

Woningbouwmonitor gemeente Nijkerk

Juni 2021



Inhoud

1. Inleiding	3	6. Netto woningbouwprogrammering	15
2. Definities sociale huur en woningprogrammering	5	6.1 Verkoop en liberalisatie	15
2.1 Sociale huur	5	6.2 Toevoeging midden-segment	17
2.2 Woningbouwprogrammering	6	6.3 Sloop- nieuwbouwprojecten 2020-2025	17
3. Woningbouwopleveringen	7	7. Plancapaciteit 2020-2023	18
3.1 Woningbouwopleveringen 2019	7	8. Stand van zaken overig	19
3.2 Woningbouwopleveringen 2020	8	9. Samenvatting en conclusie	21
4. Woningbouwprogrammering 2020-2023	9		
5. Woningbouwprogrammering 2020-2024	13		

Versie 27-5-2021. Aan de cijfers kunnen geen rechten worden ontleend.

1. Inleiding

In de zomer van 2020 is door de gemeenteraad een nieuwe woonvisie vastgesteld. De gemeente wil voor alle inwoners kansen op de woningmarkt. Daarom is in de woonvisie gemeente Nijkerk 2020+ veel aandacht voor betaalbaar wonen. Er moeten woningen gebouwd worden die voorzien in de behoefte van de inwoners en er is specifieke aandacht voor doelgroepen die in de knel zitten. De woonvisie stuurt, meer dan voorheen, op de realisering van woningen in de sociale huur en het middensegment. Bovendien is het de bedoeling dat er in elk nieuwbouwproject 10% speciaal voor ouderen wordt gebouwd. En is de wens dat er meer gebouwd wordt voor kleinere huishoudens. De ambities zijn in de woonvisie concreet vastgelegd in doelstellingen.

Woonvisie 2020+

- Het realiseren van ten minste 75 sociale huurwoningen per jaar
- Het realiseren van ten minste 20 woningen in het lage middensegment
- Met hierbij de motie om te onderzoeken in hoeverre het op inbreidings- en uitbreidingslocaties ruimtelijk en anderszins passend zou kunnen zijn om te komen tot de bouw van extra niet- grondgebonden woningen in de categorie midden-laag
- Ontwikkelaars geven de promotie van nieuwbouwprojecten zoveel mogelijk een lokale invulling
- Met hierbij de toezegging om met de projectontwikkelaars het toewijzingsmodel voor nieuwbouwwoningen te bespreken.
- Een passend aanbod realiseren voor senioren. Met een spreiding over de prijssegmenten. Betrekken van de woningcorporaties om ouderen met een laag inkomen te faciliteren. Aandacht voor huren in het middensegment
- Sturen op een toename van kleine en goedkope sociale huurwoningen, om de uitstroom van Beschermd Wonen en Jeugdzorg op te vangen
- Nieuwe locaties voor tijdelijke woonvormen zoals tiny houses
- Zoeken naar een locatie voor de realisering van huisvesting voor arbeidsmigranten
- Onderzoeken welke locatie geschikt is om enkele woonwagendplaatsen toe te voegen.



Om er voor te zorgen dat deze ambities ook echt van de grond komen bevat de woonvisie een hoofdstuk met uitgangspunten voor woningbouwprogrammering. Hierin worden de eisen genoemd voor nieuwbouw. In het beginsel streven we in nieuwe wijken naar differentiatie en variatie. In nieuwbouwprojecten moet er voldoende aandacht zijn voor differentiatie in prijsklassen en variatie in woningtypen. Zoals kleinere woningen voor éénpersoonshuishoudens, woning typen voor ouderen en woonconcepten op het gebied van wonen en zorg. Bij nieuwbouw hanteren wij de volgende uitgangspunten:

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

Monitoring

Met deze woningbouwmonitor geven we inzicht in de voortgang van de doelstellingen uit de woonvisie. Enerzijds is het een terugblik op wat er het afgelopen jaar aan nieuwbouw is opgeleverd. Anderzijds blikken we vooruit. We doen dit met een vooruitblik op korte termijn en op lange termijn. Voor de projecten die op korte termijn worden gerealiseerd, is namelijk het woningbouwprogramma veel concreter. Voor de lange termijn is vooral van belang of er voldoende plancapaciteit beschikbaar is.

