

# Toekomstbestendig wonen in de gemeente Nijkerk

Prestatieafspraken 2021 – 2022



16 februari 2021



## 1. Ondertekening

De ondergetekenden:

1. Gemeente Nijkerk, hierna te noemen: 'de gemeente'
2. Woningstichting Nijkerk, hierna te noemen: 'WSN'
3. Woningstichting de Alliantie, hierna te noemen: 'de Alliantie'
4. HuurdersOrganisatie Nijkerk, hierna te noemen: 'HON'
5. HuurdersBelangenVereniging de Alliantie regio Amersfoort, hierna te noemen: 'HBVA'

verklaren hierbij de prestatieafspraken 2021-2022 in dit document vast te leggen, welke afspraken zijn gemaakt conform artikel 44 van de Woningwet. Deze prestatieafspraken betreffen de volkshuisvestelijke afspraken die WSN, de Alliantie, HON, HBVA en de gemeente Nijkerk maken voor de jaren 2021 en 2022.

Deze afspraken zijn ondertekend op 1 maart 2021 te Nijkerk.

.....  
Harke Dijksterhuis

Wethouder Gemeente Nijkerk

.....  
Peter Toonen

Directeur-bestuurder Woningstichting Nijkerk

.....  
Joan van der Burgt

Directeur De Alliantie Regio Amersfoort

.....  
Ron Weil

Voorzitter HuurdersOrganisatie Nijkerk

.....  
Wil van Dasler

Voorzitter Huurdersbelangenvereniging De Alliantie Regio Amersfoort

## Inhoud

1. Ondertekening	2
2. Inleiding	3
3. Balans in vraag en aanbod	5
3.1 Opgave	5
3.2 Doelstellingen	5
3.3 Prestaties	6
4. Wonen en zorg	9
4.1 Opgave	9
4.2 Doelstellingen	9
4.3 Prestaties	9
5. Alternatieve en flexibele woonvormen	11
5.1 Opgave	11
5.2 Doelstellingen	11
5.3 Prestaties	11
6. Verduurzaming van de bestaande woningvoorraad	12
6.1 Opgave	12
6.2 Doelstellingen	12
6.3 Prestaties	12
7. Langlopende afspraken, vooruitblik 2021-2025	14
Bijlage I: begrippenlijst	16
Bijlage II: samenwerkingsovereenkomst 2021-2025	18
Bijlage III: woningbouwmonitor gemeente Nijkerk	20

## 2. Inleiding

Voor u liggen de Prestatieafspraken 2021-2022. Wij – de Gemeente Nijkerk, WSN, de Alliantie, HON en HBVA - zien de prestatieafspraken als middel om gezamenlijk onze doelen en visie te realiseren. We sluiten zoveel mogelijk aan op wat er al is. We zitten namelijk niet stil en kennen al veel afspraken en mooie samenwerkingen.

### Woonvisie 2020+ als basis

In de prestatieafspraken wordt aangesloten bij de vier thema's van de Woonvisie Nijkerk 2020+: (1) balans in vraag en aanbod, (2) wonen en zorg, (3) alternatieve en flexibele woonvormen, (4) verduurzaming van de bestaande woningvoorraad.



Bron: Woonvisie gemeente Nijkerk, 2020

### **Tweejarige afspraken**

De nieuwe Woonvisie is een logische basis en logisch moment om te komen tot meerjarige afspraken. We willen zo zorgen voor meer flexibiliteit door het hele jaar met meerjarige afspraken. Zo voorkomen we dat we ons enkel richten op acties op de korte termijn en procesdiscussies. Dit is de eerste keer dat wordt gewerkt met meerjarige afspraken. We houden scherp de vinger aan de pols zodat we tijdig kunnen bijsturen als dat nodig is.

### **Uitgangspunten**

Bij de prestatieafspraken gaan we uit van de volgende uitgangspunten:

- De afspraken zijn concreet;
- De afspraken zijn resultaatgericht;
- De afspraken zijn kort en bondig;
- In de prestatieafspraken wordt alleen vastgelegd wat echt hierin geregeld moet worden.

### **Leeswijzer**

Per thema van de Woonvisie beschrijven we de opgave en de daaruit volgende doelstelling(en). Vervolgens noemen we de prestatieafspraken per partij. Zo is het duidelijk wie, wanneer en voor wat verantwoordelijk is. In de bijlagen vindt u de begrippenlijst en woningbouwmonitor. Ook gaan we in de bijlage in op de samenwerkingsovereenkomst- en afspraken, als vervanging van de samenwerkingsovereenkomst 2016-2020.

### **3. Balans in vraag en aanbod**

#### **3.1 Opgave**

Door de toenemende drukte op de woningmarkt is een betaalbare woning voor een groeiend aantal inwoners steeds moeilijker bereikbaar. Wij zien het als onze verantwoordelijkheid dat inwoners passend kunnen wonen en dat zij een wooncarrière kunnen maken. We werken graag mee aan het bouwen van woningen voor inwoners die tegen de problemen op de woningmarkt aanlopen. We kijken hierbij met een nieuwe bril naar de bestaande voorraad. We kijken niet alleen naar onze vastgoedportefeuille maar ook naar de omgeving, buitenruimte, leefomgeving en woonmilieu. We zien het belang van samenwerking rondom sociaal beheer steeds groter en belangrijker worden. Net als voldoende differentiatie creëren in een buurt of wijk zodat het een positief effect heeft op leefbaarheid.

#### **3.2 Doelstellingen**

- De beschikbaarheid van de kernvoorraad vergroten door het vraaggericht bouwen en bevorderen van de doorstroming.

### 3.3 Prestaties

#### Prestaties gezamenlijk

#### PRIORITEIT

1. Partijen willen in 2020 t/m 2023 tenminste een bruto groei van voortschrijdend gemiddeld 75 sociale huurwoningen per jaar en netto 50 sociale huurwoningen per jaar realiseren.

