

Bijlage 5: Input Nijkerkse makelaars

Doel:

- Met de makelaars is gesproken over de Nijkerkse woningmarkt. Welke ervaringen hebben zij en welke ontwikkelingen zien zij op de woningmarkt afkomen?
- Daarnaast is een aantal vraagstukken aan de makelaars voorgelegd. Ook over deze vraagstukken hebben de makelaars hun gedachten laten gaan.

Gesproken met:

- Jan van der Horst – Jan van der Horst Makelaars
- Joost Zijlstra – Zijlstra ERA Makelaardij
- Herman van Wijnen – Makelaardij van Wijnen
- Linda van de Ridder – Makelaar Van de Ridder
- Anne Bonestroo - Domicilie Nijkerk
- Harm-Jan ten Hove – Midden Nederland Makelaars
- Wout van Baal – Van Baal Makelaardij
- Harke Dijksterhuis – gemeente Nijkerk, wethouder
- Wilco Groenendijk – gemeente Nijkerk, projectleider omgevingsvisie
- Annemieke Tempelaars – gemeente Nijkerk, adviseur wonen
- Inge van Heck – gemeente Nijkerk, adviseur wonen

Datum: 7-3-2019

CONCLUSIES

Druk op de Nijkerkse woningmarkt

- Makelaars zijn positief, de prijzen stabiliseren een beetje.
- Een belangrijk deel van de woningzoekenden zoekt niet serieus meer, omdat ze niks kunnen. Er moet meer bijgebouwd worden om de doorstroming op gang te brengen.
- Het is voor starters moeilijk om aan een woning te komen door de hoge prijzen. Hierdoor zitten ze 'vast'. Door hoge huurlasten in de vrije sector, bouwen ze ook minder snel vermogen op.
- Er is veel vraag naar vrijesector huurwoningen tussen de € 700,- en € 1000,- (liefst zoveel mogelijk bij de ondergrens), maar de eisen om hiervoor in aanmerking te komen zijn vaak te hoog. Hierdoor vallen er alsnog veel mensen af (m.n. starters, gescheiden mensen). Er zijn meer woningen aan de ondergrens van de vrije huursector nodig.
- Er is steeds meer vraag vanuit de Randstad. Deze mensen zijn bereid meer voor een woning te betalen, dit gaat ten koste van de Nijkerkse bewoners. Dit is marktwerking, houdt je niet tegen.
- Verschil in kernen qua behoefte: Nijkerkerveen is gekkenwerk. Bestaand en nieuwbouw is meteen verkocht, aan mensen vanuit Amersfoort met name (vanwege ligging nabij station Vathorst).
- Hoekwoningen en 2-onder-1-kappers nemen qua omloopsnelheid wat af, daar blijven mensen langer zitten.

Ouderen

- De vraag naar appartementen voor senioren is groot. Ouderen willen wel verhuizen, zodat ze langer thuis kunnen blijven wonen. Er is zowel behoefte aan gestapelde als grondgebonden bouw. Aan beide typen woningen is momenteel een tekort.
- Voorkeurslocaties zijn in het centrum, of aan de rand als het centrum eenvoudig bereikbaar is. Doornsteeg 2 leent zich voor de realisatie van stapelbouw.
- Doorstroming op gang brengen door ouderen te stimuleren naar een huur- of koopappartementen gaan, zodat er woningen voor starters vrij komen.

Sociale koop

- Sociale koop is een goed instrument om starters te helpen, mits hierbij goed wordt nagedacht over welke bescherming hierop wordt gelegd. Dit moet handelaren/beleggers beperken, zodat je alleen starters faciliteert.

Duurzaamheid

- Er is een tendens te zien naar nieuwe – duurzame – woningen: men komt hier in een gespreid bedje. Eigenaren zijn trots op deze duurzame woningen.
- Duurzaamheid zit over het algemeen nog niet tussen de oren, er is weinig tot geen interesse in energie labels van woningen. Men wil gewoon een woning. Tevens blijft 'oud' wonen aantrekkelijk, zeker jaren '30 woningen. Het is lastig deze te verduurzamen, mits er geen financiële prikkels worden gegeven.

Wonen en zorg

- Mantelzorgwoningen zijn de toekomst, maar zijn omgeving door een hoeveelheid aan regel. Hierdoor zijn er teveel drempels, waardoor het in veel gevallen niet haalbaar is. Langer thuis wonen is wel de toekomst. Woningen voor mensen met een zorgvraag zijn wel nodig en moeten worden toegevoegd.

Leefbaarheid

- De veiligheid en leefbaarheid in het centrum kan worden vergroot door het toevoegen van woningen. Het omvormen van winkelruimte voor wonen kan hier aan bijdragen. Het bestemmingsplan geeft hiertoe al gelegenheid, alleen wordt hier nog weinig gebruik van gemaakt.