Woonvisie 2015+

Woningbouwprojecten hebben een lange looptijd. Van start van het planproces tot oplevering van een nieuwbouwproject neemt vaak enkele jaren tijd in beslag. Daarom maakt deze monitor onderscheid tussen projecten die op basis van de woonvisie 2015+ en op basis van de woonvisie 2020+ tot stand zijn gekomen. Er wordt aangegeven welke projecten meetellen onder de oude woonvisie en welke onder de nieuwe woonvisie.

Woningbouwmonitor in ontwikkeling

Dit is de eerste woningbouwmonitor. De woningbouwmonitor is een product in ontwikkeling. Het is de bedoeling dat de komende jaren meer data aan de monitor wordt toegevoegd. Bijvoorbeeld op het gebied van wonen en zorg. Het domein van wonen en zorg is volop in beweging. De woonvisie 2020+ geeft de woningbehoefte van zorgdoelgroepen weer. De zorgparagraaf uit de woonvisie werken we dit jaar met onze partners verder uit.

2. Definities sociale huur en woningprogrammering

Tijdens de besluitvorming van de woonvisie gemeente Nijkerk 2020+ bleek dat er tussen corporaties, huurdersorganisaties en gemeente geen heldere definitie van een sociale huurwoning was. Ook was niet duidelijk welke woningen meetelden voor de sociale huurvoorraad en wat we verstaan onder netto toevoeging. In onderling overleg zijn de volgende definities, telmethoden en instrumenten vastgesteld. Deze definities kunnen in onderling overleg nog nader worden aangescherpt.

2.1 Sociale huur

Een **sociale huurwoning** is in Nederland een type *huurwoning* waarbij gehuurd wordt met een kale huur die bij aanvang van de huur niet hoger is dan de dan geldende *liberalisatiegrens* (2020: € 737,14 per maand), of als een volgens het *Woningwaarderingssysteem* redelijke huur niet hoger is dan deze grens en de nieuwe huurder binnen 6 maanden na aanvang van de huur dit laat corrigeren. Deze woningen vormen de gereguleerde huursector.

In het kader van de nieuwe woonvisie monitoren we de kernvoorraad.

De **kernvoorraad** is het aantal sociale huurwoningen. (On)zelfstandige eenheden tellen mee, met uitzondering van tijdelijke eenheden. Zoals bijvoorbeeld de Tiny Houses.

De Woonvisie 2020+ definieert het woonbeleid van de komende jaren en is daarmee een belangrijk kaderstellend document vanuit de gemeenteraad van Nijkerk. In bijlage 1 van de Woonvisie wordt gesproken over een bruto en netto toevoeging.

De **bruto toevoeging** is het aantal woningen waarvan de sleuteloverdracht heeft plaats gevonden. We baseren ons daarbij op de gegevens van de Omgevingsdienst De Vallei. Jaarlijkse doelstelling is 75 gebouwde sociale huurwoningen.

De **netto toevoeging** zijn de jaarlijks opgeleverde woningen (bruto toevoeging) minus de jaarlijks verkochte woningen, liberalisatie en het saldo van sloop-nieuwbouwprojecten. Jaarlijkse doelstelling is 50 netto opgeleverde sociale huurwoningen.

De bruto en netto toevoeging gelden daarmee als de belangrijkste kwantitatieve doelstellingen van het Nijkerkse woonbeleid. In de onderlinge samenwerking streven de partijen op basis van bijlage 1 uit de Woonvisie 2020+ naar een bruto/netto-verhouding van 1,5 (75 bruto -> 50 netto).

Sloop-nieuwbouwprojecten zijn projecten waar bestaande sociale huurwoningen worden vervangen door nieuwe sociale huurwoningen. In de regel is er sprake van verdichting. De extra toegevoegde woningen tellen mee bij sleuteloverdracht als de netto toevoeging.

2.2 Woningbouwprogrammering

Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties willen meer programmatisch werken aan de uitvoering van de Woonvisie 2020+. In dat kader zijn de volgende instrumenten van belang.

De **meerjarenprogrammering (4 jaar)** geeft een overzicht van de uitvoeringsprojecten die in de eerstkomende vier jaar tot bruto toevoeging van woningen leiden. Projecten worden in deze programmering opgenomen als de noodzakelijke besluitvorming in college danwel kaderstelling door de raad (grotendeels) heeft plaats gevonden. De meerjarenprogrammering (4 jaar) wordt jaarlijks geactualiseerd.

