

Woonvisie gemeente Nijkerk 2020+



Inhoud

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	5
1.2 Terugblik	5
1.3 Thema's	6
1.4 Kansen voor inwoners	7
1.5 Versterken van bedrijvigheid en publieke sector	7
1.6 In samenwerking met betrokken partijen	7
1.7 Afbakening	8
Onze visie	8
2. Thema: Balans vraag en aanbod	9
2.1 Doelgroepen	11
2.2 Huishoudensontwikkeling en woningbehoefte	12
2.3 Het verbeteren van betaalbaarheid en beschikbaarheid	13
Onze aanpak	17
3. Thema: Wonen en zorg	18
3.1 Ouderen met een zorg- en ondersteuningsvraag	20
3.2 Kwetsbare personen met een ondersteuningsvraag	22
Onze aanpak	25
4. Thema: Alternatieve en flexibele woonvormen	26
4.1 Alternatieve woningtypen	28

4.2 Flexibele woonvormen	29
4.3 Huisvesting van arbeidsmigranten	30
4.4 Woonwagenstandplaatsen	31
Onze aanpak	32

5. Thema: Verduurzaming woningvoorraad	33
5.1 Verduurzaming particuliere woningvoorraad	35
5.2 Verduurzaming sociale woningvoorraad	36
5.3 Vergroten van duurzame leefkwaliteit	36
Onze aanpak	38

6. Uitvoering: Uitgangspunten voor woningbouw-programmering	40
6.1 Instrumenten	40
6.2 Uitgangspunten voor woningbouwprogrammering	41
6.3 Monitoring	43

Bijlage 1 Ontwikkeling sociale huurvoorraad	45
Bijlage 2 Identiteit en woningbehoefte per kern	48
Bijlage 3 Uitleg keuzemenu bij woningbouwprogrammering	50
Bijlage 4 Begrippenlijst	53
Bijlage 5 Geraadpleegde bronnen	56

1. Inleiding



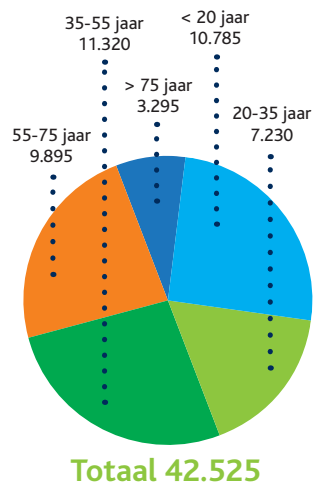
Algemene trends



- Aandeel alleenstaande en oudere huishoudens neemt toe, aandeel gezinnen en paren daalt
- Toename aantal huishoudens
- Vergrijzing
- Individualisering en grotere flexibiliteit
- Technologische trends / domotica
- Langer zelfstandig wonen
- Verduurzamen
- Flexibiliteit in bouwprojecten
- Van bezit naar gebruik
- Inclusief wonen

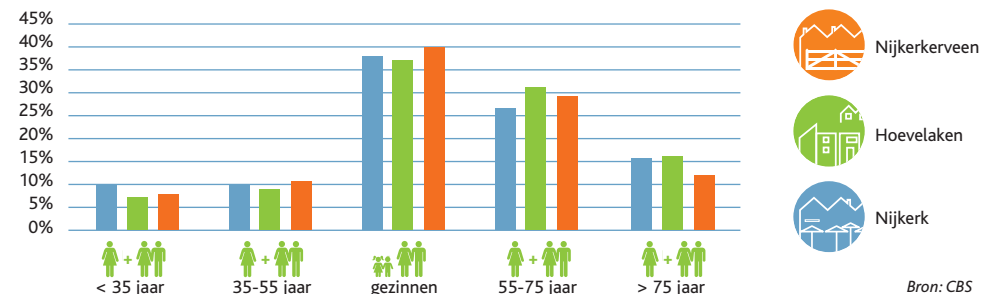
Specifieke Nijkerkse gegevens huishoudens:

Huidig aantal inwoners Gemeente 2019



Bron: CBS

Huidige huishoudenssamenstelling naar kern



Bron: CBS



Inwoners Nijkerk

2008	38 982
2009	39 080
2010	39 538
2011	39 788
2012	40 126
2013	40 355
2014	40 638
2015	40 870
2016	41 199
2017	41 775
2018	42 307

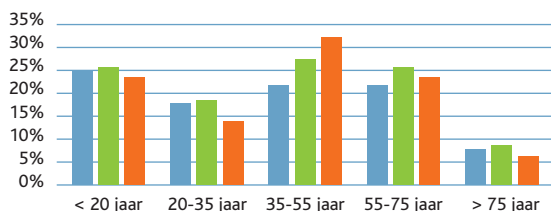
Bron: CBS Bevolking

Ontwikkeling huishoudens Nijkerk

2008	15 069
2009	15 166
2010	15 479
2011	15 640
2012	15 805
2013	15 986
2014	16 303
2015	16 425
2016	16 594
2017	16 796
2018	16 949

Bron: CBS huishoudens

Bevolkingsopbouw per kern



Bron: CBS



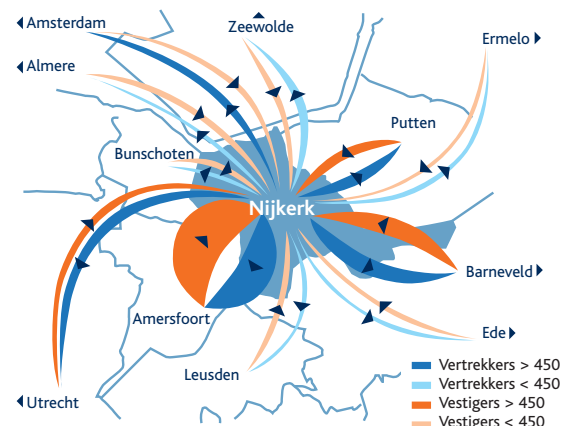
PROVINCIALE PROGNOSE 2029:

Nijkerk groeit

naar 44.150 tot
44.935 inwoners

Bron: Provincie Gelderland (2016)

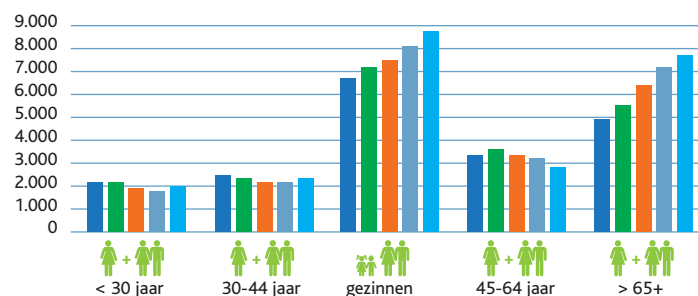
Belangrijkste verhuisbewegingen afgelopen tien jaar



Bron: Companen

Prognose huishoudenssamenstelling (2019 – 2039)

■ 2019 ■ 2024 ■ 2029 ■ 2034 ■ 2039



2019-2029

- Sterke groei 65-plussers
- Vooral jonge 1+2 persoons-huishoudens (<50 jaar) en gezinnen met kinderen

2029-2039

- Groei 65-plussers en gezinnen neemt iets af
- Vooral toename groep 45-65 jarigen

Bron: CBS



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Sinds de vaststelling van de Woonvisie 2015+ zijn er veel ontwikkelingen geweest op het gebied van wonen. De druk op de woningmarkt is flink toegenomen, waardoor sommige huishoudens moeite hebben om geschikte woonruimte te vinden. Het coalitieakkoord 'Verbinden met Ambitie' zet daarom in op voldoende woningen die passen bij de inwoners van de gemeente Nijkerk. Zodat vraag en aanbod beter op elkaar aansluiten. Daarbij willen we sturen op de afname van wachtlijsten en de betaalbaarheid van woningen. Om deze ambitie in de huidige woningmarkt te kunnen bereiken actualiseren we de woonvisie uit 2015.

Om beter zicht te krijgen op de opgaven voor de komende jaren, is een woningmarktonderzoek uitgevoerd. Daarnaast is op diverse manieren input opgehaald bij inwoners, huurders, corporaties, ontwikkelaars en andere belanghebbenden. Op basis van deze onderzoeken en participatiebijdragen is de strategische koers voor de komende jaren uitgezet. Deze woonvisie continueert op een aantal punten het bestaande beleid en wordt aangevuld met nieuwe opgaven die voortkomen uit de recente ontwikkelingen op de woningmarkt.

1.2 Terugblik

De woonvisie 2015+ is in 2019 samen met de woningcorporaties en de huurdersorganisaties geëvalueerd. In de woonvisie 2015+ was het uitgangspunt van 35% sociale huur- en koopwoningen in nieuwbouwwontwikkelingen een belangrijke doelstelling. Deze doelstelling is in de meeste grote projecten gerealiseerd. Daarentegen is er de afgelopen jaren een zeer beperkt aantal middeldure huurwoningen ontwikkeld, terwijl dat ook een speerpunt in de vorige woonvisie was. De aandacht voor het sociale- en middensegment is in de huidige woningmarkt belangrijker dan ooit. Het is daarom opnieuw een belangrijk thema in deze woonvisie.

Het voldoen aan de woningbehoefte van inwoners was één van de voornaamste ambities uit de vorige woonvisie. Net zoals voldoende kwaliteit van de woningvoorraad en woonomgeving en voldoende keuzemogelijkheden voor inwoners. De vorige woonvisie was daarmee een document dat op hoofdlijnen bleef. In de huidige woningmarkt wordt een aantal knelpunten steeds sterker voelbaar. Om die reden werken we in deze nieuwe woonvisie aan de hand van vier actuele thema's. En maken we scherpe keuzes die nodig zijn om onze ambities te bereiken.

De afgelopen jaren is ook gebleken dat er behoefte is aan een praktische woonvisie, die duidelijke uitgangspunten geeft voor betrokken partijen bij nieuwbouwwontwikkelingen. Deze woonvisie sluit daarom af met een hoofdstuk gericht op de uitvoering en komt met voorstellen om beschikbare en nieuwe instrumenten maximaal te benutten.



1.3 Thema's

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

1

Balans in vraag en aanbod

Hiermee geven we invulling aan de ambitie om te blijven zorgen voor voldoende betaalbare woningen. Door de toenemende druk op de woningmarkt is een koopwoning voor een groeiend aantal inwoners steeds moeilijker bereikbaar. Ook het aantal mensen dat wacht op een sociale huurwoning neemt toe. We vinden het belangrijk dat inwoners kunnen wonen passend naar hun behoefte en dat zij een wooncarrière kunnen maken. Daarom moeten we woningen blijven bouwen voor inwoners die tegen de problemen op de woningmarkt aanlopen.

2

Wonen en zorg

In de gemeente Nijkerk staan samen leven, kwaliteit van leven en aandacht voor elkaar centraal. We hechten er waarde aan dat inwoners kunnen blijven wonen in hun vertrouwde omgeving, ook wanneer de zorgvraag toeneemt. Met het thema 'wonen en zorg' gaan we in op de behoefte van de verschillende zorgdoelgroepen.

3

Alternatieve en flexibele woonvormen

De gemeente Nijkerk kenmerkt zich door een groot aandeel gezinnen. De woningvoorraad sluit daar goed op aan, met een hoog aandeel eengezinswoningen. Maar we zien ook een opkomst van doelgroepen die behoefte hebben aan andere woonvormen. Daarnaast wordt de ruimte om woningen te bouwen schaars en zijn de bouwkosten voor traditionele woningen hoog. Om te voorzien in een veranderende woningbehoefte en rekening te houden met de beperkingen, moeten we alternatieve en flexibele oplossingen bieden.

4

Verduurzaming van de bestaande woningvoorraad

De ambities op het gebied van duurzaamheid zijn hoog. Bij nieuwbouw gelden inmiddels strenge normen ten aanzien van duurzaamheid. De grootste opgave ligt hier in het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. Daarvoor moeten we ons onder andere richten op het grote aantal particuliere woningeigenaren.





1.4 Kansen voor inwoners

Bij het formuleren van het beleid in deze woonvisie vormen de behoeften van onze eigen inwoners het uitgangspunt. Er zijn veel inwoners met woonwensen en verhuishwensen die in de huidige markt niet eenvoudig in te vullen zijn. Bij het programmeren van nieuwbouwonontwikkelingen wordt daarom gekeken naar de tekortkomingen in het woningaanbod die door inwoners van de gemeente Nijkerk worden ervaren. Met deze woonvisie willen we de juiste kansen voor hen creëren. We zien dat de gemeente Nijkerk onderdeel is van een regionale woningmarkt, waarbij vooral de verhuisrelatie met Amersfoort sterk is. Hierdoor heeft de gemeente de afgelopen jaren ook nieuwe inwoners van buitenaf mogen verwelkomen.

De druk op de woningmarkt wordt door inwoners overigens verschillend ervaren. Voor de één pakt het beter uit dan voor de ander. Zo is overwaarde op een koopwoning mooi voor de eigenaar, maar leidt dat tot een flinke barrière bij mensen die de koopmarkt willen betreden. Hierdoor zijn jongeren genoodzaakt om langer thuis te blijven wonen en is het voor huurders lastiger om door te stromen naar een koopwoning. In deze woonvisie is daarom extra aandacht voor de doelgroepen die de druk op de woningmarkt en de gevolgen daarvan het sterkste ervaren.

Tenslotte is er in deze woonvisie aandacht voor enkele specifieke doelgroepen. Ten eerste zijn er verschillende zorgdoelgroepen, waarbij sprake is van tekorten in de voor hen specifieke woonvormen. Hiervoor is aandacht in het thema 'Wonen en zorg'. Daarnaast ligt er een grote uitdaging om te voorzien in geschikte huisvesting voor arbeidsmigranten die voor in de gemeente gevestigde bedrijven werkzaam zijn. Tenslotte is er een behoefte aan enkele nieuwe woonwagendplaatsen, waarin we

willen voorzien. Deze specifieke doelgroepen en de bijbehorende behoefte aan woonruimte worden behandeld in het thema 'Alternatieve en flexibele woonvormen'.

1.5 Versterken van bedrijvigheid en publieke sector

Naast het voorzien in de behoefte van onze inwoners houden we ook rekening met het bedrijfsleven en de publieke sector in de gemeente Nijkerk. De ambitie om ons sterk in te zetten voor de lage- en middeninkomens moet ervoor zorgen dat deze grote groep inwoners zoveel mogelijk in Nijkerk kan blijven wonen en niet van de woningmarkt wordt verdrongen. Zo blijven deze mensen ook beschikbaar voor werkgevers in de gemeente Nijkerk. In een aantal sectoren, zoals de foodsector en de zorg, is een grote behoefte aan jongeren met een MBO opleiding, maar dit is juist een doelgroep die moeilijk aan woonruimte komt. Waar hoger opgeleiden bereid zijn tot een grotere woon-werkafstand, willen middelbaar opgeleiden graag dichtbij hun werk wonen. Door in te zetten op de kansen op woonruimte voor deze doelgroep, versterken we ook de bedrijvigheid en publieke sector in de gemeente Nijkerk.

1.6 In samenwerking met betrokken partijen

Deze woonvisie is tot stand gekomen met de inzet en inbreng van diverse interne en externe betrokkenen. Het proces voor de Omgevingsvisie liep deels parallel aan de voorbereiding van deze woonvisie. Daarom zijn de onderdelen van het participatieproces voor de omgevingsvisie – waarin zowel experts, inwoners als de politiek om inbreng is gevraagd – tevens benut om input voor de woonvisie op te halen. Zo hebben inwoners deelgenomen aan een enquête, waarin ook naar hun woonwensen werd gevraagd. Daarnaast zijn er expertmeetings georganiseerd, waarin is gesproken over de woningmarkt en de ontwikkelingen die op de gemeente afkomen. Dit



gesprek is eveneens gevoerd met in Nijkerk gevestigde makelaars. Specifiek voor het thema 'Wonen en zorg' zijn rondetafelgesprekken georganiseerd met betrokken partijen uit de zorgsector. Tenslotte zijn de woningcorporaties en huurdersvertegenwoordiging en ouderenorganisaties nauw betrokken bij de totstandkoming van deze woonvisie. Er zijn zodoende veel wensen en ideeën opgehaald, waar met deze woonvisie een invulling aan gegeven wordt. Voor de uitvoerbaarheid van de woonvisie is met projectontwikkelaars gesproken. Daarnaast heeft de Rekenkamercommissie het woonbeleid van Nijkerk sinds 2015 geëvalueerd. De aanbevelingen zijn waar mogelijk meegenomen in deze woonvisie.

