouw mag maximaal 5% worden ingezet voor sociale koop (70% van de betaalbaarheidsgrens). Wanneer in een nieuwbouwproject niet wordt

gekozen om sociale koop te ontwikkelen, moet de volledige 35% sociale woningbouw uit huurwoningen bestaan.
Net als in ons huidige beleid hanteren we bij middeldure koop een onderscheid tussen een laag (85% van de betaalbaarheidsgrens) en hoog prijssegment (betaalbaarheidsgrens; €390.000, prijspeil 2024), om voldoende spreiding in prijsklassen bij nieuwbouw te bewerkstelligen.
Middeldure koop is vooral gewenst onder doorstromers op de woningmarkt. Zij zoeken een grondgebonden woning om wat ruimer te kunnen wonen en wellicht een gezin te stichten. Maar voor een deel gaat de vraag ook uit naar appartementen; vaak een vraag afkomstig van ouderen die voor een iets lagere prijs dan hun huidige woning in de buurt van voorzieningen in een nultredenwoning willen wonen.

Richtlijnen voor initiatieven van 12 of minder woningen
Bij woningbouwinitiatieven van 12 of minder woningen is het in de praktijk vaak lastig om te voldoen aan de minimale verdeling aan prijsklassen. Daarom hanteren we de volgende uitgangspunten voor kleine projecten:

- Voor plannen bestaande uit 1 t/m 3 woningen gelden de uitgangspunten niet en wordt maatwerk geleverd
- Voor plannen bestaande uit 4 t/m 12 woningen bestaat minimaal tweederde van het programma uit betaalbare woningen (sociale huur of koop, middeldure huur of koop).

Overige maatregelen voor betaalbare koopwoningen
Met de bouw van kleine, niet of nauwelijks uit te bouwen woningen en het hanteren van verschillende verplichte prijscategorieën leveren we samen met ontwikkelaars een flinke bijdrage aan het vergroten van het aanbod aan betaalbare koopwoningen. Maar er zijn meer instrumenten dan alleen nieuwbouw.

Financiële constructies (zoals KoopStart, HuurKoop) leiden niet tot realisatie van meer betaalbaar woningaanbod, maar vervullen wel een functie bij het 'instappen' in de koopsector. Bij KoopStart krijgen kopers een korting op de aanschafprijs die men bij verkoop van de woning weer aan de ontwikkelaar moet terugbetalen.
Bij Huurkoop 'huurt' men als potentiële koper eerst de woning. Na afloop van de afgesproken termijn kan de koper de woning echt kopen. De koper betaalt maandelijks huur tot de afgesproken datum. Het totale betaalde bedrag aan huur wordt geheel of gedeeltelijk verrekend met de afgesproken aankoopprijs.
We willen onderzoeken of we deze (en mogelijkerwijs andere) financiële koopconstructies kunnen toepassen bij de verkoop van woningen.
Een andere mogelijkheid om betaalbare koopwoningen te bieden is door verkoop van corporatiewoningen. De komende jaren blijft er ruimte voor de corporaties om huurwoningen te verkopen. De opbrengsten daarvan zijn ook nodig om nieuwe sociale huurwoningen te bouwen. Randvoorwaarde daarbij is dat in de periode 2024-2030 minimaal 30% van de toegevoegde woningen uit sociale huur bestaat. Verkoop van bestaande sociale huur zal dus gecompenseerd moeten worden met nieuwbouw.
Daarnaast continueren we de komende jaren de inzet van onze starterslening, zodat koopwoningen betaalbaarder worden. De voorwaarden van de lening zijn verruimd, waardoor de regeling een groter bereik heeft gekregen. Hierdoor kan de starterslening een groot verschil maken voor starters die anders niet in aanmerking zouden komen voor een koopwoning.
Ook de verordening doelgroepen woningbouw wordt voortgezet. Deze verordening legt de prijsgrenzen vast van de verschillende woningcategorieën en de inkomensgrenzen van de verschillende doelgroepen en borgt daarnaast dat deze betaalbare woningen ook voor langere tijd in deze prijsklasse behouden blijven (voor betaalbare koop is die termijn twee jaar) en ook

aan een doelgroep met beperkte financiële middelen toegewezen moet worden.

Voortzetten verordening differentiatie woningbouw
In de basis moeten alle woningbouwinitiatieven (met > 12 woningen) voldoen aan de verdeling in prijscategorieën. Het kan in de praktijk voorkomen dat er goede redenen zijn waarom het toch niet mogelijk is om aan de verdeling naar prijsklassen te voldoen. In dat geval is het mogelijk om af te wijken van de verplichte aantallen woningen, mits deze verrekend worden met een bouwplan elders in de gemeente. Ook wordt verwacht dat de woningen binnen vijf jaar op de alternatieve locatie gerealiseerd zijn.

Verplicht aandeel nultredenwoningen
In de vorige woonvisie was reeds opgenomen dat vanwege de toenemende vergrijzing en het op gang brengen van de doorstroming minimaal 10% van de woningbouw uit nultredenwoningen moest volstaan. De komende jaren zet de vergrijzing verder door. De noodzaak voor voldoende passende huisvesting voor senioren blijft daarom onverminderd aanwezig.
In het landelijke programma 'Wonen en zorg voor ouderen' (2022) heeft de Rijksoverheid het belang van meer passende huisvesting voor senioren ook onderschreven. Daarbij zijn ook definities gegevens van de verschillende vormen voor seniorenhuisvesting.
In deze woonvisie gaan we vooral in op de behoefte aan nultredenwoningen. De woonzorgvisie beschrijft de opgave voor de andere twee woonvormen. Duidelijk is wel dat als gevolg van de vergijzing de vraag naar alle woonvormen voor ouderen zal toenemen in onze gemeente.
In de regio FoodValley is een regionale woonzorgvisie opgesteld, waarbij ook de huisvestingsopgave voor senioren in beeld is gebracht. Op basis van deze analyse gaan we de komende tijd het verplichte aandeel nultredenwoningen herijken. Tot die tijd blijft het minimumpercentage van 10% nultreden-woningen het uitgangspunt bij nieuwbouw. Maar we maken wel onderscheid naar locatie. De behoefte aan nultredenwoningen manifesteert zich met name in de nabijheid van zorg- en winkelvoorzieningen (denk aan supermarkt, huisarts, apotheek). Vooral in een straal van 600 meter rondom deze voorzieningen zal dit minimumpercentage bij woningbouwlocaties nageleefd moeten worden. Op andere locaties (zeker aan de rand van de kernen en het buitengebied) is dit minimumpercentage niet van toepassing.
Verder geldt nog steeds dat het aandeel nultredenwoningen vrij verdeeld mag worden over de verplichte percentages sociale en middeldure segment en het resterende percentage (33%) dat ongereguleerd is.

Lokaal promoten van nieuwbouw
We willen bouwen voor de lokale behoefte, oftewel de behoefte aan woonruimte onder de inwoners van onze gemeente. Het woningbouwprogramma is dan ook gericht op deze lokale behoefte. Bij voorkeur zien we deze woningen bij inwoners van onze gemeente terecht komen. Hierbij zijn we wel gehouden aan de kaders van de wet. Het is niet mogelijk om hier zelf regelgeving voor op te stellen. We maken daarom afspraken met ontwikkelaars om de promotie van nieuwbouwprojecten zo veel mogelijk lokaal in te vullen, door bijvoorbeeld te werken met lokale makelaars en gebruik te maken van lokale media.

Landelijke definities woonvormen voor ouderen

1. Nultredenwoningen: reguliere woningen die je kan bereiken zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en waarbij keuken, badkamer, toilet en minimaal 1 slaapkamer zonder trappen te bereiken zijn (intern toegankelijk).
2. Geclusterde woonvormen: o.a. hofjeswoningen, serviceflats en seniorenflats. Ze voldoen aan de uitgangspunten voor nultredenwoningen en zijn daarnaast ingericht op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan. Er moet een ontmoetingsruimte inpandig aanwezig zijn en de woonvorm wordt voor minimaal 50% bewoond door 55+'ers. Doorgaans wordt bij clustering uitgegaan van een schaal van minimaal 12 woningen. Op het platteland of in kleine kernen kan dat aantal lager liggen. Het verdient aanbeveling dat de woningen dementievriendelijk ingericht worden.
3. Zorggeschikte woningen: zelfstandige woningen die onderdeel zijn van een geclusterde vorm waarin WLZ-zorg geleverd wordt voor bewoners. De wooneenheden en toegang hiertoe zijn rolstoel- of rollatorgeschikt, met voldoende ruimte bij de entree, in de toiletruimte en in de badkamer. Ook dient de woning brandveilig te zijn en te beschikken over een goede en stabiele internetverbinding voor domotica.