Tabel 1: Ambitie ontwikkeling voorraad sociale huurwoningen 2020-2024

	2020	2021	2022	2023	2024	Totaal t/m 2023	Totaal t/m 2024
Opleveringen (bruto)	48	57	96	185	221	386	607
Verkoop	44	30	30	28	28	132	160
Liberalisaties	0	4	1	1	1	6	7
<b>Totaal netto saldo</b>	<b>4</b>	<b>23</b>	<b>65</b>	<b>156</b>	<b>192</b>	<b>248</b>	<b>440</b>

Bron: WSN en Alliantie, november 2020.

*\*Inclusief zorgvastgoed.*

*\*Corporaties gaan in de in deze prestatieafspraken opgenomen verplichtingen aan onder het voorbehoud dat zij een haar conveniërende financiering voor de desbetreffende verplichting heeft verkregen. Voor de in deze prestatieafspraken opgenomen DAEB-investering geldt in aanvulling op het voorgaande ook het voorbehoud dat corporaties een borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor de financiering van de desbetreffende DAEB-verplichting hebben gekregen. Uiteraard informeren corporaties de andere partijen als deze situatie zich voordoet.*

Bij afspraak 1 gelden de volgende uitgangspunten:

- a. De **bruto toevoeging** is het aantal woningen waarvan de sleuteloverdracht heeft plaats gevonden. We baseren ons daarbij op de gegevens van de Omgevingsdienst De Vallei. Jaarlijkse doelstelling is 75 gebouwde sociale huurwoningen. De **netto toevoeging** zijn de jaarlijks opgeleverde woningen (bruto toevoeging) minus de jaarlijks verkochte woningen en liberalisatie en het saldo van sloop-nieuwbouwprojecten. Jaarlijkse doelstelling is 50 netto opgeleverde sociale huurwoningen (zie voor toelichting definitie woningbouwmonitor gemeente Nijkerk, bijlage III).
- b. De voorwaarde voor het realiseren van nieuwbouw- en herstructureringsprojecten is dat de gemeente WSN betreft bij de kaderstelling voorafgaand aan de besluitvorming van het college van B en W over het stedenbouwkundig kader bij nieuwbouw- en herstructureringsprojecten. WSN is onderdeel van de gesprekken met marktpartijen en de gemeente over het bouwprogramma (woonvormen, aantallen, doelgroep etc).
- c. De gemeente garandeert een aandeel van minimaal 30% sociale huur bij elk nieuwbouwproject. We gaan namelijk uit van een aandeel sociale woningbouw van 35% bij nieuwbouwprojecten in de gemeente Nijkerk (waarvan max. 5% sociale koop).
- d. WSN neemt de investeringsopgave voor de uitbreiding van de kernvoorraad in Nijkerk, Hoewelaken en Nijkerkerveen op zich. De Alliantie zorgt ervoor dat het aantal sociale huurwoningen in hun bezit in de periode 2021-2025 niet afneemt. De Alliantie stemt het aantal te liberaliseren en te verkopen woningen daarop af.
- e. Voor de realisatie van het sloop en het verdichtingsproject van de Alliantie is het noodzakelijk dat de gemeente daaraan haar medewerking verleent.
- f. De planning van woningbouwprojecten kan vaak niet rechtstreeks door de gemeente of WSN worden afgedwongen. Daarnaast zijn er, sinds het vaststellen van de Woonvisie2020+, een aantal ontwikkelingen die maken dat de druk op de woningmarkt

onverminderd hoog blijft. Te denken valt aan de verdubbeling van de taakstelling voor statushouders en de toegenomen vraag – vanuit het zorgdomein - naar woonruimte als gevolg van de coronacrisis. Gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties hebben daarom de ambitie om - daar waar de doelstelling van de Woonvisie uitgaat van 50 huurwoningen netto per jaar - een meerjarenprogrammering te hanteren die in potentie voorziet in de realisatie van 75 huurwoningen netto per jaar. Aanvullend aan de bestaande (middel)grote woningbouwprojecten kan daarbij gedacht worden aan een lijst met diverse (kleine) inbreidings- of transformatieprojecten, het realiseren van extra tijdelijke huisvesting of het omvormen van tijdelijke huisvesting naar een definitieve woonbestemming. Ook wordt onderzocht in hoeverre een locatie als het Zusterhuis een permanente woonfunctie kan krijgen.

- g. Partijen gebruiken de woonvisie gemeente Nijkerk 2020+ als uitgangspunt.
  - h. Een werkgroep met afgevaardigden van WSN, gemeente en de programmamanager monitort minimaal vier keer per jaar de woningbouwprogrammering. De groep monitort de voortgang, risico's en stuurt bij waar nodig. De woningbouwprogrammering wordt twee keer per jaar besproken in het bestuurlijk overleg.
  - i. Partijen zetten in op doorstroming. WSN en de Alliantie geven huurders die een sociale huurwoning van een corporatie in de gemeente Nijkerk achterlaten voorrang in de vrije (midden) huursector en bij de verkoop van woningen. Hierbij maakt het niet uit of het een huurder van WSN of de Alliantie betreft. Ook blijven corporaties inzetten op het stimuleren van ouderen om te verhuizen naar een passende (vaak ook kleinere) woning. De WSN doet dit met de regeling Toekomst Ready Wonen en de Alliantie met de inzet van "Mijn Wooncoach".
2. De gemeente draagt er – in samenspraak met corporaties – zorg voor dat per Q2 2021 de woningbouwmonitor gereed is. De gemeente en corporaties wisselen voor de monitor twee keer per jaar gegevens uit

over de planvoorraad en (ontwikkelingen in) het aantal sociale huurwoningen.

3. WSN en Alliantie behouden 15% vrije toewijzingsruimte passend toewijzen in 2021 en 2022.

#### **GOING CONCERN**

4. De gemeente en corporaties onderzoeken in 2021, in het kader van de omgevingsvisie, de kansen voor woningbouw in de buurt van het Koolhaaspark en de Naaldenkoperweg in Nijkerkerveen.
5. De gemeente en corporaties vinden schulphulpverlening belangrijk. De pilot vroegsignalering wordt doorgezet waarin de punten uit de evaluatie eind 2020 verwerkt zijn.