Voortgang en bijsturing van deze projecten wordt in de regel eens per kwartaal in het ambtelijk en bestuurlijk overleg besproken op basis van een mijlpalenplanning per project. Daarnaast kan ook gebruik worden gemaakt van overige meerjarenprogrammeringen (5 of 10 jaar).

De **overige meerjarenprogrammeringen (5 tot 10 jaar)** bestaan uit projecten die minder ver zijn in de bestuurlijke besluitvorming, maar wel goed zicht geven op de zachte planvoorraad voor woningbouw.

Tot slot willen gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties voorkomende mogelijkheden tot versnelling van de sociale woningbouw zoveel mogelijk benutten. Dit in de wetenschap dat er, ondanks uitvoeringsplanningen per project, altijd onvoorziene omstandigheden kunnen zijn die tot vertragingen leiden. Bijvoorbeeld door langlopende bezwaarprocedures of omdat initiatiefnemers vaak particuliere partijen zijn, waardoor de projectplanning niet rechtstreeks door gemeente of

woningstichting kan worden afgedwongen. Zonder een behoorlijke mate van overprogrammering kunnen de kwantitatieve doelstellingen uit de Woonvisie onder druk komen te staan.

Daarnaast zijn er, sinds het vaststellen van de Woonvisie2020+ een aantal ontwikkelingen die maken dat de druk op de woningmarkt onverminderd hoog blijft. Te denken valt aan de verdubbeling van de taakstelling voor statushouders en de toegenomen vraag – vanuit het zorgdomein - naar woonruimte als gevolg van de Coronacrisis.

Gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties hebben daarom de ambitie om - daar waar de doelstelling van de Woonvisie uitgaat van 50 huurwoningen netto per jaar - een meerjarenprogrammering te hanteren die in potentie voorziet in de realisatie van 75 huurwoningen netto per jaar. Aanvullend aan de bestaande (middel)grote woningbouwprojecten kan daarbij gedacht worden aan een lijst met diverse (kleine) inbreidings- of transformatieprojecten, het realiseren van extra tijdelijke huisvesting of het omvormen van tijdelijke huisvesting naar een definitieve woonbestemming. Ook goede voorbeelden uit andere woningbouwregio's kunnen hierbij worden betrokken. Vanuit het reguliere overleg tussen partijen (in de regel eens per kwartaal) is de inzet om deze extra realisatie- en versnellingsmogelijkheden zoveel mogelijk te benutten.

3. Woningbouwopleveringen

3.1 Woningbouwopleveringen 2019

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

Bron: omgevingsdienst De Vallei

* 18 woningen gesloopt 22 woningen opgeleverd

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

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

In 2019 zijn weinig sociale woningen opgeleverd. Er zijn 10 huurwoning toegevoegd en 16 koopwoningen opgeleverd. In de periode 2015-2019 was de Woonvisie 2015+ van kracht. Uitgangspunt bij woningbouwprogrammering was dat op iedere woningbouwlocatie minimaal 35% sociaal gerealiseerd moest worden. Dit mocht in een combinatie van zowel sociale huur als sociale koop. In de periode 2015- 2019 zijn per jaar gemiddeld 239 woningen opgeleverd, het percentage sociaal kwam uit op 34%.

3.2 Woningbouwopleveringen 2020

Projecten	Woningen
Nijkerk	55
Doornsteeg fase 2	41
Watergoorweg	3
Torenstraat	4
Flier	1
Overig	
Buitengebied	6
Nijkerkerveen	74
Deelplan 2, dorp, goldschmidstraat, dokter van der Kolk	14
Buntwal	43
Winkelmanstraat	4
Van Rootselaarstraat	9
Overig	4
Hoevelaken	3
Buitengebied	3
Totaal	132

Voor een goede monitoring van de kwantitatieve doelen uit de Woonvisie dient gekeken te worden naar de meerjarige gemiddelden. Dit omdat de productie/oplevering per jaar nogal kan verschillen, al naar gelang de voortgang van de projecten. Met name in Nijkerkerveen is in 2020 volop

gebouwd. Veel van de plannen bevinden zich in een afrondende fase. Bij de Buntwal is een deel van de woningen net in het nieuwe jaar opgeleverd. Die komen in het overzicht van 2021 te staan. Dit geldt ook voor het project op de voormalige locatie van de van Rootselaarschool. De sociale huurappartementen op deze locatie worden in 2021 opgeleverd.