De gemeente Nijkerk conformeert zich aan deze landelijke definities.

3.3 Onze aanpak

- We hebben de doelstelling om gemiddeld 75 sociale huurwoningen (bruto, 50 woningen netto) per jaar te bouwen in de periode 2024-2030. We betrekken corporaties in een zo vroeg mogelijk stadium actief bij woningbouwontwikkelingen om de opgave voor sociale huurwoningen te realiseren.

- We maken met de woningcorporaties en de huurders prestatieafspraken over de ontwikkeling van de sociale huurwoningen voorraad.

- Bij woningbouwlocaties van meer dan 12 woningen moet in de basis de volgende prijscategorieën en percentages gehanteerd worden:
  - 35% sociale woningbouw (waarbij minimaal 30% als sociale huurwoning en maximaal 5% als sociale koopwoning)
  - 10% middeldure woningen – laag (koop en/of huur)
  - 22% middeldure woningen – hoog (koop en/of huur)
  - 33% ongereguleerd

- Woningbouwinitiatieven van 12 of minder woningen hoeven aan minder vereiste prijsklassen te voldoen.

- Bij kleine projecten (< 25 woningen) blijft het mogelijk om, als het om gegronde redenen niet lukt om de sociale woningbouw op de beoogde locatie te realiseren, deze binnen vijf jaar op een alternatieve locatie alsnog te realiseren.

- Dat er bij grote projecten (>100 woningen) een aandeel van 5% middeldure “huur” in het aantal woningen wordt verplicht. Dit betekent dat de overige woningen in de categorie middeldure woningen in de koop kunnen worden verkocht.

- Bij woningbouwinitiatieven tot en met 12 woningen mag het sociale segment volledig uit sociale koopwoningen bestaan. Maar de minimumvereiste is dat initiatieven tot en met 12 woningen voor 2/3 betaalbaar en zelf in te vullen te zijn.

- We continueren de inzet van de doelgroepenverordening, inclusief een instandhoudingstermijn per marktsegment:
  - Sociale huur: minimaal 40 jaar
  - Middeldure huur: minimaal 10 jaar
  - Sociale- en middeldure koop: minimaal 2 jaar

- We zetten onze starterslening voort, waarmee we de koopsector voor starters in Nijkerk beter bereikbaar maken.

- Bij de oplevering van nieuwe sociale en middeldure koopwoningen hanteren we een zelfbewoningsplicht voor de duur van 5 jaar.

- We onderzoeken met ontwikkelaars of we afspraken kunnen maken over de inzet van een of meerdere koopconstructies (bijvoorbeeld KoopStart, HuurKoop) bij de verkoop van koopwoningen.

- We maken prestatieafspraken met onze woningcorporaties over hun woningvoorraad en de ontwikkeling daarvan, waaronder een gezonde balans tussen verkoop en nieuwbouw van sociale huurwoningen.

- We herijken het verplichte aandeel nultredenwoningen op basis van de regionale woonzorgvisie. Tot die tijd blijft het aandeel van minimaal 10% nultredenwoningen per nieuwbouwlocatie vanaf 12 woningen het uitgangspunt. Dit geldt vooral in een straal van 600 meter rondom voorzieningen (met name supermarkt, arts, apotheek).

- Inzet door WSN van verhuiscoaches om ouderen in de sociale huursector beter te informeren over de doorstroommogelijkheden.

- We geven sturing aan de toewijzing van vrijkomende sociale huurwoningen via onze huisvestingsverordening waarbij o.a. voorrangsregels zijn opgenomen voor specifieke woonvormen en lokale woningzoekenden.

- We vragen van ontwikkelaars dat zij de promotie van nieuwbouwprojecten zoveel mogelijk een lokale invulling geven.

4. Alternatieve en flexibele woon-vormen



4. Alternatieve en flexibele woonvormen

Onze ambitie:

- We stimuleren alternatieve woningtypen in de sociale en middeldure segmenten, als antwoord op de veranderende vraag en knelpunten in de woningmarkt.
- We willen een flexibele schil naast de reguliere woningvoorraad om specifieke doelgroepen snel en soms ook tijdelijk in hun woonbehoefte te kunnen voorzien.
- We willen ruimte bieden aan efficiënter gebruik van bestaand vastgoed (waaronder woningen), zodat we meer woningen op hetzelfde oppervlak kunnen creëren, mits dit wel gebeurt op plekken die hiervoor geschikt zijn.
- Woonwagens maken binnen een redelijke termijn kans op een standplaats in onze gemeente. We richten ons daarbij op de behoefte van woonwagenbewoners met binding aan de gemeente Nijkerk.
- We bieden voldoende en fatsoenlijke huisvesting voor arbeidsmigranten die werken voor Nijkerker bedrijven. Dit doen we op locaties die hiervoor geschikt zijn en waardoor het prettig wonen is (en blijft) voor arbeidsmigranten en andere omwonenden.
- Samen met onze woningcorporaties geven we invulling aan de taakstelling voor huisvesting van statushouders.

De woningvoorraad in Nijkerk kenmerkt zich door een groot aandeel grondgebonden woningen. De wijken zijn ruim opgezet en de woningen zijn gemiddeld vrij groot. Niet iedereen heeft echter behoefte aan een typische gezinswoning, of heeft geen budget daarvoor. Een deel van de woningzoekenden heeft daarom behoefte aan een alternatieve woonvorm. Ook is er behoefte aan flexibiliteit, omdat mensen tijdelijk verblijven of omdat ze met spoed woonruimte zoeken. Naast de inzet die we plegen om reguliere woningen te bouwen, willen we daarom ruimte bieden aan de bouw van alternatieve en flexibele woonvormen.
Daarnaast gaat het in dit hoofdstuk ook over de woonbehoefte van enkele aandachtsgroepen[5]. Vanwege hun specifieke woningbehoefte (omdat ze acuut aan een woning geholpen moeten worden, of omdat rekening gehouden moet worden met hun specifieke wooncultuur), scharen we deze woonopgaven onder dit hoofdstuk.

4.1 Collectieve woonvormen

In hoofdstuk 3 was al te lezen dat starters en jongeren steeds vaker bereid zijn om voorzieningen in een wooncomplex met andere bewoners te delen (zoals een keuken, tuin, wasruimte), als daardoor betaalbare woonruimte gebouwd kan worden. De trend voor gedeelde voorzieningen is nu vooral in de steden te zien, maar ook in onze gemeente ontvangen we signalen dat die bereidheid voor gedeelde voorzieningen toeneemt.

[5] In het Wetsvoorstel Regie op de Volkshuisvesting is benoemd dat gemeenten in woonbeleid de huisvestingsopgave van diverse aandachtsgroepen moeten beschrijven. In de woonvisie beschrijven we de opgave voor woonwagenbewoners, arbeidsmigranten en statushouders. De huisvestingsopgave van de andere, meer zorg gerelateerde aandachtsgroepen werken we in onze woonzorgvisie uit.

Behoefte aan gedeelde voorzieningen zien we ook terug onder ouderen. Daar is het motief vooral het voorkomen / bestrijden van vereenzaming. Bijvoorbeeld door een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte in of nabij het wooncomplex, of door de ligging aan een gemeenschappelijke binnentuin (hofjes, geclusterde woonvormen). We zien daarbij ook kansen voor het creëren van hofjes voor meerdere generaties samen (combinatie van jongeren en ouderen of vitale en kwetsbare ouderen), zodat men elkaar ook kan helpen (denk aan boodschappen halen, een lamp vervangen, op huisdieren passen, pakketjes aannemen, etc.).