1.7 Afbakening

In deze woonvisie richten we ons met name op het vraagstuk *wat* voor type woningen nodig zijn en *hoeveel* woningen nodig zijn (of anders gezegd; in welke verhouding). Dit krijgt vorm in deze vraaggerichte woonvisie, op grond van zowel de actuele situatie op de woningmarkt als een uitgebreid woningbehoefteonderzoek. Het vraagstuk *waar* woningen moeten komen is onderwerp van ruimtelijke ordening. De visie op ruimtelijke ordening in de gemeente Nijkerk is vastgelegd in de Structuurvisie 2011. Daarnaast wordt momenteel gewerkt aan de voorbereiding van de Omgevingsvisie. Deze Omgevingsvisie moet een meer integraal document worden, waar de vraagstukken over wonen onderdeel van uitmaken. Het is dan ook van belang dat deze op zichzelf staande woonvisie in een later stadium gebruikt kan worden voor de invulling van de Omgevingsvisie. Om een ongewenste overlap te voorkomen is niet gekozen voor een 'brede' woonvisie, die uitgebreid ingaat op de leefomgeving of het karakter van de gemeente en de kernen. Een uitgebreide behandeling van deze onderwerpen past beter in de Omgevingsvisie. Om die reden bakenen we deze woonvisie af en richten we ons op een viertal herkenbare thema's.

Onze visie

- We zorgen voor meer woningen passend bij de behoefte van inwoners, zodat vraag en aanbod beter op elkaar aansluiten. Daarbij richten we ons met name op het vergroten van het aanbod voor de huishoudens die de druk op de woningmarkt het meest sterk ervaren en die bijdragen aan een goede doorstroming van de woningmarkt (hoofdstuk 2).
- We willen inwoners met een zorg- en ondersteuningsvraag waar mogelijk thuis laten wonen. We richten ons op voldoende woningen voor personen met een zorg- en ondersteuningsvraag (hoofdstuk 3).
- We dagen ons zelf uit om in te spelen op nieuwe ontwikkelingen op het gebied van wonen. Naast reguliere woningbouw richten we ons op alternatieve en flexibele woonvormen die (tijdelijk) kunnen bijdragen aan oplossingen voor de doelgroepen die moeilijk aan woonruimte komen (hoofdstuk 4).
- We zetten in op verduurzaming van de woningvoorraad van zowel particuliere eigenaren als corporaties om naar de gemeentelijke ambities voor 2035 (CO₂-neutraal) en 2050 (energieneutraal) toe te werken (hoofdstuk 5).
- We geven een duidelijk kader aan voor woningbouw. We maken daarbij optimaal gebruik van de instrumenten die ons ter beschikking staan om te sturen op het programma van nieuwbouwontwikkelingen (hoofdstuk 6).

2. Thema: Balans in vraag en aanbod



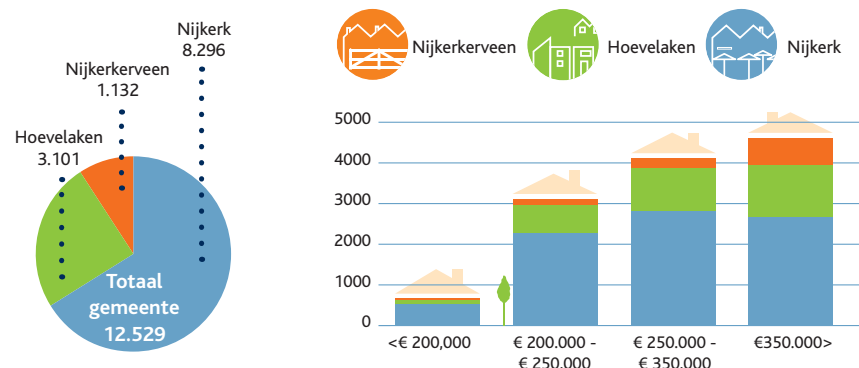
Woningvoorraad

Huidige woonsituatie per inkomensgroep/eigendomsverhouding

	Koop		Sociale huur		Particuliere huur		Totaal	
	#	%	#	%	#	%	#	%
Huurtoeslaggroep	1.145	9%	1.860	48%	350	27%	3.355	19%
HT - € 36.800	1.870	15%	1.105	29%	390	30%	3.365	20%
€ 36.800 - € 41.055	750	6%	220	6%	60	5%	1.030	6%
> € 41.055	8.345	69%	655	17%	490	38%	9.490	55%
Totaal	12.110	100%	3.840	100%	1.290	100%	17.240	100%

Bron: Lokale Monitor Wonen (2019), Provincie Gelderland (2016), CBS (2019)

WOZ-waarde koopwoningen per kern (aantal)



Woningtype koopwoningen per kern (aantal)

	Rij-/hoekwoning	2-1-kap	Vrijstaand	Appartement	Woning in aanbouw	Totaal
Nijkerk	4.260	1.769	1.398	825	44	8.296
Hoevelaken	1.453	815	611	217	5	3.101
Nijkerkerveen	252	339	523	7	11	1.132
Totaal gemeente	5.965	2.923	2.532	1.049	60	12.529

Bron: GBLT (database OZB 2019)

Verhuurklasse en woningtype huurwoningen corporaties (aantal)

Verhuurklasse	WSN			De Alliantie	
	Nijkerk	Hoevelaken	Nijkerkerveen	Hoevelaken	
t/m € 424,44	554	4	42	21	
€ 424,45 t/m € 607,46	1.791	10	216	225	
€ 607,47 t/m € 651,03	255		35	140	
€ 651,04 t/m € 720,42	188		6	106	
boven € 720,42 sociaal	4			32	
boven € 720,42 vrije sector	162		2	41	
totaal	2.954	14	301	565	
Woningtype					
	Nijkerk	Hoevelaken	Nijkerkerveen	Hoevelaken	
Grondgebonden	2.070	10	285	403	
Appartement	884	4	16	162	

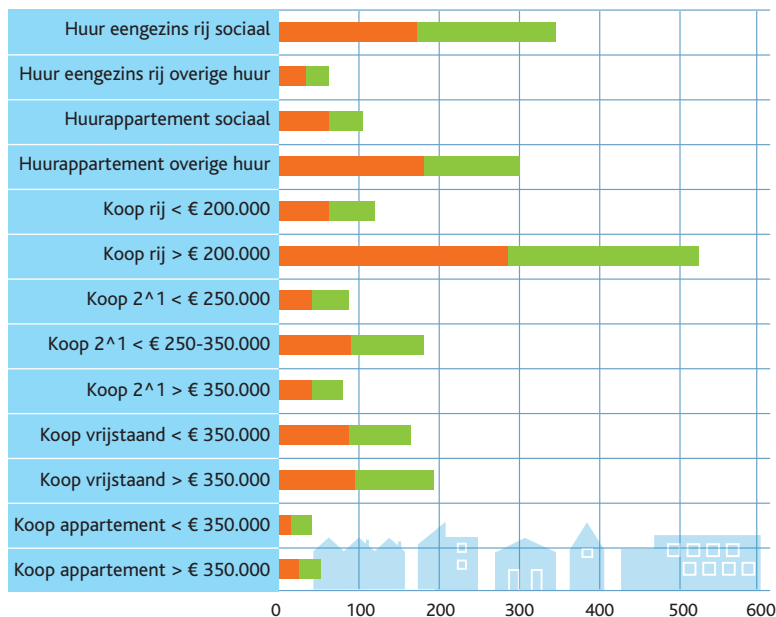
Bron: WSN, De Alliantie

Woningbehoefte

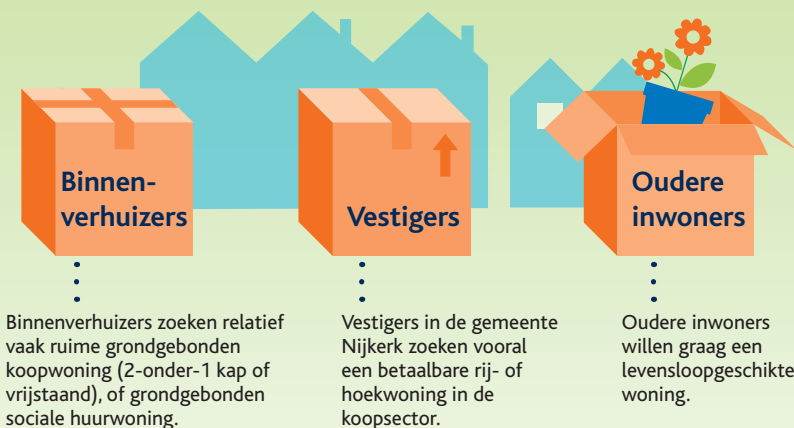
Kwalitatieve woningbehoefte gemeente korte termijn (t/m 2024) en lange termijn (t/m 2029)

Bron: Companen

2019-2014 2024-2029



Kenmerken van verhuizers



Bron: Companen

Resultaten bewonersenquête



Als ik ouder ben wil ik graag

- In een appartement wonen
- Gelijkvloers wonen
- Dicht bij de winkels wonen
- In dezelfde buurt wonen als waar ik nu woon
- In de buurt van groen wonen
- Dichtbij het centrum wonen

Suggesties van bewoners

- Meer levensloopbestendige woningen voor ouderen.
- Meer woningen voor jongeren.

De volgende type woningen zijn het meest gewenst om nieuw te laten bouwen:

WONINGEN VOOR STARTERS

72,8%

WONINGEN VOOR OUDEREN

59,4%

WONINGEN SOCIALE HUUR

41,3%



2. Thema: Balans in vraag en aanbod

Onze ambitie:

- We willen meer betaalbare woningen voor inwoners die door de druk op de woningmarkt moeite hebben om een passende woning te vinden.
- We willen voorzien in de woningbehoefte van onze eigen inwoners en hebben oog voor de doelgroepen die in de knel zitten.
- We willen door het stimuleren van doorstroming voorkomen dat de woningmarkt verder op slot raakt.

In enkele jaren tijd is de woningmarkt in hoog tempo uit het dal geklommen. Door het achterblijven van woningbouw in de crisis is een tekort aan woningen ontstaan. Dit met name in de stedelijke gebieden. Ook in de regio waarin de gemeente Nijkerk is gelegen, wordt deze schaarste aan woonruimte gevoeld. Door de fors toegenomen huizenprijzen is een koopwoning voor een grote groep lagere- en middeninkomens niet langer bereikbaar. Daarnaast zien we een toename van de wachttijden voor sociale huurwoningen.

2.1 Doelgroepen

Doelgroepen die de schaarste aan betaalbare en beschikbare woningen – zowel huur als koop – sterk ervaren zijn starters, lage- en middeninkomens, spoedzoekers en senioren. In deze woonvisie kijken we hoe we deze doelgroepen kunnen ondersteunen. Het is niet vanzelfsprekend dat de markt volledig in de woningbehoefte van deze doelgroepen voorziet. Daarom analyseren we waar de knelpunten zitten en benoemen we wat oplossingen kunnen zijn.

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. Maar de hoge prijzen maken het lastig om een start op de woningmarkt te maken. Ook de huidige strengere regels voor hypotheekleningen maken het voor de huidige generatie lastiger om te beginnen met kopen. Jongeren blijven hierdoor tot een latere leeftijd thuis wonen, terwijl zij wel de wens hebben om uit huis te gaan. Om starters te kunnen helpen moet gekeken worden naar woningen die goedkoper te bouwen zijn, zoals kleinere en gestapelde woningen. Met de starterslening biedt de gemeente de mogelijkheid om een bedrag in aanvulling op de hypotheek onder gunstige voorwaarden te financieren.

Huishoudens met een laag – of middeninkomen

Hoewel het een erg breed gedefinieerde doelgroep is, willen we in deze woonvisie uitgebreid stilstaan bij de huishoudens met een lager of modaal inkomen. Voor lage inkomens geldt dat een koopwoning in de huidige markt nauwelijks haalbaar meer is. Zij zijn hierdoor aangewezen op sociale huur. Maar ook voor middeninkomens zijn er steeds minder koopwoningen beschikbaar. Middeninkomens komen echter niet in aanmerking voor sociale huur, vanwege het overschrijden van de hiervoor geldende inkomensgrens. Met name huishoudens met een inkomen dat net boven de inkomensgrens voor sociale huur ligt, komen hierdoor knel te zitten. Zij zien zich genooddaakt om te verhuizen naar regio's met een goedkoper aanbod. Of ze blijven langer dan gewenst in hun bestaande woning, in plaats van het maken van een vervolgstap naar een volgende woning passend bij hun levensfase.



Spoedzoekers

Bij het begrip spoedzoekers gaat het bijvoorbeeld om mensen die door een echtscheiding met spoed op zoek moeten naar woonruimte. De minimale wachttijd voor een sociale huurwoning bedraagt meerdere jaren en voor koopwoningen zijn vaak meerdere potentiële kopers. Hierdoor is het lastig om op korte termijn iets te vinden. Spoedzoekers zijn vaak geholpen met een oplossing van tijdelijke aard, zodat ze de tijd hebben om verder te zoeken naar een meer definitieve woning. Spoedzoekers moeten overigens niet verward worden met woonurgente. Woonurgentie, waarbij men voorrang krijgt op een sociale huurwoning, is een specifiek middel dat alleen in een beperkt aantal gevallen wordt toegekend. De groep spoedzoekers, bestaande uit woningzoekenden die in meer of mindere mate met spoed een woning zoeken, is veel groter dan het aantal woonurgente.

Senioren

Binnen de doelgroep senioren bestaat een grote variatie aan inwoners. De komende jaren neemt de omvang van deze doelgroep sterk toe. De toenemende vergrijzing vraagt om meer woningen die bij de doelgroep passen. Senioren hebben veelal specifieke woonbehoeften waar zij in de huidige markt niet eenvoudig invulling aan kunnen geven. Het realiseren van de juiste woningen voor de diverse doelgroep van senioren is daarnaast van belang vanwege de woning die zij bij een verhuizing kunnen achterlaten. Hier kan een ander huishouden weer naar doorstromen. Anderzijds blijkt uit landelijk onderzoek dat senioren de afgelopen jaren minder verhuisgevoelig zijn geworden. Dat komt onder andere doordat zij alleen bereid zijn om hun vaak grondgebonden woning op te geven als al hun woonwensen ingewilligd worden bij een volgende woning. Daarnaast kan het beperkte aanbod van levensloopgeschikte woningen voor ouderen een reden zijn.

De uitdaging is dan ook om woningen te bouwen die voldoen aan de specifieke wensen van senioren (o.a. prijs, indeling van de woning, locatie). Om zodoende de doorstroming op de woningmarkt op gang te brengen.

2.2 Huishoudensontwikkeling en woningbehoefte

Het woningmarktonderzoek dat voorafgaand aan deze woonvisie is uitgevoerd, bevestigt het beeld dat we nu in de markt zien. Voor het formuleren van het woonbeleid op de lange termijn is het belangrijk om zicht te hebben op de huishoudensontwikkeling en de woningbehoefte die daar uit voortkomt. In deze paragraaf wordt stilgestaan bij de belangrijkste uitkomsten van het onderzoek.

Bevolkingsgroei

Verschillende bevolkings- en huishoudensprognoses laten voor de gemeente Nijkerk een groei zien. Met name de afgelopen jaren was er sprake van een sterke bevolkingsgroei. Deze groei houdt ook voor de lange termijn aan, al vlakt deze groei over 10 jaar wel wat af. De sterkste groei is te zien bij de één- en tweepersoons huishoudens met een leeftijd van 65 jaar en ouder. Nijkerk wijkt daarmee niet af van de landelijke trend van vergrijzing. Een tweede groep die sterk bijdraagt aan de groei zijn gezinnen. Het profiel van de gemeente Nijkerk als typische gezinsgemeente wordt bevestigd door een sterk positief geboortesaldo.

Toename van vestigers

De gemeente Nijkerk is ook in trek bij mensen die van buiten de gemeente komen. Het zijn met name gezinnen die zich hier vestigen. Overigens kunnen die gezinnen bestaan uit mensen die eerder in Nijkerk zijn opgegroeid en weer terugkeren. Jongvolwassenen vertrekken veelal uit Nijkerk weg vanwege studie of werk en kunnen in de levensfase waarin ze een gezin



opbouwen weer terugkeren. Daarnaast past de toename van vestigers in het beeld waarbij met name gezinnen de stedelijke regio's waar sprake is van een nog hogere marktdruk, verlaten.

Grote woningbouwopgave

De huishoudensgroei is een belangrijke graadmeter voor de verwachte woningbehoefte. In de regio Foodvalley zijn gemeenten bereid de eerder gemaakte kwantitatieve woningbouwafspraken voor de komende jaren naar boven bij te stellen. Daarnaast heeft de provincie Gelderland vanaf 2019 de sturing op woningbouwaantallen voor een groot deel losgelaten. Zij legt daarmee het accent op het versnellen en vergroten van de woningbouwproductie, om te voorzien in de grote vraag naar woonruimte. We zien mogelijkheden om het bouwtempo de komende jaren te verhogen naar gemiddeld zo'n 250 woningen per jaar, maar willen dit met name koppelen aan de lokale vraag.