#### Prestaties WSN

#### **PRIORITEIT**

6. WSN stelt in overleg met de gemeente Nijkerk, HON, Alliantie en HBVA de eigen portefeuillestrategie op in Q2 2021. Zo komt de wensportefeuille (o.a. woonvormen, aantallen, doelgroepen) goed in beeld en kan dit tegen de woningbouwprogrammering worden aangezet. We verkennen hierbij gezamenlijk de realisatie van middenhuur door WSN.
7. Voor de huuraanpassing in 2021 en 2022 hebben WSN en de HON nader overleg. Alle scenario's liggen nog open.

#### **GOING CONCERN**

8. WSN en de Alliantie doen in de regio onderzoek met andere corporaties naar de woonruimteverdeling om de spelregels meer op elkaar af te stemmen. Voor 2021 en 2022 continueert WSN de woonruimteverdeling waarbij 25% van het aanbod wordt toegewezen door loting en 75% naar inschrijftijd en het meest passende inkomen.

## Prestaties gemeente

### **PRIORITEIT**

9. Het vereveningsfonds is vanaf Q3 2021 in gebruik. 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 ingezet voor het realiseren van sociale woningbouw elders in de gemeente. Trekker en eigenaar is de gemeente. Waar mogelijk vermeldt de gemeente het vereveningsfonds eerder al in de anterieure overeenkomsten. De gemeente betreft de corporaties en huurdersorganisaties voorafgaand aan de besluitvorming van het college van B en W bij het opstellen van de verordening voor het vereveningsfonds.
10. In Q2 2021 is de doelgroepenverordening klaar. Trekker en eigenaar is de gemeente. De corporaties en huurdersorganisaties worden tijdens het proces actief betrokken en aan de voorkant voor wederkerige wensen en verwachtingen.
11. De gemeente werkt uiterlijk in 2021 de contouren uit onder welke voorwaarden WSN rechtstreeks grond kan kopen van de gemeente.

### **GOING CONCERN**

12. De gemeente heeft de omgevingsvisie klaar in Q4 2021. De gemeente betreft de corporaties en huurdersorganisaties actief bij de ontwikkeling van de omgevingsvisie en bijbehorende verordeningen.
13. De gemeente heeft in Q1 2021 – in samenspraak met de corporaties – de resultaten van het woonwensenonderzoek voor het project Middelaar-Oost in Hoevelaken gereed.

## 4. Wonen en zorg

### 4.1 Opgave

In de gemeente Nijkerk staan samen leven, kwaliteit van leven en aandacht voor elkaar centraal. Wij hechten er waarde aan dat inwoners kunnen blijven wonen in hun vertrouwde omgeving, ook wanneer de zorgvraag toeneemt. We dragen bij aan de behoefte van en de beschikbaarheid voor de verschillende zorgdoelgroepen. We hebben hierbij oog voor de leefbaarheid.

### 4.2 Doelstellingen

- Een meer integrale aanpak met beter inzicht en een betere samenwerking bij de in- en uitstroom van mensen uit maatschappelijke instellingen. Vooral aan de voorkant bij de toewijzing en bij zittende huurders en andere kwetsbare inwoners.
- Realiseren van passend woningaanbod voor ouderen met aandacht voor een veilige en schone leefomgeving.

### 4.3 Prestaties

#### Prestaties gezamenlijk

#### **PRIORITEIT**

14. De gemeente neemt het initiatief om in samenwerking met corporaties en zorgpartijen uiterlijk in Q2 2022 afspraken vast te stellen over een sluitende aanpak van de uitstroom uit de zorg. Dit betekent dat er tijdig gegevens worden uitgewisseld voor beter inzicht en een betere samenwerking in de in- en uitstroom van maatschappelijke instellingen en directe bemiddeling. De zorgvraag en problematiek

wordt vermeld en er worden heldere afspraken over passende huurcontracten gemaakt.

15. WSN en de gemeente Nijkerk spannen zich gezamenlijk in voor een zorgvuldige uitplaatsing van de bewoners van het Zusterhuis en realisatie van uitstroomplekken eind 2021. Waarbij de inzet is om uiterlijk in Q2 2021 de besluitvorming over de omzetting van de bestemming van het Zusterhuis naar definitieve huisvesting in gang te zetten.
16. WSN en gemeente realiseren samen een woonvoorziening in combinatie met zorgvoorzieningen bij Paasbos. Planvorming is 2020 - 2021 en realisatie 2025.
17. Partijen hebben in Q2 2021 een lijst met oplossingsrichtingen voor de actuele druk rondom statushouders, uitstroom zorg en nijpende woonsituaties.
18. Uiterlijk in Q3 2021 ligt er een vernieuwd voorstel van corporaties en de gemeente over vormgeving van het sociaal beheer bij statushouders. Partijen zorgen, naast de huisvesting, gezamenlijk voor een goede bijdrage aan de Nieuwe Wet inburgering door een goede implementatie van het inburgeringstraject. Onderdeel van dit inburgeringstraject omvat ook de begeleiding van statushouders in de manier waarop de woning bewoond en onderhouden wordt en het zoeken en begeleiden naar andere woonruimte.
19. Uiterlijk in Q4 2021 is er voorstel van WSN en gemeente over efficiënte mogelijkheden voor sociaal beheer bij een aantal nader te bepalen complexen (zoals Tiny Houses Spoorcamp II) waarin de taken, taakverdeling en kostenverdeling duidelijk zijn.

#### **GOING CONCERN**

20. In Q3 2021 is het pré-mantelzorgbeleid klaar. De gemeente stelt hiervoor beleid op en betreft de corporaties en huurdersorganisaties vooraf bij de ontwikkeling. Partijen willen voldoende ruimte bieden voor mantelzorgwoningen.