4.2 Flexibele woonvormen

De huidige druk op de woningmarkt en de inflexibiliteit van de bestaande woningvoorraad vragen om een flexibele schil. Zeker als het gaat om sociale huurwoningen is de bouw van tijdelijke en verplaatsbare woningen een oplossing die snel gerealiseerd kan worden. Overigens zien we dat de grens tussen permanente en flexibele woonvormen steeds meer vervaagd. Vooral door innovaties in bouwtechnieken (modulair bouwen) is de kwaliteit van flexibele woonvormen steeds hoger geworden. Deze woningen zien we als volwaardige woningen. De flexibiliteit zit hem erin dat de woningen na 15 jaar (of nog langer) eenvoudig gedemonteerd kunnen worden en elders weer opgebouwd worden, op een plek waar we dan behoefte aan deze woningen hebben. We zetten flexibele woonvormen daarom ook vooral in op locaties met een tijdelijke bestemming.
In het verleden hebben we hier al ervaring mee opgedaan. De komende tijd worden ruim 250 flexwoningen voor onder andere jongeren en starters tussen de 18 en 34 jaar gerealiseerd (Wonen bij Jaap). Hierbij worden ook diverse ontmoetingsplekken gecreëerd, zoals een paviljoen met wasserette, gemeenschappelijke keuken en lounge. Bewoners zoeken elkaar op als ze daar zin in hebben. En vinden privacy als het nodig is in hun eigen studio of appartement.
De komende jaren willen we als gemeente samen met WSN nog zo'n 50 tot 100 flexwoningen toevoegen. In Spoorkamp I en II zijn al 77 opstapwoningen gerealiseerd. Daar komen in de periode 2024/2025 nog eens 252 flexwoningen bij (project 'Wonen bij Jaap'). Daarnaast wordt onderzocht of er op termijn meer flexwoningen in Hoevelaken gerealiseerd kunnen worden. Flexwoningen zijn daarbij niet bedoeld als vervanging van reguliere woonvormen, maar als een alternatief voor woningzoekenden die anders geen woning zouden vinden.

Flexibele woonvormen in nieuwbouwwijken

Flexibele woningbouw leent zich goed voor locaties zonder woon-bestemming, waarbij gewerkt wordt met een tijdelijke bestemming. Naast het gebruik van tijdelijke locaties kan ook gedacht worden aan het inzetten van flexibele woonvormen als onderdeel van nieuwbouwontwikkelingen op uitleglocaties. De gedachte hierachter is dat na een exploitatietermijn van bijvoorbeeld 30 jaar de locatie vrijkomt voor een woonvorm waar op dat moment behoefte aan is. Na een dergelijke termijn kan een wijk bijvoorbeeld behoefte hebben aan huisvesting gericht op senioren, waar dan ook ruimte voor ontstaat. We streven daarom naar het inzetten van flexibele woonvormen op zowel uitleg- als inbreidingslocaties.

4.3 Huisvestingsopgave voor aandachtsgroepen

Woonwagenbewoners

Het Europees Hof voor de Rechten van de Mens heeft enkele jaren geleden geoordeeld dat woonwagenbewoners een minderheidsgroep vormen met een eigen culturele identiteit die bescherming van de overheid verdient. Vervolgens heeft de Rijksoverheid in 2018 een beleidskader uitgebracht

met daarin vereisten ten aanzien van het gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid. Hierin staat onder andere dat gemeenten het beleid ten aanzien van woonwagens en standplaatsen moeten vaststellen als onderdeel van het volkshuisvestingsbeleid. Dit beleid dient voldoende rekening te houden met en ruimte te geven voor het woonwagenleven. Kenmerkende aspecten van het woonwagenleven zijn uiteraard de specifieke woonvorm, maar ook het kunnen leven in familieverband.
De afbouw van standplaatsen is niet toegestaan (behoudens uitzonderlijke omstandigheden) zolang er behoefte is aan standplaatsen.
Anno 2024 telt de gemeente Nijkerk 20 standplaatsen, verdeeld over twee locaties, waarvan een in Nijkerk (15 koopstandplaatsen en -woonwagens) en een in Hoevelaken (5 huurstandplaatsen van De Alliantie met daarop een koopwoonwagen). Uit een eerste inventarisatie (2019) bleek er een behoefte te zijn aan vijf extra woonwagenstandplaatsen (ten opzichte van het huidige aanbod). Inmiddels zijn we enkele jaren verder en is de belangstelling groter. Dit betekent dat we de komende tijd kansrijke locaties gaan inventariseren voor uitbreiding van het aantal standplaatsen. Nieuwe woonwagenlocaties zijn kleinschalig van aard en worden bij voorkeur in clusters van drie tot zes standplaatsen ontwikkeld.
Ook hebben we als gemeente specifiek woonwagenbeleid opgesteld, waarbij we de kaders weergeven ten aanzien van o.a. rolopvatting van betrokken partijen, de toewijzing van vrijkomende standplaatsen, de aanleg van nieuwe standplaatsen.
Een van de uitgangspunten van ons beleid is dat woonwagenbewoners binnen een redelijke termijn kans maken op een standplaats. Deze redelijke termijn stellen we gelijk aan de gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning binnen de regio Eemvallei (7 tot 8 jaar).
Om blijvend zicht te houden op de behoefte aan woonwagenstandplaatsen gaan we een belangstellendenlijst opstellen. Woonwagenbewoners die op zoek zijn naar een standplaats in onze gemeente, kunnen zich hiervoor inschrijven. De belangstellendenlijst zal door de gemeente worden beheerd. Hierbij geldt wel dat we ons richten op woonwagenbewoners die behoren tot een van de subgroepen Roma, Sinti en reizigers. Ook moeten woonwagenbewoners een sociale en/of maatschappelijke binding hebben met de gemeente Nijkerk. Het is belangrijk dat vrijkomende standplaatsen weer worden toegewezen aan een woonwagenbewoner (zowel bij huur- als koopstandplaatsen).

Arbeidsmigranten

Op basis van recente ramingen wordt het aantal werkzame buitenlandse werknemers in onze gemeente geschat op 1.200 tot 1.600 werknemers. Veel arbeidsmigranten in de foodsector en logistieke sector en zijn belangrijk voor de lokale economie. Maar een groot deel van de arbeidsmigranten woont niet in Nijkerk.
Het woningaanbod voor deze doelgroep is op dit moment veel kleiner dan de vraag. De concurrentie voor bedrijven is groot. Buitenlandse werknemers zijn veel kritischer geworden. Wanneer er geen goede huisvesting is kiezen zij mogelijk voor een andere werkgever in een andere regio. Dit gaat ten koste van de bedrijfsvoering van Nijkerkse ondernemers.
De gemeente vindt het belangrijk om goede en veilige huisvesting voor de Nijkerkse arbeidsmigranten te bieden om de economie in Nijkerk te ondersteunen. Hierbij is een goede samenwerking tussen gemeente en werkgevers noodzakelijk.
We beschikken over een beleidsnota huisvesting arbeidsmigranten waarbij randvoorwaarden zijn opgenomen waaraan nieuwe huisvestingsinitiatieven voor deze doelgroep worden getoetst. Deze beleidsnota gaan we de komende tijd herzien.

Statushouders
Elke gemeente in Nederland is wettelijk verplicht om onderdak te bieden aan statushouders met een verblijfsvergunning. In recente jaren is het aantal vluchtelingen dat naar Nederland is gekomen gestegen, net als het aantal vluchtelingen dat een verblijfsstatus heeft gekregen. Voor de gemeente Nijkerk lag de taakstelling voor statushouders in 2023 op 97 personen en in de eerste helft van 2024 op 47. Hoewel de toekomstige verwachtingen sterk afhankelijk zijn van de duur en ernst van geopolitieke conflicten, lijkt de kans groot dat de taakstelling de komende jaren op hetzelfde niveau of zelfs hoger zal komen te liggen.
De gemeente werkt continu samen met de woningcorporaties om voldoende huisvesting voor statushouders te bieden. Corporaties nemen naar rato een deel van de taakstelling van de huisvesting voor hun rekening. Als het lastig blijkt om de taakstelling te halen via het aanbod van vrijkomende sociale huurwoningen verkennen we als gemeente alternatieve vormen van huisvesting. De gemeente is verantwoordelijk voor inkoop van voldoende begeleiding.

