

WOONVISIE GEMEENTE NIJKERK 2020+

Hoofdstuk 1	Inleiding
Hoofdstuk 2	Thema: Balans vraag en aanbod
Hoofdstuk 3	Thema: Wonen en zorg
Hoofdstuk 4	Thema: Alternatieve en flexibele woonvormen
Hoofdstuk 5	Thema: Verduurzaming woningvoorraad
Hoofdstuk 6	Uitvoering: Uitgangspunten voor woningbouwprogrammering
Bijlage 1	Ontwikkeling sociale huurvoorraad
Bijlage 2	Identiteit en woningbehoefte per kern
Bijlage 3	Begrippenlijst
Bijlage 4	Geraadpleegde bronnen

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. Specifiek voor wonen en zorg heeft nog een verdiepend onderzoek plaatsgevonden. Daarnaast is op diverse manieren input opgehaald bij inwoners, huurders, corporaties, makelaars, 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 nieuwbouwontwikkelingen 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 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, maar maken we ook 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 nieuwbouwontwikkelingen. Deze woonvisie sluit daarom af met een hoofdstuk gericht op de uitvoering, waarin voorstellen staan 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.

'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.

‘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 **en van senioren**.

‘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 toegenomen. Om te kunnen voorzien in een veranderende woningbehoefte en daarbij rekening houdend met de beperkingen, moeten we alternatieve en flexibele oplossingen bieden.

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

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 woon- en verhuiscriteria die in de huidige markt niet eenvoudig in te vullen zijn. Bij het programmeren van nieuwbouwontwikkelingen wordt daarom gekeken naar welke tekortkomingen inwoners van de gemeente Nijkerk in het woningaanbod 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 een woningbezitter, 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.

In deze woonvisie is ook aandacht voor enkele specifieke doelgroepen. Ten eerste zijn er verschillende zorgdoelgroepen, waarbij sprake is van tekorten in de voor hen specifieke woonvormen. **Hetzelfde geldt voor het groeiende aantal senioren**. Hiervoor is aandacht in het thema ‘Wonen en zorg’. Ten tweede 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 twee 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 niet van de woningmarkt wordt verdrongen en zoveel mogelijk in Nijkerk kan blijven wonen. Zo blijven deze mensen ook beschikbaar voor werkgevers in de gemeente Nijkerk. In een aantal sectoren, zoals de zorg en food, is er een grote behoefte aan jongeren met een middelbare 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 dichterbij 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 Afbakening

In deze woonvisie richten we ons met name op het vraagstuk *wat* voor type woningen nodig zijn en *hoeveel* woningen nodig zijn (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.

1.7 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 is 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.

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 onszelf 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 beschikbare instrumenten om te sturen op het programma van nieuwbouwontwikkelingen (hoofdstuk 6).

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 een hoog tempo uit het dal geklommen. Door het achterblijven van woningbouw tijdens de crisis is een tekort aan woningen ontstaan. Dit met name in de stedelijke gebieden. Ook in de regio waarin de gemeente Nijkerk ligt, 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 midden inkomens, 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. De hoge prijzen maken het voor hen 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 onder gunstige voorwaarden een bedrag te lenen, in aanvulling op de hypotheek.

Huishoudens met een laag – of middeninkomen

Hoewel dit 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 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. In plaats van het maken van een vervolgstap naar een volgende woning passend bij hun levensfase, zijn ze genooddaakt te verhuizen naar regio's met een goedkoper aanbod of blijven ze langer dan gewenst in hun bestaande woning.

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 woonurgenten. 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 breder dan het aantal woonurgenten.

Senioren

De doelgroep senioren is zeer gevarieerd en heeft daardoor ook uiteenlopende woonwensen. De komende jaren neemt de omvang van deze doelgroep sterk toe. De toenemende vergrijzing vraagt om meer woningen die bij deze 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 zien we als een belangrijk middel om doorstroming op gang te brengen. De gezinswoningen die senioren bij een verhuizing achterlaten zijn namelijk in trek bij de vele gezinnen die op zoek zijn naar een woning. Maar senioren zijn over het algemeen alleen bereid om hun bestaande woning op te geven, als hun nieuwe woonwensen ingewilligd worden bij een volgende woning. De uitdaging is dan ook om meer woningen te bouwen die aansluiten bij de specifieke wensen van senioren.

2.2 Huishoudensontwikkeling en woningbehoefte

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. Het woningmarktonderzoek dat voorafgaand aan deze woonvisie is uitgevoerd, bevestigt het beeld dat we nu in de markt zien. 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 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 uit stedelijke regio's met een nog hogere marktdruk, deze regio's verlaten.

Grote woningbouwopgave

De huishoudensgroei is een belangrijke graadmeter voor de verwachte woningbehoefte. In de regio Foodvalley zijn gemeenten bereid om de eerder gemaakte kwantitatieve woningbouwafspraken voor de komende jaren naar boven bij te stellen. Daarnaast heeft de provincie Gelderland vanaf 2019 de sturing op woningbouw aantallen 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. Dit willen we met name koppelen aan de lokale vraag.