21. WSN en de Alliantie werken mee aan het project van de gemeente 'gewoon thuis' van Kwintes. Hierbij werken we preventief om dak- en thuisloosheid te voorkomen.
22. Gemeente en corporaties continueren in 2021 en 2022 de inzet van buurtbemiddeling.
23. Partijen organiseren in 2021 een inspiratiesessie voor een brede integrale aanpak voor wonen en zorg op gebiedsniveau. WSN en de gemeente zijn hiervoor initiatiefnemer.

#### Prestaties WSN

##### **PRIORITEIT**

24. WSN werkt voor St. Jozef de visie 'Wonen met een plus' uit tot een conceptplan. In 2021-2023 maakt WSN een start met de herontwikkeling van St. Jozef, waarbij de bewoners van het Zusterhuis betrokken worden.

##### **GOING CONCERN**

25. In 2021 en 2022 organiseert WSN 'WSN Dichtbij in je Wijk' (Bistro on tour) waarbij WSN samen met partners naar buiten gaat en dichterbij de huurder komt door enkele wijken te bezoeken. Ook organiseert WSN straat- en portiekgesprekken om op te halen wat er speelt en verbinding en ontmoeting te stimuleren.

#### Prestaties Alliantie

##### **GOING CONCERN**

26. De Alliantie labelt binnen het complex 'de Stoutenborgh' 50% voor mensen met een CIZ en/of Wmo indicatie op voorwaarde dat er geen leegstand ontstaat als gevolg van labelling en dat toewijzing op maat mogelijk is.

#### Prestaties gemeente

##### **PRIORITEIT**

27. In Q4 2022 is de visie Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang met meerjarenbeleid en planning klaar. De gemeente zorgt ervoor dat de corporaties tijdig worden betrokken bij de regionale beleidsontwikkeling.

#### Prestaties HON en HBVA

##### **PRIORITEIT**

28. De HON en HBVA zetten zich in 2021 en 2022 in voor het stimuleren van ontmoeting en verbinding tussen huurders door themasessies, social media, nieuwsbrieven en andere activiteiten. De jaarlijkse themasessies worden georganiseerd voor de achterban over onderwerpen als betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid, ouderen, veiligheid en leefbaarheid.
29. De HBVA en HON spannen zich in 2021 in om bewonerscommissies op te richten en eventueel andere vormen van participatie.

## 5. Alternatieve en flexibele woonvormen

### 5.1 Opgave

De gemeente Nijkerk kenmerkt zich door een groot aandeel gezinnen. De woningvoorraad sluit daar goed op aan, met een hoog aandeel eengezinswoningen. Tegelijkertijd is er een opkomst van doelgroepen die behoefte hebben aan andere woonvormen. Daarnaast wordt de ruimte om woningen te bouwen schaars en zijn de bouwkosten voor traditionele woningen hoog. We willen alternatieve en flexibele oplossingen bieden om te voorzien in een veranderde woningbehoefte en rekening houden met beperkingen.

### 5.2 Doelstellingen

- Realiseren van nieuwe maatschappelijk gewenste woonvormen.



*Tiny Houses op Spoorkamp I. Bron: WSN, 2020*

### 5.3 Prestaties

#### Prestaties gezamenlijk

#### **PRIORITEIT**

30. WSN en de gemeente starten in 2021-2022 met de ontwikkeling van meergeneratiehofjes op het Spaanse Leger. De gemeente faciliteert en ondersteunt hierbij. De bouwstart is 2022.
31. De gemeente onderzoekt de mogelijkheden voor hotelwoningen (voor o.a. arbeidsmigranten) op Spoorkamp II in Q3 2021. WSN onderzoekt haar gewenste rol hierin. De gemeente is trekker en zorgt voor de juiste juridische kaders voor de realisatie en beheerkant.
32. De gemeente sluit zich in 2021 – in samenwerking met de corporaties – aan bij het platform “Onder de Pannen” waarbij iemand tijdelijk een bovenverdieping of zolder kan verhuren, met als doel het realiseren van extra woonruimte in de gemeente Nijkerk.
33. In 2021 leveren WSN en de gemeente ca. 48 Tiny Houses (tijdelijke woningen) op, op de locatie Spoorkamp II.

#### **GOING CONCERN**

34. Gemeente en WSN starten in 2021 met de planvorming van minimaal één alternatieve en flexibele woonvorm in bestaande bouw, bijvoorbeeld een familyhuis of mantelzorgunit in de tuin.

#### Prestaties HON en HBVA

#### **GOING CONCERN**

35. De HON en HBVA halen informatie op bij de achterban over gewenste alternatieve en flexibele woonvormen zoals bijvoorbeeld De Wooncirkel.

## 6. Verduurzaming van de bestaande woningvoorraad

### 6.1 Opgave

De ambities op het gebied van duurzaamheid zijn hoog. Bij nieuwbouw gelden inmiddels strenge normen ten aanzien van duurzaamheid. De grootste opgave ligt in het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. We willen slim investeren in verduurzaming waarbij de woonlasten (huur en energiekosten) van de huurders op zijn minst gelijk blijven. De bijdrage van de huurder is nooit hoger dan de besparing op de energierekening. Ook hebben we oog voor invloed van de duurzaamheidsmaatregelen op de gezondheid en het wooncomfort van de huurders.

### 6.2 Doelstellingen

- Realisatie van een energetisch duurzame woningvoorraad.
- Een warmtetransitie die betaalbaar is voor iedereen.

### 6.3 Prestaties

#### Prestaties gezamenlijk

#### **PRIORITEIT**

36. Uiterlijk in 2022 is er een visie ontwikkelt op hoe we met elkaar de verduurzaming uitrollen in de gemeente Nijkerk. Hiervoor deelt de gemeente de uitkomsten van de Regionale Energie Strategie uiterlijk in januari 2021 met WSN en Alliantie. De gemeente ontwikkelt in 2021 op basis hiervan de Transitievisie Warmte waarin wordt vastgesteld welke wijken eerst worden verduurzaamd en wat er van iedere partij wordt gevraagd. De WSN en Alliantie worden voorafgaand aan de besluitvorming van het college van B en W betrokken bij de visie.