Oekraïense vluchtelingen
Oekraïense ontheemden worden opgevangen onder de Regeling Tijdelijke Bescherming. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor de opvang van deze groep ontheemden. Vanwege de tijdelijkheid van hun verblijf in Nederland is dit geen aandachtsgroep binnen het Wetsvoorstel versterking regie Volkshuisvesting. Tegelijkertijd is de kans groot dat de oorlog in het land voorlopig nog niet ten einde is. Als gemeente Nijkerk huisvesten we op dit moment ongeveer 250 Oekraïense vluchtelingen. Gezien de situatie in het land gaan we hier in de toekomst mee door.

4.4 Beter benutten van bestaande voorraad

Woningsplitsing en kamerbewoning
De grote vraag naar woningen zal waarschijnlijk vooral via nieuwbouw ingevuld moeten worden. Maar we zien ook kansen om de bestaande voorraad beter te benutten, bijvoorbeeld via woningsplitsing of verkamering. Dit draagt bij aan zorgvuldig ruimtegebruik. Daarnaast kan splitsing of verkamering ook een goed alternatief zijn om (zeer) ruime (en daardoor dure) woonruimte te verkleinen, zodat ze beter betaalbaar worden en aantrekkelijker voor kleine huishoudens. Tegelijkertijd is het wel belangrijk om eventuele nadelige effecten (bijvoorbeeld voor de leefbaarheid) te beperken. Met name in de binnenstad van Nijkerk en het centrum van Hoevelaken zien we de toegevoegde waarde van woningsplitsing. Het zijn gebieden die gekenmerkt worden door een grote dynamiek qua voorzieningen, vastgoed en bewoners. Woningsplitsing kan een bijdrage leveren aan de levendigheid, ook na sluitingstijd van winkels.
Op andere plekken in onze gemeente (overige woonwijken, bedrijventerreinen en het buitengebied) vinden we woningsplitsing minder passend. Toch kan het incidenteel voorkomen dat ook op deze plekken woonruimte gesplitst of verkamerd kan worden.
Voor alle situaties geldt dat gesplitste eenheden uit minimaal 40 m² (GBO) moet bestaan en verkamerde eenheden minimaal 25 m². Ook is een te grote clustering van gesplitste of verkamerde panden onwenselijk. Daarom hanteren we als bovengrens maximaal 15% gesplitste of verkamerde panden per straat. Deze en andere voorwaarden hebben we vastgelegd in onze Beleidsnota woningsplitsing en kamerbewoning.

Woningen in het buitengebied
We hechten veel waarde aan ons groene buitengebied. Het is niet alleen economisch van belang (agrarische sector), maar heeft ook een grote

recreatieve waarde. Daarom zijn we terughoudend om meer woningen in het buitengebied toe te voegen.
Het toevoegen van woningen in het buitengebied is alleen mogelijk als dat leidt tot een versterking van de landschappelijke waarden. Bijvoorbeeld als we daarmee een leegstaande monumentale boerderij kunnen opknappen. Of als daardoor ouderen langer zelfstandig kunnen wonen, dichtbij hun kinderen (mantelzorgsituatie).
We hebben daarom richtlijnen opgesteld voor (ver)bouwplannen aan of bij bestaande panden in het buitengebied en bij sloop en nieuwbouw op bestaande agrarische bedrijven. Hiervoor hebben we een beeldkwaliteitsplan voor het buitengebied opgesteld. Nieuwe initiatieven voor verbouw of nieuwbouw van woningen worden hieraan getoetst.

4.5 Onze aanpak

- We staan open voor de bouw van alternatieve woningtypen als antwoord op de veranderende woningvraag en knelpunten in de woningmarkt. Het gaat dan met name om het sociale en middeldure segment.
- We faciliteren de bouw van alternatieve woonvormen om te voorzien in de vraag naar woonruimte van een aantal specifieke doelgroepen, bijvoorbeeld de ontwikkeling van hofjes en geclusterde woonvormen voor ouderen.
- We stimuleren gezamenlijke buitenruimte of ontmoetingsruimte in nieuwbouwprojecten om zo ontmoeting te stimuleren.
- We zoeken actief naar nieuwe locaties die kansen bieden voor flexibele en tijdelijke woonvormen zoals de opstapwoninge (vroeger Tiny houses geheten).
- Gemeente stelt een belangstellendenlijst op (en neemt deze in beheer) om de behoefte aan woonwagenstandplaatsen permanent te monitoren.
- We inventariseren kansrijke locaties voor de ontwikkelingen van nieuwe woonwagenstandplaatsen om te voorzien in de lokale behoefte.
- We herijken onze beleidsnota huisvesting arbeidsmigranten met daarin de randvoorwaarden om tot goede huisvesting voor deze doelgroep te komen.
- We toetsen nieuwe initiatieven voor huisvesting van arbeidsmigranten op basis van het woningsplitsingsbeleid en beleidsnota huisvesting arbeidsmigranten.
- We voldoen aan de taakstelling voor de huisvesting van statushouders. Hierover maken we jaarlijks prestatieafspraken met de woningcorporaties en huurdersorganisaties. Naast reguliere woningen van de corporaties verkennen we ook de mogelijkheid van alternatieve woonvormen.
- We toetsen nieuwe initiatieven voor woningsplitsing en kamerbewoning aan onze beleidsregels
- We toetsen nieuwe initiatieven voor verbouw of nieuwbouw in het buitengebied aan ons beeldkwaliteitsplan.

5. Uitvoering: uitgangspunten woningbouw-programmering



5. Uitvoering: uitgangspunten woningbouwprogrammering

De afgelopen jaren is de druk op de woningmarkt onverminderd hoog gebleven. Daarnaast is landelijke wetgeving in de maak, zodat er meer sturing komt op de woningbouwontwikkeling bij gemeenten (zowel kwantitatief als kwalitatief). Daarom willen we de ingeslagen koers van onze vorige woonvisie grotendeels voortzetten, maar wel op enkele relevante punten aanvullen. In dit hoofdstuk zetten we de belangrijkste uitgangspunten voor woningbouwprogrammering op een rij. Daarnaast geven we aan welke instrumenten we daarvoor in gaan zetten. Om goed zicht te houden op de voortgang van verschillende doelstellingen is ten slotte aandacht voor de monitoring van het woningbouwprogramma.

5.1 Uitgangspunten voor woningbouwprogrammering

Differentiatie en variatie

Bij het programmeren van woningbouw streven we in beginsel naar differentiatie en variatie. De kracht van de wijken en buurten is voor een groot deel gelegen in de menging van verschillende woningsegmenten. Hierdoor wonen mensen met verschillende inkomens en in verschillende levensfasen naast elkaar. Een actuele uitdaging ligt in het streven naar meer variatie in de woningvoorraad. De bestaande woningvoorraad is redelijk eenzijdig door een groot aandeel grondgebonden gezinswoningen. Verschillende doelgroepen worden hierdoor onvoldoende bediend.
In nieuwbouwprojecten moet daarom naast differentiatie van prijsklassen ook aandacht zijn voor variatie in woningtypen. Zoals kleinere woningen voor éénpersoonshuishoudens, woningtypen waarmee ouderen verleid worden te verhuizen en woonconcepten op het gebied van wonen en zorg (voor dat laatste: zie onze woonzorgvisie).

Betaalbaarheid

Het toevoegen van betaalbare woningen blijft een speerpunt van ons woningbouwprogramma. Het uitgangspunt van 35% sociale woningbouw bij nieuwbouwontwikkelingen wordt gecontinueerd. Maximaal 5% hiervan kan ingezet worden voor sociale koop, maar dan moeten de woningen wel een reële verhouding tot de marktwaarde hebben. Daarnaast moet minimaal 10% van de totale woningbouwopgave bestaan uit woningen in het middensegment laag en 22% in het middensegment hoog (huur en koop). Voor de bovengrens van middelduur sluiten we nu aan bij landelijke prijsgrenzen, namelijk de betaalbaarheidsgrens voor koopwoningen (€390.000, prijspeil 2024) en de grens voor 186 wws punten voor middeldure huur (€1.157, prijspeil 2024). Tot slot is er ruimte voor maximaal 33% woningen in het dure segment (huur en koop).