Prijsontwikkeling 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 koopwoningen door waardevermindering 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. De prijzen startten daar voor de overige woningen bijvoorbeeld 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 eerder genoemde doelgroepen die het in de huidige woningmarkt lastig hebben. Bij het onderscheiden van de woningbouwcategorieën richten we ons primair op een aantal doelgroepen op basis van het bruto jaarinkomen. Van belang hierbij is het onderscheid dat we hebben gemaakt in het middensegment: 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 (prijsspeil 2020)

Aanduiding segment	Doelgroep (bruto jaarinkomen)	Koopprijsgrenzen	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, waardoor zij tegenwoordig meer aangewezen zijn op sociale huur. Er is al enkele jaren een stijging waarneembaar van het aantal actieve woningzoekenden voor een sociale huurwoning. We stellen ons daarom ten doel om de komende 10 jaar 750 sociale huurwoningen te bouwen. Daarvoor is het van belang om vast te houden aan het uitgangspunt van 35% sociale woningbouw bij nieuwbouwontwikkelingen. Op de ontwikkeling van de sociale huurvoorraad en de onderbouwing van de genoemde aantallen 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 zag 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, zonder dat deze verdeling in de woonvisie was vastgelegd. 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 door de ontwikkelaar afgetopt tot de koopsom van € 200.000, waarmee de prijs kunstmatig laag gehouden wordt. Kopers van deze woningen krijgen hiermee in feite een deel cadeau. En als deze woningen vervolgens tegen een aanzienlijk hoger bedrag worden verkocht, zijn deze in feite aan het sociale koopsegment onttrokken. Wanneer in de toekomst sociale koopwoningen met een maximale aankoopssom van € 200.000 ontwikkeld worden, moet het uitgangspunt hierbij zijn dat deze woningen in verhouding staan tot de marktwaaarde. De ontwikkeling van sociale koopwoningen in de vorm van een reguliere eengezinswoning is daarmee niet langer aannemelijk. Er moet daarom gedacht worden aan alternatieven in de vorm van gestapelde woningen, gericht op eenpersoonshuishoudens, om in dit segment te kunnen blijven bouwen. Van de vereiste 35% sociale woningbouw mag maximaal 5% worden ingezet voor sociale koopwoningen. Wanneer in een nieuwbouwproject niet wordt gekozen om 5% sociale koopwoningen te ontwikkelen, dan moet de volledige 35% sociale woningbouw uit huurwoningen bestaan.

Middeldure huur

Middeldure huurwoningen zijn woningen met een huurprijs vanaf de liberalisatiegrens van € 737,14 (prijspeil 2020) die passend zijn voor middeninkomens. Uit recent onderzoek is gebleken dat van de woningzoekenden in de gemeente ongeveer 10% een voorkeur voor een woning met een middeldure huur heeft. Opvallend is dat 78% van deze groep bestaat uit één- of tweepersoons huishoudens van 65 jaar en ouder. 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. Deze zoeken een levensloopbestendig appartement, 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 en de gestegen bouwkosten wordt nieuwbouw alsmaar duurder. Bij huidige nieuwbouwprojecten in Nijkerk is het aanbod tussen de € 200.000 en € 275.000 nog maar beperkt, terwijl het woningbehoefteonderzoek juist laat zien dat daar de grootste behoefte zit. Door de focus op het behoud van een aandeel sociale koop in de afgelopen jaren, is de aandacht voor het segment daarboven verwaterd. Om koopwoningen in het (lage) middensegment te kunnen blijven ontwikkelen, zijn ook alternatieve concepten zoals rug-aan-rugwoningen denkbaar.

Verplicht aandeel woningen middensegment

Door het zeer geringe aanbod van woningen in het middeldure segment wordt voortaan een aandeel middeldure woningbouw bij nieuwbouw verplicht gesteld, met een onderscheid tussen het lage middensegment en het hoge middensegment. We stellen ons daarbij ten doel om gemiddeld 20 woningen per jaar in het lage middensegment te realiseren, waar de afgelopen jaren vrijwel niet meer in dat segment ontwikkeld werd. Het hoge middensegment werd de afgelopen jaren nog wel bediend en dat moet gecontinueerd worden. Op grond van deze woonvisie is daarom, naast het vereiste aandeel van 35% sociale woningbouw, een aandeel van 10% in het lage middensegment (huur en/of koop) en 15% in het hoge middensegment (huur en/of koop) verplicht. Een nadere uitleg bij de verplichte percentages in het middensegment voor nieuwbouwwontwikkelingen wordt gegeven in bijlage 1.