Gerealiseerde woningen in 2020 naar prijssegment

	Overzicht woonvisie 2020+											
	Sociale huur		Sociale koop		Laag midden		Hoog midden		Duur		Totaal	
2020	23%	30	7%	9	9%	12	31%	41	30%	40	100%	132

Het jaar 2020 is wat betreft monitoring een overgangsjaar. We monitoren – met terugwerkende kracht tot 1 januari 2020 - volgens de nieuwe prijssegmenten van de woonvisie. Maar de woningen die zijn opgeleverd zijn onder het regime van de oude woonvisie tot stand gekomen. Over twee tot drie jaar ontstaat een beeld over de resultaten die worden behaald op basis van de nieuwe woonvisie.

In 2020 zijn er 132 woningen opgeleverd. Dit zijn er minder dan gemiddeld de afgelopen jaren. Het aantal opgeleverde sociale huurwoningen is relatief laag.

4. Woningbouwprogrammering 2020-2023

De tabellen in dit hoofdstuk geven een overzicht van de woningbouwprojecten die naar alle waarschijnlijkheid in de periode 2020 tot en met 2023 worden gerealiseerd. Hierbij is als uitgangspunt genomen dat de Woonvisie 2020+ (vastgesteld in juni 2020) met terugwerkende kracht geldt vanaf 1 januari 2020. Er is gekozen voor een termijn van 4 jaar om dat dit als een realistische beleidscyclus wordt gezien. De telperiode is dus 1 januari 2020 t/m 31 december 2023. Daarnaast geldt voor de genoemde projecten dat de besluitvorming door het college of kaderstelling door de raad grotendeels heeft plaatsgevonden. Voor de projecten kan daarom een redelijk gedetailleerde uitvoeringsplanning worden gegeven.

De tabellen laten zien welke percentages in welk prijssegment worden gebouwd. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de projecten die onder de woonvisie 2015+ en onder de woonvisie 2020+ tot stand zijn gekomen. Woningbouwprojecten duren lang van plan tot realisatie. De woonvisie 2015+ kende andere doelstellingen. Het is niet voor alle projecten mogelijk om nog aanpassingen te doen aan het woningbouwprogramma. Daarom is voor beide woonvisies een tabel opgenomen. De derde tabel geeft een overzicht van het totale woningbouwprogramma dat in de periode 2020-2023 wordt opgeleverd.



Woonvisie 2020+

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

Woonvisie 2015+

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

* waarvan 14% met een maximale koopsom van €325.500,- VON.

Totaal realisatie periode 2020-2023

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

*Waarvan 23 gerealiseerd door BPD voor het gasthuis. Gasthuis wordt niet geëxploiteerd door WSN.

Bovenstaande programmering leidt tot de volgende jaargemiddelden:

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

Opstapwoningen

De opstapwoningen of andere tijdelijke huisvesting tellen niet mee bij de netto toevoeging van de sociale huurvoorraad omdat het gaat om tijdelijke woonruimte, zie de definitie. Zij dragen wel bij aan de doelstelling van de woonvisie voor het huisvesten van kwetsbare doelgroepen of andere spoedzoekers. Daarom worden de opstapwoningen op Spoorkamp II apart vermeld.

Spoorkamp II	49
--------------	----



5. Woningbouwprogrammering 2020-2024

Om een goede aansluiting te houden met de meerjarenbegroting van de WSN is de woningprogrammering ook doorgerekend tot en met 2024. Ten opzichte van 2023 betekent dit een plus van bijna 700 woningen. Dit betreft de projecten Doornsteeg fase 3 (+120 woningen), Oude Barneveldseweg (+100 woningen), Bronswerk (+140 woningen) en Deelplan 3 Nijkerkerveen (+330 woningen). Voor deze projecten moet besluitvorming door het college of kaderstelling door de raad nog plaats vinden of is de uitvoeringsplanning van het betreffende project om andere redenen nog niet gedetailleerd te geven. Deze programmering is daarom minder 'hard' dan die voor de periode 2020 – 2023.