Aandacht voor doelgroepen en woningtypen

Bij het programmeren van woningbouw willen we duidelijk aangeven voor welke doelgroepen de ontwikkeling is beoogd. Hiermee kunnen we beter sturen op de specifieke woningtypen die binnen een ontwikkeling moeten terugkomen. Naast een meer algemene omschrijving van doelgroepen in termen van inkomen richten we ons daarbij op meer specifiek omschreven doelgroepen.

- Ten eerste is de huisvestingsopgave voor de brede doelgroep van senioren groot. Voor hen is er momenteel onvoldoende aanbod in de huidige woningvoorraad. Bovendien kan met het bouwen voor deze doelgroep doorstroming op gang worden gebracht. Wij willen ontwikkelaars en bouwers uitdagen om specifieke aandacht te besteden

aan woningen voor senioren. Om die reden stellen we een aandeel van 10% nultredenwoningen verplicht. Dit aandeel actualiseren we te zijner tijd op basis van de nieuwste cijfers uit de regionale woonzorgvisie. We sluiten aan bij de definities die de Rijksoverheid geeft over de woonvormen voor ouderen.

- Ten tweede kijken we naar de verschillende doelgroepen die de gevolgen van de woningmarkt het meest sterk ervaren. In hoofdstuk 3 is reeds stilgestaan bij de belangrijkste hiervan. Met name jongeren en starters raken in de knel. Vaak gaat het hier om éénpersoons huishoudens. Hier zit ook een duidelijk overlap met de lage inkomens voor wie sociale woningen gebouwd moeten worden. Zodoende is voor deze doelgroep geen verplicht percentage opgenomen. Desalniettemin moeten voor deze doelgroepen andersoortige woningen gebouwd worden. In plaats van ruime grondgebonden sociale huurwoningen hebben zij behoefte aan kleinere en goedkope woonruimte

De hierboven behandelde uitgangspunten zijn samenvattend in onderstaand schema weergegeven.

Differentiatie en variatie				
Betaalbaarheid	**Woningtypen en focus op doelgroepen**			
35% sociaal – huur en koop waarvan max. 5% sociale koop	10% nultreden-woningen (bijstellen n.a.v. woonzorg-visie)	Apparte-menten / kleine woningen	Opgaven wonen en zorg (zie woonzorg-visie)	Flexibele en alternatieve woon-vormen
10% middensegment laag (huur en koop)				
22% middensegment hoog (huur en koop)				
33% vrij in te vullen				

Zoals in hoofdstuk 3 is aangegeven laten we bovenstaande differentiatie en variatie wel afhangen van de grootte van het bouwproject. In onderstaand schema is dit samenvattend weergegeven.

Aantal	**In te vullen voorwaarden**		
T/m 3 woningen	Geen eisen		
4 t/m 12 woningen	2/3 betaalbaar en zelf in te vullen		
13 woningen en meer	35% sociaal waarvan max. 5% sociale koop	10% middelduur laag huur/koop	22% middelduur hoog huur/koop

Onderscheid tussen buitenstedelijke en binnenstedelijke locaties

We hebben de te realiseren woningaantallen en daaruit volgende percentages voor sociale woningbouw en woningbouw in het middensegment bij nieuwbouw vastgelegd. We tonen daarmee een hoog ambitieniveau en zijn ons er tegelijkertijd van bewust dat deze aantallen en percentages niet op elke locatie eenvoudig te behalen zijn. We maken daarbij onderscheid tussen buitenstedelijke en binnenstedelijke locaties.

- Buitenstedelijke locaties: Dit zijn veelal uitleglocaties aan de randenvan onze kernen. Het gaat hier vaak om de bouw van grotere aantallen woningen op landbouwgrond, waarbij deze grond in het bezit is van slechts enkele partijen. Op dergelijke locaties houden we vast aan de vereiste percentages, om zo voldoende differentiatie in nieuwe buurten en wijken te waarborgen. Wel zijn we bereid om mee te denken in andere mogelijkheden voor meer financiële ruimte om te voorkomen dat projecten vertragen of uitvallen.
- Binnenstedelijke locaties: Deze locaties kenmerken zich vaak door meer complexiteit. Geen kale landbouwgrond, maar bestaand vastgoed en omgeven door bebouwing met een bestaande ruimtelijke kwaliteit.

Er spelen belangen van eigenaren en omwonenden. De opgave om aan specifieke woningbehoeften te voldoen is bij binnenstedelijke locaties groot. Binnenstedelijke locaties zijn in de regel aantrekkelijk voor senioren, bijvoorbeeld omdat deze in de nabijheid van zorginstellingen of andere voorzieningen liggen. Bij binnenstedelijke locaties kan daarom maatwerk gewenst zijn. Wij zijn dan bereid om af te wijken van de vereiste percentages. Dit onder de voorwaarden dat in het plan ingezet wordt op:

- Realisatie van ruimtelijke kwaliteit
- Realisatie van andere maatschappelijke doelen
- Extra inzet op senioren
- Extra inzet op zorg

Ten slotte is het bij kleine initiatieven niet realistisch dat een ontwikkelaar volledig kan voldoen aan de gestelde eisen. Daarom bieden we voor kleine binnenstedelijke projecten (< 25 woningen), als de gegronde redenen voor zijn, de mogelijkheid om de sociale woningbouw binnen vijf jaar op een alternatieven bouwlocatie te realiseren.
Het college heeft hierbij een besluitvormende rol. Zij krijgt bij de kaderstelling van de projecten informatie over het woningbouwprogramma en een motivatie bij eventuele afwijkingen die worden toegepast.

Exploitatie sociale huur door corporatie
Bij nieuwbouw van sociale huurwoningen hebben we een voorkeur voor exploitatie door een in de gemeente actieve corporatie. Wanneer mogelijk wordt daarom in een anterieure- of koopovereenkomst met de ontwikkelaar opgenomen dat een in Nijkerk actieve corporatie de eerste aangewezen partij is om sociale huurwoningen af te nemen. In het geval dat een marktpartij sociale huurwoningen wil exploiteren, moeten de woningen aan de inkomensdoelgroep voor sociale huur verhuurd worden. Ook moeten deze woningen langdurig als sociale huurwoningen in stand gehouden worden, gelijk aan de eisen die aan een corporatie gesteld worden.

Vernieuwen van het segment sociale koop
Het uitgangspunt van 35% sociale woningbouw ziet naast sociale huur toe op sociale koopwoningen. In hoofdstuk 3 is reeds stilgestaan bij de knelpunten van het segment sociale koop in de huidige markt. Aan de andere kant is er vraag naar dit segment en willen we ontwikkelaars dan ook uitdagen om sociale koopwoningen te blijven bouwen. Uitgangspunt daarbij is wel dat marktwaarde van die woningen in verhouding staat tot de koopsom van maximaal € 273.000 (prijspeil 2024). We moeten er rekening mee houden dat deze woningen vorm krijgen als gestapelde woningbouw. Daarnaast is het van belang om de inkomensdoelgroep voor sociale koop gelijk te stellen met die voor sociale huur. We willen immers bereiken dat sociale koopwoningen ook echt bij de lage inkomens terecht komen.
In het wetsvoorstel Regie op de Volkshuisvesting is opgenomen dat minimaal tweederde van de totale gemeentelijke woningbouwopgave uit betaalbare woningen (sociale huur, middeldure huur < €1.157, koop < €390.000) moet bestaan. Met onze aangepaste richtlijnen ten aanzien van differentiatie en variatie voldoen we aan deze landelijke uitgangspunten.

5.2 Instrumenten

In beginsel geldt dat de gehele woonvisie bepalend is voor het gewenste woningbouwprogramma van nieuwbouwontwikkelingen in de gemeente Nijkerk. In deze woonvisie geven we specifieker aan wat we van ontwikkelaars verwachten. Daarbij vinden we het belangrijk dat elke ontwikkelaar aan dezelfde kaders gehouden is. De afgelopen jaren zijn de

kaders voor woningbouw nader uitgewerkt in twee verordeningen. De beide verordeningen worden aangepast in lijn met de herziene woonvisie.