37. Partijen werken in 2021 en 2022 samen aan verduurzaming en andere opgaven in de pilotwijk Rensselaer en Campenbuurt. Omdat we hier toch al aan de slag gaan, wordt bekeken welke andere koppelkansen we hier kunnen realiseren (bijvoorbeeld alternatieve en flexibele woonvormen, gezondheid, sociale cohesie etc.). De gemeente is trekker.
38. De gemeente implementeert het project Steenbreek – in samenwerking met de corporaties en huurdersorganisaties – in Q2 2021 waarbij inwoners uit de gemeente Nijkerk worden gestimuleerd tot energiebesparing en het vergroten van bewustwording rondom duurzaamheid en klimaatadaptatie. Daarnaast trekken corporaties en gemeente gezamenlijk op bij klimaatadaptatie wanneer dat speelt in het aangrenzend (openbaar) gebied van corporatiebezit.

#### **GOING CONCERN**

39. De gemeente, WSN en Alliantie experimenteren minimaal één keer met circulair bouwen en delen ervaringen met elkaar hierover, uiterlijk in 2022. Circulariteit gaat over hergebruik van materialen maar ook over een andere uitvraag richting architecten en de bouwketen. We hebben hierbij blijvende aandacht voor betaalbaarheid.

#### Prestaties WSN

#### **PRIORITEIT**

40. WSN verbetert in de periode tot 2030 208 woningen naar NOM ready.

## **GOING CONCERN**

41. WSN zet zich in 2021 en 2022 in voor groene tuinen door opruimacties en een doorlopende communicatiecampagne.

### Prestaties Alliantie

## **PRIORITEIT**

42. In 2021 brengt de Alliantie 17 woningen met de label A/B aanpak naar minimaal energielabel B. In de periode 2022-2025 volgt de label A/B aanpak voor nog eens 35 woningen. Daarnaast gaat de Alliantie 60 woningen 'modulair' verduurzamen in de periode 2022-2025. Daarbij wordt planmatig onderhoud gekoppeld aan investeringen in energiebesparende maatregelen. De realisatie van de verduurzamingsplannen is afhankelijk van voldoende draagvlak onder bewoners.

## **GOING CONCERN**

43. De Alliantie start in Q3 2021 een project met de bewoners aan de Huijgenseerf om het aanzicht van tuinen en balkons te verbeteren.
44. De Alliantie inventariseert in Q1 2021 de versteende tuinen. Samen met de huurders wordt zo gewerkt aan vergroening daarvan in het kader van 'Steenbreek'.

### Prestaties HON en HBVA

## **PRIORITEIT**

45. HON en HBVA continueren in 2021 en 2022 de inzet van energiecoaches en onderzoeken samen met Energieloket Nijkerk hoe dit nog beter en meer ingezet kan worden. Eventueel ook met inzet op groene tuinen.

## 7. Langlopende afspraken, vooruitblik 2021-2025

Naast de prestatieafspraken voor 2021-2022, hebben we langlopende afspraken met een vooruitblik van ca. vijf jaar. Hieronder zijn de langlopende afspraken per thema en partij weergegeven.

### Balans in vraag en aanbod

#### Gezamenlijk

1. Gemeente, Alliantie en WSN streven ernaar om alleengaande en alleenstaande statushouders onzelfstandig te huisvesten gezien de druk op de woningmarkt. De wijze waarop dit gebeurt, is vastgelegd in de werkafspraken statushouders. De gemeente verzoekt het CAO zo min mogelijk alleengaande en alleenstaande statushouders te koppelen, vanwege de beëindiging van de tijdelijke verhuur Zusterhuis per 2022.
2. De WSN, de Alliantie en de gemeente zijn ondertekenaars van het Convenant Woonruimteverdeling Regio Amersfoort. In dit convenant wordt de uitvoering van het regionale woonruimteverdeelsysteem geregeld. Het convenant heeft een geldigheid tot 1 oktober 2020, die jaarlijks met 1 jaar wordt verlengd. Indien één van de partijen dit convenant wil wijzigen dan wordt daar minimaal 3 maanden van tevoren een verzoek voor ingediend.

#### Gemeente

3. De gemeente hanteert bij nieuwe woningbouwontwikkelingen de volgende uitgangspunten:
  - a. Tien procent van de nieuwbouwontwikkelingen is bestemd voor seniorenwoningen.

- b. De gemeente streeft ernaar dat de sociale huurwoningen door een corporatie ontwikkeld worden. Zo niet, dan gelden dezelfde voorwaarden als voor de corporatie (differentiatie in huurprijzen, urgentenopvang, afspraken t.b.v. behoud kernvoorraad, verbod op verkoop en verplichting deelname woningnet).
  - c. De gemeente voert met de ontwikkelaar overleg over het woningbouwprogramma met als doel hierover afspraken te maken, die in een anterieure overeenkomst worden vastgelegd. De gemeente spreekt in anterieure overeenkomsten met ontwikkelaars af dat de te ontwikkelen sociale woningen aan een corporatie worden verkocht.
4. De gemeente monitort jaarlijks de kansen van de middeninkomens op de woningmarkt van de gemeente Nijkerk op basis van eigen analyses van (o.a.) Food Valley en WoningNet.

#### WSN, Alliantie

5. De corporaties monitoren jaarlijks, halverwege het jaar, de beschikbaarheid (slaagkans) van de vier verschillende doelgroepen: primaire doelgroep, secundaire doelgroep, urgenten en senioren en bespreken dit jaarlijks in het ambtelijk en bestuurlijk overleg.
6. Alliantie en WSN leggen zoveel mogelijk het accent op nieuwbouw onder de aftoppingsgrenzen, zodat de woningen bereikbaar zijn voor huishoudens die op huurtoeslag zijn aangewezen.
7. De Alliantie wil voor de hogere inkomens de wettelijke toegestane maximale huurverhoging toepassen om daarmee goedkoop scheefwonen tegen te gaan en de huren meer te laten aansluiten bij het inkomen van de huurder. Deze opbrengsten worden weer geïnvesteerd in de volkshuisvesting. Het voorstel voor de jaarlijkse huuraanpassing wordt ter advisering aan de huurdersbelangenvereniging voorgelegd.