Verplicht aandeel seniorenwoningen

Vanwege de toenemende vergrijzing enerzijds en het op gang brengen van doorstroming anderzijds, willen we bij nieuwbouw veel aandacht geven aan de doelgroep senioren. We stellen om die reden bij nieuwbouwwontwikkelingen een aandeel van 10% verplicht voor woningen die in het bijzonder geschikt zijn voor senioren. Dit aandeel van 10% mag vrij verdeeld worden over de verplichte percentages voor het sociale en middeldure segment en het resterende percentage dat ongereguleerd is voor wat betreft het prijssegment. We willen in een project terugzien dat een ontwikkelaar actief onderzocht heeft waar onder senioren, bij voorkeur woonachtig in de gemeente Nijkerk, in kwalitatieve en kwantitatieve zin behoefte aan is. In hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op de verschillende woonvormen waar onder senioren behoefte aan is.

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 door de corporaties zijn tevens nodig om nieuwe sociale huurwoningen te bouwen. Anderzijds gaan verkoop en liberalisatie ten koste van de voorraad sociale

huurwoningen. In het kader van de prestatieafspraken met corporaties gaan we in gesprek over een goede balans tussen de ruimte voor verkoop van bestaande sociale huurwoningen en het toevoegen van nieuwe sociale huurwoningen.

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 dat er in 2019 weer startersleningen zijn verstrekt. Het gaat daarbij niet om grote aantallen, maar in 2019 zijn 10 inwoners zo 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.

Lokaal promoten van nieuwbouw

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

Onze aanpak

- 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**.
- 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 200-250 woningen per jaar) dragen we bij aan de betaalbaarheid van de woningen.
- We hebben de doelstelling om gemiddeld 75 sociale huurwoningen per jaar te realiseren.
- We continueren het uitgangspunt van **35% sociale woningbouw** bij nieuwbouw. Minimaal 30% hiervan moet gerealiseerd worden als sociale huurwoning. Maximaal 5% wordt gerealiseerd als sociale koopwoning.
- Voor het segment **sociale koop** hanteren we het uitgangspunt dat de koopsom in verhouding moet staan tot de marktwaarde. Sociale koopwoningen moeten met name gericht zijn op de woningbehoefte van kleine huishoudens, aangezien gezinswoningen in dit segment niet meer haalbaar zijn.
- Voor het lage middensegment hebben we de doelstelling dat om gemiddeld 20 woningen per jaar te realiseren.
- We stellen naast het aandeel sociale woningbouw een aandeel van **10% in het lage middensegment en 15% in het hoge middensegment** verplicht.
- Vanuit het oogpunt van **doorstroming** stellen we een aandeel van minimaal **10% woningen die in het bijzonder geschikt zijn voor senioren** verplicht bij nieuwbouwwontwikkelingen. Dit percentage kan wel overlappen met de verplichte percentages die toezien op de prijssegmenten.
- Bij de kaderstelling van elk project onderbouwen wij op welke wijze de invulling van de bouw in het sociale en middensegment bijdraagt aan de vraag van starters op de woningmarkt
- We leggen in een **doelgroepenverordening** duidelijk vast wat we verstaan onder de segmenten sociale huur, sociale koop en middeldure huur, en voor welke doelgroepen deze segmenten bedoeld zijn.

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

3. Thema: Wonen en zorg

Onze ambitie:

- **We vergroten de komende jaren het woningaanbod voor ouderen, al dan niet 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 z gezegd 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 aan 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 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 Senioren

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 senioren is er een 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 ontwikkelen zij, naar mate hun leeftijd toeneemt, een voorkeur voor een levensloopgeschikte woning waarmee ze voorbereid zijn op eventuele toekomstige beperkingen. Omdat lang niet alle woningen levensloopgeschikt zijn, zullen veel woningbezitters hun woning aan moeten passen. Anderzijds is er een groep senioren die graag wil verhuizen als hun woning niet eenvoudig aan te passen is, of wanneer zij kleiner willen gaan wonen. **Bij het programmeren van nieuwbouw moet daarom ingezet worden op meer aanbod van dergelijke voor senioren geschikte woningen. In het voorgaande hoofdstuk is om die reden, in combinatie met een gericht onderzoek per project, al een vereist aandeel van 10% genoemd voor woningen die specifiek geschikt zijn voor senioren.**

Regulier wonen voor senioren

Het aanbod van woonruimte dat geschikt is voor senioren, 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 senioren geschikte woningen in de bestaande wijken, zonder dat daar

een zorgcomponent in zit. Eén van de belangrijkste voorwaarden voor veel senioren is dat zij in hun vertrouwde omgeving willen blijven wonen. **Het is daarom belangrijk om juist bij nieuwbouwlocaties in de bestaande wijken in te zetten op woningen voor senioren.** Het gaat om zelfstandige woningen, waar de bewoners zelf verantwoordelijk zijn voor de organisatie van voldoende ondersteuning en zorg.

