

Crisismonitor Nijmegen

juni 2013

Gemeente Nijmegen

Afdeling Bestuurskwaliteit, Bureau Onderzoek en Statistiek

Juni 2013

Toelichting crisismonitor

Algemeen

Dit is de derde 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.

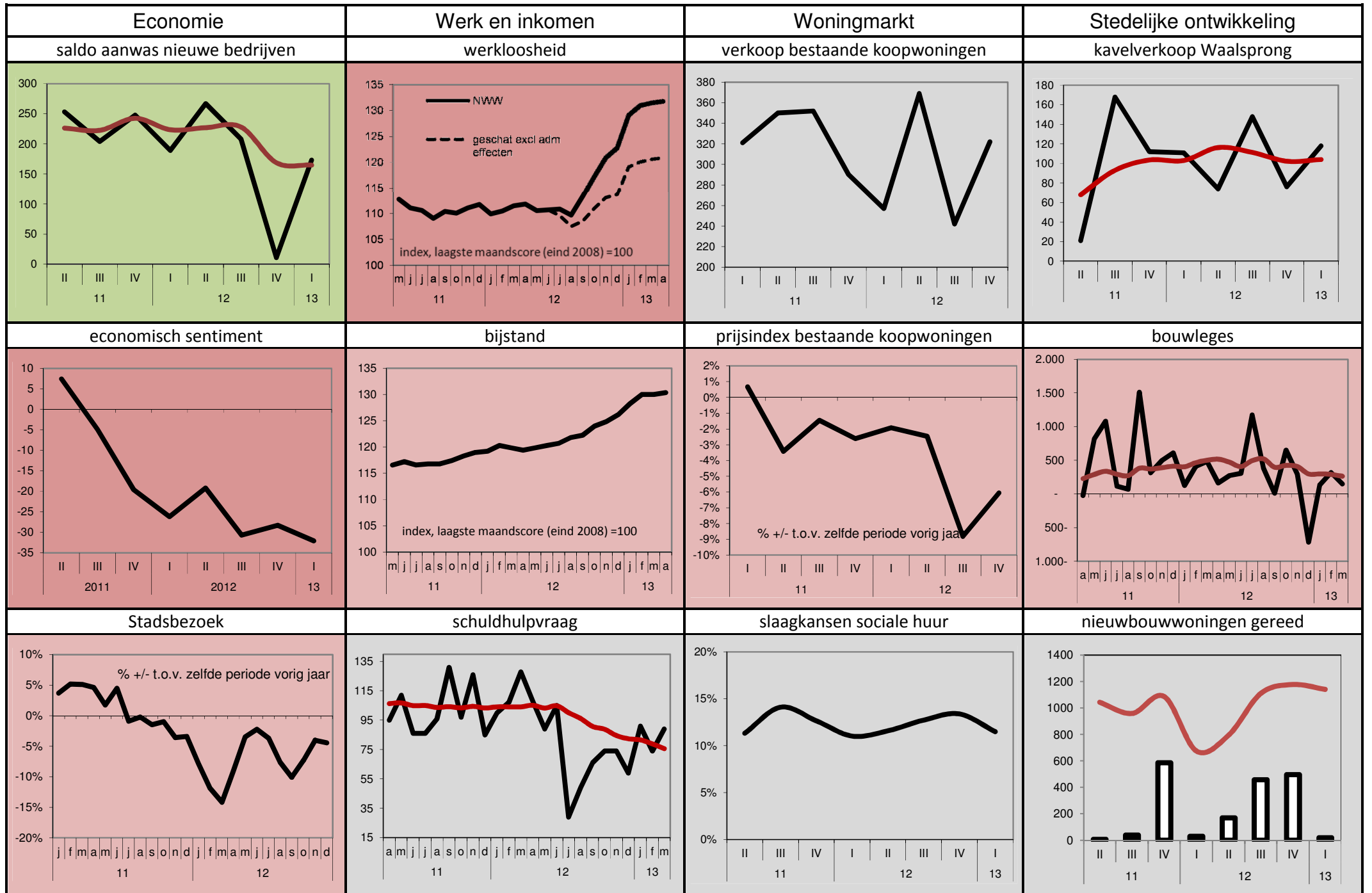
Op internet is het dashboard ook apart te bekijken als één scherm, met toelichting in pop-up vensters.

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

laatste trendinfo is	
	zeer positief
	positief
	neutraal
	negatief
	zeer negatief

Gemeente Nijmegen, Afdeling Onderzoek en Statistiek; juni 2013.