Prijzontwikkeling van de sociale koopvoorraad

Door de stijgende huizenprijzen heeft slechts 5% van de koopwoningvoorraad in Nijkerk nog een OZB waarde van onder de € 200.000. Deze woningen zijn belangrijk voor de lage inkomens, als alternatief voor sociale huur. Het huidige aanbod van woningen tot € 200.000 bestaat in de gemeente Nijkerk vrijwel uitsluitend nog uit kleinere appartementen. Voor huishoudens met een laag inkomen, die tot een bedrag van € 200.000 kunnen financieren, is daarmee de mogelijkheid om een eengezinswoning te kopen nagenoeg verdwenen. Zij zijn hierdoor aangewezen op sociale huur, waarbij men steeds langer ingeschreven moet staan om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning.

De bouw van sociale koopwoningen heeft deze ontwikkeling niet kunnen tegenhouden. Het voornaamste probleem is dat deze sociale koopwoning-

gen door waardeestijging zijn verdwenen naar het segment boven de € 200.000. Maar ook in de prijsklasse tussen de € 200.000 en € 300.000 is het dringen. Het aanbod is hierin ook zeer beperkt. Dit raakt de huishoudens met een middeninkomen, die op grond van hun financieringsmogelijkheden vaak in deze prijsklasse zoeken.

Kwalitatieve woningbehoefte

Op basis van de huishoudensontwikkeling en geïnventariseerde woonwensen kan er een beeld worden geschetst van de woningbehoefte in kwalitatieve zin voor de komende jaren. De vraag naar rijwoningen tussen de € 200.000 en € 250.000 is daarbij het grootst. Terwijl dit segment de afgelopen jaren in nieuwbouwontwikkelingen vaak lastig van de grond kwam. Vaak zat er een stap van € 50.000 of meer tussen de gereguleerde sociale koopwoningen tot € 200.000,- en het overige aanbod van een nieuwbouwontwikkeling. Dat ging bijvoorbeeld verder bij woningen vanaf € 275.000. Op die manier wordt precies het voor lage middeninkomens belangrijke koopsegment tussen de € 200.000 en € 250.000 overgeslagen. Een tweede segment dat een relatief grote vraag kent, maar waarbij het aanbod achterwege blijft, betreft appartementen met een huur boven de liberalisatiegrens. Deze vraag wordt voor een groot deel gevoed door senioren die op zoek naar ruimere en kwalitatief hoogwaardige appartementen die levensloopbestendig zijn.

2.3 Het 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 segmenten van de woningmarkt die belangrijk zijn voor de eerder genoemde doelgroepen die het in de huidige markt lastig hebben. Bij het onderscheiden van de woningbouwcategorieën richten we



ons primair op een aantal doelgroepen op basis van het bruto jaarinkomen. Van belang is dat hierbij een tweedeling is gemaakt in het middensegment: naar het lage middensegment en het hoge middensegment. Deze doelgroepen gaan we vastleggen in een zogeheten doelgroepenverordening, om ervoor te zorgen dat woningen in een bepaalde categorie ook daadwerkelijk naar de gewenste doelgroep toe gaan.

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)

Sociale huur

Het aandeel sociale huurwoningen in de gemeente Nijkerk is met 22% relatief laag, afgezet tegen het provinciale gemiddelde. Maar niet iedereen uit de inkomensdoelgroep voor sociale huur hoeft in een sociale huurwoning te wonen. Nijkerk kende van oudsher een ruim aanbod van goedkope koopwoningen waarin deze doelgroep terecht kon. Door de gestegen woningprijzen is dit niet langer een alternatief voor veel woningzoekenden en zijn zij aangewezen op sociale huur. Naast oorzaken gelegen in de woningmarkt zijn er nog meer factoren die zorgen voor een toenemende vraag naar sociale huurwoningen. Zodoende is al enkele jaren een stijging waarneembaar van het aantal actieve woningzoekenden voor een sociale huurwoning. Het is dan ook van belang om de voorraad sociale huurwoningen te laten toenemen. We willen daarom vasthouden aan het uitgangspunt van 35% sociale woningbouw bij nieuwbouwwontwikkelingen, met een minimum van 25% sociale huur. Op de ontwikkeling van de sociale huurvoorraad wordt nader ingegaan in bijlage 1.

Sociale koop

Op grond van de vorige woonvisie uit 2015 zijn de afgelopen jaren sociale koopwoningen in nieuwbouwprojecten ontwikkeld. Het uitgangspunt van 35% sociale woningbouw ziet immers toe op zowel sociale huur als sociale koop. Veelal werd binnen deze eis van 35% een verdeling van 25% sociale huur en 10% sociale koop gehanteerd. Een aantal knelpunten bemoeilijkt momenteel de ontwikkeling van sociale koopwoningen. Sociale koopwoningen die de afgelopen jaren werden opgeleverd, waren vrijwel altijd gangbare eengezinswoningen met een tuin. Dergelijke woningen zijn in de huidige markt niet meer rendabel voor het bedrag van € 200.000 te ontwikkelen. Om te voldoen aan de eis van sociale woningbouw worden



deze woningen afgetopt tot de koopsom van € 200.000. Daarmee wordt de prijs kunstmatig laag gehouden. Kopers van deze woningen krijgen hiermee in feite een deel cadeau. En als deze woningen tegen een aanzienlijk hoger bedrag worden verkocht, zijn deze in feite aan het sociale koopsegment onttrokken. Wanneer in de toekomst nog sociale koopwoningen met een maximale aankoopssom van € 200.000 ontwikkeld worden, moet het uitgangspunt zijn dat deze woningen in verhouding staan tot de marktwaarde. De ontwikkeling van sociale koopwoningen in de vorm van een reguliere eengezinswoning is daardoor niet langer aannemelijk. Om dit segment blijvend te kunnen bedienen moet daarom gedacht worden aan alternatieven in de vorm van gestapelde woningen of rug-aan-rug-woningen. Wanneer het in het nieuwbouwproject niet lukt om sociale koopwoningen te ontwikkelen, dan zal de volledige 35% sociale woningbouw huurwoningen moeten betreffen.

Middeldure huur

Middeldure huurwoningen zijn woningen met een huurprijs vanaf de libeMiddeldure huurwoningen zijn woningen met een huurprijs vanaf de liberalisatiegrens van € 737,14 (prijsspeil 2020) die passend zijn voor middeninkomens. In de vorige woonvisie werd al de nadruk gelegd op het belang van middeldure huur. De afgelopen jaren is maar beperkt in dit segment gebouwd. De belangstelling onder beleggers om middeldure huurwoningen te exploiteren lijkt echter wel aanwezig. Ook hebben de corporaties aangegeven op dit punt te kunnen helpen. Bij het ontwikkelen van middeldure huurwoningen moet met name rekening gehouden worden met de doelgroep senioren die een levensloopbestendig appartement zoeken, ter vervanging van een eengezinswoning. Aangezien deze doelgroep vaak in hun vertrouwde omgeving wil blijven wonen, is een ligging in of nabij

bestaande woonwijken en voorzieningen vereist. Daarnaast moet ook aan kwalitatief hoge eisen worden voldaan, wil men deze doelgroep aantrekken voor een middeldure huurwoning.

Middeldure koop

In de vorige woonvisie werd slechts beperkt ingegaan op de noodzaak van middeldure koopwoningen. Lange tijd was het vanzelfsprekend dat het aanbod in nieuwbouwprojecten voor een deel gericht was op middeninkomens, als belangrijke kopersgroep op de woningmarkt. Door de huidige woningmarkt, de gestegen bouwkosten en andere oorzaken wordt nieuwbouw alsmaar duurder. Landelijk is de prijs van een gemiddelde nieuwbouwwoning inmiddels de € 400.000 gepasseerd. Dergelijke bedragen zijn alleen bereikbaar voor hogere inkomens. In de huidige nieuwbouwprojecten in Nijkerk is nog maar een beperkt aanbod tussen de € 200.000 en € 275.000, terwijl het woningbehoefteonderzoek juist laat zien dat daar de grootste behoefte zit. Door de focus op het behoud van een aandeel sociale koop lijkt de aandacht voor het segment net daarboven verwaterd te zijn. Om die reden stellen we in deze woonvisie eisen voor een verplicht, maar variabel aandeel woningen in het hoge en lage middensegment bij nieuwbouwprojecten.

Verplicht aandeel woningen middensegment

Door het zeer geringe aanbod van woningen in het middeldure segment wordt voortaan ook een aandeel middeldure woningbouw bij nieuwbouw verplicht gesteld. Op grond van deze woonvisie is, naast het vereiste aandeel van 35% sociale woningbouw, een aandeel van 5% in het lage middensegment (huur en/of koop) en 15% in het hoge middensegment (koop) verplicht. Dit aandeel is variabel door gebruik te maken van een



keuzemenu. Hierbij wordt ontwikkelaars een drietal opties geboden in de verdeling van deze drie segmenten waarop de gemeente actief wil sturen. Met deze opties bieden we partijen de mogelijkheid om een hoger aandeel in het lage middensegment te bouwen. Door het verplichte aandeel in het lage middensegment momenteel laag te houden, willen we voorkomen dat het aanscherpen van de eisen voor nieuwbouw leidt tot vertraging of uitval van projecten. Een nadere uitleg bij de verplichte segmenten in nieuwbouwwontwikkelingen en de opties daarin wordt gegeven in bijlage 3.

Verkoop en liberalisatie door corporaties

De hierboven genoemde oplossingsrichtingen zijn gelegen in de programmering van nieuwbouw. Instrumenten om in de bestaande woningvoorraad in te grijpen zijn zeer beperkt. Alleen als het gaat om de woningvoorraad van corporaties heeft de gemeente een sturingsmogelijkheid middels de prestatieafspraken met corporaties en huurders. Een belangrijk onderwerp in deze prestatieafspraken met betrekking tot de woningvoorraad is de mogelijkheid van verkoop en liberalisatie van sociale huurwoningen. Met verkoop en liberalisatie kunnen woningen aan het lage middensegment worden toegevoegd, waar dat segment in de nieuwbouw lastig te realiseren is. De opbrengsten van de verkopen zijn tevens nodig om de nieuwbouw van sociale huurwoningen te kunnen realiseren. Anderzijds gaan verkoop en liberalisatie ten koste van de voorraad sociale huurwoningen. We willen daarom de ruimte voor verkoop en liberalisatie koppelen aan de toevoeging van sociale huurwoningen elders in de gemeente.

Starterslening

Omdat er vrijwel geen startersleningen meer werden verstrekt, zijn eind 2018 de voorwaarden van de starterslening verruimd. Ook groeide de maximale koopsom van een woning die voor een starterslening in aanmerking komt mee met de NHG-grens. Dit heeft ervoor gezorgd er in 2019 weer startersleningen zijn verstrekt. Het gaat daarbij niet om grote aantallen, maar in 2019 zijn 10 inwoners met een starterslening geholpen bij de aankoop van een eerste koopwoning. Daaronder zaten ook aanvragers die doorstroomden vanuit een sociale huurwoning. Wij zien de starterslening als een goed middel om jonge inwoners van Nijkerk een duwtje in de rug te geven. Daarom continueren wij de inzet van dit instrument.



Onze aanpak

- Door in de komende jaren vooral te bouwen voor de **lokale vraag**, komen we tegemoet aan de kwantitatieve woningbehoefte van onze inwoners. Door **voldoende woningen** te bouwen (gemiddeld 250 woningen per jaar) dragen we bij aan de betaalbaarheid van de woningen.
- Bij het programmeren van woningbouw hebben we oog voor de **actuele knelpunten** op de woningmarkt en kijken we vooruit aan de hand van de **woningbehoefte op de lange termijn**.
- We richten ons in het bijzonder op **woningzoekenden die druk op de woningmarkt het sterkst ervaren** en komen tegemoet aan de behoefte van specifieke doelgroepen.
- We willen in een **doelgroepenverordening** duidelijk vastleggen wat we verstaan onder de segmenten sociale huur, sociale koop en middeldure huur, en voor welke doelgroepen deze segmenten bedoeld zijn.
- We continueren het uitgangspunt van **35% sociale woningbouw** bij nieuwbouw, dat zowel sociale huur als sociale koop kan omvatten.
- We stellen naast het aandeel sociale woningbouw een aandeel van **5% in het lage middensegment en 15% in het hoge middensegment** verplicht. Daarbij worden ontwikkelaars **een aantal opties** geboden in de verdeling van deze drie segmenten waarop de gemeente actief wil sturen.
- We maken met de **woningcorporaties en de huurders afspraken** over hun woningvoorraad en de ontwikkeling daarvan. We betrekken de corporaties actief bij woningbouwontwikkelingen om sociale huurwoningen te realiseren.
- We werken aan oplossingen voor de knelpunten in het segment **sociale koop**. Uitgangspunt is dat de koopsom in verhouding staat tot de marktwaarde.
- We continueren de **starterslening**, waarmee we koopstarters in staat stellen om nét dat beetje extra te lenen, dat in deze markt het verschil kan maken om een koopwoning in Nijkerk bereikbaar te maken.

3. Thema: Wonen en zorg



Wonen en zorg

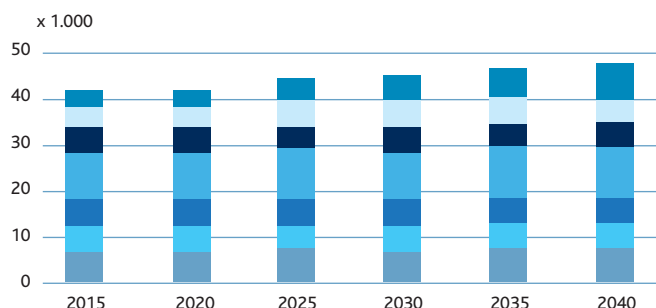
Ouderen



2019-2029 sterke groei 65-plusser

Bevolkingsprognose naar leeftijdsklassen 2015-2040

■ 0-14 jr ■ 15-24 jr ■ 25-34 jr ■ 35-54 jr ■ 55-64 jr ■ 65-74 jr ■ >75 jr

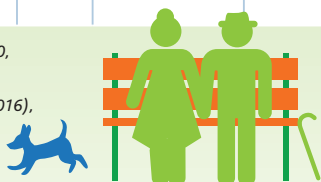


(Bron: Prognose Provincie Gelderland 2017)

Vraag-aanbod wonen met zorg doelgroep ouderen

	2020	2030	Huidig aanbod (+plannen)	Opgave 2030
Gecclusterd wonen 24-uurs zorg (dementie)	140	205	106 (+20)	+80
Gecclusterd wonen 24-uurs zorg (somatic)	115	160	182	-20
Gecclusterd wonen, zorg nabij	345	565	239	+315
Gecclusterd wonen zonder zorg	365	565	onbekend	onbekend
Regulier wonen (liefst levensloopgeschied)	4.835	5.840	onbekend	onbekend

Bronnen: Amaris Zorggroep, Het Beweging 3.0, Gastenhuis, WSN, De Alliantie (2019), NZA (2018), CBS (2019), Provincie Gelderland (2016), CIZ (2019).



Verstandelijk gehandicapten en geestelijke gezondheidszorg

Vraag-aanbod wonen met zorg doelgroep verstandelijk gehandicapten (op basis van Wlz en Wmo)

	2030	2040	Huidig aanbod (+plannen)	Opgave 2030	Opgave 2040
VG geclusterde instelling-geenzorg (wlz)	220	225	154 (+18/24)	66 (-18/24)	71 (-18/24)
VG + LVG geclusterd begeleid (wlz+wmo)	35	50	40	-5	10
LVG gespikkeld (wmo)	15	50	-	15	50

- Op dit moment zijn vraag en aanbod ongeveer in evenwicht
- Richting 2030 dreigen er tekorten (bij gelijkblijvend aanbod). Met name bij geclusterd wonen, in mindere mate gespikkeld wonen.

