gemeente
Nijkerk

Kolkstraat 27
3861 Nijkerk

Postbus 1000
3860 BA Nijkerk

Telefoon (033)-2472222
Fax (033)-2460656

CONCEPTVERSLAG

Stakeholdersbijeenkomst Herziening Woonvisie 2020+

Sessie I: Woningcorporaties en huurdersorganisaties (10:00 – 12:00 uur)

Datum	Di 2 april 2024
Locatie	Stadhuis Nijkerk, raadzaal
Aanwezig	Woningstichting Nijkerk (WSN) en Huurdersorganisatie Nijkerk (HON)
Projectgroep	Gemeente Nijkerk/Companen
Afwezig	de Alliantie; Huurdersbelangenvereniging Alliantie Amersfoort (HBVA)

De achtergronden, context en reikwijdte van de herziening van de Woonvisie worden geschetst Vanuit de Wet versterking regie volkshuisvesting i.o. (Wvrv) moet Nijkerk aan tenminste 30% sociale huur voldoen. Via rijkswege worden de prijsgrenzen straks wettelijke voorgeschreven. Het voorstel behelst ook om 1/3 geschikt voor ouderen te bouwen. Het thema 'wonen en zorg' loopt regionaal en wordt onderdeel van de Woonzorgvisie. De Woonvisie is expliciet toegesneden op reguliere en alternatieve woningen (niet wonen en zorg).

<u>Sociale voorraad:</u>
De HON pleit voor het borgen en waar mogelijk versnellen van de sociale woningbouw. Nijkerk zit voor wat betreft de sociale woningvoorraad onder het landelijk gemiddelde van 27%. Voor de HON is het van belang dat een inhaalslag wordt gemaakt en toegewerkt wordt naar een sociale voorraad van tenminste 28%. Hierbij wordt eveneens gepleit om naast inbreidingslocaties ook te zoeken naar andere ontwikkellocaties. Dit vraagt om een actief grondbeleid vanuit de gemeente. Daarnaast is volgens de HON noodzakelijk dat er een gelijker speelveld wordt gecreëerd tussen corporaties en ontwikkelaars, bijvoorbeeld via de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg).

WSN wijst op de effectiviteit van de Doelgroepen- en Differentiatieverordeningen. Deze zijn sinds het najaar van 2021 van kracht. In dit verband word gevraagd of deze geëvalueerd kunnen worden.

Er zijn vraagtekens vanuit de HON bij de haalbaarheid van de sociale doelstelling in de Woonvisie, te weten: minimaal 35% sociaal (waarvan maximaal 5% sociale koop). Indien dit op een locatie niet is te realiseren, wordt een storting gedaan in het Vereffeningsfonds. Hierop wordt geantwoord dat dit vooralsnog niet aan de orde is en er geen stortingen in het fonds zijn gedaan. Binnen kleinere projecten is wel de mogelijkheid om alleen sociale koop te realiseren.

Er wordt opgemerkt dat Nijkerk blijft steken op 23% sociale voorraad. Het aantal wachtenden voor een sociale huurwoning neemt toe. Volgens de HON moet de herziende Woonvisie als hoogste

prioriteit hebben om de komende vier jaar van 23% naar minimaal 28% sociale voorraad toe te werken. Om dit te bewerkstelligen is versnelling noodzakelijk en al dan niet WSN zelf gaan ontwikkelen. Vanuit de gemeente wordt benoemd dat de corporaties zelf grond kunnen kopen. Echter, in de praktijk zijn het doorgaans de ontwikkelaars die grond verwerven omwille van hun financiële positie.

Volume:
WSN vraagt of corporaties kunnen afdwingen dat zij grotere woningen afnemen. Dit is mogelijk middels een programma van eisen of een afwegingskader. Tegelijkertijd betekenen meer kwaliteitseisen ook meer complexiteit. WSN merkt op dat met name het afschaffen van de vennootschapsbelasting voor de corporaties meer financiële slagkracht geeft.

De HON vraagt naar de financiële slagkracht van WSN. Aangegeven wordt dat WSN haar financiën op orde heeft maar dat de mogelijkheden niet oneindig zijn. Vrijwel geen enkele corporatie in de huidige behoefte aan sociale huurwoningen kan voldoen. Hierbij wordt gesteld dat WSN niet altijd direct aan tafel zit, maar pas als een project gevorderder is. Bij 'Stadshaven fase 1a' is dit wel het geval. In dit licht stelt WSN voor om samen met de gemeente en HON een gestandaardiseerd programma van eisen vast te stellen.

De HON verwijst naar de Prestatieafspraken van 2021. Toentertijd is afgesproken dat de gemeente beleid opstelt met betrekking tot grond voor corporaties. Tot dusver is dit (nog) niet opgepakt. WSN vult aan dat dit onderdeel was van vorige Prestatieafspraken, maar niet van de huidige (2023 – 2024).