Verordening doelgroepen woningbouw
De gemeente heeft de mogelijkheid om per deelgebied in het omgevingsplan te eisen dat een percentage van bepaalde categorieën woningen wordt gerealiseerd in nieuwbouwontwikkelingen. In de doelgroepenverordening worden de doelgroepen (uitgedrukt in bruto-inkomen), instandhoudingstermijn en de maximale koop- of huurprijs per woningbouwcategorie vastgelegd. Middels deze verordening kan de gemeente expliciet sturen op de gewenste woningbouwcategorieën voor sociale- en midden huur. Ook is met deze verordening voor iedereen duidelijk wat we precies bedoelen als we het hebben over begrippen als sociale koop of middeldure huur.

Verordening differentiatie woningbouw
In de verordening differentiatie woningbouw zijn bepalingen vastgelegd om er voor te zorgen dat er voldoende sociale en middeldure woningbouw wordt gerealiseerd. Met name in kleine projecten is het is niet altijd mogelijk om aan het vereiste van sociale woningbouw te voldoen. Als daar gegronde redenen voor zijn, is het mogelijk om de sociale woningbouw binnen vijf jaar op een alternatieve bouwlocatie binnen de gemeente alsnog te realiseren. Om deze werkwijze transparant te maken en een duidelijk kader te geven, zijn hiervoor bepalingen in een verordening differentiatie woningbouw opgenomen.

Privaatrechtelijke maatregelen: zelfbewoningsplicht
Voor vrijwel elke woningbouwontwikkeling wordt een (anterieure) overeenkomst gesloten. Hierin worden diverse onderwerpen vastgelegd, zoals de kosten van de gemeente voor de betreffende ontwikkeling. Ook is het gebruikelijk om in deze overeenkomsten bepalingen met betrekking tot het woonprogramma vast te leggen. Het biedt zo de mogelijkheid om privaatrechtelijke maatregelen gericht op de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen door te voeren. Zo passen we een zelfbewoningsplicht (conform onze ontwikkelagenda) toe, om bij sociale of middeldure koopwoningen te voorkomen dat deze in handen van (particuliere) beleggers komen.

5.3 Monitoring

Er is veel behoefte aan zicht op het toekomstige, alsmede het gerealiseerde programma. Evaluatie van de gestelde kaders en monitoring van het woningbouwprogramma zijn dan ook van belang. Dit biedt tevens de mogelijkheid om bij te sturen. De woonvisie wordt in beginsel voor langere tijd vastgesteld, maar ontwikkelingen op de woningmarkt zouden aanleiding kunnen geven om het beleid te herijken en mogelijk aan te passen. De woningbouwaantallen fluctueren jaarlijks. Wij bekijken daarom over een periode van meerdere jaren naar de behaalde doelstellingen. Onderdeel van de monitoring is het jaarlijks aanbieden van een overzicht van het totale woningbouwprogramma (met een tijdshorizon tot 2030) en de opleveringen van het afgelopen jaar aan de gemeenteraad. Hierbij wordt ook de relatie met de doelstellingen van de woonvisie gelegd. Daarnaast wordt in het kader van de prestatieafspraken met woningcorporaties en huurders gerapporteerd over het woningbouwprogramma, om in het bijzonder de ambities op het gebied van sociale woningbouw te kunnen volgen.

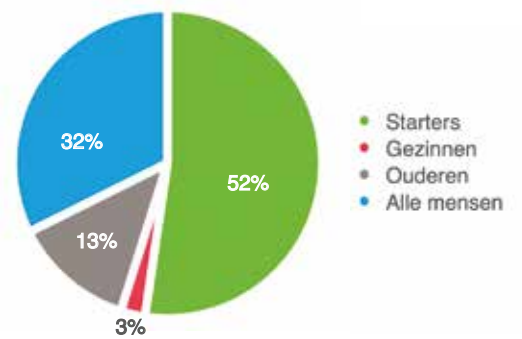
Bijlagen



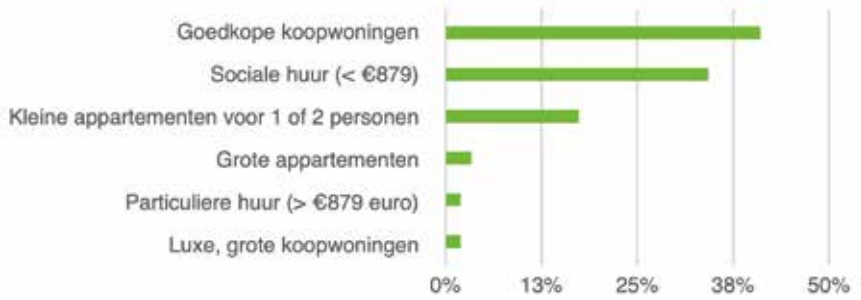
Bijlage I: Inwonerspeiling opgaven woonbeleid

In mei 2024 heeft een online enquête gelopen waaraan inwoners van de gemeente Nijkerk mee konden doen. De enquête bestond uit negen vragen die men via de website van de gemeente kon invullen. De enquête is door 235 mensen ingevuld.

1. Voor welke mensen is het nu het moeilijkst om een woning te vinden in de gemeente Nijkerk?



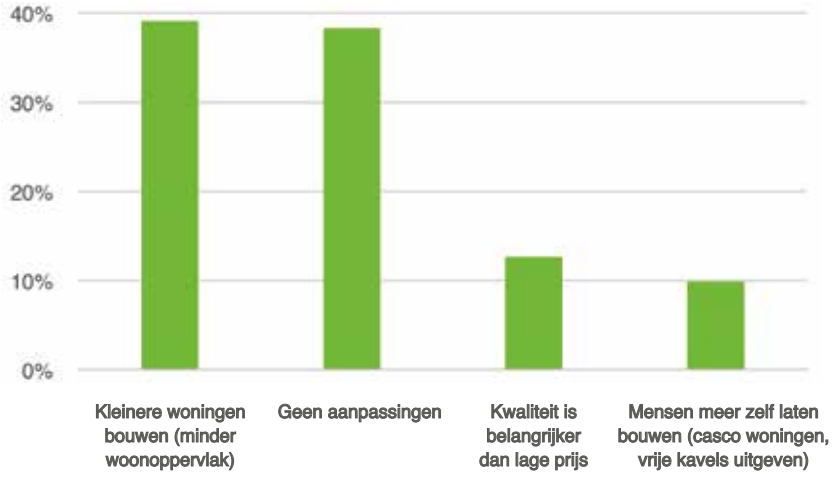
2. Welk soort woningen zijn er vooral te weinig in de gemeente Nijkerk?



3. Bij welke prijs vindt u een koopwoning nog betaalbaar?



4. Door gestegen bouwkosten is nieuwbouw de laatste jaren flink duurder geworden. Hoe kunnen we toch betaalbare koopwoningen blijven bouwen?



5. Moet een starterswoning voor volgende generaties betaalbaar blijven?



6. Zouden er meer verschillende soorten woonvormen gebouwd moeten worden?



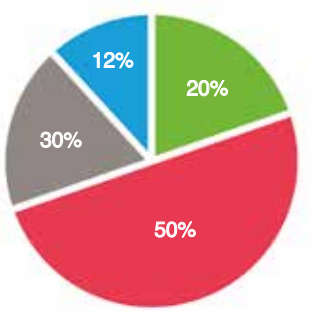
7. Moet de gemeente meer doen om het aantal bijzondere woonvormen te vergroten?



8. Zou de gemeente het voor woningeigenaren makkelijker moeten maken om de eigen woning te splitsen in meerdere woningen?



9. Moeten we extra dingen doen om te zorgen dat er de komende jaren sneller woningen gebouwd worden?



- Ja, de gemeente moet minder kwaliteitseisen stellen aan nieuwbouwprojecten
- Ja, meer kijken naar grote uitbreidingslocaties aan de rand van stad en dorp
- Nee, als het langer duurt om woningen van goede kwaliteit te bouwen, dan is dat maar zo
- Ik weet het niet

Bijlage II: Identiteit en woningbehoefte per kern

De gemeente Nijkerk bestaat uit de drie kernen Nijkerk, Hoevelaken en Nijkerkerveen. Deze kernen hebben elk hun eigen karakter. In deze woonvisie is in beginsel gekeken naar de behoefte voor de gemeente Nijkerk in zijn totaliteit. Toch bestaan er ook enkele verschillen tussen de kernen binnen de gemeente. We willen rekening houden met deze verschillen door ons te richten op onderscheidende woonmilieus die aansluiten bij het karakter van de specifieke kern. In deze bijlage wordt de identiteit per kern geschetst en wordt aangegeven welke behoefte kenmerkend is voor de betreffende kern.