Vraag-aanbod wonen met zorg doelgroep psychiatrische problematiek

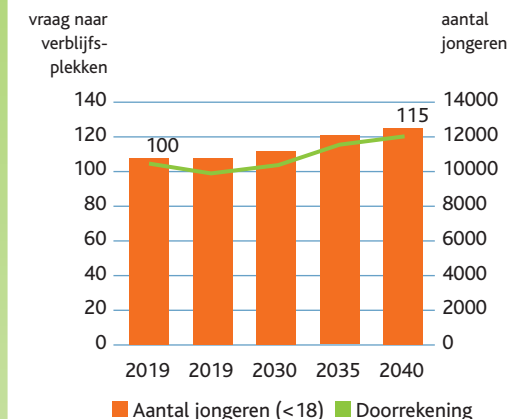
	2030	2040	Huidig aanbod (+plannen)	Opgave 2030	Opgave 2040
GGZ plekken (wmo regio-naal + lokaal)	28	43	5 (+28/33)	23 (-28/33)	38 (-28/33)
GGZ klinische plekken (wlz)	0	0	0	0	0

Jeugdzorg



Prognose vraag naar jeugdzorg met verblijf (afgerond op vijftallen)

Bron: Jeugdzorg registratie Nijkerk, bevolkingsprognose



Jaarlijkse uitstroom van ongeveer 35-40 jongeren.

Wensbeeld jeugdzorg & gehandicapten/GGZ

Wensbeeld woning

Voorkeur voor eigen woonunit (30 á 40m²) met een aparte slaapkamer en eigen voorzieningen zoals een keuken, douche en wc.

Betaalbaarheid is belangrijk; bij voorkeur een huur van max. 424 euro.

Kleinschalig wonen, voor een deel de mogelijkheid tot een buitenruimte.



Wensbeeld woonomgeving

Wensbeeld woonomgeving

Fietsafstand tot voorzieningen, zoals de supermarkt, winkels en OV.

Liefst in de buurt of kern waar men is opgegroeid of bekend is.

Behoeft aan gelijkgestemden om hen heen, die bekend zijn met situatie.

Belangrijk om geen stempel te krijgen en op te gaan in de buurt.



Wensbeeld zorg en ondersteuning

Wensbeeld zorg en ondersteuning

Praten én samen dingen doen als koken, papierwerk etc. Maar wel wanneer cliënt er zelf behoefte aan heeft.

Vaste begeleiding gewenst om in te kunnen vertrouwen.





3. Thema: Wonen en zorg

Onze ambitie:

- We vergroten de komende jaren het woningaanbod voor ouderen met een zorg- en ondersteuningsvraag en voor kwetsbare personen met een ondersteuningsvraag. Op die manier willen we voorkomen dat tekorten in het aanbod ontstaan.

De relatie tussen wonen en zorg wordt steeds belangrijker. Landelijk beleid is er op gericht om meer mensen met een zorg- en/of ondersteuningsbehoefte zelfstandig te laten wonen. Zij kunnen vaak niet langer terecht in een instelling en hebben behoefte aan een zelfstandige woning, waarbij de zorg en ondersteuning ambulant wordt verleend. Wonen en zorg worden zeggezegd van elkaar gescheiden. De opgave op het gebied van wonen en zorg betreft in belangrijke mate de woningbehoefte van ouderen. Maar ook de behoefte aan woonruimte voor kwetsbare personen met een ondersteuningsvraag, zoals verstandelijk gehandicapten, personen met psychiatrische problematiek en jongeren die uitstromen uit de jeugdzorg omdat zij 18 jaar zijn geworden. We zien in de komende jaren tekorten ontstaan in de voor deze groepen benodigde woningen. In dit hoofdstuk is daarom specifieke aandacht voor deze doelgroepen en de opgave, om te voorzien in passende woonruimte voor elk van deze doelgroepen.

Ontmoeting

Het beleid gericht op (langer) zelfstandig wonen in de bestaande omgeving vraagt naast voldoende aanbod van geschikte woonruimte ook om voldoende ruimte voor ontmoeting en verbinding. Kwetsbare doelgroepen

hebben daarvoor behoefte aan laagdrempelige ontmoetingsmogelijkheden. De inrichting van de openbare ruimte speelt hierin een belangrijke rol. Maar ook de keuze voor een bepaalde woonvorm kan daar aan bijdragen. Daarbij valt te denken aan het wonen in hofjes, het toevoegen van een ontmoetingsruimte of het delen van een gezamenlijke tuin.

3.1 Ouderen met een zorg- en ondersteuningsvraag

De landelijke trend van vergrijzing speelt ook in Nijkerk. Met name in de komende tien jaar zien we een sterke stijging van het aantal huishoudens van 65 jaar en ouder. Binnen de doelgroep ouderen is er grote variatie in woonbehoefte. Zo is driekwart van de 55-plussers vitaal en hebben zij geen of slechts een beperkte zorg- of ondersteuningsvraag. Deze groep redt zich prima in een reguliere woning. Wel hebben zij bij voorkeur een levensloopgeschikte woning, waarmee zij voorbereid zijn op eventuele beperkingen die op zich op latere leeftijd kunnen voordoen. Omdat lang niet alle woningen levensloopgeschikt zijn, ligt er de komende jaren een grote opgave om woningen aan te passen en daarmee levensloopgeschikt te maken. Anderzijds zal er een groep ouderen moeten verhuizen wanneer hun woning niet eenvoudig aan te passen is of wanneer zij meer in de nabijheid van voorzieningen willen gaan wonen.

Tenslotte moet ook rekening gehouden worden met de woonlasten van ouderen en de financiële mogelijkheden om te verhuizen. Veelal beschikken senioren over een (grotendeels) afbetaalde woning, waardoor de woonlasten erg laag zijn. Als een verhuizing leidt tot een toename van de woonlasten, vormt dat een drempel om deze stap daadwerkelijk te maken. Wanneer ouderen een eventuele verhuistap zouden moeten financieren,



kan dat een probleem zijn. Door hun leeftijd en/of beperkte inkomen krijgen zij veelal geen financiering. Om ouderen te verleiden tot een verhuizing moet daarom aandacht zijn voor slimme arrangementen die voorkomen dat dergelijke financiële drempels ontstaan.

Vraag en aanbod

Het aanbod van woonruimte die geschikt is voor ouderen, is onvoldoende. Dat tekort zal door de stijgende vraag nog verder toenemen. Deze vraag laat zich indelen in een aantal woonvormen die passen bij de uiteenlopende behoefte van deze brede doelgroep. Een eerste uitdaging zit in het vergroten van specifiek voor ouderen geschikte woningen in de bestaande wijken. Eén van de belangrijkste voorwaarden voor veel ouderen is immers dat zij in hun vertrouwde omgeving willen blijven wonen. Hierbij kan een onderscheid gemaakt worden tussen gespikkeld (verspreid) en geclusterd wonen. In beide gevallen gaat het om zelfstandige woningen, waar de bewoners zelf verantwoordelijk zijn voor de organisatie van voldoende ondersteuning en zorg.

We spreken van gespikkeld wonen wanneer mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag in willekeurige woningen verspreid door een wijk wonen. In het geval van geclusterd wonen staan er meerdere woningen voor de doelgroep bij elkaar. Geclusterd wonen maakt ook voorzieningen als een huismeester of een ontmoetingsruimte mogelijk. Voor het ontwikkelen van geclusterde woonvormen moeten locaties in bestaande wijken worden benut, zoals locaties waar verdicht of getransformeerd kan worden en waar een sterke vergrijzing verwacht wordt. De nabijheid van voorzieningen is daarbij essentieel. Daarnaast moeten de woningen in kwalitatief opzicht voldoen aan de wensen van de doelgroep. Naast meer traditionele woningbouw van appartementen, kan ook gekeken worden of een alterna-

tieve vorm zoals een hofje tot de mogelijkheden behoort. Tenslotte is een variatie in koop- en huursegmenten van belang. Ook ouderen met een laag inkomen moeten een kans maken op een dergelijke stap. De in de gemeente Nijkerk actieve corporaties zijn nodig om aan dergelijke ontwikkelingen deel te nemen, zodat ouderen ondersteund worden in de zelfredzaamheid op de woningmarkt.

Naast geclusterde woonvormen zonder zorg kan ook geclusterd wonen in de nabijheid van zorg onderscheiden worden. Hierbij moeten de woningen in de nabijheid van een zorginstelling staan of een op zichzelf staand onderdeel van een complex voor ouderenzorg vormen. De vraag naar dergelijke geclusterde woningen voor ouderen met zorg in de nabijheid bedraagt voor de komende tien jaar circa 315 woningen. De groep ouderen die intensieve zorg nodig heeft, zal de komende jaren ook stijgen. Voor deze groep geldt dat ze bij voorkeur in woon-zorgcomplexen wonen, waar 24-uurs intensieve zorg geleverd kan worden. Hier ligt de komende tien jaar een opgave van circa 80 woningen.

Daarnaast willen we voldoende ruimte bieden voor mantelzorgwoningen. Met het verdwijnen van bejaardenhuizen voor ouderen, verdwijnt ook de tussenfase tussen zelfstandig wonen en een verpleeghuis. Een mantelzorgwoning kan oplossing bieden voor een zorgbehoevende om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen in de eigen vertrouwde woonomgeving en tegelijkertijd mantelzorg te ontvangen. Voor mantelzorgwoningen is er al veel mogelijk en zijn er vergunningsvrije regels. Toch willen we meer mogelijkheden voor mantelzorg bieden, hiertoe wordt nieuw beleid opgesteld.



Definities woonvormen - wonen met zorg voor ouderen

- Gespikkeld wonen met zorg nabij: willekeurige, maar levensloopbestendige woningen in de wijk met zorg op afroep.
- Geclusterd wonen voor senioren zonder zorg: specifieke seniorenwoningen die niet in directe nabijheid van zorginstelling liggen. Nabijheid van voorzieningen is wel essentieel.
- Geclusterd wonen met zorg nabij: specifieke seniorenwoningen nabij een zorginstelling, met ook de mogelijkheid om van de nabije zorg gebruik te maken (aanleunwoningen).
- Geclusterd wonen met 24-uurs zorg: veelal woonruimte in de vorm van een kamer voor zorgbehoevende met een indicatie op grond van de Wlz, met een onderscheid naar dementie en somatiek.

3.2 Kwetsbare personen met een ondersteuningsvraag

De groep kwetsbare personen met een ondersteuningsvraag kan worden onderscheiden in een aantal categorieën woningzoekenden: verstandelijk gehandicapten (VG), waaronder ook licht verstandelijk gehandicapten (LVG), personen met psychiatrische problematiek (GGZ – beschermd wonen) en veelal kwetsbare jongeren die uitstromen uit de jeugdzorg wanneer zij 18 jaar zijn geworden. Tegenwoordig krijgen steeds minder mensen uit deze categorieën een indicatie op grond van de Wet langdurige zorg (Wlz) en wordt van hen verwacht dat ze zelfstandig gaan wonen, al dan niet met ondersteuning op basis van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo).

Het woningmarktonderzoek laat zien dat het aantal kwetsbare personen met een woonvraag in Nijkerk de komende jaren toeneemt. Voor vrijwel alle te onderscheiden categorieën zien we tekorten ontstaan in de periode tot 2030, evenals de periode tot 2040. Daarom is per categorie in kaart gebracht wat de behoefte is. In beginsel kan gesteld worden dat voor deze doelgroep veel behoefte is aan goedkope woonruimte onder de kwaliteitskortingsgrens. Woningtypen die hier goed bij passen zijn kleinere appartementen of studio's. Ook kan voor bepaalde doelgroepen gedacht worden aan kamers, waarbij voorzieningen als de keuken en een huiskamer gedeeld worden. De bestaande woningvoorraad kent overigens nauwelijks aanbod van dergelijke woningtypen. Nieuwbouw of transformatie zal benut moeten worden om hier in te voorzien.



Categorieën kwetsbare personen met een ondersteuningsvraag

Verstandelijk en/of lichamelijke beperking

- Verstandelijke en/of lichamelijke beperking (o.b.v Wlz indicaties + aanname Wmo).
- Geclusterd wonen: kleinschalige of grootschalig geclusterde woonvormen, voor een matige tot zware zorgvraag.
- Gespikkeld wonen: niet geclusterde woonvorm in de buurt van zorginstelling, met name bedoeld voor mensen met een relatief lichte zorgvraag.

Geestelijke gezondheidszorg (GGZ)

- Klinische psychiatrie (GGZ B): Klinische instelling, bestemd voor psychiatrische patiënten met zware zorgvraag.
- Beschermd Wonen (GGZ C): Grootschalige of kleinschalige woonvormen, gericht op mensen met matige zorgvraag.

Jongeren

- Kwetsbare jongeren die uitstromen uit de Jeugdzorg omdat zij 18 zijn geworden, maar nog wel behoefte hebben aan een vorm van begeleid (zelfstandig) wonen.

Verstandelijk gehandicapten

Voor de groep verstandelijk gehandicapten (VG), waaronder ook licht verstandelijk gehandicapten (LVG), zijn vraag en aanbod in Nijkerk momenteel redelijk in evenwicht. Wel is er een tekort aan gespikkelde woningen, dat waarschijnlijk wordt opgelost doordat personen thuis blijven wonen of ongeregistreerd wonen. Er bestaan twee plannen om het aanbod van woonruimte voor verstandelijk gehandicapten uit te breiden, deze zijn in deze woonvisie meegenomen.

Personen met psychiatrische problematiek

Personen die niet meer zelfstandig kunnen wonen vanwege psychiatrische (psychische en/of psychosociale) problematiek komen in aanmerking voor beschermd wonen. Bij beschermd wonen is veelal sprake van kamerbewoning in een instelling of wooninitiatief, waarbij de bewoners intensief worden ondersteund in hun dagelijkse activiteiten. Afhankelijk van de behoeften en het aanbod van de woonvorm kan er ook begeleiding zijn bij het huishouden, het maken van sociale contacten en eventuele verzorging en verpleging. Klinische opname of wonen op een gesloten afdeling valt niet onder beschermd wonen. Momenteel zijn er in Nijkerk te weinig woningen voor beschermd wonen. Er ligt dan ook een opgave om te voorzien in het aanbod van plaatsen voor beschermd wonen. Deze opgave wordt in de komende jaren in samenwerking met andere gemeenten binnen de regio Amersfoort opgepakt.

Anderzijds ligt er een uitdaging in het huisvesten van personen die uitstromen uit een instelling voor beschermd wonen. Zij moeten reguliere woonruimte krijgen. Dit vraagt wel om aandacht in de toewijzing van sociale huurwoningen. Daarbij moet aandacht zijn voor het woningtype en de ligging. Reguliere gezinswoningen zijn vaak te groot en te duur, gezien



de doelgroep die vaak alleenstaand is en een laag inkomen heeft. De ligging kan van belang zijn voor mensen die behoefte hebben aan een rustige, prikkelarme omgeving.

Uitstroom uit Jeugdzorg

Momenteel telt Nijkerk circa 100 beschikkingen voor jeugdzorg met verblijf, dat vorm krijgt in een gezinshuis of behandelgroep. De verwachting is dat de vraag naar plaatsen in de jeugdzorg in de toekomst zal toenemen, gebaseerd op het groeiend aantal jongeren in de gemeente. Naast een uitbreiding van behandelplaatsen in de jeugdzorg, ligt ook in deze categorie een behoorlijke uitdaging in de uitstroom van jongeren uit deze instellingen op het moment dat zij 18 worden. Kenmerkend is dat ongeveer 70% van deze uitstromers een indicatie op grond van een licht verstandelijke beperking heeft. Ook voor deze categorie zijn voldoende goedkope en kleine sociale huurwoningen tot de kwaliteitskortingsgrens nodig.

Als het gaat om de opgaven die voortkomen uit dit thema kan kortom een onderscheid gemaakt worden tussen de behoefte aan specifieke woonruimte voor doelgroepen met een zorg- of ondersteuningsvraag en de behoefte aan reguliere sociale huurwoningen voor mensen die juist moeten uitstromen vanuit specifieke zorghuisvesting naar reguliere woonruimte. Hierbij zal een groot aandeel van de benodigde woonruimte voor doelgroepen met een zorg- of ondersteuningsvraag ontwikkeld worden door zorgaanbieders en partijen die zich richten op zorghuisvesting, waarbij we

als gemeente deze opgave willen faciliteren en aanjagen. Het is overigens ook denkbaar dat deze partijen de samenwerking met een corporatie opzoeken voor bepaalde projecten. Bij het formuleren van de behoefte aan sociale huurwoningen (nader uitgewerkt in bijlage 1) is daarentegen vooral aandacht voor de categorieën die uitstromen. Zij zijn veelal aangewezen op een sociale huurwoning en worden daarom meegenomen in de berekening van de behoefte aan sociale huurwoningen.



