

Crisismonitor Nijmegen

april 2012

Eindrapportage

Gemeente Nijmegen

Afdeling Onderzoek en Statistiek

April 2012

Toelichting crisismonitor

Algemeen

Dit is de eerste uitgave van de crisismonitor in deze vernieuwde vorm. Eerder verschenen in 2009 en 2010 crisismonitoren om per kwartaal de acute gevolgen van de kredietcrisis in beeld te krijgen. Deze reprise van de reeks gaat iets uitgebreider in op woningmarkt en stedelijke ontwikkeling. Dit in vervolg op de Raadsnotie “Crisismonitor”, aangenomen bij de behandeling op 9 november 2011 van de Herziening planexploitatie Waalsprong.

De Nijmeegse crisismonitor volgt de actualiteit voor de domeinen economie, werk en inkomen, woningmarkt en stedelijke ontwikkeling gedetailleerder dan gebruikelijk. Waar normaal volstaan wordt met jaarcijfers, worden nu cijfers zoveel mogelijk per maand of kwartaal weergegeven. Deze vier domeinen zijn gekozen vanuit het idee dat de economie kan zorgen voor werk en inkomen, waarmee mensen zich woningen kunnen veroorloven wat op zijn beurt weer een voorwaarde is om de gewenste stedelijke ontwikkeling te realiseren.





De crisismonitor begint met een “dashboard” waar gekozen kernindicatoren per domein in één overzicht zijn samengebracht. In het dashboard gaat het telkens gaat het om een beeld van laatste 24 maanden of 8 kwartalen van de hoofduitkomsten, met soms een trendlijn (12-maandsgemiddelde) bij een grillig verloop. Tegenover het dashboard staat in het zelfde stramien een korte interpretatie van de gepresenteerde grafieken.

De kleur in het dashboard geeft aan of bij de recente metingen indicaties zijn voor een positieve trend (groentinten) of een negatieve (roodtinten). Grijs geeft een “zijwaartse beweging” aan (geen verandering) of een (nog) niet te duiden ontwikkeling. Bij dat laatste kan gedacht worden aan een plotselinge negatieve uitkomst in een daarvoor positieve trend of vice versa.

Bij elke nieuwe uitgave van de crisismonitor worden de dashboardgegevens zo ververs, dat er steeds een nieuwe maand/nieuw kwartaal bijkomt, terwijl tegelijkertijd de oudste waarneming wegvalt. Deze werkwijze is ontleend aan de Econometer van het Bureau Economisch Onderzoek van de Provincie Gelderland.

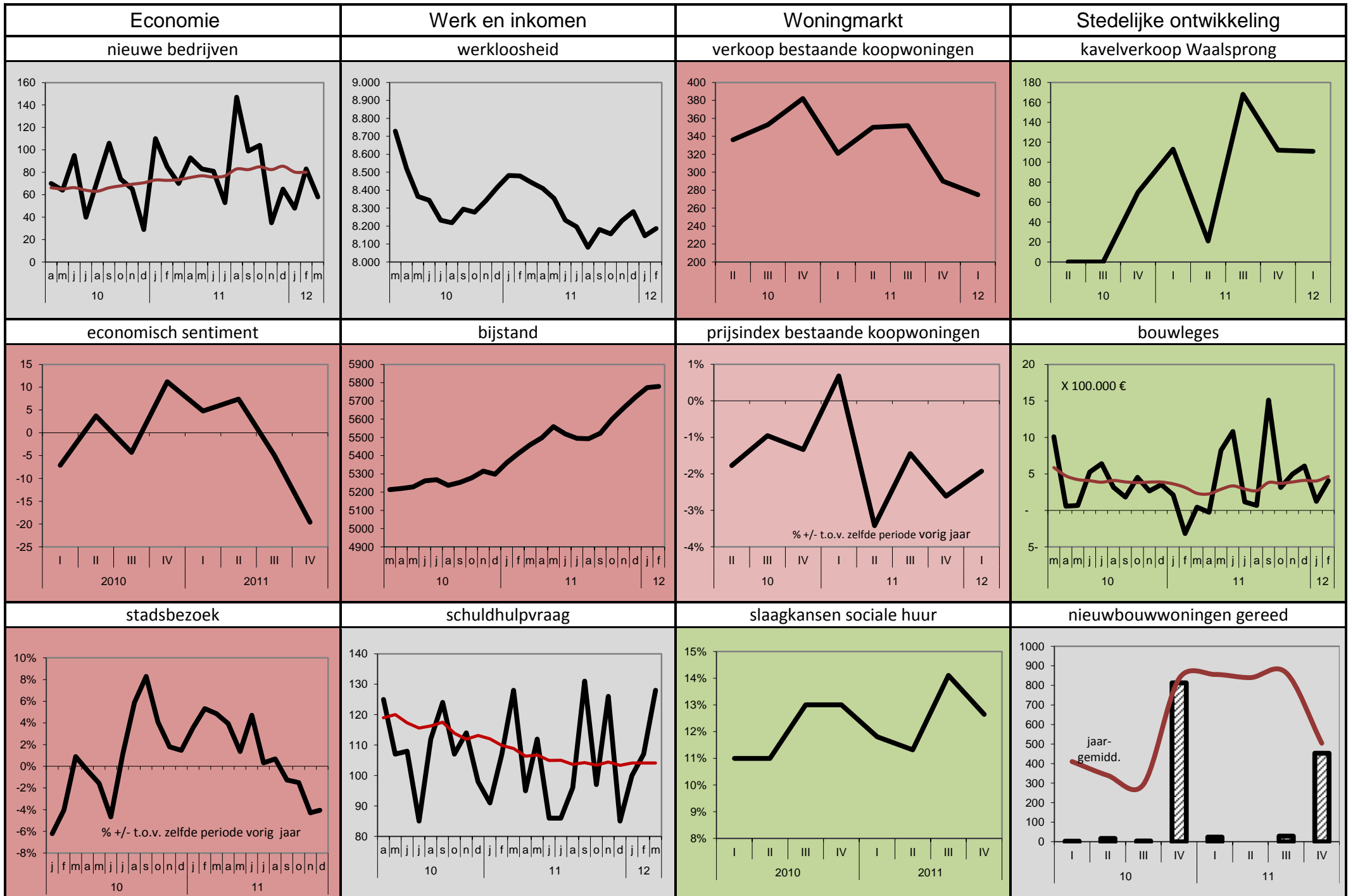
Op internet is het dashboard ook apart te bekijken als één scherm, met toelichting in pop-up vensters.