Totaal realisatie periode 2020-2024

	Sociaal (huur)		Sociaal (koop)		Laag midden		Hoog midden		Duur		Totaal
Eikenschuur	13	33%	0	0%	5	13%	5	13%	16	41%	39
Eikenschuur/compensatie Spaanse leger	8	100%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	8
Oude Barneveldseweg	51	31%	7	4%	17	10%	25	15%	62	38%	162
Doornsteeg fase 3	72	30%	12	5%	24	10%	36	15%	96	40%	240
Doornsteeg fase 2	96	27%	29	8%	92	26%	55	16%	78	22%	350
Kerkplein	32	32%	0	0%	2	2%	9	9%	56	57%	99
Doornsteeg inbreiding locatie Smink/ Hofstee	12	24%	6	12%	0	0%	9	18%	23	46%	50
Filippo	29	83%	0	0%	0	0%	0	0%	6	17%	35
Deelplan 1a /Buntwal	12	18%	9	13%	15	22%	18	27%	13	19%	67
Spaanse leger	72	21%	36	10%	126	36%	50	14%	67	19%	351
Woonpark Hoevelaken*	59	36%	0	0%	38	23%	20	12%	48	29%	165
Bronswerk	79	56%	0	0%	0	0%	30	21%	31	22%	140
Deelplan 3	75	23%	30	9%	90	27%	30	9%	105	32%	330
Achterblijvende locatie van Rootselaarschool	20	83%	0	0%	0	0%	0	0%	4	17%	24
(Oude) Scoutingterrein	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	12	100%	12
Totaal	630	30%	129	6%	409	20%	287	14%	617	30%	2072

*Waarvan 23 gerealiseerd door BPD voor het gasthuis. Gasthuis wordt niet geëxploiteerd door WSN.

6. Netto woningbouwprogrammering

6.1 Verkoop en liberalisatie

In onderstaande tabellen zijn de meerjarenprogrammering (4 jaar) en de meerjarenprogrammering 2020 – 2024 (5 jaar) gekoppeld aan de verwachte verkoop van woningen. Deze verkoop voorziet per saldo in een toevoeging van woningen aan het (lage) middensegment, verhoogt de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid in de woonwijken en draagt bij aan het investeringsvermogen van de corporaties.

WSN

	2020	2021	2022	2023	2024	Totaal t/m 2023	Totaal t/m 2024
Oplevering	48 ¹	57	96	185	221	386	607
Verkoop	44	30	30	25	25	129	154
Liberalisatie	0	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.		
Totaal	4	27	66	160	196	257	453

Alliantie

	2020	2021	2022	2023	2024	Totaal t/m 2023	Totaal t/m 2024
Oplevering	0	0	0	0	0	0	0
Verkoop	0	0	0	3	3	3	6
Liberalisatie	0	4	1	1	1	6	7
Totaal	0	-4	-1	-4	-4	-9	-13

¹ De afwijking met de gerapporteerde oplevering in hoofdstuk 3 (30 stuks) wordt veroorzaakt door het verschil in meetmoment tussen de OddV en de WSN. Dit is niet van invloed op de meerjarige opleveringen.

Overzicht netto toevoeging per jaar 2020-2024

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

**De verplichtingen die WSN is aangegaan met enkele huurders in het kader van het experiment 'directe bemiddeling bij verkoop' moeten nagekomen worden.*

Bron: Woningstichting Nijkerk en Alliantie november 2020

Bovenstaande programmering leidt dat tot de volgende jaargemiddelden:

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

6.2 Toevoeging midden-segment

De verkochte huurwoningen hebben in 2019 en 2020, als onderdeel van het pilotproject directe bemiddeling bij verkoop, geleid tot een daadwerkelijke toevoeging aan het middensegment. In onderstaande tabel is dit inzichtelijk gemaakt.

Prijssegment	Percentage	Absolute aantallen
Sociaal (maximaal €200.000)	4%	3
Midden-laag (€200.000 tot €250.000)	64%	49
Midden-hoog (€250.000 tot €325.000)	32%	25

Bron: WSN, Peildatum november 2020

6.3 Sloop- nieuwbouwprojecten 2020-2025

Sloop

	2020	2021	2022	2023	2024
Beverdam			20		
St. Jozef				78	

Bron: Woningstichting Nijkerk en Alliantie november 2020

Nieuwbouw

	2020	2021	2022	2023	2024
Beverdam				36(20-50)	
St. Jozef					35-80

Bron: Woningstichting Nijkerk en Alliantie november 2020

7. Plancapaciteit 2020 - 2030

Nijkerk	
Langestraat 18	10
Vetkamp 14-16	5
Doornsteeg fase 2	350
Doornsteeg inbreiding locatie Slink/Hofstee	50
Oude Barneveldseweg	162
Doornsteeg fase 3	600
Landgoed Appel	6
Havenkom fase 1a	30
Havenkom fase 2	300
Spaanse Leger	351
Kerkplein	99
Vetkamp Mitsubishi Texaco	14
(Oude) Scoutingterrein	12
Paasbos wc/kruisgebouw	15
Herontwikkeling St. Jozef	35
Bronswerk	140