Onze aanpak

- We zetten ons in om **passend aanbod voor ouderen** te realiseren, gezien de tekorten aan passende woonruimte die als gevolg van vergrijzing ontstaan. Enerzijds betreft dit **reguliere woningen** verspreid door de bestaande wijken, anderzijds ook **geclusterde woonvormen**.
- De **(her)ontwikkeling** van woonruimte voor ouderen vindt zoveel mogelijk plaats in de (directe) nabijheid van voorzieningen en in bestaande buurten. We reserveren hiervoor de locaties die vrijkomen in de bestaande bebouwing, zowel in het centrum als in de woonwijken.
- We streven hierbij naar een **variatie in het koop- en huursegment**. We onderzoeken met de woningcorporaties hoe we ouderen met een **laag inkomen** kunnen faciliteren. Daarnaast is er ook specifieke aandacht voor woningen in de vrije huursector.
- We onderzoeken hoe we de mogelijkheden voor **mantelzorgwoningen** kunnen **vergroten**.
- We onderzoeken hoe we om moeten gaan met de **toekomstig stijgende behoefte aan intramurale zorg**, voor ouderen die afhankelijk zijn van 24-uurs zorg.
- We zetten ons in om tekorten aan woonruimte voor de **kwetsbare personen met een zorg- of ondersteuningsvraagdoelgroepen** te voorkomen.
- In aanvulling op de bestaande woningvoorraad zijn **meer kleine en goedkope sociale huurwoningen** nodig, om de **uitstroom van Beschermd Wonen en Jeugdzorg** op te vangen
- We maken hiervoor **afspraken met de woningcorporaties**, om aandacht voor deze doelgroepen te vragen in de toewijzing van reguliere sociale huurwoningen.
- Samen met zorgaanbieders en woningcorporaties zetten we in op **communicatie en het creëren van bewustwording** om wooncarrières voor ouderen en specifieke doelgroepen te bevorderen.
- Samen met zorgaanbieders willen we onderzoeken op welke manier **ontmoeting of een 'dienstenaanbod'** kan worden vormgegeven in de nabijheid van geclusterde woonvoorzieningen, om daarmee de zelfredzaamheid te vergroten.
- We zorgen voor een woonomgeving die **inwoners uitnodigt om elkaar te ontmoeten**.

4. Thema: Alternatieve en flexibele woonvormen



Alternatieve en flexibele woonvormen

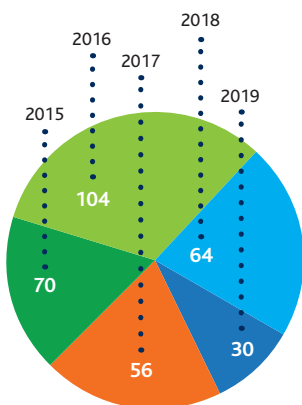


Arbeidsmigranten

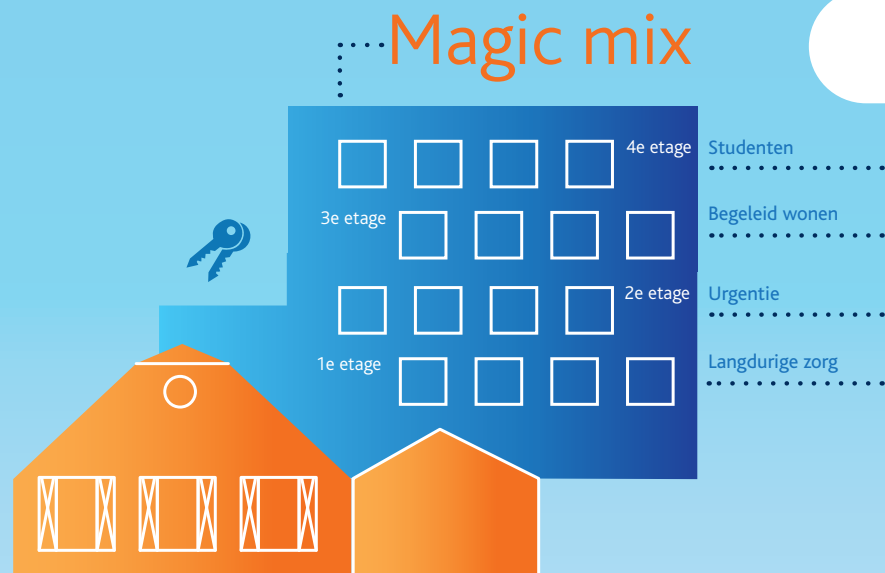
Arbeidsmigranten zijn mensen die hun land of woonplaats verlaten om, vaak voor een beperkte duur, ergens anders te gaan werken. In Nijkerk zijn naar schatting 1200 arbeidsmigranten werkzaam, waarvan er naar verwachting 350 in Nijkerk zijn gehuisvest (april 2019). De uitzendbureaus verwachten de komende jaren een groei van 10-25% in het aantal arbeidsmigranten.

Statushouders

Een statushouder heeft de hele asielprocedure doorlopen en heeft vervolgens een tijdelijke verblijfsvergunning voor vijf jaar gekregen. Elke gemeente in Nederland moet verplicht jaarlijks een aantal statushouders huisvesten. Het totaal van de afgelopen 5 jaar is 324 personen.



Totaal 324 personen



Boerenerf Woon-zorgconcept



Kleine huishoudens

huishoudens bestaande uit één of twee personen.



Speedzoeker

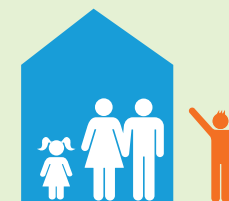
Woningzoekende die met spoed op zoek is naar woonruimte, maar niet in aanmerking komt voor woonurgentie. Door de strenge voorwaarden van de urgentieregeling komt immers lang niet iedereen in aanmerking voor woonurgentie.



Ouderen (>55 jaar)

Een oudere is een AOW'er, maar uitgangspunt van deze woonvisie is iedereen van 55 jaar of ouder. Dit is hiermee een erg gedifferentieerde groep, met uiteindelijke woonwensen.

36m²
Tiny house



Starter

Huishouden dat voor de eerste keer een zelfstandige woning betreft en dus geen zelfstandige woning na verhuizing achterlaat.



4. Thema: 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 huidige woningmarkt.
- We willen een flexibele schil naast de reguliere woningvoorraad om specifieke doelgroepen snel, en soms ook tijdelijk, in hun woonbehoefte te kunnen voorzien.

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 mist het budget daarvoor. De vraag naar alternatieve woonvormen neemt toe. Ook is er een toenemende vraag naar 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 de bouw van alternatieve en flexibele woonvormen stimuleren.

Het ontwikkelen van alternatieve en flexibele woonvormen betekent dat er wordt afgeweken van woonvormen die gebruikelijk zijn voor Nijkerk. Er zal daarom altijd een zorgvuldige afweging gemaakt moeten worden tussen enerzijds het zorgvuldig opgebouwde karakter van de wijken in Nijkerk en anderzijds de veranderende behoefte aan woonruimte. We zien hierin een belangrijk vraagstuk dat in het kader van de Omgevingsvisie verder uitgewerkt kan worden.

4.1 Alternatieve woningtypen

In hoofdstuk 2 is geconstateerd dat er een toenemende vraag is naar woonruimte die passend is voor één- en tweepersoons huishoudens. Ook is er een grote opgave gelegen in het borgen van voldoende aanbod in de sociale en middeldure segmenten. Daarbij speelt een aantal knelpunten die ertoe leiden dat het steeds lastiger wordt om woningen betaalbaar te houden. Dit vraagt om een andere blik op de te bouwen woningen. We moeten daarom kijken bij welke ontwikkelingen of deelgebieden we af kunnen stappen van traditionele rijwoningen en deze kunnen vervangen door woningen met een alternatieve vorm.

Alternatieven voor grondgebonden woningen

Een eerste uitdaging is het realiseren van sociale koopwoningen met een koopsom tot €200.000 die een reële afspiegeling van de marktwaarde hebben. In de huidige markt is een rijwoning met tuin dan niet langer realistisch. Daarom moet er worden nagedacht over alternatieven voor rijwoningen met tuin. Het ligt voor de hand dat dit segment vorm krijgt door middel van gestapelde bouw. Er kan ook gedachte worden aan minder gebruikelijke concepten, zoals beneden-bovenwoningen en rug-aan-rugwoningen.

Ouderen en doelgroepen met een zorgbehoefte

In hoofdstuk 3 is de opgave benoemd om te voorzien in voldoende woningen voor mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag. De extramuralisering van zorg vraagt om woonruimte die geschikt is voor ouderen of kwetsbare doelgroepen met een zorg- of ondersteuningsvraag. Voor deze opgave moeten we kijken naar alternatieve woonvormen en aandacht



hebben voor de directe omgeving van deze woonvormen. Het is daarbij belangrijk om ontmoeting te faciliteren, zodat informele netwerken makkelijk ontstaan en bijdragen aan diversiteit in zorg- en samenlevingsverbanden. Voorbeelden zijn hofjes voor ouderen en zogeheten magic-mix woonvormen, waarbij verschillende doelgroepen bij elkaar wonen met het idee dat zij elkaar ook kunnen versterken.

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. We hebben daar in Nijkerk recent ervaring mee op kunnen doen door de plaatsing van tiny houses aan de Ds. Kuypersstraat. De vraag naar dit innovatieve concept bleek groot. Voor verschillende doelgroepen kan deze woonvorm een oplossing bieden. We willen daarom kijken of er meer innovatieve woonvormen en -concepten kunnen worden ontwikkeld. Flexibele woonvormen 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 woonbestemming, waarbij gewerkt wordt met een tijdelijke bestemming. Na 10 of 15 jaar kunnen de wooneenheden verplaatst worden naar een volgende locatie. 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

heeft zo'n wijk bijvoorbeeld behoefte aan huisvesting gericht op ouderen, waar dan ook ruimte voor ontstaat. We pleiten daarom voor het op zowel uitleg- als inbreidingslocaties inzetten van flexibele woonvormen.

Spoezoekers

Flexibele woonvormen bieden een oplossing voor mensen die snel huisvesting nodig hebben, maar daar niet jaren op kunnen wachten. Deze mensen worden spoedzoekers genoemd. Zij beschikken niet over voldoende budget voor een koopwoning of voldoende inschrijfduur voor een sociale huurwoning, waardoor ze niet eenvoudig op korte termijn een woning kunnen betrekken. Een deel van deze mensen neemt nu hun toevlucht tot informele oplossingen die minder geschikt zijn, zoals bankslapen bij vrienden of familie of de illegale bewoning van vakantieparken of bedrijfspanden. Door hen woonruimte met een tijdelijk contract van bijvoorbeeld twee jaar aan te bieden worden dergelijke situaties voorkomen en wordt de tijd geboden om te werken aan een definitieve woonoplossing.

Jongeren

De leeftijd waarop jongeren uit huis gaan en eigen woonruimte betrekken neemt toe. Vaak is er wel de behoefte om op eerdere leeftijd uit huis te gaan, maar ontbreekt het aan mogelijkheden om deze stap te maken. Door het toevoegen van flexibele woonvormen creëren we mogelijkheden voor deze doelgroep. De nadruk ligt ook voor deze doelgroep op een tijdelijke oplossing, zodat ze eerder het ouderlijk huis kunnen verlaten en de tijd hebben om te werken aan een meer definitieve oplossing. Een veelgebruikte werkwijze is de toepassing van een tweejarig tijdelijk huurcontract of een vijfjarig jongerencontract, waarbij de inschrijfduur voor een sociale huurwoning door blijft lopen.



Statushouders

Een belangrijke aanleiding voor de bouw van tiny houses was dat deze woningen ook geschikt zijn voor de huisvesting statushouders. Als het gaat om statushouders bestaan er grofweg twee sporen voor huisvesting. Voor gezinnen geldt dat deze het beste bemiddeld kunnen worden naar een reguliere woning. Hierbij wordt gestreefd om deze verspreid over de gemeente te huisvesten. Deze wijze van huisvesten schept tevens goede voorwaarden voor een snelle inburgering. Anderzijds hebben we ook te maken met alleenstaande of alleengaande statushouders. Veelal komen personen alleen naar Nederland en doen zij hier een aanvraag voor gezinshereniging. Het proces van gezinshereniging neemt echter al snel één of twee jaar in beslag. Om die reden is er voor statushouders behoefte aan tijdelijke huisvesting, waar zij kunnen verblijven totdat gezinshereniging plaatsvindt. In dat geval kunnen zij doorstromen naar een reguliere gezinswoning.

Magic mix

Hoewel we bovenstaande doelgroepen apart benoemd hebben, zijn er ook veel voorbeelden waarbij flexibele woonvormen benut worden om juist een combinatie van doelgroepen in te huisvesten. Vaak wordt gebruik gemaakt van het begrip “magic mix” om een dergelijke combinatie van doelgroepen te duiden. Het mengen van doelgroepen vraagt wel om een goed beheer van het complex en mogelijk ook begeleiding van bewoners. Daarnaast vergt het werken met tijdelijke contracten vaak begeleiding van inwoners om ervoor te zorgen dat zij tijdig en actief aan de slag gaan met een vervolgoplossing, voor het moment dat het tijdelijke contract afloopt

Wooncirkel

De wooncirkel is een initiatief dat voortkomt uit de dialoog ‘Samen aan zet’. Het doel van de wooncirkel is om één of meerdere meer-generatie

projecten te ontwikkelen en te realiseren in de drie kernen van Nijkerk. Meer-generatie wonen is het gezamenlijk wonen van ouderen en jongeren met het doel om ook wat voor elkaar te betekenen. Het is de bedoeling dat de woningen levensloopbestendig zijn en dat er ruimte is voor ontmoeting, zowel binnen als buiten. In de komende jaren gaan we ons samen met de initiatiefnemers inzetten om één of meerdere van dit soort projecten daadwerkelijk van de grond te krijgen.

4.3 Huisvesting van arbeidsmigranten

Voor de bedrijvigheid in de gemeente Nijkerk zijn tegenwoordig buitenlandse werknemers noodzakelijk. In een bijeenkomst met lokale ondernemers, uitzendbureaus en huisvesters is het aantal in Nijkerk werkzame arbeidsmigranten door hen ingeschat op 1.500 à 1.800 personen. Het bedrijfsleven schat daarnaast in dat de aanwezigheid van deze groep blijvend is. De roep om geschikte huisvesting voor deze doelgroep is dan ook groot. Door het huidige tekort aan passende oplossingen voor deze doelgroep ontstaan situaties van huisvesting die niet wenselijk zijn. Buitenlandse werknemers zelf zijn ook veel kritischer geworden als het gaat om huisvesting. Wanneer er geen goede huisvesting is, kiezen zij voor een andere werkgever. Het tekort aan geschikte huisvesting is daarmee een risico voor de bedrijfsvoering van de in Nijkerk gevestigde ondernemingen. Voor de huisvesting van arbeidsmigranten is een vraag naar locaties waar flexibele woonconcepten kunnen worden geplaatst. Op die manier kan ook voorkomen worden dat reguliere woningen worden onttrokken voor van de huisvesting van arbeidsmigranten. We willen daarom ruimte geven voor de ontwikkeling van flexibele woonconcepten. Bij de uitvoering van dit beleid werken we nauw samen met de bedrijven die gebruik maken van de diensten van arbeidsmigranten. Goede en veilige huisvesting en transparante contractvormen zijn integraal onderdeel van het beleid. Voor wat betreft



bestaande bouw stellen we duidelijke kaders voor het splitsen van woningen en het gebruik van woningen ten behoeve van kamergewijze verhuur.

4.4 Woonwagenstandplaatsen

In het kader van alternatieve woonvormen willen we ook stilstaan bij woonwagenbewoners. De afgelopen jaren zijn er in de gemeente Nijkerk geen nieuwe standplaatsen voor woonwagenbewoners bijgekomen. Het Europees Hof voor de Rechten van de Mens heeft in een zaak geoordeeld dat woonwagenbewoners een minderheidsgroep vormen met een eigen culturele identiteit die bescherming van de overheid verdient. In navolging daarvan heeft het Rijk in 2018 een beleidskader opgesteld voor woonwagenstandplaatsen. Kern van het beleid is dat woonwagenbewoners een reële kans op een standplaats moeten krijgen, zoals inwoners ook een reële kans moeten hebben op het vinden van reguliere woonruimte. Naar aanleiding van de uitspraak en het landelijke beleid heeft een aantal inwoners van Nijkerk zich tot de gemeente gewend en het verzoek voor een standplaats neergelegd. Zij behoren voornamelijk tot de jonge generatie woonwagenbewoners die bij gebrek aan standplaatsen in een reguliere woning is gaan wonen, maar een uitgesproken wens heeft om weer in een woonwagen te wonen. Op basis van de gesprekken komen we tot een behoefte van vijf nieuwe standplaatsen. We gaan daarom onderzoeken op welke locatie in Nijkerk deze standplaatsen gerealiseerd kunnen worden.