kies hiervoor <http://www2.nijmegen.nl/gemeente/onderzoekencijfers>

laatste trendinfo is	
	zeer positief
	positief
	neutraal
	negatief
	zeer negatief

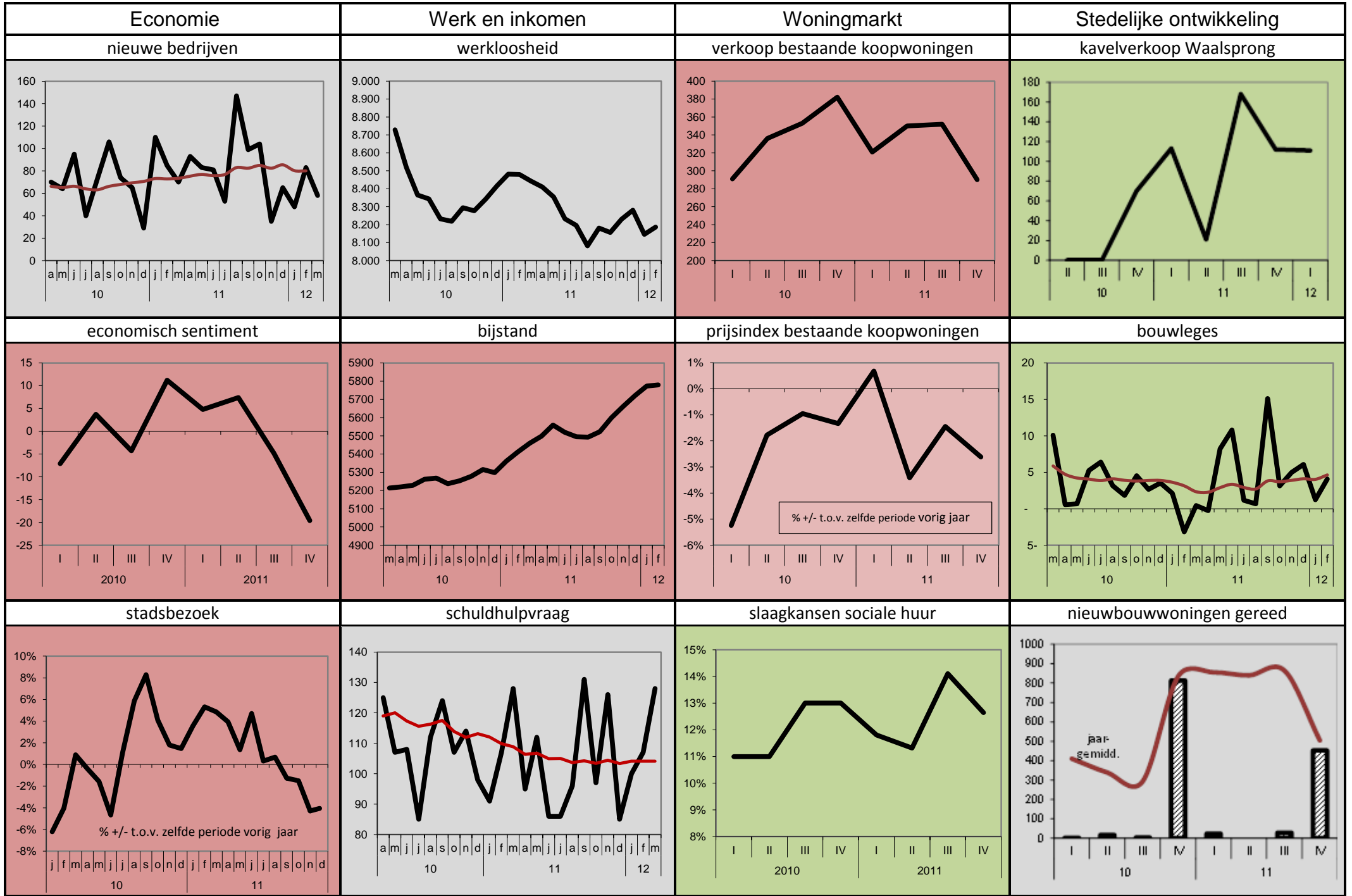
Gemeente Nijmegen, Afdeling Onderzoek en Statistiek; april 2012.

