

Gemeenteraad van Nijkerk
Postbus 1000
3860 BA NIJKERK

Uw brief van		Ons kenmerk	3868
Uw kenmerk		Bijlage	
Datum	21 mei 2019	Behandeld door	A. Tempelaars
Onderwerp	resultaten woningbehoefteonderzoek en -evaluatie t.b.v. woonvisie	Team	Vakspecialisten

Geachte raadsleden,

De huidige woonvisie is vastgesteld in 2015. Sindsdien is er veel veranderd op het gebied van wonen. Daarom wordt er dit jaar gewerkt aan de totstandkoming van een nieuwe woonvisie, zodat deze weer aansluit bij de nieuwe werkelijkheid op het gebied van wonen én die helpt bij het maken van keuzes. Graag informeren wij u over de stand van zaken van de nieuwe woonvisie.

Samenhang met het traject omgevingsvisie

Het traject van de woonvisie loopt parallel aan het traject voor de omgevingsvisie van de gemeente Nijkerk. Het proces van de omgevingsvisie doorloopt een uitgebreid participatieproces, hier wordt voor de woonvisie zoveel mogelijk samen in opgetrokken om gelijktijdig externe partijen te vragen om input.

Bij de omgevingsvisie zal het voornamelijk gaan om locaties voor woningbouw, aantallen en fasering hiervan en bijvoorbeeld hoe we omgaan met hoogbouw. In de woonvisie komt met name de kwaliteit van wonen aan bod. We focussen op doelgroepen en op type woningbouw, maar geven ook aandacht aan thema's als balans tussen vraag en aanbod, doorstroming, betaalbaarheid, duurzaamheid, zorg en innovatie.

Input voor de Woonvisie 2019

De Woonvisie 2019 van de gemeente Nijkerk komt tot stand in overleg met onze partners en inwoners. Zoals hierboven vermeld, worden de krachten gebundeld met het proces van de omgevingsvisie. Daarnaast zijn er nog extra inspanningen verricht in het kader van de woonvisie om de kwaliteit van wonen nader te duiden en keuzemogelijkheden te kunnen onderbouwen.

Hieronder wordt een overzicht gegeven van de activiteiten behorende bij stap 1 en 2 uit het plan van aanpak van de woonvisie (raadsinformatiebrief PvA woonvisie 181227, 27-12-2018) waaraan de afgelopen tijd is gewerkt. De resultaten hiervan treft u in de bijlagen bij deze brief.

Stap 1: woningbehoefteonderzoek & inventarisatie woonthema's

- Onderzoeksbureau Companen heeft een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd op basis van de laatst bekende cijfers, zodat we de feiten en cijfers met betrekking tot de woningmarkt en woningbehoefte inzichtelijk hebben¹. In dit onderzoek is tevens specifiek aandacht besteed aan de woonvraag de komende jaren van bijzondere doelgroepen. Resultaten uit het landelijke woononderzoek WOON2018 en onderzoek van Stec naar middenhuur is hierin meegenomen (zie bijlage 1 en 2).

Bij onze partners is opgehaald welke thema's de komende jaren aandacht behoeven in de nieuwe woonvisie. Deze input is opgehaald bij:

- Woningcorporaties en huurderorganisaties. Als meest betrokken partijen bij de realisatie van de woonvisie is met hen de Woonvisie 2015+ geëvalueerd en tevens vooruitgeblikt naar de aandachtspunten voor in de nieuwe woonvisie. Dit gesprek heeft met interne medewerkers eveneens plaatsgevonden (bijlage 3).
- Gespreksronde met experts, 'experttafel wonen', in het kader van de omgevingsvisie (bijlage 4).
- Gesprek met makelaars over de stand van zaken en ontwikkelingen omtrent de Nijkerkse woningmarkt (bijlage 5).

Stap 2: consultatie inwoners & bouwstenen voor de omgevingsvisie

- Een consultatie van de inwoners heeft plaatsgevonden via de enquête die is uitgezet vanuit het traject van de Omgevingsvisie. Het thema wonen was één van de onderwerpen in deze enquête (zie bijlage 6 voor de resultaten).
- Op basis van de input verkregen in zowel het traject van de woonvisie als de omgevingsvisie zijn bouwstenen voor de omgevingsvisie geformuleerd.

Vervolg

Voor de thema's 'wonen en ouderen' en 'wonen en zorg' worden er nog twee bijeenkomsten met externe partners georganiseerd (op respectievelijk 16 en 17 mei).

Op basis van bovenstaand genoemde input worden concept-ambities geformuleerd waarmee we inzicht geven aan de denkrichting voor de woonvisie. Graag wisselen we na de zomer met uw gemeenteraad van gedachte over deze concept-ambities. Welke keuzes moeten we maken in de woonvisie voor een passend woningaanbod dat aansluit op de (veranderende) behoefte van Nijkerkers?

De concept-ambities worden vervolgens verder uitgewerkt tot een concept-woonvisie. De

¹ Naar verwachting ontvangen we in september de nieuwe cijfers van de Provincie Gelderland, op basis van de Primos prognose. Deze zullen we bij de definitieve versie van de woonvisie betrekken.

resultaten van de rekenkamercommissie worden hierbij betrokken, eveneens als de nieuwe huishoudensprognoses van de Provincie Gelderland (op basis van de Primos prognose, naar verwachting in september) De concept woonvisie wordt in ieder geval besproken met betrokken stakeholders waaronder de woningcorporaties en de huurders. De bedoeling is dat eind 2019 de woonvisie voor besluitvorming beschikbaar is.

Bijlagen

- Bijlage 1: Samenvattend analysehoofdstuk woningbehoefteonderzoek
- Bijlage 2: Achterliggende cijfers woningmarktonderzoek
- Bijlage 3: Input woningcorporaties en huurderorganisaties
- Bijlage 4: Input experttafel wonen
- Bijlage 5: Input Nijkerkse makelaars
- Bijlage 6: Enquête inwoners

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

De secretaris,



de heer G. van Beek

De burgemeester,



de heer mr. drs. G.D. Renkema