Onze aanpak

- We onderzoeken de bouw van **alternatieve woningtypen** als antwoord op de veranderende vraag en knelpunten in de woningmarkt. Betaalbare woningtypen voor met name het **sociale en middeldure segment**.
- We faciliteren de bouw van **flexibele woonvormen** om te voorzien in de vraag naar woonruimte van een aantal specifieke doelgroepen.
- 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 tiny houses.
- We ontwikkelen beleid voor de **huisvesting voor arbeidsmigranten** en zoeken naar mogelijkheden om huisvesting te realiseren op een **specifieke locatie**. We werken hierbij samen met de Nijkerkse bedrijven die gebruik maken van de diensten van arbeidsmigranten om te zorgen voor een passend aanbod.
- We geven uitvoering aan de **beleidsnota over woningsplitsing en kamerverhuur** waarin een duidelijk kader voor het gebruik van de bestaande woningvoorraad is opgesteld.
- We onderzoeken welke **locatie** geschikt is om **enkele woonwagen-standplaatsen** toe te voegen en daarmee te voorzien in de vraag bij de reeds in Nijkerk woonachtige woonwagenfamilies.

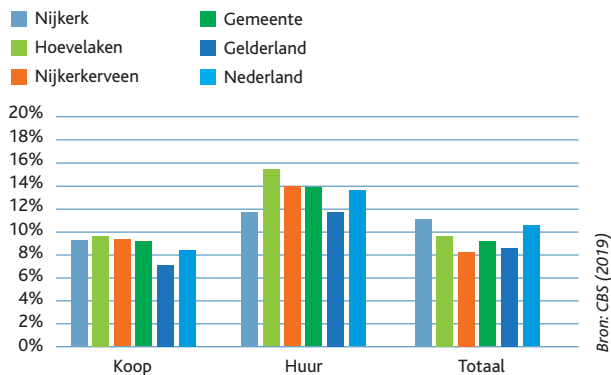
5. Thema: Verduurzaming van de woningvoorraad



Verduurzaming woningvoorraad

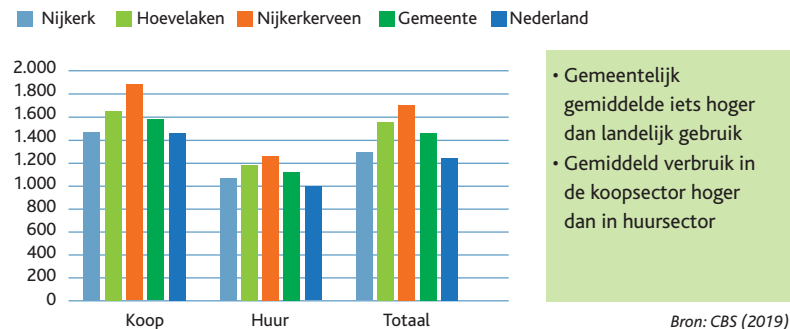


Afname aardgasverbruik 2013-2017

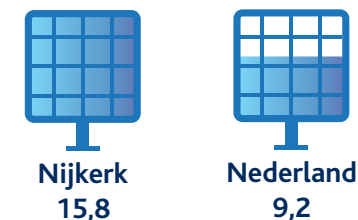


- Verbruik in gemeente veel meer afgenomen dan gemiddeld in Gelderland (en iets meer dan landelijk beeld)
- Veel grotere afname in huursector dan in koopsector

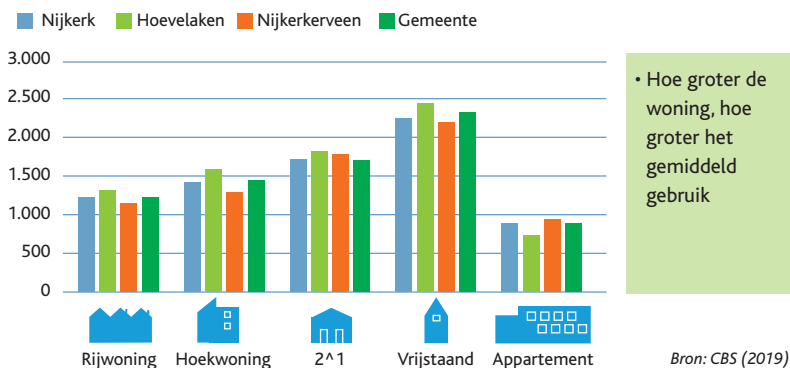
Gemiddeld aardgasverbruik koop / huur 2017 (m3)



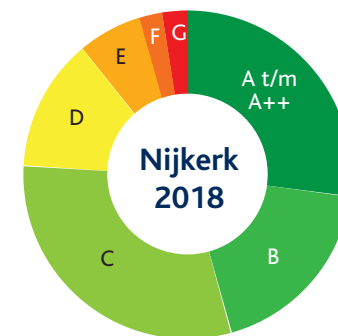
Percentage woningen met geregistreerde zonnepanelen 2018



Gemiddeld aardgasverbruik naar woningtype 2017 (m3)



Verdeling geldige energielabels woningen 2018



Bron: Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat (Klimaatmonitor)



Klimaatadaptieve en duurzaamheidsmaatregelen



5. Thema: Verduurzaming van de woningvoorraad

Onze ambitie:

- We richten onze aandacht op de verduurzaming van de woningen, zowel van corporaties als specifiek in particulier eigendom.
- We geven woningcorporaties helder inzicht in het tempo waarin de gemeente verduurzaming aanpakt, zodat ze hun activiteiten hierop kunnen baseren.
- We willen de leefkwaliteit vergroten door het stimuleren van woningbouw die vergroening en ontmoeting mogelijk maakt.

In 2050 is de gemeente Nijkerk energie-neutraal. Voor 2035 is het tussendoel CO₂-neutraal. Dat is een hoge ambitie. In het landelijke Klimaatakkoord is de ambitie vastgesteld om in 2050 aardgasvrij te zijn. Nijkerk deelt deze ambitie ook. De gemeente telt momenteel bijna 17.000 woningen, die samen een flinke bijdrage leveren aan de CO₂-uitstoot. Het grootste deel van de woningen die we in 2050 hebben, staat er nu al. Om de duurzaamheidsdoelen te realiseren, moet de gebouwde omgeving daarom ingrijpend worden getransformeerd.

Om ons doel te bereiken worden al verscheidene acties ondernomen. Met de Routekaart-Energie-neutraal hebben we in 2019 in beeld gebracht wat er allemaal nodig is om energie-neutraliteit in 2050 te behalen. Daarbij gaat het grofweg om reductie van energiegebruik (tot 50%) en daadwerkelijke toevoeging van duurzame energie. Ook wordt er tot en met 2021 gewerkt aan een Transitievisie Warmte. Nieuwbouwwoningen zijn sinds juli 2018 al aardgasvrij. Daarnaast zijn ook de woningcorporaties al begonnen

om hun bezit te verduurzamen. Zij richten zich met name op maatregelen die nu al genomen kunnen worden en de vervolgstap naar energie-neutraal niet in de weg staan (no regret-maatregelen).

Ondanks de potentie voor verdere ontwikkelingen in de sociale huurvoorraad, ligt de grootste opgave bij de particuliere woningvoorraad. Hoe verleiden, faciliteren en stimuleren we de grote groep particuliere woningeigenaren tot duurzaamheidsmaatregelen? Onze aandacht richt zich daarom, naast samenwerking met de corporaties, sterk op deze particuliere woningeigenaren. Uitgangspunt bij het nemen van duurzaamheidsmaatregelen is dat het, ondanks de benodigde investering uiteindelijk, moet leiden tot zo laag mogelijke woonlasten voor bewoners.

5.1 Verduurzaming particuliere woningvoorraad

Tot nu toe kunnen eigenaren van woningen alleen gestimuleerd worden hun woning te verduurzamen. Woningeigenaren collectief aanspreken is nog niet mogelijk. In de toekomst is dit wellicht mogelijk bij een wijkaanpak voor warmtetransitie. De beslissing om te verduurzamen ligt daardoor momenteel bij de woningeigenaren zelf. De sturingsmogelijkheden voor de gemeente zijn beperkt, mede gezien de omvang van deze groep. Het aandeel koopwoningen in Nijkerk is met 68% hoger dan het provinciale en landelijke gemiddelde, met respectievelijk 60% en 57%. Gelukkig zijn er, naast de positieve bijdrage aan het milieu, ook financiële redenen voor particulieren om te verduurzamen. Veel investeringen in energiebesparende maatregelen verdienen zichzelf terug door de besparing op de energierekening. Om dit aan te moedigen biedt de gemeente de mogelijkheid van een duurzaamheidslening.



Maatregelen: woningonderhoud en besparing

Het gemiddelde aardgasverbruik ligt in Nijkerk hoger dan het landelijk gemiddelde. De reden hiervoor is met name gelegen in de gemiddeld iets ruimere woning. Het maakt de opgave voor Nijkerk ook groter. Er zijn dus maatregelen nodig om onze ambities te behalen. Dit betekent bijvoorbeeld het isoleren van woningen of energetisch renoveren om het aardgasverbruik te verminderen. De maatregelen die we hiervoor treffen, nemen we op in het 'Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid'.

Wijkgerichte aanpak

Middels een wijkgerichte aanpak willen we wijk voor wijk aan de slag met de transitie naar een duurzame woningvoorraad. Nijkerk kent veel gemengde straten en wijken, met een combinatie van (sociale) huur en koop. Hierin moet de combinatie en samenwerking worden gezocht, zodat particuliere woningbezitters de kans krijgen zich aan te sluiten bij de projecten van de woningcorporaties die gericht zijn op energiebesparing en -opwekking. We zien onze rol als gemeente daarbij als die van een gelijkwaardige partner van inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties. Daarbij zien we juist bij de duurzaamheidsopgave goede kansen voor burgerinitiatieven en verwachten we dat de aanpak om te komen tot aardgasvrije wijken nadrukkelijk bij kan dragen aan het versterken van de sociale cohesie in de wijken.

5.2 Verduurzaming sociale woningvoorraad

De verduurzaming van de sociale woningvoorraad kent een andere aanpak, aangezien de corporaties een vaste gesprekspartner van de gemeente zijn. Voor de corporatiesector ligt er een stevige opgave als het gaat om het verduurzamen van het woningbezit. Op grond van een routekaart in Aedes-verband streven de corporaties naar een gemiddeld label B in 2021

en een CO2-neutrale woningvoorraad in 2050. De in Nijkerk aanwezige corporaties liggen op koers voor in ieder geval de doelstelling voor 2021. Anderzijds ligt er een grote uitdaging voor de corporaties in financiële zin. Aangezien zij zich primair richten op de lage inkomens, kunnen de investeringen in duurzaamheid niet leiden tot significante stijging van de woonlasten van de huurders.

Temporisering van duurzaamheidsmaatregelen

Het tempo van verduurzamen hangt voor een deel af van technologische ontwikkelingen. Momenteel wordt vooral geïnvesteerd in zogenaamde no regret-maatregelen, bijvoorbeeld door energiebesparende maatregelen te combineren met benodigd onderhoud. Anderzijds hangt het tempo af van de mate waarin de infrastructuur om verduurzaming te realiseren daarop is ingericht. Deze infrastructuur ontbreekt momenteel nog. Hiervoor zijn de corporaties deels afhankelijk van de gemeente. De gemeente moet immers in de Transitievisie Warmte aangeven wat het plan per wijk is. In nauwe samenwerking en afstemming met woningcorporaties werken we daarom wijkgericht aan verduurzaming.

5.3 Vergroten van duurzame leefkwaliteit

De kernen van onze gemeente en de wijken en buurten die daarbinnen gelegen zijn, zijn in sociaal-economisch, demografisch en fysiek opzicht gevarieerd. Iedere kern en wijk beschikt over verschillende typen en prijsklassen woningen. We vinden het van belang dat deze variëteit aan woonmilieus blijft bestaan en dat de kernen hun karakter en kwaliteiten behouden. Daarnaast vinden we dat verschillende doelgroepen, waaronder de specifieke doelgroepen met een zorgbehoefte, in alle kernen en wijken 'naast elkaar' moeten kunnen wonen. In iedere kern en wijk streven we daarom naar mogelijkheden voor een passende woning, voor zowel star-



ters als doorstromers en senioren. Bij het programmeren van nieuwbouw blijft variatie en differentiatie het uitgangspunt en hebben we oog voor het karakter van de kernen, wijken en buurten.

Bij het werken aan woonmilieus moet naast de woningen zelf ook aandacht zijn voor de woonomgeving. We schenken hierbij onder meer aandacht aan klimaatadaptatie. Door te streven naar minder verharding en meer groen, waardoor de gebouwde omgeving beter bestand is tegen extreme buien en hittestress. Ook moet de woonomgeving de inwoners meer uitnodigen om elkaar te ontmoeten. Het faciliteren van ontmoeting zorgt voor een grotere verbondenheid tussen de buurtbewoners. Door het behoud van variatie van de kernen en wijken, evenals door het verbeteren van de woonomgeving zetten we in op het verder vergroten van de leefkwaliteit.



Onze aanpak

- Vanaf 2018 zijn alle **nieuwbouwplannen BENG en aardgasvrij** (conform meest actuele normen). Nieuwe particuliere woningen voldoen al aan deze eis.
- Middels een **wijkgerichte aanpak** willen we wijk voor wijk werken aan de transitie naar een duurzame woningvoorraad. Hierbij werken we vooral nauw samen met de inwoners, maar ook met woningcorporaties, netbeheerders, financiers en het bedrijfsleven
- We zetten **financiële middelen** in om duurzaamheidsmaatregelen in en aan woningen te **stimuleren**. Denk hierbij aan de **duurzaamheidslening** via de SVn en de mogelijkheid tot kosteloos en onafhankelijk specialistisch advies over hoe te verduurzamen.
- In 2020 ligt er voor de eerste bestaande wijk in Nijkerkerveen, Hoevelaken of Nijkerk een – samen met de corporaties en marktpartijen gemaakt – compleet en gedragen **plan van aanpak voor de transformatie naar een aardgasloze wijk**. Het plan van aanpak voor een eerste aardgasloze wijk maakt onderdeel uit de nog op te stellen Transitievisie Warmte.
- We maken **prestatieafspraken met de woningcorporaties** over verduurzaming van hun vastgoed, passend bij de mate waarin dit bij renovatie haalbaar is.
- In samenwerking met de corporaties willen we **de bewustwording van huurders vergroten** over de duurzaamheidsopgave, met als doel dat zij verantwoordelijkheid nemen en hun gedrag aanpassen.
- We streven naar **minder verharding en meer groen**, waardoor de gebouwde omgeving beter bestand is tegen extreme buien en hittestress.

6. Uitvoering: uitgangspunten voor woningbouw- programmering





6. Uitvoering: uitgangspunten voor woningbouwprogrammering

De druk op de woningmarkt en de knelpunten die daar uit voortkomen vragen om een ambitieuze aanpak. Tot nu toe was alleen het uitgangspunt van 35% sociale woningbouw bij nieuwbouw in de woonvisie vastgelegd. In deze woonvisie gaan we een stap verder en introduceren we aanvullende maatregelen. Dit doen we om de doelgroepen die moeite ervaren op de woningmarkt te faciliteren. We stellen naast het aandeel sociale woningbouw ook een aandeel woningen in het lage en hoge middensegment verplicht. Daarbij bieden we ontwikkelaars een drietal opties. Hiermee willen we passend aanbod voor de verschillende doelgroepen realiseren. Anderzijds willen we waken voor een overmaat aan sturing die woningbouwontwikkelingen zou bemoeilijken. We hebben daarom zoveel mogelijk aan proberen te sluiten bij de praktijk zoals die nu in de woningbouwprojecten plaatsvindt.

6.1 Instrumenten

In beginsel geldt dat de gehele woonvisie bepalend is voor het gewenste woningbouwprogramma van nieuwbouwontwikkelingen in de gemeente Nijkerk. Met name op het punt van sociale en middeldure woningen en de doelgroepen die op deze woningen zijn aangewezen willen we specifiekere aangeven wat we van ontwikkelaars verwachten. Omdat we het belangrijk vinden dat elke ontwikkelaar aan dezelfde kaders gehouden is, gaan we deze duidelijker vastleggen. Maar we bieden ook keuzemogelijkheden binnen deze kaders, om tegemoet te komen aan de verschillen die bestaan tussen nieuwbouwprojecten. Naast de uitgangspunten die in deze woonvisie benoemd worden, geven we middels een aantal instrumenten de kaders voor de woningbouwprogrammering verder vorm.