Geclusterd wonen zonder zorg

Een stap verder is het clusteren van dergelijke voor senioren bedoelde woningen. Bij geclusterde woonvormen staan er meerdere woningen voor de doelgroep senioren bij elkaar. **De mogelijkheden voor ontmoeting worden zo ook vergroot.** Geclusterd wonen maakt daarnaast voorzieningen als een huismeester of een gezamenlijke ruimte mogelijk. Voor het ontwikkelen van geclusterde woonvormen moeten met name locaties in bestaande wijken worden benut. Naast het bouwen van appartementen, zijn er diverse voorbeelden van geclusterd wonen waarbij een alternatieve vorm zoals een hofje wordt toegepast. Tenslotte is bij het ontwikkelen van op senioren gerichte woningen een variatie in koop- en huursegmenten van belang. Senioren met een laag inkomen moeten net als de hogere inkomens een kans maken op een dergelijke stap. De in de gemeente Nijkerk actieve corporaties zijn nodig om aan dergelijke ontwikkelingen deel te nemen. **Ook hier zijn de bewoners zelf verantwoordelijk zijn voor de organisatie van voldoende ondersteuning en zorg.**

Geclusterd wonen met zorg in de nabijheid

Naast de hierboven genoemde geclusterde woonvormen zonder zorg, is er ook geclusterd wonen in de nabijheid van zorg mogelijk. Hierbij moeten de woningen in de directe 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 in de nabijheid van zorg bedraagt voor de komende tien jaar circa 315 woningen.

Geclusterd wonen met 24-uurs zorg (dementie)

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. **Als het gaat om ouderen met somatische problematiek wordt er momenteel gewerkt aan initiatieven die ervoor zorgen dat aan de stijgende vraag kan worden voldaan. Voor ouderen met dementie die 24-uurs zorgen nodig hebben, ligt er de komende tien jaar een opgave van circa 80 woningen.**

Mantelzorgwoningen

We willen voldoende ruimte bieden voor mantelzorgwoningen. 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 bestaan al planologische mogelijkheden. Toch willen we meer mogelijkheden voor mantelzorg bieden. Hiertoe stellen we nieuw beleid op.

Definities woonvormen - wonen met zorg voor ouderen

- Regulier wonen voor senioren zonder zorg: willekeurige, maar levensloopbestendige woningen die in het bijzonder geschikt zijn voor senioren.
- Geclusterd wonen voor senioren zonder zorg: specifieke seniorenwoningen in een geclusterde woonvorm die niet in directe nabijheid van zorginstelling liggen.
- Geclusterd wonen met zorg nabij: specifieke seniorenwoningen in de directe nabijheid van een instelling voor ouderenzorg of als een op zichzelf staand onderdeel van een instelling voor ouderenzorg, met ook de mogelijkheid om van de nabije zorg gebruik te maken (aanleunwoningen).

- Geclusterd wonen met 24-uurs zorg: woonruimte veelal in de vorm van een kamer voor zorgbehoevende ouderen met een indicatie op grond van de Wlz, waarbij een onderscheid gemaakt kan worden 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 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 huisvestingsopgave is.

Huisvestingsopgave per categorie

Doelgroep + woonvorm	Vraag 2030	Vraag 2040	Huidige situatie (+plan)	Opgave 2030	Opgave 2040
VG geclusterde instellingenzorg (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
GGZ Plekken (wmo regionaal + lokaal)	28	43	5 (+ 28 / 33)	23 (-28/33)	38 (-28/33)
GGZ klinische plekken (wlz)	0	0	0	0	0

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

Voor een aantal doelgroepen worden op dit moment nieuwe projecten opgezet. Careander ontwikkelt bijvoorbeeld een plan waar 18 tot 24 mensen met een verstandelijke beperking kunnen gaan wonen. Anderzijds kan de decentralisatie van beschermd wonen en maatschappelijke opvang leiden tot veranderingen in de vraag. Het is dan ook noodzakelijk om de bovenstaande cijfers periodiek te monitoren en waar nodig bij te stellen.

In beginsel kan gesteld worden dat voor kwetsbare personen 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 een zware zorgvraag.
- Beschermd Wonen (GGZ C): Grootschalige of kleinschalige woonvormen, gericht op mensen met een 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. Deze opgave willen we als gemeente 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 senioren** 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**.
- We bouwen vraaggericht voor senioren. Elk project bevat **minimaal 10% woningen in het bijzonder geschikt voor senioren**.
- De **(her)ontwikkeling** van woonruimte voor senioren vindt zoveel mogelijk plaats in de (directe) nabijheid van voorzieningen en in bestaande buurten.
- We zorgen voor **spreiding van het aanbod voor senioren over de prijssegmenten**. We betrekken de woningcorporaties om ook ouderen met een **laag inkomen** te faciliteren. Daarnaast is er ook aandacht voor huurwoningen in **het middensegment**.
- We stellen beleid op voor **mantelzorgwoningen**.
- 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 vertalen de tekorten aan woonruimte voor de **kwetsbare personen met een zorg- of ondersteuningsvraagdoelgroepen** in een concrete opgave per deelplan en betrekken dat in de woningbouwmonitor.
- We sturen op een toename van **kleine en goedkope sociale huurwoningen**, die nodig zijn om de **uitstroom van Beschermd Wonen en Jeugdzorg** op te vangen.
- Samen met zorgaanbieders kijken we op welke manier **ontmoeting of een dienstenaanbod** kan worden vormgegeven in de nabijheid van geclusterde woonvoorzieningen.
- We zorgen voor een woonomgeving die **inwoners uitnodigt om elkaar te ontmoeten**.