Nijkerk

Nijkerk is de grootste kern binnen de gemeente en beschikt ook over de meeste voorzieningen. Daarmee is de kern aantrekkelijk voor oudere huishoudens die vanwege een zorgvraag dichtbij voorzieningen willen wonen. In vergelijking met de andere kernen, beschikt Nijkerk over relatief veel betaalbare rij- en hoekwoningen. Hierdoor oriënteren veel jonge één- en twee persoonshuishoudens uit de gemeente zich op Nijkerk. Nijkerk is ook de kern waar de meeste verhuizers (vestigers) uit andere gemeenten zich willen vestigen. Dit betreft eveneens jonge één- en twee persoonshuishoudens. Deels kiezen zij voor Nijkerk vanwege het voorzieningenniveau, maar ook omdat in vergelijking met de andere kernen het aanbod aan betaalbare woningen in Nijkerk wat groter is. In Nijkerk is er ook vraag naar appartementen op centrumlocaties bij zowel senioren, die op zoek zijn naar ruime, levensloopgeschikte appartementen, als bij jongeren, die vooral op zoek zijn naar een betaalbaar, compact appartement. Tenslotte kent Nijkerk de grootste vraag naar sociale huurwoningen. We willen in Nijkerk voldoende bijbouwen voor gezinnen. Zij dragen bij aan de levendigheid van de wijken en het in stand houden van de diverse voorzieningen. Ouderen in Nijkerk geven aan graag te willen verhuizen naar een levensloopgeschikt appartement. Een ligging in de buurt van winkels en voorzieningen zoals huisarts of fysiotherapeut is hierbij essentieel. We verwachten dat er de komende jaren nog enkele locaties ontwikkeld kunnen worden om in deze vraag te kunnen voorzien, zoals bijvoorbeeld in de Havenkom. Maar niet iedereen wil zijn vertrouwde buurt verlaten, daarom willen we in Nijkerk ook vrijkomende bebouwing in bestaande wijken gebruiken voor het realiseren van woningen voor ouderen, eveneens met voldoende voorzieningen in de buurt. Ook voor starters zien we op deze locaties mogelijkheden. Door vooral te bouwen voor één- en twee persoonshuishoudens en in de vrije sector huur kan in deze vraag worden voorzien.

Hoevelaken

Kenmerkend voor Hoevelaken is het grote aandeel koopwoningen en de ligging dicht tegen Amersfoort aan. Veel gezinnen die zich hier van oorsprong vestigden zijn nu een dagje ouder en hebben vaak geen reden om te verhuizen. Ze wonen doorgaans in een ruime woning en de voorzieningen van de stad zijn dichtbij. De kern is relatief sterk vergrijsd en zal nog verder vergrijzen. Daarom zal goed gekeken moeten worden of deze kern voldoende is ingericht op het langer zelfstandig wonen. Het woningaanbod in Hoevelaken is vrij eenzijdig. Om doorstroming op gang te brengen willen we specifieke nieuwe woonmilieus toevoegen. Waarbij de aandacht uitgaat naar woon-zorg concepten

voor ouderen, zodat ouderen in Hoevelaken kunnen blijven wonen. De eengezinswoningen komen dan beschikbaar voor starters en gezinnen. Verder is er behoefte aan een inhaalslag in het aanbod aan sociale huurwoningen.

Nijkerkerveen

Nijkerkerveen is de kleinste kern binnen de gemeente. De woningvoorraad bestaat voor een groot deel uit ruime grondgebonden en vrijstaande woningen. Hierdoor kent de kern een meer landelijk woonmilieu dan de andere kernen in de gemeente. Het dorp is vooral aantrekkelijk gebleken voor gezinnen die een ruime koopwoning zoeken. Zij moeten wel mobiel genoeg zijn gezien de beperkte voorzieningen in Nijkerkerveen. De vraag richt zich in Nijkerkerveen wat meer op 2-onder-1 kap en vrijstaande woningen dan in de andere twee kernen. Tenslotte is ook in Nijkerkerveen behoefte aan sociale huurwoningen. Ook in Nijkerkerveen willen we voldoende voor gezinnen bouwen. Ouderen willen graag in Nijkerkerveen blijven wonen. Zij zijn er aan gewend dat de voorzieningen op afstand liggen. Anderzijds is het sociale netwerk hier erg sterk, wat het voor ouderen ook aantrekkelijk kan maken om in Nijkerkerveen te kunnen blijven wonen. In Nijkerkerveen is minder behoefte aan appartementen. Daarom zien we hier ruimte voor woonconcepten die aansluiten bij het woonmilieu van Nijkerkerveen, bijvoorbeeld gelijkvloerse woningen op voormalige boerenerven. Hierdoor kunnen de ouderen in de buurt van hun kinderen blijven wonen.

Bijlage III: Begrippenlijst

Aangepaste woningen – Woningen die zijn aangepast voor mensen met een lichamelijke beperking, variërend van hellingbanen voor de voordeur, verbrede deuren, drempelloosheid tot speciale voorzieningen in de badkamer.

Aftoppingsgrens – De aftoppingsgrens is de huurprijs waarboven in principe geen subsidie wordt verstrekt en is afhankelijk van het type huishoudens. De lage aftoppingsgrens voor een- en tweepersoonshuishoudens bedraagt 650,43 euro per 2024. De hoge aftoppingsgrens voor drie- of meerpersoonshuishoudens is 697,07 euro. Enkel specifieke doelgroepen hebben boven deze grens nog recht op huurtoeslag (bijv. bij seniorenwoningen of mensen met een verstandelijke beperking).

Anterieure overeenkomst – Vrijwillig gesloten overeenkomst tussen gemeente en particuliere initiatiefnemer. In de overeenkomst zijn allerlei afspraken vastgelegd, bijvoorbeeld over kostenverhaal, fasering en woningbouwprogramma.

Betaalbare koopwoning – Koopwoning tussen €273.000 en €390.000 (prijspeil 2024). De bovengrens valt samen met de landelijke betaalbaarheidsgrens. Deze prijsgrens wordt jaarlijks landelijk geïndexeerd op basis van de consumentenprijsindex (CPI). In de gemeente Nijkerk wordt de prijsklasse voor betaalbare koop nader uitgesplitst in een categorie middeldure koop laag (€273.000 - €331.500) en middeldure koop hoog (€331.500 - €390.000).

Betaalbaar prijssegment – Koop (< € 390.000, prijspeil 2024), sociale huur (< € 879,66, prijspeil 2024), middeldure huur tot en met 186 wws punten (< € 1.157, prijspeil 2024).

Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) – Particulieren verwerven in groepsverband een bouwkavel met woonbestemming. Hiervoor organiseren zij zich meestal in een vroeg stadium in een stichting of vereniging zonder winstoogmerk, die als opdrachtgever naar architect en aannemer van het project optreedt. Uiteindelijk worden de woningen in groepsverband gerealiseerd.

DAEB – Woningcorporaties moeten zich volgens de Woningwet 2015 concentreren op het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en enkele andere maatschappelijke taken. De Woningwet 2015 noemt dit: diensten van algemeen economisch belang (daeb). Huurwoningen in het DAEB-segment kennen een huurprijs tot €879,66 (liberalisatiegrens, prijspeil 2022). Huurwoningen in het niet-DAEB segment kennen een huurprijs boven €879,66.

Doelgroep van beleid – Huishoudens die niet of onvoldoende zelfstandig in goede en betaalbare huisvesting kunnen voorzien. Hiervoor geldt een inkomensgrens van € 47.699 voor eenpersoonshuishoudens en € 52.671 voor meerpersoonshuishoudens (belastbaar inkomen, prijspeil 2024). Minimaal 80% van het vrijkomend aanbod in de sociale sector moet aan huishoudens tot deze inkomensgrens worden verhuurd.

Doorstromer – Woningzoekende die bij verhuizing een woning achterlaat.