## Wonen en zorg

### Gezamenlijk

8. Gemeente en corporaties blijven zich maximaal inzetten om statushouders te huisvesten en te zorgen voor toewijzingen van woningen. Corporaties nemen naar rato een deel van de taakstelling van de huisvesting voor hun rekening. Gemeente is verantwoordelijk voor inkoop van voldoende woonbegeleiding en de eenmalige inrichting van gemeenschappelijke ruimten (bij kamerbewoning). De voortgang van de toewijzing wordt door de gemeente gemonitord en minimaal eens per kwartaal met elkaar, Vluchtelingenwerk en COA besproken.
9. Partijen blijven zich gezamenlijk inzetten voor de leefbaarheid. We zoeken de samenwerking op met maatschappelijke partners zoals onderwijs, Buurtbemiddeling, Vluchtelingenwerk en zorg- en welzijnspartijen. In het kader van leefbaarheid en veiligheid in buurten en wijken, zetten WSN en de Alliantie in op schoon, heel en veilig. Dit doen we door de volgende inzet:
  - Schoon, heel en veilig houden van de eigen wooncomplexen en directe omgeving;
  - Aanwezig en aanspreekbaar zijn in de wijk zodat we proactief in kunnen spelen op leefbaarheidsvraagstukken;
  - Inzet op vroegsignalering van sociale en individuele problemen bij huurders rondom huurschulden, huisuitzettingen en overlast;
  - Bevorderen van huurdersinitiatieven en betrokkenheid op het gebied van (sociaal) beheer.

### WSN

10. WSN investeert in 2021-2025 in kleinschalige woonzorgcomplexen. WSN zet in op wonen met een plus: een klein woningcomplex met toegankelijke, zorggeschikte kamers waar (oudere) bewoners kunnen herstellen na ziekenhuisopname maar het is ook voor andere short-stay klanten zoals mensen die gescheiden zijn. Daarnaast worden woon-zorg arrangementen ondersteund.

## Verduurzaming van de bestaande voorraad

### WSN, Alliantie

11. WSN en de Alliantie werken aan duurzaamheid, met het perspectief op een gemiddeld CO2-neutrale voorraad in 2050. Daarnaast werken corporaties aan circulariteit en klimaatadaptatie.

## Bijlage I: begrippenlijst

**Aftoppingsgrens:** De maximale huurprijs waarvoor huurtoeslag verkregen kan worden. Er wordt niet één vast tarief gehanteerd. In plaats daarvan is de aftoppingsgrens gebaseerd op leeftijd en huishoudensgrootte. De aftoppingsgrenzen in 2020:

- huishouden met 1 of 2 personen: € 619,01 (lage aftoppingsgrens)
- huishouden met 3 of meer personen: € 663,40 (hoge aftoppingsgrens).

Vanzelfsprekend werken we in 2021 en 2022 met de voor dan vastgestelde aftoppingsgrenzen.

**Buurtbemiddeling:** Buurtbemiddelaars helpen om de overlast of het conflict tussen burens bespreekbaar te maken en op te lossen.

**CIZ-indicatie:** Indicatie van het Centrum Indicatiestelling Zorg, in het indicatiebesluit staat de soort en hoeveelheid zorg die iemand gefinancierd kan krijgen vanuit de Wet langdurige zorg.

**DAEB:** De in de Woningwet omschreven diensten van Algemeen Economisch Belang. DAEB activiteiten zijn bouw, verhuur en beheer van sociale huurwoningen, specifieke diensten voor de leefbaarheid en bepaald maatschappelijk vastgoed. Deze activiteiten behoren tot de kerntaak van woningcorporaties.

**Doelgroep:** Alle huishoudens met een inkomen onder de grens van de EU-beschikking (€ 39.055 prijspeil 2020). Binnen de kernvoorraad wordt onderscheid gemaakt tussen de sociale huurwoningen met een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens (€ 619,01 prijspeil 2020) en de sociale huurwoningen met een huurprijs tussen de tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens (€ 663,40 en € 737,14. prijspeil 2020).

**Goedkope scheefwoners:** Huishoudens die gezien hun huishoudinkomen niet tot de doelgroep behoren, maar die wel in een sociale huurwoning wonen.

**Huishouden met een middeninkomen:** Huishouden met een inkomen tussen € 39.055 en € 43.574 (prijspeil 2020).

**Huurtoeslaggerechtigde:** Een huishouden dat gezien haar inkomen recht heeft op huurtoeslag. Het maximale huishoudensinkomen (prijspeil 2020) bedraagt voor de volgende huishoudens:

- Eenpersoonshuishouden: € 23.225
- Meerpersoons: € 31.550
- Eenpersoons senioren: € 23.175
- Meerpersoons senioren: € 31.475

**Liberalisatiegrens:** De maximale huurgrens voor sociale huurwoningen, € 737,14 (prijspeil, 2020).

**Maximaal redelijke huurprijs:** Bij een sociale huurwoning wordt de maximale (kale) huurprijs berekend aan de hand van een wettelijke puntentelling (woningwaarderingssysteem) dat gebaseerd is op de kwaliteit.

**NOM Ready:** Een stap voor stap aanpak bij het verduurzamen van woningen waarbij wordt gekeken hoe een woning het beste Nul op de Meter (NOM) gemaakt kan worden.

**Partijen:** Woningstichting Nijkerk (WSN), HuurdersOrganisatie Nijkerk (HON), de Alliantie, Huurders Belangen Vereniging Amersfoort (HBVA) en de gemeente Nijkerk (gemeente).

