

Beeldvorming Woonvisie 2020+

Beantwoording van technische vragen



Woonvisie gemeente Nijkerk 2020+

5 maart 2020

- » 1. In thema 4 wordt gesproken over alternatieven voor grondgebonden woningen. Wat wordt bedoeld met sociale koopwoningen met een koopsom tot 2 ton *die een reële afspiegeling hebben van de marktwaarde hebben?*
- » 2. In punt 4.4 Woonwagenstandplaatsen staat dat er onderzocht gaat worden waar de benodigde 5 nieuwe standplaatsen gerealiseerd kunnen worden. Is het niet voor de hand liggend dat deze standplaatsen direct nabij de huidige standplaats gerealiseerd worden?

- » 3. Op pagina 32 (onze aanpak) staat, we ontwikkelen beleid voor de huisvesting voor arbeidsmigranten en zoeken naar mogelijkheden om huisvesting te realiseren op een specifieke locatie. Wat wordt bedoeld met een specifieke locatie?
- » 4. Kunt u uitleggen hoe het zgn. vereveningsfonds werkt als sociale woningbouw wordt afgekocht? Heeft dat gevolgen voor de bouw van sociale woningen en wordt er veel gebruik gemaakt van deze mogelijkheid

- » 5. Er wordt voor de uitvoering van de woonvisie € 35 k incidenteel gevraagd. In de uitvoering lijkt echter ook structureel meerwerk te zitten. Komt een deel. Aan dit bedrag uiteindelijk ook terug in de begroting 2021 e.v.?
- » 6. In het rekenkamerrapport en de woonvisie worden verschillende percentages scheefwonen gemeld. Is het 36% of 17%?
- » 7. Er wordt geconstateerd dat het bevorderen van de doorstroming mbt de huidige woonvisie niet is gelukt. Waarom gaat dat wel lukken met het nieuwe beleid?

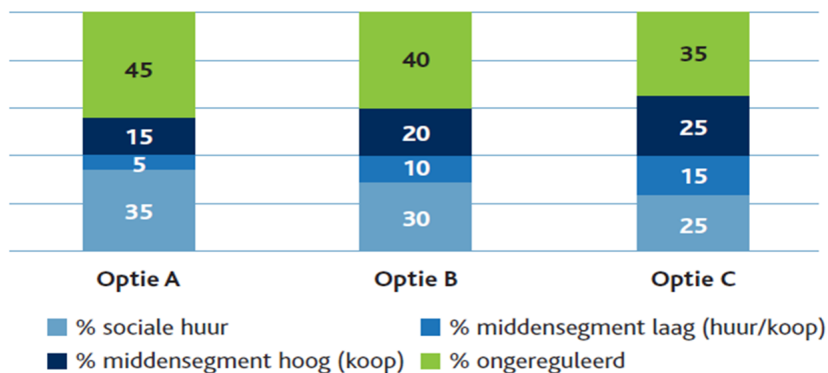
- » 8. Op verschillende plekken worden aantallen genoemd van vraag naar categorieën woningen. Maar nergens is een totaaltelling van de opgave waarvoor we staan. Is die telling gemaakt en waarop komen jullie uit? En hoe verhoudt die zich tot een bouwtempo van 250 woningen per jaar? M.a.w. is de stelling dat we met deze visie zorgen voor voldoende woningen reëel?
- » 9. Mbt arbeidsmigranten is recent nieuw beleid vastgesteld voor kleinschalige huisvesting. Dat leidt tot minder verhuur per object en minder mogelijkheden in woonwijken. Is dat meegerekend in de opgave mbt arbeidsmigranten?

Behoefte sociale huurwoningen 2020 - 2030	Laag scenario	Hoog scenario
Reguliere behoefte	320	450
Behoefte als gevolg van uitstroom	100	150
Benodigde netto toevoeging	420	600
Compensatie verkoop	210	300
Benodigde bruto toevoeging	630	900

Benodigd % sociale huurwoningen naar bouwtempo	Laag scenario	Hoog scenario
Gemiddeld 200 woningen per jaar	31%	45%
Gemiddeld 250 woningen per jaar	25%	36%

Keuzemenu

Keuzemenu	Verdeling	Opmerkingen
Optie A	35% sociale woningbouw (waarvan minimaal 25% sociale huur); en - minimaal 5% middeldure koop en/of huur in het lage middensegment - minimaal 15% middeldure koop in het hoge middensegment	- Het percentage sociale woningbouw is bij deze keuze ongewijzigd ten opzichte van de vorige woonvisie. - In aanvulling op het verplichte aandeel sociaal uit de vorige woonvisie, is thans 5% middeldure koop en/of huur in het lage middensegment, alsmede 15% middeldure koop in het hoge middensegment vereist. 55% van de programmering is gereguleerd.
Optie B	30% sociale woningbouw (waarvan minimaal 25% sociale huur); en - minimaal 10% middeldure koop en/of huur in het lage middensegment; en - minimaal 20% middeldure koop in het hoge middensegment	- Ten opzichte van optie A: de sociale woningbouw levert 5% in ten gunste van 5% middeldure koop en/of huur in het lage middensegment en 5% middeldure koop in het hoge middensegment. 60% is gereguleerd (dus 5% extra ten opzichte van optie A).
Optie C	25% sociale huur; en - minimaal 15% middeldure koop en/of huur in het lage middensegment; en - minimaal 25% middeldure koop in het hoge middensegment	- Ten opzichte van optie A: de sociale woningbouw levert 10% in ten gunste van 10% middeldure koop en/of huur in het lage middensegment en 10% middeldure koop in het hoge middensegment. 65% is gereguleerd (dus 10% extra ten opzichte van optie A).



- » 10. Er wordt weinig gemeld mbt statushouders. Is inzichtelijk hoeveel van hen in de afgelopen jaren zijn gehuisvest binnen de sociale huurvoorraad en op andere wijze? Hoe is dit verwerkt in de opgave voor de toekomst?
- » 11. Mbt de verordening differentiatie is de indruk dat vooral gestuurd wordt op prijscategorieën. Maar wordt ook gestuurd op woningtypen naar behoefte van demografische categorieën?
- » 12. Zijn de bedragen per prijscategorie koop nog reëel in deze markt? Denk bv aan de prijsopdrijvende werking van het energieneutraal maken van woningen.

Inkomens- en woningbouwcategorieën (prijspeil 2020)

Aanduiding segment	Doelgroep (bruto jaarinkomen)	Koopprijs-grenzen	Huurprijsgrenzen (maandhuur)
Sociaal (goedkoop)	maximaal € 39.055	maximaal € 200.000 (sociale koop)	maximaal € 737,14 (liberalisatiegrens) (sociale huur)
Middensegment laag	€ 39.055 - € 50.000	€ 200.000 tot € 250.000 (middeldure koop-laag)	€ 737,14 tot € 875 (middeldure huur-laag)
Middensegment hoog	€ 50.000 - € 60.000	€ 250.000 tot € 325.000 (middeldure koop-hoog)	€ 875 tot € 1075 (middeldure huur-hoog)
Duur	meer dan € 60.000	meer dan € 325.000 (dure koop)	meer dan € 1075 (dure huur)

- » 13. Is ergens te vinden welke wijzigingen op de visie hebben plaatsgevonden naar aanleiding van de inbreng van stakeholders?
- » 14. Hoe zijn jullie gekomen tot de percentages voor sociale huur en sociale koop/middenhuur? En leidt dat per saldo daadwerkelijk tot realisatie van meer woningen in die categorie dan hij het huidige model 1/3, 1/3, 1/3?