De HON geeft aan dat de grootste behoefte aan nieuwbouw (circa 50%) is onder woningzoekenden in de leeftijdscategorie 18 – 34 jaar. Het gaat hierbij om zowel eengezins- als meergezinswoningen. WSN benoemd dat zij veel eengezinswoningen hebben en dat hier voor een deel ouderen in wonen. Deze woningen komen op termijn niet vrij. Doorstroming, bijvoorbeeld via een verhuis-/wooncoach, is van belang. Echter, er is voor hen niet altijd een passend of stimulerend alternatief. Een woning tussen de 50 en 80 m^2 is voor deze doelgroep acceptabel en gangbaar.

Middenhuur:
De grootste vraag naar sociale huurwoningen is tot de eerste en tweede aftoppingsgrens. Daarnaast neemt ook de vraag naar huurwoningen in het middensegment toe. WSN ziet een rol weggelegd om meer te betekenen rondom middenhuur. De HON ondersteunt deze inzet. Particuliere huur is duur en huurders zijn minder goed beschermd. WSN wil meer middenhuur ontwikkelen, maar werd hierin door andere landelijke wetgeving en restricties geremd.

Senioren:
In de huidige Woonvisie (2020) is vastgelegd dat binnen ieder project tenminste 10% geschikt moet zijn voor ouderen. Gelet op de toenemende vergrijzing zal de vraag naar seniorenwoningen toenemen. Hierbij moet rekening worden gehouden dat dergelijke woningen goed bereikbaar en in de buurt van voorzieningen zijn. Hierdoor is niet iedere nieuwbouwlocatie ook per definitie geschikt voor ouderen. Bijvoorbeeld kan als voorwaarden worden gesteld dat alleen bij projecten waarbij voorzieningen in de buurt zijn, minimaal 10% geschikt voor ouderen is. Meer concreet zou gewerkt kunnen worden met 'cirkels' met concentratie aan seniorenwoningen, oftewel: hoe dichter bij het centrum, hoe meer.

Prijsgrenzen:
WSN heeft de voorkeur om de uitsplitsing van de categorie middel-duur (middel-duur-laag en middel-duur-hoog) te handhaven. Indien dit komt te vervallen, behoort alle middenhuur tot de prijscategorie € 1.123,- per maand. Het mogelijke spanningsveld tussen enerzijds de

'betaalbaarheid' en anderzijds de 'snelheid' wordt geschetst vanuit de gemeente. De HON stelt dat ontwikkelaars in toenemende mate stellen dat zij de businesscase niet rondkrijgen. Financiële haalbaarheid wordt vaker als argument aangevoerd waardoor de bouw stagneert. Hierbij wordt gevraagd welke bijdrage de gemeente kan leveren om dit te voorkomen. Het antwoord hierop is dat

de gemeente een beperkte invloed heeft en alleen via grondposities. Echter, de gemeente heeft behalve in de projecten 'Stadshaven fase 1a' (100%) en 'Doornsteeg fase 3' (circa 70%) vrijwel geen eigen gronden.

Alternatieve woonvormen:
WSN licht toe dat de behoefte per woonvorm verschillend is. Onder ouderen is meer vraag naar hofjeswoningen. Vanuit de HON wordt het belang van alternatieve woonvormen onderschreven, maar dit heeft niet de hoogste prioriteit. WSN is in beginsel enthousiast, maar de inzet moet vooral reguliere eengezins- en meergezinswoningen zijn. Met name onder ouderen en jongeren is de behoefte aan dergelijke woonvormen groter. In de Ontwikkelagenda (2023-2026) is de ambitie openomen om 400 tot 500 flexwoningen te realiseren. Deze ambitie is, inclusief Spoorkamp I en II, fors. Op een bepaald moment zijn deze woningen niet meer beschikbaar. De vraag naar andere woningen is dan groter. Dit moet te allen tijde ook worden ingecalculeerd.

Vraag naar sociale huur:
WSN benadrukt dat er een toename is van aandachtsgroepen met voorrang. Hierdoor komt de regulier woningzoekende steeds minder (snel) aan bod. Vanuit de HON wordt aangevuld dat juist het stapelen van maatregelen een averechts effect kan hebben. WSN merkt op dat doorstroming doorgaans alleen interessant is onder ouderen. Bij starters is dit niet het geval, omdat zij vaak nog in hun ouderlijk huis woningen. Daarnaast wordt gemerkt dat de laatste tijd ook meer woningen worden geweigerd. Oorzaak hiervoor is dat mensen liever wachten op een woningen die meer voldoet aan hun criteria.

Overig:
Voor WSN is het van belang dat er meer wordt gebouwd, op meer locaties en dat de corporaties vroegtijdig worden betrokken. Van belang is om te blijven sturen op de kwaliteit van nieuwbouw en niet alleen maar op aantallen. Door de vergrijzing zal in de nabije toekomst meer behoefte zijn aan hofjeswoningen en geclusterde woonvormen. Daarnaast moet ook meer aandacht uitgaan naar begeleid en beschermd wonen. Voor wat betreft duurzaamheid moet de focus liggen om bestaande woningen te verduurzamen en nieuwbouw conform het Besluit Bouwwerken Leefomgeving. Voor de HON is het uitgangspunt om in alle kernen (Nijkerk, Nijkerkerveen en Hoevelaken) evenveel sociale huurwoningen (naar rato) te ontwikkelen.