Rapporteur Bram Verhoef; 024-3292726/ a.verhoef@nijmegen.nl



Toelichting

Economie	Werk en inkomen	Woningmarkt	Stedelijke ontwikkeling
nieuwe bedrijven	werkloosheid	verkoop bestaande koopwoningen	kavelverkoop Waalsprong
Saldo van oprichtingen en opheffingen (NHR) Vanaf 2010 is de inschrijvingsplicht in het handelsregister uitgebreid. Niettemin blijft ook daarna de aanwas hoog. Vanaf november 2011 raakt de saldogroei eruit. Het aantal starters stijgt niet meer verder, terwijl het aantal opheffingen wel wat oploopt. Groeisaldo vlak af naar +80 bedrijven per maand.	Niet werkende werkzoekenden (UWV) Na een sterke groei in 2009 (+1500, +20%) neemt de werkloosheid nadien weer geleidelijk af (-700, -10%). Vanaf augustus 2011 is de daling eruit. Tot aan december 2011 is een stijging te zien die in 2012 niet doorzet.	Vanuit een situatie met (te) weinig verkopers midden jaren negentig, en ca. 1200 transacties per jaar, neemt het aantal transacties toe tot 2250 per jaar in de eerste helft van 2006. Daarna zet een daling in die vanaf 2008 versnelt. Midden 2009 vindt de markt een bodem bij 1300-1400 transacties per jaar. Dit niveau blijft daarna redelijk constant. In 2010 lopen de kwartaalverkopen op. In 2011 zet deze trend niet door en start een daling die tot aan het eerste kwartaal 2012 doorgaat.	In 2010 zijn alleen in het laatste kwartaal kavels verkocht (70). In 2011 zijn gemiddeld ruim 100 kavels per kwartaal verkocht (resp. 113, 21, 168 en 112).. In het eerste kwartaal 2012 ligt het afzetniveau met 111 kavels net iets boven het gemiddelde van 2011.
economisch sentiment	bijstand	prijnsindex bestaande koopwoningen	bouwleges
Saldo van positieve en negatieve verwachtingen w.b. economisch klimaat komende drie maanden, Betreft bedrijven in de marktsector, Kamergebied Centraal Gelderland. Sentiment keldert vanaf half 2011 na een periode van positieve uitkomsten.	Aantal uitkeringen WWB/WIJ < 65 jaar Na midden 2009 loopt het aantal uitkeringen zeer geleidelijk op met ca. 20-30 per maand. Vanaf midden 2011 zet een groeiversnelling in, die in de eerste maanden van 2012 weer gedempt wordt. We tellen inmiddels 23% meer uitkeringen dan het laagste punt in 2008, maar nog steeds minder dan in 2005 (-9%).	Rond de eeuwwisseling stegen de prijzen van koopwoningen jaarlijks met met meer dan 20%. In drie jaar tijd normaliseerde dat tot ca. +3 à 5% per jaar. Met de inzet van de recessie in het derde kwartaal van 2008 begint een periode van prijsdaling. Aanvankelijk hevig (tot -8%), later wat uitdovend tot -1 à -3% per jaar. Van begin 2010 tot aan eerste kwartaal 2011 trad een verbetering in tot zelfs een lichte prijsstijging. Nadien zakt de prijsontwikkeling terug in de min.	Vanaf 2005 is er sprake van een stijgende trend in de gefactureerde bouwleges. Pas laat krijgt de recessie vat op deze ontwikkeling; in de loop van 2010 begint het 12 maandsgemiddelde terug te lopen tot in het voorjaar van 2011. Daarna zorgen enkele zeer grote bouwprojecten in juni en september 2011 voor een flinke kentering. Ook na september 2011 zien we behoorlijk goede maandscores en blijft het 12-maandsgemiddelde daardoor licht verbeteren.
stadsbezoek	schuldhulpvraag	slaagkansen sociale huur	nieuwbouwwoningen gereed
Afzet parkeeruren in/rond de binnenstad Van december 2008 tot midden 2010 dalende afzet. Vanaf juli 2010 tot aan augustus 2011 stijgende afzet. Daarna slaat de trend weer om en daalt het aantal afgezette parkeeruren ten opzichte van dezelfde maanden in het jaar daarvoor.	Aanvragen schuldhulpverlening door Nijmegenaren Scherpe dalen in de vakantieperioden en in december met pieken daarna. Het twaalfmaandsgemiddelde stijgt van januari 2008 tot midden 2010 van 100 naar 120 aanvragen per maand. Daarna is er sprake van een geleidelijke daling tot rond de 105 aanvragen.	Aantal toewijzingen gedeeld door het aantal reagerenden op woningen Hoewel er veel meer sociale huurwoningen gevraagd worden dan er beschikbaar zijn, laat de sociale huurmarkt niet dezelfde verstarring zien als de koopmarkt. Het aantal transacties neemt de laatste paar jaar enigszins toe, waardoor waardoor de slaagkansen iets kunnen verbeteren. (t/m 2010 halfjaarcijfers, nadien kwartaalcijfers)	Na een dieptepunt in 2003 stijgt het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen sterk tot een jaarproductie van meer dan 1000 woningen rond 2006. Daarna loopt de productie sterk terug. Deze terugval vindt ruim vóór de inzet van de kredietcrisis plaats. Daarna meandert het jaargemiddelde rond een niveau van 500-800. Door grote aantallen gereedmeldingen eind 2010 en eind 2011 passen ook 2010 en 2011 in dit beeld. Een trend is moeilijk afleidbaar. De Nijmeegse productie blijft in 2010/11 beter op peil dan landelijk.