Nijkerkerveen	
Deelplan 2, Dorp	16
Deelplan 1a /Buntwal	67
Filippo	35
Achterblijvende locatie Concordia	8
Achterblijvende locatie van Rootselaarschool	24
Deelplan 2, Landelijk	27
Deelplan 3	330

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

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

8. Stand van zaken overig

Lokaal promoten en eerlijk toewijzen

We hebben, conform de toezegging in de raadsvergadering van juni 2020, in kaart gebracht hoe ontwikkelaars en makelaars hun projecten promoten en welke vormen van toewijzing zij daarvoor gebruiken. Hieruit is gebleken dat er op diverse manier geadverteerd wordt en ook verschillende toewijzingsmethodes worden gebruikt. Op dit moment analyseren wij de uitkomsten. Wij onderzoeken of en op welke wijze het nodig en mogelijk is om verdere afspraken te maken met ontwikkelaars. Belangrijke bouwstenen daarbij zijn een laagdrempelige en vroegtijdige toegang voor lokale woningzoekenden en een eerlijk en transparant toewijzingssysteem. In onze gesprekken met de projectontwikkelaars is dit een vast gespreksonderwerp, waarbij ook de ervaringen in omliggende gemeenten worden betrokken. Nu al benadrukken wij bij ontwikkelaars om advertenties en promotie lokaal toe te passen.

Realiseren van passend aanbod voor senioren

Met het vaststellen van de woonvisie 2020+ zijn de senioren nog meer in beeld gekomen. Bij de projecten die het afgelopen jaar zijn opgestart is gevraagd aan ontwikkelaars om een woonwensenonderzoek uit te voeren. We verwachten in het komende jaar daar de eerste resultaten en uitwerkingen van. Daarnaast wordt de paragraaf wonen en zorg uit de woonvisie verder uitgewerkt in een uitvoeringsprogramma. Hiermee wordt de benodigde woningbehoefte en hoe daar op in te kunnen spelen, samen met de woningcorporaties en zorgorganisaties specifieker in kaart gebracht. Om daarbij ook in te kunnen spelen op de urgente

vraag is intern een Aanjaagteam Wonen ingesteld. De ambitie is het uitvoeringsprogramma Wonen en Zorg eind 2021 op te kunnen leveren.

Sturen op een toename van kleine en goedkope sociale huurwoningen, om de uitstroom van Beschermd Wonen en Jeugdzorg op te vangen

De uitstroom uit Beschermd Wonen en Jeugdzorg is een hele specifieke doelgroep, waarbij ook de vorm van begeleiding een belangrijk vraagstuk is. De paragraaf wonen en zorg van de woonvisie geeft een beeld van de behoeften, maar meer informatie is nodig. Dit doen we aan de hand van de uitwerking van de wonen en zorg paragraaf, zoals hiervoor omschreven. Op die manier kunnen we de juiste woonvormen realiseren, passend bij de behoefte die er is onder de Nijkerkse inwoners.

Nieuwe locaties voor tijdelijke woonvormen zoals tiny houses en locatie voor realisering huisvesting arbeidsmigranten

Spoorkamp II is de beoogde locatie voor het realiseren van tiny houses en huisvesting voor arbeidsmigranten. Voor de tiny houses zijn we in een vergevorderd stadium. Op Spoorkamp II komt eenzelfde concept als op Spoorkamp I in de vorm van 49 opstapwoningen. De opstapwoningen zijn bedoeld voor jongeren (14 woningen), spoedzoekers (14 woningen), statushouders (13 woningen) en kwetsbare inwoners met een zorgvraag (8 woningen). Dit zijn de groepen die in de huidige woningmarkt grote moeite hebben om een woning te vinden. De omgevingsvergunning is verleend. Er vanuit gaande dat er geen zienswijzen worden ingediend worden de woningen naar verwachting eind van het opgeleverd.