Vraag-aanbod wonen met zorg doelgroep ouderen

	2020	2030	Huidig aanbod (+plannen)	Opgave 2030
Geclusterd wonen 24-uurs zorg (dementie)	140	205	106 (+20)	+80
Geclusterd wonen 24-uurs zorg (somatiek)	115	160	182	-20
Geclusterd wonen, zorg nabij	345	565	239	+315
Geclusterd wonen zonder zorg	365	565	onbekend	onbekend
Regulier wonen (liefst levensloopgeschikt)	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),
QZ (2019).



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 heeft geen 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 het sociale en middeldure segment. 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 koopwoningen in het sociale en lage middensegment 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 gedacht worden aan minder gebruikelijke concepten, zoals beneden-bovenwoningen en rug-aan-rugwoningen. In de afgelopen jaren is in Nijkerk al ervaring opgedaan met het ontwikkelen van dergelijke woningtypen.

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 nieuwbouwwontwikkelingen op uitleglocaties. De gedachte hierachter is dat na een exploitatietermijn van bijvoorbeeld 30 jaar de locatie vrijkomt voor een woonvorm waar op dat moment behoefte aan is. Na een dergelijke termijn kan een wijk bijvoorbeeld behoefte hebben aan huisvesting gericht op senioren, waar dan ook ruimte voor ontstaat. We streven daarom naar het inzetten van flexibele woonvormen op zowel uitleg- als inbreidingslocaties.

Spoedzoekers

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 jongere 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 zoeken naar 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 van 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. Statushouders komen veelal alleen naar Nederland en doen vervolgens 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 de 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 ingeschat op 1.500 à 1.800 personen. Het bedrijfsleven schat daarnaast in dat de aanwezigheid van deze groep blijvend is. De vraag naar 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 is inmiddels een beleidsnota vastgesteld over het splitsen van woningen en het gebruik van woningen ten behoeve van kamergewijze verhuur.**

4.4 Woonwagendstandplaatsen

In het kader van alternatieve woonvormen willen we ook stilstaan bij woonwagendbewoners. De afgelopen jaren zijn er in de gemeente Nijkerk geen nieuwe standplaatsen voor woonwagendbewoners bijgekomen. Het Europees Hof voor de Rechten van de Mens heeft in een zaak geoordeeld dat woonwagendbewoners 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. Zij hebben de wens uitgesproken om graag 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 sturen op de bouw van **alternatieve woningtypen** als antwoord op de veranderende vraag en knelpunten in de woningmarkt. Het gaat dan met name om 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 woonwagenstandplaatsen** toe te voegen en daarmee te voorzien in de vraag bij de reeds in de gemeente woonachtige woonwagenfamilies.

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-Energieneutraal 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 woningen. 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.

Temporiseren 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 starters 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 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 eisen voor woningbouwontwikkelingen. In dit hoofdstuk zetten we de belangrijkste uitgangspunten voor woningbouwprogrammering op een rij. Daarnaast geven we aan welke instrumenten we daarvoor in gaan zetten. In navolging van deze woonvisie worden bijvoorbeeld nog twee verordeningen opgesteld. Om goed zicht te houden op de voortgang van verschillende doelstellingen is tenslotte aandacht voor de monitoring van het woningbouwprogramma.

6.1 Uitgangspunten voor woningbouwprogrammering

Differentiatie en variatie

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

Betaalbaarheid

Zoals uitvoerig behandeld in hoofdstuk 2 van deze woonvisie zetten we flinke stappen om de betaalbaarheid van woonruimte te verbeteren. Het uitgangspunt van 35% sociale woningbouw bij nieuwbouwontwikkelingen wordt gecontinueerd. Wel is er specifiek omschreven welke aanvullende eisen er binnen dit aandeel gelden. Maximaal 5% hiervan kan ingezet worden voor sociale koop, maar dan moeten de woningen wel een reële verhouding tot de marktwaarde hebben. In aanvulling op het percentage sociale woningbouw wordt met ingang van deze woonvisie een aandeel van 10% woningen in het lage middensegment en 15% woningen in het hoge middensegment verplicht.

Aandacht voor doelgroepen en woningtypen

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

- Ten eerste is de huisvestingsopgave voor de brede doelgroep van senioren groot. Voor hen is er momenteel onvoldoende aanbod in de huidige woningvoorraad. Bovendien kan met het bouwen voor deze doelgroep doorstroming op gang worden gebracht. Wij willen ontwikkelaars en bouwers uitdagen om specifieke aandacht te besteden aan woningen voor senioren. Om die reden stellen we een aandeel van 10% woningen die in het bijzonder geschikt zijn voor senioren verplicht. Daarbij leggen we niet zelf tot in detail vast waar die

woningen al dan niet aan moeten voldoen. We vragen juist van ontwikkelaars om aan te tonen dat er vraag is naar hun product en wat het product zo geschikt maakt voor senioren. We zien daarbij graag dat zij deze woonproducten met participatie van inwoners ontwikkelen. Ook is het denkbaar dat gebruik wordt gemaakt van een erkende normering voor levensloopbestendige woningen om aan het aandeel voor senioren geschikte woningen te voldoen.