**Planvoorraad:** De verwachte te bouwen capaciteit. Het zijn woningen die zijn opgenomen in bestemmingsplannen en die nog niet zijn gerealiseerd. Dit is dus iets anders dan de kernvoorraad. De planvoorraad loopt voor op de kernvoorraad.

**Primaire doelgroep:** Huishoudens met een inkomen tot aan de huurtoeslaggrens. Het maximale huishoudensinkomen bedraagt voor de volgende huishoudens (prijspeil 2020): eenpersoonshuishouden: € 23.225, meerpersoons: € 31.550, eenpersoons senioren: € 23.175, meerpersoons senioren: € 31.475.

**Secundaire doelgroep:** Huishoudens met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en de EC-inkomensgrens (€39.055, prijspeil 2020).

**Senioren:** Personen van 55 jaar en ouder.

**Slaagkans:** De slaagkans is het aantal verhuringen in een bepaalde periode gedeeld door het aantal actief woningzoekenden in dezelfde periode. De slaagkans geeft de verhouding weer tussen het aantal verhuringen (de geslaagden) en degenen die reageerden op de aangeboden woningen (de actieven). Het gaat hierbij om woningen die via het aanbodmodel en lotingmodel in de media zijn aangeboden, inclusief urgenten.

**Sociale huurwoning:** Een in Nederland type huurwoning waarbij gehuurd wordt met een kale huur die bij aanvang van de huur niet hoger is dan de dan geldende liberalisatiegrens (2020: € 737,14 per maand), of als een volgens het Woningwaarderingstelsel *redelijke* huur niet hoger is dan deze grens en de nieuwe huurder binnen 6 maanden na aanvang van de huur dit laat corrigeren. Deze woningen vormen de gereguleerde huursector.

**Statushouder:** Vluchtelingen met een (tijdelijke) verblijfsvergunning. Statushouders hebben na vergunningverlening recht op huisvesting in

reguliere woonruimte. Zij hebben een voorrangspositie conform de Huisvestingswet.

**Steenbreek:** Stichting Steenbreek wil de ruimte om ons heen klimaatadaptief maken met daarbij altijd aandacht voor het verbeteren van de biodiversiteit.

**Taakstelling:** Elke gemeente krijgt elk half jaar een taakstelling voor te huisvesten statushouders. Gemeenten moeten op de peildata 1 januari en 1 juli taakstellingen van het afgelopen half jaar hebben gerealiseerd.

**Urgenten:** Woningzoekenden die voorrang kunnen krijgen op een woning volgens de Huisvestingswet en Huisvestingsverordening. Denk bijvoorbeeld aan mantelzorgers- en ontvangers en personen die in blijf-van-mijn-lijfhuizen verblijven.

**Woningwaarderingstelsel:** Puntensysteem om de maximale huurprijs vast te stellen voor een sociale huurwoning. Er geldt: hoe meer punten een woning waard is, hoe hoger de huur mag zijn.

**Zoektijd:** De periode tussen het moment van de eerste reactie als woningzoekende op een (willekeurige) woning en het moment waarop een woning in het systeem als verhuurd aan de woningzoekende wordt afgemeld.

## Bijlage II: samenwerkingsovereenkomst 2021-2025

### 1.1 Opgave

De gemeente Nijkerk, WSN, Alliantie, HON en HBVA zijn trots op de goede samenwerking. We willen deze samenwerking graag voortzetten en intensiveren.

Om bij te dragen aan onze gezamenlijke ambities zijn goede afspraken en een goede samenwerking tussen alle partijen van groot belang. Er komen namelijk meer en complexere opgaven op ons af die we niet alleen kunnen oplossen. Daarom hebben wij speciale aandacht voor het verbeteren van een duurzame en effectieve samenwerking en overlegstructuur. In de laatste paragraaf noemen we voor de volledigheid de bestaande samenwerkingsafspraken die een integrale plek hebben in onze samenwerking. De samenwerkingsovereenkomst Wonen 2016-2020 is deels toe aan vernieuwing en komt hiermee te vervallen.

### 1.2 Doelstellingen

- Een duurzame en efficiënte samenwerking.
- Een duurzame en efficiënte overlegstructuur.
- Wederzijds gedeelde verwachtingen over de rollen en verantwoordelijkheid van de partijen.
- Samen op een goede en constructieve manier bijdragen aan de woningmarkt van de gemeente Nijkerk.

Hiervoor is duidelijkheid over de rollen en verantwoordelijkheden per partij nodig.

#### Gemeente Nijkerk:

- Is de regisseur op de woningmarkt in de gemeente Nijkerk;

- Houdt het overzicht en is verantwoordelijk voor de samenhang tussen alle partijen die in de gemeente Nijkerk werken aan de woonopgaven. De gemeente betreft de partners bij beleidsontwikkeling en besluitvorming; ook in de gemeenteraad. De gemeente nodigt de partners daarbij actief uit;
- Toont lef om te experimenteren en innoveren;
- Kijkt breed naar het thema wonen. We bekijken de woonopgave integraal en zoeken naar koppelkansen op het gebied van zorg, welzijn, klimaat, mobiliteit en duurzaamheid.

#### Corporaties:

- Ontwikkelen en verhuren (sociale) huurwoningen;
- Zetten zich in voor de beschikbaarheid, betaalbaarheid, leefbaarheid, wonen & zorg, duurzaamheid en energie;
- Kijken breed naar het thema wonen. We bekijken de woonopgave integraal en zoeken naar koppelkansen op het gebied van zorg, welzijn, klimaat, mobiliteit en duurzaamheid.

#### Huurdersorganisaties:

- Vertegenwoordigen de huurders én woningzoekenden;
- Hebben een gelijkwaardige positie in de samenwerking gemeente-corporaties-huurdersorganisaties;
- Participeren in alle stappen van visie tot prestatieafspraken;
- Geven bij het afwegen van een standpunt of bijdrage bij beleid een zo representatief mogelijk beeld van huurders en woningzoekenden.
- Hebben informatie-, advies- en instemmingsrecht op onderwerpen van beleid en beheer. De HON en WSN hebben dit vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst HON – WSN, 2019.