Doelgroepenverordening

De gemeente heeft de mogelijkheid om per deelgebied in bestemmingsplannen 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. Tevens wordt 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

Niet alle uitgangspunten die voortkomen uit deze woonvisie kunnen in de doelgroepenverordening worden vastgelegd. Daarom willen we ook een verordening differentiatie woningbouw opstellen. De gemeenteraad kan vervolgens deze twee verordeningen in samenhang met elkaar beoordelen en vaststellen. In een verordening differentiatie woningbouw worden bepalingen vastgelegd om er voor te zorgen dat er voldoende sociale en middeldure woningbouw wordt gerealiseerd. Ook de opties die we bieden om te variëren in de verdeling van de percentages van de vereiste segmenten kan in deze verordening worden vastgelegd.

Met name in kleine projecten is het is niet altijd mogelijk om aan het vereiste van sociale woningbouw te voldoen. In dat geval is het gebruikelijk om dit gebrek financieel te verevenen. Om deze werkwijze transparant te maken en een duidelijk kader te geven, worden ook hiervoor bepalingen in



een verordening differentiatie woningbouw opgenomen. Wanneer sociale woningbouw wordt afgekocht dient het verschuldigde bedrag in een vereveningsfonds te worden gestort. De middelen die met dit vereveningsfonds beschikbaar komen, worden vervolgens ingezet voor het realiseren van sociale woningbouw elders in de gemeente.

Privaatrechtelijke maatregelen: anti-speculatiebeding en 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 wordt al langer een anti-speculatiebeding bij de verkoop van sociale koopwoningen toegepast. Deze maatregel kan uitgebreid worden naar middeldure koopwoningen, waar wij op grond van de woonvisie op willen sturen. Daarnaast kan een zelfbewoningsplicht voor woningen worden opgenomen, wanneer we bij sociale of middeldure koopwoningen willen voorkomen dat deze in handen van (particuliere) beleggers komen.

6.2 Uitgangspunten voor woningbouwprogrammering

Differentiatie en variatie

Bij het programmeren hebben we oog voor het karakter van de kernen, wijken en buurten. In bijlage 2 wordt nader ingegaan op de identiteit van de verschillende kernen en de specifieke woningbehoefte die per kern te onderscheiden is. Het belangrijkste uitgangspunt dat we gemeentebreed hanteren is het streven 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 belangrijke uitdaging is gelegen in het streven naar meer variatie in de woningvoorraad. De bestaande woningvoorraad is redelijk eenzijdig door een groot aandeel grondgebonden gezinswoningen. In nieuwbouwprojecten moet daarom naast differentiatie van prijsklassen ook aandacht zijn voor variatie in woningtypen.

- Voor grotere projecten geldt dat een duidelijke differentiatie van koop- en huursegmenten gewenst is. Om die reden wordt een bepaald aandeel woningbouw in het sociale en middeldure segment vereist. Bij de programmering van grotere projecten moet aandacht zijn voor de verschillende doelgroepen die in deze woonvisie worden onderscheiden. Hierbij moet naast de inkomensdoelgroepen altijd afgewogen worden in hoeverre het project kan bijdragen aan woonruimte voor één of meerdere specifieke doelgroepen die worden benoemd in deze woonvisie.
- Met name voor kleinere nieuwbouwprojecten op inbreidingslocaties geldt dat het programma moet bijdragen aan een gevarieerd aanbod in de betreffende wijk of buurt. Bij het programmeren van woningen op inbreidingslocaties moet daarom goed gekeken worden wat de tekortkomingen in de woningvoorraad van de directe omgeving zijn.
- In het bijzonder bij het programmeren van sociale huurwoningen is het belangrijk om te werken aan een gevarieerd aanbod dat aansluit bij de huidige doelgroepen. Zo is er in aanvulling op de bestaande voorraad van overwegend eengezinswoningen in de sociale huur vraag naar onder andere appartementen voor ouderen, kleine en goedkope tweekamerappartementen voor jongeren en kwetsbare personen, evenals naar flexibele woonvormen zoals tiny houses.



Keuzemenu voor nieuwbouw

Om onze ambities te kunnen realiseren, stellen we duidelijke eisen ten aanzien van het woningbouwprogramma in nieuwbouwprojecten. Hierbij introduceren we een keuzemenu, waarbij we door middel van drie opties de mogelijkheid bieden om in zekere mate een deel van de verlangde percentages in de verschillende woningbouwcategorieën met elkaar uit te ruilen. Een nadere uitleg van dit keuzemenu wordt gegeven in bijlage 3. De precieze uitwerking zal worden vastgelegd in een verordening differentiatie woningbouw.

Hogere ambities belonen

Mocht zich een goed initiatief voordoen dat niet past binnen het keuzemenu, maar wel in hoge mate bijdraagt aan de ambities uit deze visie, willen we daar ook medewerking aan verlenen. Dit is bijvoorbeeld het geval bij locaties waar een aandeel sociale huur boven de 35% gewenst is, bij initiatieven gericht op huisvesting voor doelgroepen met een zorgbehoefte of bij de bouw van tijdelijke woonvormen. In dergelijke gevallen zullen we overwegen om actief bij te dragen door een mogelijke bijdrage in financiële zin of door coulant om te gaan met andere randvoorwaarden. Zo kan de parkeernorm worden bijgesteld als de specifieke doelgroep (jongeren, kwetsbare doelgroepen) of de locatie (nabij een OV knooppunt) daar aanleiding toe geven. Ook ligt het voor de hand om af te wijken van gangbare stedenbouwkundige uitgangspunten bij een hoger aandeel sociale woningbouw, zoals een hogere dichtheid en/of gestapelde bouw.

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 ontwik-

kelaar 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 2 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 moet voorkomen worden dat lage inkomens per definitie zijn veroordeeld tot een sociale huurwoning. We willen 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 € 200.000. We moeten er rekening mee houden dat deze woningen vorm krijgen in 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.

Daarnaast kan vermeld worden dat de minister in 2019 heeft aangekondigd de huidige maximale prijsgrens van € 200.000 voor sociale koopwoningen los te willen laten en te willen verhogen tot aan de NHG-grens (Nationale Hypotheekgarantie). De NHG-grens bedraagt voor 2020 € 310.000. De mogelijkheid om koopwoningen met een bepaalde prijsplanologisch vast te leggen zou hiermee flink worden vergroot. De mogelijkheid die hierdoor ontstaat om ook het segment voor middeldure koopplanologisch vast te leggen, gaan we in dat geval ook benutten.



6.3 Monitoring

Ondanks de ambities om de kaders voor woningbouwprogrammering duidelijker vast te leggen, zijn woningbouwontwikkelingen van veel factoren afhankelijk. Daarnaast willen we ontwikkelaars binnen de gestelde kaders keuzemogelijkheden geven. Een exacte voorspelling van het woningbouwprogramma maken is dan ook niet realistisch. Anderzijds is er 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 moet tevens de mogelijkheid bieden 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.

Onderdeel van de monitoring wordt het jaarlijks aanbieden van een overzicht van het totale woningbouwprogramma en de opleveringen van het afgelopen jaar aan de gemeenteraad. In 2019 is hier al mee gestart. De komende jaren wordt bij die gelegenheid 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 1 Ontwikkeling sociale huurvoorraad

Als het gaat om de ontwikkeling van de voorraad sociale huurwoningen is het van belang om een aantal punten te duiden. Daarbij willen we terugkijken naar de ontwikkeling in de afgelopen jaren en vooruitkijken naar de gewenste ontwikkeling voor de komende jaren.

Woonvisie 2015+

In de Woonvisie 2015+ wordt nadrukkelijk stilgestaan bij de zogeheten kernvoorraad¹. De kernvoorraad is daarbij gedefinieerd als de voorraad sociale huurwoningen tot aan de liberalisatiegrens. Daarnaast wordt gesproken over de beschikbare kernvoorraad. Deze beschikbare kernvoorraad werd berekend door het aandeel van zogenaamde dure scheefhuurders van de totale kernvoorraad af te trekken. Het percentage dure scheefhuurders werd daarbij in 2015 geschat op 36%. De beschikbaarheid van de kernvoorraad bleef zodoende behoorlijk achter bij de berekende behoefte aan sociale huurwoningen, terwijl de kernvoorraad in absolute zin wel voldoende groot was voor deze behoefte. Naast de nieuwbouw van sociale huurwoningen, was het beleid in de Woonvisie 2015+ dan ook sterk gericht op het vergroten van de beschikbaarheid door middel van doorstroming. De huidige cijfers over de mate van scheefhuurders liggen tussen de 13% en 17%. Het percentage van 36% dat in de Woonvisie 2015+ werd genoemd, lijkt destijds te hoog ingeschat.

In de Woonvisie 2015+ wordt ook een doelstelling voor de nieuwbouw van sociale huur- en koopwoningen genoemd van 300 woningen voor de

periode van 2015 tot 2020. Dat doel is al behaald. Vanaf 2015 tot en met 2019 zijn 267 sociale huurwoningen en 119 sociale koopwoningen gebouwd.

Toenemende behoefte aan sociale huur

Bovenstaande nuancerings kunnen niet wegnemen dat de druk op de sociale huurvoorraad in de afgelopen jaren verder is opgelopen. De behoefte aan sociale huur is groot. Dit vertaalt zich onder meer in oplopende wachttijden voor een sociale huurwoning. Om die reden is recent berekend hoe groot de behoefte aan sociale huurwoningen in de gemeente is. In 2018 is een berekening opgesteld in samenwerking met Woningstichting Nijkerk. Daarnaast heeft Companen een berekening gemaakt in het woningmarktonderzoek voor deze Woonvisie. Zij hebben daarbij onder andere gekeken naar de huishoudensontwikkeling, de inkomensverdeling en de huidige omvang van de sociale huurvoorraad. Voor de periode van 2020 tot 2030 wordt een behoefte van 320 tot 450 extra sociale huurwoningen voorzien, oftewel 32 tot 45 sociale huurwoningen per jaar. Een belangrijke aanvulling is dat de behoefte aan sociale huurwoningen als gevolg van de ontwikkelingen op het gebied van wonen en zorg extra toeneemt. Hierbij gaat het met name om de uitstroom uit instellingen voor beschermd wonen of de Jeugdzorg. Dat kan niet eenvoudig in de bestaande voorraad worden opgevangen. Wanneer de helft uitstroomt naar de bestaande voorraad, blijft nog altijd een aantal van 10 tot 15 woningen per jaar voor deze doelgroepen benodigd. Dit aantal plaatsen we daarom bovenop het aantal

¹ In deze woonvisie is het begrip kernvoorraad losgelaten en spreken we van sociale huurvoorraad of voorraad sociale huurwoningen.



benodigde sociale huurwoningen. Opgeteld leidt dit tot een behoefte van 42 tot 60 sociale huurwoningen per jaar.

Afname door o.a. verkoop

De ontwikkeling van de sociale huurvoorraad is tevens een onderwerp van gesprek in de prestatieafspraken met corporaties. Bij het bereiken van de doelstelling voor de ontwikkeling van de sociale huurvoorraad kijken we naar het geheel van toevoeging, verkoop, liberalisatie en eventuele sloop. Daarbij streven we naar een optimale benutting van de investeringscapaciteit van de in Nijkerk actieve corporaties. Naast het investeren in nieuwbouw zijn, moeten de corporaties ook zorgvuldig omgaan met de bestaande voorraad. Het aantal verkopen van sociale huurwoningen willen we beperken tot het minimaal noodzakelijke. Dit kan door de verkoop en liberalisatie te koppelen aan de nieuwbouwopgave. Wanneer bekend is wat er in bepaald jaar aan nieuwe sociale huurwoningen gebouwd wordt, kan beter bepaald worden wat de ruimte voor verkoop en liberalisatie in dat jaar is. De afgelopen jaren werden gemiddeld 20 sociale huurwoningen per jaar verkocht. Anderzijds wordt gevraagd naar meer ruimte voor verkoop. Dat is tevens benodigd om een grotere opgave te financieren. Grofweg kunnen met de verkoop van één woning, twee nieuwe sociale huurwoningen gefinancierd worden. Bij het berekenen van het aantal nieuw te bouwen sociale huurwoningen moet rekening gehouden worden met deze jaarlijkse afname door verkoop.

Groei van de sociale woningvoorraad

Bij de behoefteberekening die het afgelopen jaar is uitgevoerd, is nog uitgegaan van een bouwtempo van 200 woningen per jaar. Door de toene-

mende schaarste aan woonruimte zien we voor de komende jaren ruimte om het tempo te verhogen naar gemiddeld 250 woningen per jaar. Door vast te houden aan het vereiste percentage van 35% sociale woningbouw (waarvan minimaal 25% sociale huur) bij nieuwbouw en uitgaande van een bouwtempo van gemiddeld 250 woningen per jaar, houden we ook zicht op het toevoegen van voldoende sociale huurwoningen. Aangezien het in de huidige markt lastig is om sociale koopwoningen te ontwikkelen, is het denkbaar dat er in nieuwbouwprojecten geen sociale koop tot stand komt en het aandeel van 35% volledig wordt ingevuld door sociale huur. Anderzijds zal door de werkwijze met het keuzemenu ook gekozen worden voor een groter aandeel middeldure woningen ten koste van het aandeel sociale woningbouw. Dat zou het werkelijke percentage weer lager dan 35% kunnen houden. Het is daarom van belang om de ontwikkeling van de sociale huurvoorraad jaarlijks te monitoren. Op basis daarvan kan indien nodig bijgestuurd worden.

Wanneer de verschillende inschattingen voor de behoefte aan sociale huur bij elkaar worden opgeteld, met een onderscheid naar de lage en de hoge inschattingen, leidt dat tot het overzicht op de volgende pagina. Vervolgens is de benodigde bruto toevoeging afgezet tegen het huidige bouwtempo van gemiddeld 200 woningen per jaar en een wat hoger bouwtempo van 250 woningen per jaar. Om in voldoende mate te voorzien in de behoefte aan sociale huurwoningen bij voortzetting van het vereiste percentage sociale woningbouw (waarvan minimaal 25% sociale huur) is het bouwtempo van gemiddeld 250 woningen per jaar ook benodigd.

Behoefte

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%



Bijlage 2 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.

De 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 persoons huishoudens 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 persoons huishoudens. 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 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. Ook voor starters zien we op deze locaties mogelijkheden. Door vooral te bouwen voor één- en twee persoons huishoudens en in de vrije sector huur kan in deze vraag worden voorzien.

Niet iedereen wil zijn vertrouwde buurt verlaten, daarom willen we in Nijkerk ook vrijkomende bebouwing in bestaande wijken gebruiken voor de realiseren van woningen voor ouderen. Hierbij moet aandacht zijn voor voldoende voorzieningen in de buurt. Bijvoorbeeld een ontmoetingsruimte, een huisarts en een fysiotherapeut.



De kern 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. Een voorbeeld hiervan is het Gastenhuis in woonpark Hoevelaken. De eengezinswoningen komen dan beschikbaar voor starters en gezinnen. Verder is er behoefte aan een inhaalslag in het aanbod aan sociale huurwoningen. De invulling van het gebied Middelaar- Oost vraagt om nader woonwensen onderzoek onder met name inwoners uit Hoevelaken.

De kern 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 3 Uitleg keuzemenu bij woningbouwprogrammering

Het is gebruikelijk dat bij het programmeren van woningbouwontwikkelingen gemeenten een deel van de programmering reguleren. De meest voorkomende vorm van regulering op dit vlak is het stellen van een vereist aandeel sociale woningbouw. Ook in Nijkerk is al enige tijd een aandeel van 35% sociale woningbouw in nieuwbouwprojecten vereist. In deze woonvisie en een tweetal verordeningen gaan we een aantal aanvullende maatregelen vastleggen. De meest vernieuwende maatregel hierbij is dat we door middel van een keuzemenu een drietal opties bieden in de differentiatie van de woningsegmenten.

Noodzaak tot regulering

Het reguleren van uitsluitend sociale woningbouw was lange tijd voldoende. De markt ontwikkelde boven het sociale segment voldoende aanbod voor de inkomens die niet meer in aanmerking komen voor sociale woningbouw. Nu bij woningbouwontwikkelingen een steeds grotere kloof zichtbaar wordt tussen het sociale segment en het aanbod dat daarop volgt, ontstaat de vraag of ook dit zogeheten middeldure- of middensegment gereguleerd moet worden. Naast een vereist aandeel woningen in het sociale segment kan namelijk ook een vast aandeel woningen in het middeldure segment vereist worden. De afgelopen jaren zijn al diverse gemeenten daartoe overgegaan. Met deze woonvisie leggen we ook in Nijkerk een vereist aandeel van middeldure woningen bij woningbouwontwikkelingen vast. In beginsel 5% huur- en/of koopwoningen in het lage middensegment en 15% koopwoningen in het hoge middensegment.