- Ten tweede kijken we naar de verschillende doelgroepen die de gevolgen van de woningmarkt het meest sterk ervaren. In hoofdstuk 2 is reeds stilgestaan bij de belangrijkste hiervan. Met name jongeren en starters raken in de knel. Vaak gaat het hier om éénpersoons huishoudens. Hier zit ook een duidelijk overlap met de lage inkomens voor wie sociale woningen gebouwd moeten worden. Zodoende is voor deze doelgroep geen verplicht percentage opgenomen. Desalniettemin moeten voor deze doelgroepen andersoortige woningen gebouwd worden. In plaats van ruime grondgebonden sociale huurwoningen hebben zij behoefte aan kleinere en goedkope woonruimte.

Tenslotte moeten ook de opgaven op het gebied van wonen en zorg, alsmede het streven naar meer flexibele en alternatieve woonvormen hun weg naar het woningbouwprogramma vinden. Ook hier zijn geen percentages opgenomen zoals dat wel ten aanzien van betaalbaarheid en de doelgroep senioren is gedaan. Er zijn echter diverse partijen die met initiatieven op het gebied van wonen en zorg of flexibele woonvormen komen. We moeten ons ervoor inzetten dat ook dergelijke initiatieven van de grond komen.

Sturen op meerdere onderwerpen

In deze woonvisie is het aantal eisen dat we stellen bij nieuwbouwwontwikkelingen uitgebreid. De vorige woonvisie kende uitsluitend een harde eis ten aanzien van sociale woningbouw. Daar komen nu kwantitatief geformuleerde eisen voor het lage en hoge middensegment bij, alsmede voor woningen die geschikt zijn voor senioren. Daarnaast zullen nieuwbouwwontwikkelingen getoetst worden op uitgangspunten die wel in deze woonvisie benoemd worden, maar waar geen percentage voor is opgenomen. Hier is de focus op kleinere en betaalbare woningen, wonen met zorg en flexibele woonvormen van belang. De hierboven behandelde uitgangspunten zijn samenvattend in onderstaand schema weergegeven.

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

Onderscheid tussen buitenstedelijke en binnenstedelijke locaties

We hebben de te realiseren woningaantallen en daaruit volgende percentages voor sociale woningbouw en woningbouw in het lage en hoge middensegment bij nieuwbouw vastgelegd. We tonen daarmee een hoog ambitieniveau en zijn ons er tegelijkertijd van bewust dat deze aantallen en

percentages niet op elke locatie eenvoudig te behalen zijn. We maken daarbij onderscheid tussen buitenstedelijke en binnenstedelijke locaties.

- Buitenstedelijke locaties: Dit zijn veelal uitleglocaties aan de randen van onze kernen. Het gaat hier vaak om de bouw van grotere aantallen woningen op landbouwgrond, waarbij deze grond in het bezit is van slechts enkele partijen. Op dergelijke locaties houden we vast aan de vereiste percentages, om zo voldoende differentiatie in nieuwe buurten en wijken te waarborgen. Bij deze locaties kunnen sociale huurwoningen niet worden afgekocht door een storting in het vereveningsfonds. Wel zijn we bereid om mee te denken in andere mogelijkheden voor meer financiële ruimte om te voorkomen dat projecten vertragen of uitvallen.
- Binnenstedelijke locaties: Deze locaties kenmerken zich vaak door meer complexiteit. Geen kale landbouwgrond, maar bestaand vastgoed en omgeven door bebouwing met een bestaande ruimtelijke kwaliteit. Er spelen belangen van eigenaren en omwonenden. De opgave om aan specifieke woningbehoeften te voldoen is bij binnenstedelijke locaties groot. Binnenstedelijke locaties zijn in de regel aantrekkelijk voor senioren, bijvoorbeeld omdat deze in de nabijheid van zorginstellingen of andere voorzieningen liggen. Bij binnenstedelijke locaties kan daarom maatwerk gewenst zijn. Wij zijn dan bereid om af te wijken van de vereiste percentages. Dit onder de voorwaarden dat in het plan ingezet wordt op:
 - Realisatie van ruimtelijke kwaliteit
 - Realisatie van andere maatschappelijke doelen
 - Extra inzet op senioren
 - Extra inzet op zorg
 - Uitrust sociaal/midden laagTenslotte is het bij kleine initiatieven niet realistisch dat een ontwikkelaar volledig kan voldoen aan de gestelde eisen. Daarom bieden we voor kleine binnenstedelijke projecten de mogelijkheid om de sociale woningbouw te compenseren door middel van een bijdrage aan het vereveningsfonds.