Voor de huisvesting van arbeidsmigranten wordt gewerkt aan een beleidskader. De verwachting is dat dit beleidskader in september aan de gemeenteraad wordt aangeboden. We zien goede mogelijkheden voor de realisatie van hotelwoningen voor diverse doelgroepen op de locatie Spookkamp en zijn daarover in gesprek met de Woningstichting Nijkerk, lokale foodproductiebedrijven en uitzendbureaus. Uitwerking vindt plaats na vaststelling van het beleidskader.

Onderzoeken welke locatie geschikt is om enkele woonwagendplaatsen toe te voegen

Inmiddels is er een locatie gevonden voor de realisatie van enkele woonwagendplaatsen. De woonwagendplaatsen krijgen een plek in Doornsteeg fase 3. Op 22 april heeft de gemeenteraad kaders voor dit woningbouwproject vastgesteld. Op dit moment werkt de ambtelijke organisatie in samenwerking met ontwikkelaars, de WSN en de doelgroep de plannen voor wat betreft locatie en toewijzing verder uit.

Onderzoek naar de bouw van extra woningen in de categorie midden-laag

Het realiseren van betaalbare woningen in het midden-laag segment is een aandachtspunt. Het komende jaar onderzoeken we, onder andere in de kaderstelling van diverse projecten, de mogelijkheid naar de bouw van meer woningen in dit segment. Hiermee geven we uitwerking aan de in juni 2020 aangenomen motie in de gemeenteraad.

In het kader van de regionale Woonagenda Foodvalley doet Nijkerk onderzoek naar betaalbaarheid en bijpassende producten, zoals bijvoorbeeld koopgarant. Met dit onderzoek willen we meer inzicht krijgen in betaalbare concepten. Onder andere voor het midden-laag segment.



9. Samenvatting en conclusie

Deze eerste woningbouwmonitor geeft een overzicht van de nieuwbouw die in de afgelopen periode is gerealiseerd. En het geeft een beeld van de woningbouwprogrammering voor de komende jaren. Daarbij is een onderscheid in een korte termijn, de periode 2020-2023. En een lange termijn tot 2030. De korte termijn geeft een gedetailleerde programmering per project. Voor de lange termijn is een overzicht van de totale plancapaciteit gepresenteerd.

Er is in 2020 voornamelijk nieuwbouw in Nijkerkerveen en in Doornsteeg fase 2 opgeleverd. Het aandeel sociale huur is relatief laag. Maar we verwachten dat hier tot 2023 een inhaalslag wordt gemaakt. Een aantal projecten wordt nog onder het regime van de woonvisie 2015+ opgeleverd. Toch verwachten we dat de ambitieuze ambities uit de woonvisie 2020+ in de periode tot en met 2023 haalbaar zijn. We specificeren dit als het gaat om de volgende onderwerpen:

Bouwtempo

De bovengenoemde programmering geeft voldoende zicht op het behalen van de doelstellingen uit de Woonvisie 2020+. Bij volledige realisatie van de meerjarenprogrammering 2020 – 2023 kan zelfs een gemiddeld bouwtempo van 345 woningen per jaar worden gerealiseerd. Gezien de huidige druk op de woningmarkt, ervaren door verschillende doelgroepen, wordt deze inzet ook nodig geacht.

Sociale huurwoningen

De bovengenoemde programmering geeft vanuit perspectief van WSN zicht op een bruto toevoeging van 96 woningen per jaar en een netto toevoeging van 62 woningen per jaar. Ook dat is duidelijk meer dan de doelstelling uit de Woonvisie 2020+ (75 bruto, 50 netto). In geval van volledige realisatie van de meerjarenprogrammering komt de productie uit boven het “Scenario Hoog” uit de Woonvisie 2020+ (bijlage 1).

Versnellingsmogelijkheden/overprogrammering

Ten opzichte van de ambitie om - daar waar de doelstelling van de Woonvisie uitgaat van 50 huurwoningen netto per jaar - een meerjarenprogrammering te hanteren die in potentie voorziet in de realisatie van 75 huurwoningen netto per jaar, willen partijen op zoek naar een extra programmering c.q. versnelling van 13 (dat is 75 minus 62) sociale huurwoningen per jaar.

De doelstellingen zoals het realiseren van passend aanbod voor senioren, lokaal promoten en eerlijk toewijzen, realisatie tiny houses en huisvesting arbeidsmigranten zijn gestart. Ook de uitwerking van de paragraaf voor wonen en zorg wordt de komende maanden verder uitgewerkt.