### 1.3 Afspraken

#### Afspraken gezamenlijk

##### Overlegstructuur

- Gemeente, WSN en Alliantie stellen gezamenlijk een programmamanager/regisseur wonen aan die start in februari 2021 voor een nader te bepalen periode.
- De partijen vergaderen in 2021-2022 volgens de vaste vergaderplanning- en agenda met vastgestelde onderwerpen. Uiteraard is dit document dynamisch en is er tussentijds ruimte voor aanvulling en bijsturing.
- De gemeente, corporaties en huurdersorganisaties voeren iedere acht weken regulier ambtelijk overleg in aanwezigheid van de programmamanager. De gemeente is hiervoor initiatiefnemer en facilitator. In dit overleg worden lopende zaken en nieuwe kansen en ontwikkelingen besproken.
- De gemeente, corporaties en huurdersorganisaties voeren vier keer per jaar bestuurlijk overleg. Dit wordt voorbereid door het ambtelijk overleg.
- De gemeente heeft daarnaast individueel overleg met de corporaties en huurdersorganisaties. De overleggen met de corporaties vinden elke maand plaats. De overleggen met de huurdersorganisaties vinden, afhankelijk van de behoefte, twee tot vier keer per jaar plaats. In het overleg worden per organisatie de lopende zaken besproken.
- De gemeente plant de afspraken voor de bestuurlijke en de ambtelijke overleggen aan het begin van het jaar voor het gehele jaar in de agenda's.
- Eenmaal per jaar, in het derde kwartaal, organiseren partijen een informatieavond voor raadsleden van de gemeente over de (voortgang van) de uitvoering van de prestatieafspraken en actuele thema's die verwant zijn aan de prestatieafspraken. De gemeente neemt hiervoor het initiatief.

### Samenwerking

- Partijen zorgen voor een uitnodigende en open houding naar elkaar. Er wordt gebruik gemaakt van elkaars kennis, kunde en invloed om bij te dragen aan een goede woningmarkt.
- We spreken af dat we in overleg met elkaar gaan wanneer zich externe omstandigheden voordoen die het nakomen van afspraken sterk bemoeilijken. Dat kunnen bijvoorbeeld ontwikkelingen zijn in Rijksbeleid of veranderde economische ontwikkelingen.
- Partijen spreken elkaar aan als iets niet loopt.
- De gemeente stelt vaste aanspreekpunten aan voor de corporaties. Bij nieuwbouw is dit al goed geregeld. De gemeente regelt per Q1 2021 één vast aanspreekpunt bij (1) het gebiedsteam en (2) groen en openbare ruimte.

### Monitoring afspraken

- De monitoring van de voortgang van de prestatieafspraken vindt twee keer per jaar plaats, in mei/juni en aan het eind van het jaar. Zo kunnen we tijdig bijsturen.
- Partijen spreken af dat de corporaties en huurdersorganisaties in 2021 geen BOD uitbrengen omdat we werken met meerjarige prestatieafspraken. We focussen op de uitvoering en monitoring.
- We maken meerjarige afspraken, voor twee jaar, met een jaarlijkse cyclus van monitoring en bestuurlijke bespreking van de monitor. Dit biedt, mede in relatie tot actuele ontwikkelingen, de mogelijkheid voor bijsturing of herijking.
- De prestatie- en samenwerkingsafspraken zijn dynamisch. Veranderende omstandigheden kunnen aanleiding zijn om de afspraken te herzien. Partijen treden hierover in overleg indien nodig.
- Als partijen er met elkaar in goed overleg niet uitkomen, kan mediation in worden geroepen om alsnog tot overeenstemming te komen.

## Samenwerkingsafspraken

De Alliantie, WSN, HON, HBVA, de gemeente Nijkerk en andere partners kennen naast de voorgaande afspraken over samenwerking de volgende convenanten, afspraken en procedures:

- Achtervangovereenkomst WSW, 2017. WSN, Alliantie, Gemeente Nijkerk, Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw.
- Convenant sluitende aanpak personen met verward gedrag gemeente Nijkerk, 2020. Gemeente Nijkerk, Stichting Jeugd- en Jongerenwerk Gemeente Nijkerk, WSN, Buurtbemiddeling, GGZ Centraal.
- Convenant vroegsignalering schulden Nijkerk, 2019. Gemeente Nijkerk, Vitens, Coöperatie VGZ, CZ, Coöperatieve Menzis U.A., Achmea, WSN, de Alliantie.
- Convenant Woonruimteverdeling regio Amersfoort, 2015, gemeente Amersfoort, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Nijkerk, Soest en Woudenberg en de corporaties Alliantie, Portaal, Omnia Wonen, Het Gooi en Omstreken, Vallei Wonen, Woningstichting Leusden, WSN en Stichting Bevordering Bejaardenhuisvesting Soest.
- Samenwerkingsovereenkomst Directe Bemiddeling huurders bij verkoopwoningen, 2019. Gemeente Nijkerk, WSN.
- Samenwerking in de toegang, 2015. Gebiedsteams gemeente Nijkerk, Buurtbemiddeling, WSN, Alliantie.
- Samenwerkingsovereenkomst, 2019. HON, WSN.
- Samenwerkingsovereenkomst Wonen, 2016-2020, gemeente Nijkerk, WSN, de Alliantie, HON en HBVA.
- Toekomst Ready Wonen, 2017. WSN, WoningNet.
- Werkafspraken buurtbemiddeling, 2016. WSN, Alliantie, gemeente Nijkerk.
- Werkafspraken huisvesting statushouders, 2016. Gemeente Nijkerk, Vluchtelingenwerk, WSN en de Alliantie.
- Werkafspraken toewijzing woonzorgcomplexen, 2018. Alliantie, WSN, gemeente Nijkerk, Sigma.

## Bijlage III: woningbouwmonitor gemeente Nijkerk

Zie aparte bijlage.