Bronnen

Economie	Werk en inkomen	Woningmarkt	Stedelijke ontwikkeling
Saldo oprichting en opheffing	werkloosheid	verkoop bestaande koopwoningen	kavelverkoop Waalsprong
Saldo van starters en overige oprichtingen aan de pluskant en faillissementen en overige opheffingen aan de minkant; bedrijven excl. zakelijk beheer Bron: Kamer van Koophandel, Handelsregister	Aantal Niet werkende werkzoekenden in Nijmegen. Bron UWV / (werk.nl)	Aantal verkochte bestaande koopwoningen van particulieren Bron: CBS/Kadaster	Aantal verkochte kavels door de GEM Waalsprong Bron: administratie GEM-Waalsprong
Saldo van pos en neg verwachtingen	bijstand	prijnsindex bestaande koopwoningen	bouwleges
Saldo van positieve en negatieve verwachtingen over het economisch klimaat in de komende drie maanden. Betreft ondernemingen in Kamergebied Centraal Gelderland. Bron: CBS, Conjunctuurenquête Nederland	Aantal actieve uitkeringen WWB/WIJ onder de 65 jaar, als dan niet thuiswonend Bron: GWS, Gemeente Nijmegen	Prijnsindexcijfer bestaande koopwoningen (PIBK), percentage verandering ten opzichte van dezelfde periode één jaar eerder Bron: CBS/Kadaster, bew. O&S	Bedrag van de gefactureerde legeskosten; kunnen zowel te betalen of te ontvangen bedragen zijn. per maand en twaalfmaandsgemiddelde, x € 100.000 Bron: administratie afd. omgevingskwaliteit / afd. Financiën
Stadsbezoek	schuldhulpvraag	Slaagkansen sociale huur	nieuwbouwwoningen gereed
Betreft afzet van parkeeruren bezoekersparkeren op locaties in of nabij het stadscentrum Bron: administratie Bureau Parkeren en Verkeersmanagement	Aantal aanvragen voor schuldhulpverlening door Nijmegenaren, per maand. Bron: opgave uitvoerend bureau	Aantal toewijzingen gedeeld door het aantal reagerenden op woningen T/m 2010 halfjaarcijfers, nadien kwartaalcijfers. Bron: Entree-bestanden, Enserve, bew. O&S	Gereedgekomen nieuwbouwwoningen Bron: CBS