Eengezinswoning – Ook wel grondgebonden woning, de typen lopen uiteen van een tussenwoning en hoekwoning tot twee onder een kap, villa en landhuis.

Gebruiksoppervlakte (GBO) – De gebruiksoppervlakte van een woning is de oppervlakte die nuttig gebruikt kan worden. Het betreft de totale vloeroppervlakte tussen de omsluitende wanden minus vaste obstakels van omvang. Deze obstakels kunnen zijn: schalmgat, dragende binnenwanden, liftschachten, trapgat, vloeroppervlakte met een hoogte lager dan 150 centimeter en andere vrijstaande constructies.

Grondgebonden woning – Woning die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau en waarvan één van de bouwlagen aansluit op het maaiveld. Grondgebonden woningen hebben meestal een terras en/of een tuin.

Harde plancapaciteit – Woningbouwplannen die vastliggen in vigerende (onherroepelijke) bestemmingsplannen of projectbesluiten of zijn vastgesteld door de gemeenteraad. Ook plannen in procedure, op basis waarvan via een verleende en niet geschorste verklaring van geen bezwaar ex artikel 19 WRO kan worden gebouwd, behoren tot de harde plancapaciteit.

Huurtoeslag (grens) – De maximale huurprijs van een woning waartoe een huurder een bijdrage van de rijksoverheid in de huur ontvangt. Daarbij gaat het om mensen die in verhouding tot hun inkomen te veel huur betalen. Deze toeslag wordt uitbetaald door de belastingdienst.

Kwaliteitskortingsgrens – De ´kwaliteitskortingsgrens´ is een begrip uit de huurtoeslag. Ligt je huurprijs hoger dan deze grens (€454,47 prijspeil 2024), dan wordt er gekort op je huurtoeslag. Dit heet 'kwaliteitskorting' omdat een hogere huur ook een kwalitatief betere woning met zich mee zou brengen.

Meergezinswoning – Ook wel aangeduid als gestapelde woning. Een deel van een gebouw met meerdere woningen, zoals een flatwoning, appartement, galerijflat, etagewoning, boven- en benedenwoning, portiekwoning of maisonnette.

Middeldure huurwoning – Huurwoning meestal in het bezit van een particuliere eigenaar of belegger, maar soms ook van een corporatie. Vaak gaat het hier om woningen met een huurprijs vanaf € 879,66 (prijspeil 2024) tot en met 186 wws punten (< € 1.123, prijspeil 2024). In de gemeente Nijkerk wordt daarbij onderscheid gemaakt tussen middeldure huur laag (€879 - €1.018) en middeldure huur hoog (€1.018 - €1.157).

Middeninkomens – Huishoudens met een bruto jaarinkomen tussen de € 47.699 en de € 60.000 (prijspeil 2024). Woningcorporaties hebben de mogelijkheid om jaarlijks 10% tot 20% van hun vrijkomende voorraad aan deze inkomensgroep toe te wijzen.

NHG-grens – De NHG-grens is de prijsgrens waarbij woningkopers een hypotheek kunnen afsluiten met Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Dit is een vangnet als de woningkoper door omstandigheden de hypotheek niet meer kunt betalen, of een restschuld overblijft na de verkoop van de

woning. De NHG-grens wordt jaarlijks geïndexeerd waarbij wordt gekeken naar de gemiddelde woningprijs. De NHG-grens is daarom voor veel gemeenten ook een belangrijke referentie om de prijsgrenzen voor betaalbare koopwoningen te bepalen.

Nultredenwoning – Woningen die zonder trappen van buiten af bereikbaar zijn en waarbij de zogenaamde 'primaire ruimten' (keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden. Drempels in de woningen zijn laag of ontbreken.

Passend toewijzen – Wooncorporaties dienen jaarlijks minimaal 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag die een woning krijgen toegewezen, een huurwoning tot de aftoppingsgrens toe te wijzen.

Plancapaciteit/voorraad – Bekende locaties voor woningbouw en het aantal woningen dat naar verwachting daar gebouwd kan worden, ongeacht de procedurele status. Plancapaciteit leidt niet altijd tot realisatie.

Primaire doelgroep – Huishoudens met een bruto jaarinkomen tot € 52.671 (prijspeil 2024). Woningcorporaties dienen jaarlijks minimaal 80% van hun vrijkomende voorraad aan deze inkomensgroep toe te wijzen.

Prestatieafspraken – Afspraken tussen de gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties over de uitvoering van het (sociale) woningbouwbeleid zoals opgenomen in de gemeentelijke woonvisie.

Scheefwoners – Huishoudens met een belastbaar inkomen van € 52.671 of meer, maar wel gehuisvest in een huurwoning tot € 879,66 (prijspeil 2024).
Senioren – Over het algemeen gaat het hier om mensen die gepensioneerd zijn (ongeveer de leeftijdsgroep van 65 jaar en ouder). Een exacte leeftijdsklasse is hierin echter niet te bepalen, doordat de 65-plussers van nu veel vitaler en zelfstandiger zijn dan van dan van 20 jaar geleden. Een trend die zich waarschijnlijk ook de komende jaren (decennia?) gaat voortzetten.

Sociale huurwoning – Huurwoning met een huurprijs tot de liberalisatiegrens (€ 879,66, prijspeil 2024). Het woningwaarderingsstelsel wordt gebruikt om de maximale huurprijs van een sociale huurwoning te bepalen.

Sociale koopwoning – Koopwoning tot €273.000 (prijspeil 2024) en ligt op 70% van de landelijke betaalbaarheidsgrens. Indexatie vindt jaarlijks plaats en volgt daarbij de indexatie van de landelijk betaalbaarheidsgrens.

Spoedzoekers – Huishoudens die met spoed op zoek zijn naar een woning. Hier gaat het bijvoorbeeld om huishoudens na een scheiding. Hierbij gaat het om personen die niet formeel tot de categorie urgenten behoren, maar wel baat hebben bij snelle, tijdelijke en betaalbare woonruimten.

Starter – Huishouden dat voor verhuizing niet zelfstandig woonde en daarna hoofdbewoner van een woning is. We richten ons hierbij wel met name op de jonge starters (tot en met ongeveer 35 jaar).

Starterswoning – Kleine woning, gericht op 1- en 2-persoonshuishoudens in het betaalbare segment (sociale huur, middeldure huur of koop tot de NHG grens).

Tijdelijke woningen – Woningen die worden gerealiseerd met de bedoeling om niet permanent te blijven staan. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om verplaatsbare woningen of tijdelijke units.

Bruto vloeroppervlak (BVO) – Het bruto vloeroppervlak is de som van de vloeroppervlakte van alle bouwlagen, gemeten langs de buitenomtrek. De bruto vloeroppervlakte is dus inclusief bijvoorbeeld ingesloten buitenruimte, trappen, liftkokers, installatieruimten, delen onder 1,5 m hoogte.

Vrije sector huur – Alle huurwoningen met een huurprijs boven de sociale huurprijsgrens van € 879,66 (prijspeil 2024).

Zachte plancapaciteit – *Gedurende de overgangsfase van de Omgevingswet tot vaststelling nieuw omgevingsplan (1-7-2022 t/m 2029):*
Woningbouwplannen die zijn opgenomen in een onherroepelijk of vastgesteld bestemmingsplan met wijzigingsbevoegdheid, een bestemmingsplan of inpassingsplan in voorbereiding (vergunning voor buitenplanse omgevingsplanactiviteit), een plan dat is opgenomen in een structuurvisie of ander door de gemeenteraad vastgesteld beleidsdocument, een initiatief (beginselbereidheid van B&W) of een potentieel plan (geen beginselbereidheid van B&W).

Vanaf 2030 of een eerder moment (vanaf vaststelling vaststelling nieuw Omgevingsplan):
Woningbouwplannen waarbij (nog) geen sprake is van een onherroepelijk of vastgesteld omgevingsplan of projectbesluit (vergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit), maar die zijn opgenomen in een omgevingsplan of projectbesluit in voorbereiding, of plannen in een omgevingsvisie, -programma of delegatiebesluit aan B&W, plannen in initiatieffase (beginselbereidheid B&W) of potentiële plannen (geen beginselbereidheid B&W).



Woonvisie gemeente Nijkerk 2024+ (herziening woonvisie 2020+)