De gemeenteraad heeft hierbij een besluitvormende rol. Zij krijgt bij de kaderstelling van de projecten informatie over de woningbouwprogramma en een motivatie bij eventuele afwijkingen die worden toegepast. Daartoe wordt de gemeenteraad jaarlijks geïnformeerd over de nieuwbouwplannen middels een woningbouwmonitor en -programming.

Exploitatie sociale huur door corporatie

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

Vernieuwen van het segment sociale koop

Het uitgangspunt van 35% sociale woningbouw ziet naast sociale huur toe op sociale koopwoningen. In hoofdstuk 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 als gestapelde woningbouw. Daarnaast is het van belang om de inkomensdoelgroep voor sociale koop gelijk te stellen met die voor sociale huur. We willen immers bereiken dat sociale koopwoningen ook echt bij de lage inkomens terecht komen.

In 2019 heeft de minister aangekondigd de maximale prijsgrens voor sociale koopwoningen van € 200.000 te willen verhogen tot aan de NHG-grens (Nationale Hypotheekgarantie). Deze NHG-grens bedraagt voor 2020 € 310.000. De mogelijkheid om koopwoningen met een bepaalde prijs planologisch vast te leggen zou hiermee flink worden vergroot. De mogelijkheid die hierdoor ontstaat om ook het segment voor middeldure koop planologisch vast te leggen, kunnen we in dat geval ook gaan benutten.

6.2 Instrumenten

In beginsel geldt dat de gehele woonvisie bepalend is voor het gewenste woningbouwprogramma van nieuwbouwontwikkelingen in de gemeente Nijkerk. In deze woonvisie geven we specifiek aan wat we van ontwikkelaars verwachten. Daarbij vinden we het belangrijk dat elke ontwikkelaar aan dezelfde kaders gehouden is. We gaan de kaders voor woningbouw daarom in aanvulling op deze woonvisie vastleggen in twee verordeningen.

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. Ook 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 met een doelgroepenverordening worden gestuurd. 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.

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 elders in de gemeente ingezet voor het realiseren van sociale woningbouw.

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.

Lokale promotie en eerlijke toewijzing

Om inwoners zoveel mogelijk in de gelegenheid te stellen om gebruik te maken van het aanbod aan nieuwbouwwoningen, maken we afspraken over het lokaal promoten van nieuwbouwprojecten. Informatie over en promotie van nieuwbouw dient zoveel mogelijk gericht te zijn op inwoners van onze gemeente, dan wel op inwoners van de betreffende kern. Desalniettemin zal voor nieuwbouwprojecten waar de belangstelling groot is een selectie moeten plaatsvinden. Loting is daarvoor een geschikt middel, maar dat moet wel plaatsvinden aan de hand van heldere voorwaarden en een transparant proces. Loting mag geen dekmantel zijn voor een onduidelijke werkwijze, waarbij een ontwikkelaar of makelaar willekeurig kan beslissen wie de kopers van woningen zijn. Bovenstaande punten van lokale promotie en eerlijke toewijzing door loting zullen in anterieure overeenkomsten met ontwikkelaars vorm krijgen.

6.3 Monitoring

Er is veel behoefte aan zicht op het toekomstige, alsmede het gerealiseerde programma. Evaluatie van de gestelde kaders en monitoring van het woningbouwprogramma zijn dan ook van belang. Dit biedt tevens de mogelijkheid om bij te sturen. De woonvisie wordt in beginsel voor langere tijd vastgesteld, maar ontwikkelingen op de woningmarkt zouden aanleiding kunnen geven om het beleid te herijken en mogelijk aan te passen. De woningbouwaantallen fluctueren jaarlijks. Wij bekijken daarom over een periode van meerdere jaar naar de behaalde doelstellingen. De komende jaren zal de overgang van de vorige naar deze nieuwe woonvisie nog zichtbaar zijn. Bij meerdere projecten die de komende jaren op stapel staan, zijn al afspraken over het programma gemaakt. Hier kan niet zonder meer de nieuwe woonvisie op van toepassing worden verklaard.

Onderdeel van de monitoring wordt het jaarlijks aanbieden van een overzicht van het totale woningbouwprogramma (met een tijdshorizon van 10 jaar) 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.

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 nuanceringsen 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 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

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

actieve corporaties. Naast het investeren in nieuwbouw, moeten de corporaties ook zorgvuldig omgaan met de bestaande voorraad. De verkoop 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 welke ruimte er dat jaar is voor verkoop en liberalisatie. De afgelopen jaren werden gemiddeld 20 sociale huurwoningen per jaar verkocht. Tegelijkertijd wordt gevraagd naar meer ruimte voor verkoop, om de grote nieuwbouwopgave voor sociale huurwoningen te financieren. Grofweg kunnen twee nieuwe sociale huurwoningen gefinancierd worden met de verkoop van één woning. Parallel aan het terugbrengen van verkoop, willen we de groei van de sociale huurvoorraad op meer manieren bewerkstelligen dan tot nu toe gebruikelijk is. Bij het berekenen van het aantal nieuw te bouwen sociale huurwoningen moet desalniettemin rekening gehouden worden met een jaarlijkse afname door verkoop.