Laag en hoog middensegment

Wanneer wordt gesproken over het middeldure segment, is het van belang om eerst te weten wat daar precies mee wordt bedoeld. Het risico van een te brede definitie van het middensegment is dat er alleen aan de bovenkant van dit segment gebouwd wordt en dat met name de lage middeninkomens nog altijd niet geholpen worden. Daarom is in deze woonvisie gekozen voor een onderverdeling in een laag en een hoog middensegment. In hoofdstuk 2 is al beschreven hoe wij dit lage en hoge middensegment willen definiëren, in termen van doelgroep en maximale huur- of koop-prijsgrens. Deze definities van het middeldure segment zullen vastgelegd worden in een doelgroepenverordening.

Voorkomen van een stapeling van eisen

Door het stellen van een vereist aandeel woningen in het middensegment neemt het totale aandeel van woningbouwontwikkelingen dat gereguleerd wordt toe. Deze stapeling van eisen kan er toe leiden dat het voor ontwikkelaars lastiger wordt om tot een rendabele ontwikkeling te komen. Daarnaast kan een aanvullende eis van negatieve invloed zijn op de grondexploitatie in ontwikkelingen waar ook de gemeente over posities beschikt. In deze tijd waarin vertragingen of kostenstijgingen bij woningbouwontwikkelingen op de loer liggen, willen we terughoudend zijn met een stapeling van eisen. De gekozen aanpak is daarom niet te vergaand. Zo blijft de financiële impact beperkt en worden ontwikkelingen niet teveel belast.



Getrapte aanpak

Als we kijken naar huidige contractuele afspraken bij grote gebiedsontwikkelingen (zoals Doornsteeg, Nijkerkerveen en Het Spaanse Leger), dan zien we dat het uitgangspunt van minimaal 35% sociale woningbouw wordt gerealiseerd, verdeeld over zowel sociale huur- als koopwoningen. De woningen in de andere segmenten werden niet gereguleerd, maar in de praktijk is waarneembaar dat ongeveer 25% van deze ontwikkelingen in het hoge middensegment (koop) wordt aangeboden. De resterende 40% betreft koopwoningen in het dure segment. Koopwoningen in het lage middensegment (tussen € 200.000 en € 250.000 v.o.n.) zijn de laatste jaren niet meer ontwikkeld, terwijl de behoefte aan die woningen groot is. Ook huurwoningen in het lage middensegment zijn de afgelopen jaren nauwelijks ontwikkeld.

Met de bovenstaande afwegingen in gedachte is onderzocht hoe we enerzijds een verzwaring van eisen kunnen voorkomen en anderzijds ontwikkelaars kunnen verleiden om meer woningen in het middensegment te bouwen. Om die reden is in beginsel gekozen voor een beperkt aandeel van 5% in het lage middensegment en 15% in het hoge middensegment. In de huidige markt is het rendabel ontwikkelen van woningen in het lage middensegment immers lastig, terwijl de markt het hoge middensegment (tussen € 250.000 en € 325.000 v.o.n.) wel goed weet te bedienen. Met de vereiste 15% woningen in het hoge middensegment sluiten we ook in hoge mate aan bij de huidige praktijk en blijft het nadelige effect op ontwikkelingen zeer beperkt.

Naast het bestaande, verplichte aandeel in het sociale segment en het nieuwe verplichte aandeel in het middeldure segment kan vervolgens bij wijze van tweede stap gekozen worden voor een andere verdeling van

de percentages. Hiervoor bieden we twee opties, naast de optie voor het hiervoor gestelde uitgangspunt van 35% sociaal, 5% middensegment laag en 15% middensegment hoog. Zodoende komen we tot een keuzemenu van in totaal drie opties. Op deze wijze willen we ontwikkelaars verleiden om meer woningen in het lage middensegment te bouwen, zonder dat we een hoog percentage in dit vaak lastig te ontwikkelen segment verplicht te stellen.

Keuzemenu

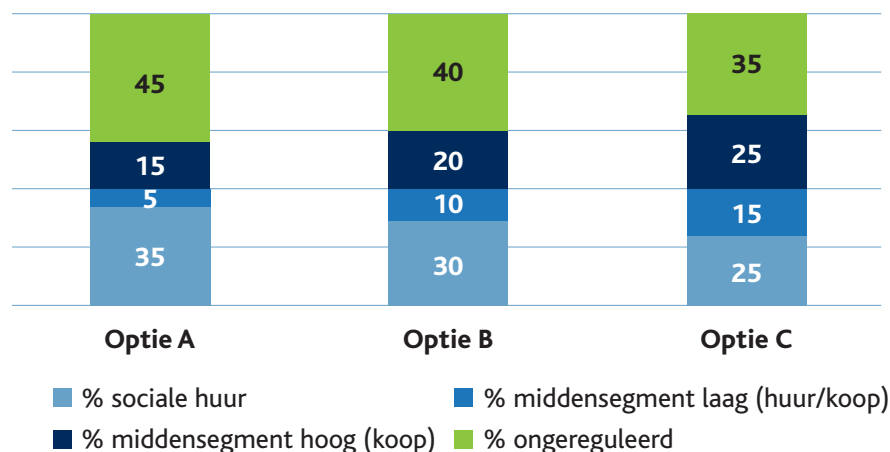
In het keuzemenu is een afweging gemaakt in het combineren van wat zich laat omschrijven als het “zoet” en het “zuur”. Deze metafoor is veelal van toepassing omdat ontwikkelaars de winst die gemaakt wordt in de hogere segmenten deels moeten inzetten voor de tekorten die ontstaan bij de lagere segmenten. Onze verwachting is dat door het keuzemenu het voor ontwikkelaars aantrekkelijk wordt om meer woningen in het lage middensegment te bouwen. Maar aangezien deze werkwijze niet eerder door andere gemeenten is toegepast, hebben we geen vergelijkingsmateriaal en zullen we goed moeten volgen of het gewenste effect wordt bereikt. Indien het onvoldoende tot resultaten leidt, zal de regeling herzien moeten worden. Door het keuzemenu in een verordening differentiatie woningbouw vast te leggen, kan een eventuele wijziging van de regeling vrij eenvoudig doorgevoerd worden en hoeft dat niet tot aanpassing van de woonvisie zelf te leiden.

In de tabel op de volgende pagina is weergegeven welke opties in het keuzemenu beoogd zijn.



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).





Bijlage 4 Begrippenlijst

Ambulante zorg – Ambulante zorg betekent dat de zorgverstreker zoals een arts, verpleegkundige of fysiotherapeut zich voor behandeling of begeleiding verplaatst naar de zorgbehoevende. De patiënt kan hierdoor in de eigen omgeving blijven wonen, in tegenstelling tot residentiële zorg waarbij de zorgbehoevende tijdens zijn behandeling in de (verpleeg)instelling verblijft.

BENG-norm – 'BENG' staat voor 'bijna-energieneutraal gebouw'. Vanaf 2021 moeten alle nieuwe gebouwen in Nederland bijna-energieneutraal zijn, een gevolg van de Europese richtlijn EPBD uit 2010 en het Nederlandse Energieakkoord uit 2013. De nieuwe BENG-normen waaraan nieuwbouw moet voldoen zijn recent vastgesteld. De gemeente Nijkerk zal haar standpunt met betrekking tot het hanteren van deze norm, of het stellen van bovenwettelijke eisen, moeten heroriënteren. De nieuwe normen moeten per 1 juli 2020 worden toegepast (bouwbesluit).

Beschermd wonen – Woon- en verblijfsvormen waarbij de zorg permanent aanwezig of nabij is. Veelal gaat het om vormen van niet-zelfstandig wonen in intramurale instellingen of kleinschalige vormen van groepswonen.

Corporatie – Privaatrechtelijke instelling (stichting of vereniging) die uitsluitend werkzaam is op het gebied van de volkshuisvesting oftewel het voorzien in woonruimte, voor mensen die niet of onvoldoende in staat zijn in hun eigen huisvesting te voorzien (de doelgroep).

Daeb en niet-daeb activiteiten – Woningcorporaties moeten zich volgens de Woningwet 2015 concentreren op het ontwikkelen en verhuren van sociale huurwoningen, alsmede enkele andere maatschappelijke taken. De Woningwet 2015 noemt deze taken diensten van algemeen economisch belang (daeb). Naast deze maatschappelijke activiteiten kunnen corporaties ook andere, veelal commerciële activiteiten verrichten, zoals het ontwikkelen en verhuren van huurwoningen in de vrije sector, alsmede het ontwikkelen van koopwoningen of commercieel vastgoed. In dat geval wordt gesproken van niet-daeb activiteiten. Een corporatie moet een duidelijke scheiding tussen de daeb en niet-daeb activiteiten maken.

Doelgroepenverordening – Gemeentelijke regeling op grond van de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijk ordening waarin de doelgroepen worden omschreven die naar het oordeel van de gemeenteraad passen bij de woningbouwcategorieën zoals die in artikel 1.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn gedefinieerd.

Domotica – Domotica is het toepassen van elektronica in huis om het leven in huis 'makkelijker' te maken. Ouderen of mensen met een handicap kunnen hierdoor langer zelfredzaam blijven. Het gaat om hulpmiddelen met sensoren en computertechnologie, soms gecombineerd met communicatie met hulpverleners die zich ook buitenshuis bevinden.

Doorstromer – Huishouden dat verhuist naar een zelfstandige woning en daarbij een vorige zelfstandige woning achterlaat voor een volgende bewoner. Dit zorgt voor doorstroming op de woningmarkt.



Duurzaamheidslening – Lening van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) waarmee woningeigenaren energiebesparende maatregelen in en aan hun woning kunnen financieren.

Extramuralisering – Het streven om buiten de muren van een (intramurale) instelling gelijkwaardige zorg te bieden, veelal in de eigen woning. De zorg wordt ambulant geleverd aan een zelfstandig wonende cliënt.

Inschrijfduur – Het aantal jaren (/maanden/dagen) dat een persoon staat ingeschreven bij WoningNet, het model waarmee sociale huurwoningen worden aangeboden en op basis van de opgebouwde inschrijfduur worden toegewezen.

Kwaliteitskortingsgrens – De 'kwaliteitskortingsgrens' is een begrip uit de huurtoeslag. Het bedrag tussen de basishuur en de kwaliteitskortingsgrens wordt 100% vergoed door huurtoeslag. Ligt de huurprijs hoger dan deze grens, dan wordt er gekort op de huurtoeslag. Dit heet 'kwaliteitskorting' omdat een hogere huur ook een kwalitatief betere woning met zich mee zou moeten brengen.

Levensloopgeschikte of levensloopbestendige woning – Woning die zo is gebouwd dat de bewoners – met relatief eenvoudige aanpassingen – er kunnen blijven wonen als hun levensomstandigheden veranderen, bijvoorbeeld door ouderdom, ziekte of een handicap. In tegenstelling tot een seniorenwoning is deze woning óók inzetbaar voor andere doelgroepen.

Liberalisatiegrens – De huurprijsgrens van € 737,14 (prijspeil 2020) waarboven woningen in de vrije sector vallen en niet langer door het woning-

waarderingsstelsel gereguleerd worden. Tevens de maximale huurprijs tot waaraan huurtoeslag mogelijk is.

Middenhuur of middeldure huur – Segment huurwoningen met een huurprijs vanaf de liberalisatiegrens die betaalbaar zijn voor huishoudens met een middeninkomen. Met middeninkomens worden hierbij inkomens van de EU-inkomensgrens voor sociale huur van € 39.055 (prijspeil 2020) bedoeld. Het segment middenhuur en de bijbehorende inkomensdoelgroep kan door de gemeenteraad in een doelgroepenverordening vastgelegd worden.

NHG-grens – Met de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) heeft men een vangnet als door omstandigheden, bijvoorbeeld scheiden of baanverlies, de hypotheek niet meer kan worden betaald. Of als een restschuld overblijft na de verkoop van het huis. De NHG is dus een garantie op hypotheekleningen voor koopwoningen met een koopprijs tot de gemiddelde huizenprijs. In 2020 is de NHG-grens € 310.000. Het verlenen van startersleningen en bouwen van sociale koopwoningen is in de gemeente Nijkerk aan deze NHG-grens gekoppeld.

Nultredenwoning – Woning die zonder traptreden van buitenaf bereikbaar is en waarbij de primaire ruimtes (de keuken, het sanitair, de woonkamer en minimaal één slaapkamer) zonder traptreden bereikbaar zijn.

Onzelfstandige woonruimte – Woonruimte die geen eigen toegang heeft en waarbij keuken en/of sanitaire voorzieningen worden gedeeld met andere huurders van woonruimte.



Prestatieafspraken – De afspraken over de activiteiten en prestaties van de corporaties die volgens een jaarlijkse cyclus worden vastgesteld, dan wel bijgesteld in een overleg van gemeente, corporaties en huurdersvertegenwoordiging.

Regio Foodvalley – Samenwerkingsverband van de acht gemeenten Barneveld, Ede, Nijkerk, Rhenen, Renswoude, Scherpenzeel, Veenendaal en Wageningen.

Scheefwonen – Situatie waarbij het inkomen van het huishouden niet overeenstemt met de (huur)prijs van de woning dat door het huishouden wordt bewoond. Bij goedkope scheefheid is de woning te goedkoop in relatie tot het inkomen. Bij dure scheefheid geldt het omgekeerde.

Sociale huur – Wijze van verhuur van woonruimte, waarbij onder andere de maximale huurprijs en de toewijzing gereguleerd zijn. Het aanbieden van sociale huurwoningen is de hoofdactiviteit van corporaties. De maximale (kale) huur van een sociale huurwoningen wordt bepaald door de liberalisatiegrens (€ 737,14). Andere classificaties van huurprijsgrenzen binnen de sociale huur zijn de kwaliteitsgrens (€ 432,51), de lage aftoppingsgrens (€ 619,01) en de hoge aftoppingsgrens (€ 663,40 (prijspeil 2020)).

Spoedzoeker – Woningzoekende die met acute of relatieve spoed op zoek is naar woonruimte, maar niet in aanmerking komt voor woonurgentie. Door de strenge voorwaarden van de urgentieregeling komt immers lang niet iedereen in aanmerking voor woonurgentie.

Starter – Huishouden dat voor de eerste keer een zelfstandige woning betreft en dus geen zelfstandige woning na verhuizing achterlaat.

Starterslening – Lening van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) waarmee huishoudens die voor het eerst een woning kopen (koopstarters) een deel van de beoogde woning kunnen financieren bovenop de lening door een reguliere hypotheekverstrekker.

Woningbouwprogrammering – Het bepalen en vastleggen van de gewenste aantallen en kenmerken van woningen op de (bekende) toekomstige woningbouwlocaties.



Bijlage 5 Geraadpleegde bronnen

Literatuur

Companen (april 2019). Woningmarktonderzoek Nijkerk, achterliggende cijfers en figuren.

Companen (juli 2019). Huisvestingsopgave 'Weer thuis wonen' Gemeente Nijkerk

Gemeente Nijkerk (2011). Structuurvisie 2030 Nijkerk/Hoevelaken: ontwikkelen, koesteren, verwelkomen

JENX (maart 2019). Gemeente Nijkerk, resultaten enquête Omgevingsvisie 22-3-2019

KWH (2018). Wat vinden huurders van duurzaamheid? Resultaten huurdersonderzoek Duurzaamheid Woningstichting Nijkerk

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (oktober 2019). Kamerbrief Onderzoek prijseffect op woningen door aankopen door particuliere beleggers

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (mei 2019). Kamerbrief Stimuleringsaanpak Flexwonen.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (april 2019). Ruimte voor wonen: de resultaten van het WoON2018

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (juli 2018). Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid

Nibud (1 juni 2018). Minima- effectrapportage gemeente Nijkerk 2018

Rijksoverheid.nl (2019). Woningwet: hoofdlijnen. Geraadpleegd op 26-2-2019 via <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woningcorporaties/woningwet-hoofdlijnen>

Stec Groep (april 2019). Blik op Middenhuur: Position paper en MKBA voor middenhuur in gemeente Nijkerk

VNG (2018). Burgerpeiling Nijkerk 2018. Geraadpleegd op 7-6-2019 via <https://www.waarstaatjegemeente.nl>

Bijeenkomsten

- Experttafel wonen, in het kader van de omgevingsvisie op 3 december 2018
- Gesprekken met woningcorporaties en huurderorganisaties op 24 en 31 januari 2019
- Bijeenkomst met makelaars over de Nijkerkse woningmarkt op 7 maart 2019
- Bijeenkomst wonen en zorg: ouderen op 16 mei 2019
- Bijeenkomst wonen en zorg: specifieke doelgroepen op 17 mei 2019
- Bijeenkomst met projectontwikkelaars en de WSN op 3 oktober 2019



Woonvisie gemeente Nijkerk 2020+