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



Economie	Werk en inkomen	Woningmarkt	Stedelijke ontwikkeling
saldo aanwas nieuwe bedrijven	werkloosheid	verkoop bestaande koopwoningen	kavelverkoop Waalsprong
Sinds 2010 (invoering NHR) blijft de aanwas (oprichtingen minus opheffingen) hoog. Vanaf november 2011 raakt de saldogroei er wat uit. Het aantal starters stabiliseert op een hoog niveau, het aantal oprichtingen door bedrijven daalt. Doordat het aantal opheffingen wel oploopt met een forse piek eind 2012, daalt het groeisaldo dan bijna naar nul (+11). Door een recordaantal starters (437), komen er in het eerste kwartaal van 2013 weer netto 173 bedrijven bij.	Door een registratiefout bleef het aantal NWW-ers in 2011 onterecht laag. Vanaf 2012 is die fout hersteld (+500). Vanaf midden 2012 loopt de NWW sterk op vnl. door groei van de WWB-groep. Deels (geschat 300) komt dit door scherper beleid op de inschrijvingsplicht. De stijgingslijn die we vanaf midden 2012 zien is dus overdreven (vgl. de stippellijn), maar blijft hoe dan ook sterk en verontrustend. Groei vlakt wel af in de laatste maanden. De werkloosheid HBO/WO groeit sterk (+57% in 1 jaar), een zorgpunt voor opleidingsstad Nijmegen.	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. Ondanks een goed laatste kwartaal, sluit 2012 af met slechts ca. 1200 transacties. Ongeveer zoals midden jaren '90, alleen nu door een gebrek aan kopers.	In 2010 zijn alleen in het laatste kwartaal kavels verkocht (70). In 2011 en 2012 zijn gemiddeld ruim 100 kavels per kwartaal verkocht. Ook het eerste kwartaal van 2013 past in dit beeld.
economisch sentiment	bijstand	prijnsindex bestaande koopwoningen	bouwleges
Sentiment keldert vanaf half 2011 na een periode van positieve uitkomsten. De verwachtingen in onze kamerregio zijn nog wat ongunstiger dan voor Nederland als geheel. Personeelssterkte en investeringen ontwikkelen zich zeer sterk negatief.	Na midden 2009 loopt het aantal uitkeringen WWB <65 vrij geleidelijk op met ca. 20-30 per maand. Vanaf midden 2012 zet een groeiversnelling in, die na de eerste maanden van 2013 weer wat gedempt wordt. We tellen inmiddels 30% (1400) meer WWB-uitkeringen dan het laagste punt eind 2008.	Rond de 2000 stegen de prijzen met meer dan 20% p.j. 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 weer flink terug in de min (eind 2012 -6% t.o.v. 2011, -16% t.o.v. de top in 2008).	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 voor een kentering ten goede. Na de zomer van 2012 zien we op een uitzondering na, tegenvallende resultaten. Doordat ook de pieken van 2011 uit het jaargemiddelde vallen, zien we de trendlijn daardoor dalen
stadsbezoek	schuldhulpvraag	slaagkansen sociale huur	nieuwbouwwoningen gereed
Van december 2008 tot midden 2010 dalende afzet parkeeruren in/rond de binnenstad. 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. Het eerste kwartaal van 2012 daalt de <u>geregisteerde</u> afzet door apparatuurproblemen (er is waarschijnlijk wél geparkeerd). Vanaf juli 2012 herstelt de afzet enigszins, maar blijft in Q4 nog steeds 4% achter t.o.v. Q4 2011.	Door nieuwe regelgeving (andere eisen bij intake, meer voorwerk door maatschappelijk hulpinstanties) treedt vanaf juli 2012 een sterke terugval op in het aantal aanvragen schuldhulpverlening door Nijmegenaren. Na deze trendbreuk neemt het aantal aanvragen geleidelijk aan weer wat toe. Maar het zit in het eerste kwartaal van 2013 nog duidelijk onder het niveau van begin 2012.	Hoewel er een tekort aan sociale huurwoningen is, laat de sociale huurmarkt niet dezelfde verstarring zien als de koopmarkt. Het aantal transacties is tamelijk constant. Doordat starters meer voorrang krijgen, nemen hun kansen wat toe (van 10% naar 12%). Keerzijde is dat de slaagkansen voor doorstromers fors afnemen (van 16% naar 11%), een fractie onder de kans van starters. De gemiddelde slaagkans van allen ligt in het eerste kwartaal van 2013 iets lager dan in 2012.	De oplevering van nieuwbouwwoningen komt in Nijmegen in weerwil van de recessie eind 2010 (weer) goed op gang. In 2011 worden 685 woningen opgeleverd, in 2012 1151. Het eerste kwartaal kent traditioneel erg weinig opleveringen. Ook in 2013 is dat het geval. Het is daarom te vroeg om te concluderen dat de trend van hoge aantallen opleveringen omhoog is.

Bronnen en opmerkingen over de gegevens

Economie	Werk en inkomen	Woningmarkt	Stedelijke ontwikkeling
saldo aanwas nieuwe bedrijven	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. Stippellijn geeft de ontwikkeling weer zonder de geschatte administratieve effecten (+500 mensen die voorheen “werkende werkzoekenden” waren en 300 extra WWB-inschrijvingen door scherpere sancties) Bron UWV / (werk.nl)	Aantal verkochte bestaande koopwoningen van particulieren Bron: CBS/Kadaster	Aantal verkochte kavels door de GEM Waalsprong Bron: administratie GEM-Waalsprong
Economisch sentiment	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, thuiswonend Bron: CBS, 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 kwartaalcijfers. Bron: Entree-bestanden, Enserve, bew. O&S	Gereedgekomen nieuwbouwwoningen Bron: W015 formulieren