Groei van de sociale woningvoorraad

Bij de behoefteberekening van de sociale huurvoorraad is gewerkt met een bandbreedte, die is vertaald naar een laag en een hoog scenario. Als uitgangspunt voor deze woonvisie is gekozen voor een aantal toe te voegen sociale huurwoningen dat grofweg tussen deze scenario's in zit. Dit aantal van 750 nieuw te bouwen sociale huurwoningen geldt als de doelstelling van deze woonvisie waar het college en de gemeenteraad op sturen.

Deze aantallen zijn weergegeven in onderstaande tabel. Hierin zijn zowel de benodigde netto toevoeging als de benodigde bruto toevoeging (waarbij rekening wordt gehouden met het compenseren van de verkoop van sociale huurwoningen) weergegeven. Hierdoor kan niet langer de verwarring ontstaan over de doelstelling voor de groei van de sociale voorraad, zoals bij de vorige woonvisie het geval was.

Vervolgens is de benodigde bruto toevoeging afgezet tegen het huidige bouwtempo van gemiddeld 200 woningen per jaar en het streven naar een wat hoger bouwtempo van 250 woningen per jaar. De tweede tabel geeft een inzicht in de benodigde percentages sociale woningbouw om te kunnen voldoen aan de behoefte. Voor deze woonvisie is gekozen voor een vast percentage van 35% sociale woningbouw, waarvan maximaal 5% sociale koop mag zijn. Dit percentage houdt wederom het midden tussen de verschillende percentages en doet tevens recht aan de doelstelling om 750 sociale huurwoningen nieuw te bouwen. Het spreekt uiteraard voor zich dat deze doelstelling bij een bouwtempo van gemiddeld 250 woningen per jaar eerder gehaald wordt.

Behoefte sociale huurwoningen 2020 - 2030	Laag scenario	Hoog scenario	Uitgangspunt Woonvisie
Reguliere behoefte	320	450	380
Behoefte als gevolg van uitstroom	100	150	120
Benodigde netto toevoeging	420	600	500
Compensatie verkoop	210	300	250
Benodigde bruto toevoeging	630	900	750

Benodigd % sociale huurwoningen naar bouwtempo	Laag scenario	Hoog scenario	Uitgangspunt Woonvisie
Gemiddeld 200 woningen per jaar	31%	45%	35%*
Gemiddeld 250 woningen per jaar	25%	36%	35%*

*Inclusief maximaal 5% sociale koop

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 persoonshuishoudens uit de gemeente zich op Nijkerk. Nijkerk is ook de kern waar de meeste verhuizers (vestigers) uit andere gemeenten zich willen vestigen. Dit betreft eveneens jonge één- en twee persoonshuishoudens. Deels kiezen zij voor Nijkerk vanwege het voorzieningenniveau, maar ook omdat in vergelijking met de andere kernen het aanbod aan betaalbare woningen in Nijkerk wat groter is. In Nijkerk is er ook vraag naar appartementen op centrumlocaties bij zowel senioren, die op zoek zijn naar ruime, levensloopgeschikte appartementen, als bij jongeren, die vooral op zoek zijn naar een betaalbaar, compact appartement. Tenslotte kent Nijkerk de grootste vraag naar sociale huurwoningen.

We willen in Nijkerk voldoende bijbouwen voor gezinnen. Zij dragen bij aan de levendigheid van de wijken en het in stand houden van de diverse voorzieningen. Ouderen in Nijkerk geven aan graag te willen verhuizen naar een levensloopgeschikt appartement. Een ligging in de buurt van winkels en voorzieningen zoals huisarts of fysiotherapeut is hierbij essentieel. We verwachten dat er de komende jaren nog enkele locaties ontwikkeld kunnen worden om in deze vraag te kunnen voorzien, zoals bijvoorbeeld in de Havenkom. Maar niet iedereen wil zijn vertrouwde buurt verlaten, daarom willen we in Nijkerk ook vrijkomende bebouwing in bestaande wijken gebruiken voor het realiseren van woningen voor ouderen, eveneens met voldoende voorzieningen in de buurt. Ook voor starters zien we op deze locaties mogelijkheden. Door vooral te bouwen voor één- en twee persoonshuishoudens en in de vrije sector huur kan in deze vraag worden voorzien.

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 – 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.

Liberalisatiegrens – De huurprijsgrens van € 737,14 (prijsspeil 2020) waarboven woningen in de vrije sector vallen en niet langer door het woningwaarderingssysteem 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-inkomsgrens voor sociale huur van € 39.055 (prijsspeil 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 hypotheeklen 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 4 – 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 sop 16 mei 2019
- Bijeenkomst wonen en zorg: specifieke doelgroepen op 17 mei 2019
- Bijeenkomst met projectontwikkelaars en de WSN op 3 oktober 2019