

Bijlage 3: Input woningcorporaties en huurdersorganisaties

Doel:

- Evaluatie huidige Woonvisie 2015+
- Vooruitblik en input voor Woonvisie 2019

Gesproken met:

- Woningcorporaties WSN en De Alliantie
- Huurdersorganisatie Nijkerk (HON)
- Gemeente Nijkerk

Datum: 24 en 31 januari 2019

EVALUATIE WOONVISIE 2015+

Zijn de doelstellingen bereikt?

- Voldoende woningen voor de doelgroepen: wel smart geformuleerd, maar doelstelling grotendeels gehaald.
 - Per saldo is het aantal woningen uitgebreid, maar dit is niet afdoende voor de vraag.
 - Kunt alleen sturen in de ontwikkelingen in het aanbod, gemeente en corporaties moeten meer samen optrekken om het aanbod rond te krijgen.
 - Door gebrek aan locaties in en om Hoevelaken kon de Alliantie niks toevoegen.
- Middeninkomens in huursegment is niet van de grond gekomen.
 - Feitelijk is er qua bouw niks gerealiseerd voor deze doelgroep. Er is m.n. gericht op lagere inkomensgroepen. Ook veel energie in de kernvoorraad gestopt.
 - Middenhuur (afgetopt op € 850,-) is wel een belangrijk thema i.v.m. de doorstroming.
 - Overlaten aan de markt werkt niet.
- Kwaliteit feitelijk niet naar gekeken, maar zijn wel stappen in gezet.
- Leefbaarheid is goed gegaan, maar moeten nog wel stappen gezet worden.
- Wonen en zorg: in kaart brengen van de behoefte is niet uit de verf gekomen. Corporaties verwachten wel dat de gemeente dit in kaart brengt, zodat zij kunnen kijken hoe deze doelgroep eventueel een plek te geven.
- Probeer weg te blijven van algemeenheden, maak concreet wat je gaat doen. Inzicht geven of doelen gerealiseerd (kunnen) worden of niet en voortgang communiceren.

Proces totstandkoming Woonvisie 2015+ & samenwerking

- De samenwerking tussen de gemeente en de woningcorporaties en wordt constructief en prettig ervaren. Weten elkaar te vinden, kunnen sparren en er is wederzijds vertrouwen. Ondanks verschillende belangen is er een gevoel van partnership.
- Goede betrokkenheid bij het bepalen van de kernvoorraad als onderdeel van de onderbouwing behoefte sociale huurwoningen.
- De woonruimteverdeling van 2016 wordt als prettig ervaren, hierdoor is de zoektijd korter.
- Percentage sociale huur en aandacht voor mensen met lage inkomens staat soms wat onvoldoende op het netvlies van de gemeente. Voor apartere/vernieuwende kleinschalige

ontwikkelingen is wel bereidheid. Wens is een pro-actievere houding van de gemeente in het zoeken naar oplossingen.

- Voorstel: de woningmarkt te bekijken of groter schaalniveau (regionale woonvisie i.p.v. lokale woonvisie).

Inzet instrumentarium

- Starterslening 2017 helpt niet.
- Campagne bewustwording (huisbezoeken) verliep stroef, wordt geen energie meer op ingezet.
- Blijft lastig om middenhuur-sector aan de lage kant te pakken. Is nu te regelen via het bestemmingsplan → overwegen of het wel/niet belangrijk is om dit in Nijkerk te doen.

VOORUITBLIK WOONVISIE 2019

Genoemde belangrijke onderwerpen

1. Betaalbaarheid. Niet alleen i.r.t. huurprijzen, maar de totale woonlasten.
2. Beschikbaarheid van voldoende woningen (ook voor middeninkomens).
3. Duurzaamheid.
4. Wonen en zorg (kwetsbare doelgroepen).

Doelgroepen

- Ouderen, empty nesters, 65+: verleiden van senioren om eengezinswoning vrij te krijgen. Moeten vaak wel een drempel over om te verhuizen, hierbij begeleiden. Zorgen voor passend aanbod, binnen deze diverse doelgroep.
- Wonen en zorg.
- Jongeren, één en tweepersoonshuishoudens. Kleinere, flexibelere woningen.
- Lage en middeninkomens.
- Streven naar wooncarrières. Geborgenheid bieden voor Nijkerkers.
- Statushouders: in woonvisie kijken hoe hier mee om te gaan (loopt nu goed).
- Doelgroepen zijn samen te vatten in de behoefte aan kleinere woningen.

Type huishoudens

- Lage en middeninkomens is vanuit de inhoud gezien op wie je je moet focussen de beste keuze.
- Consumentgericht bouwen. Generatiewoningen, maar ook geen standaard rijtjeswoningen: actief op zoek gaan naar nieuwe vormen.
- Kleine eengezinswoningen met groep 65+ stijgt het hardst.
- Kansen bestaande stad, herstructurering/inbreiding: op generatiewoningen en kijken hoe je verbondenheid kunt stimuleren. Kijk gericht voor welke doelgroep je bouwt en houdt rekening met ontwikkelingen (bijv. lagere parkeernorm hanteren voor meer groen).
- Tiny houses:
 - goed als opstapwoningen, maar zorg dat er stimulansen zijn dit tijdelijk te laten zijn. Als men groeit, verhuizen.
 - Tijdelijk qua gebouw en concept: verhuur-technisch lastig, beperkt de mogelijkheden.

- Ook behoefte aan tiny houses die niet tijdelijk zijn, ook voor andere doelgroepen zoals ouderen.
- Doelgroepen zijn samen te vatten in de behoefte aan kleinere woningen.

Aandachtspunten Woonvisie 2019

- Doorkijk van 5 jaar is lastig op een dynamische woningmarkt. Suggestie op korte termijn te kijken (bijv. 2 jaar), en daarna te actualiseren.
- Werk aan verwachtingsmanagement, monitoring en communicatie.
- Integrale blik op de woningmarkt om dynamiek op gang te brengen, ene onderdeel is van invloed op het andere.
- Doorstroming en verhuisbewegingen op gang krijgen.
- Toekomst-ready-wonen (doorstroombeleid) is een goed initiatief. Hier mee doorgaan.
- Standpunten vragen aan gemeenteraad of we voorrang moeten geven aan mensen uit de kernen.
- Verhoging van het percentage sociale huur en koop naar 30-35%. Niet te veel aandacht vestigen op sociale koop, liefst m.n. sociale huur. Binnen dit percentage ook een verdeling afspreken voor huur / koop.
- De woningmarkt ook regionaal afstemmen. Hoe vul je elkaar aan en accepteer je dit ook? Vraagt bewustwording in de politiek.

Aandachtspunten Woonvisie 2019

- Huisvesting en contractvormen kunnen zorgen voor beweging op de woningmarkt.
- In regionaal verband kijken wat drempels voor verhuizen zijn (ouderen) en hoe hier mee om te gaan. Bijvoorbeeld door een verhuiskostenvergoeding. Gezamenlijk dit vraagstuk oppakken.
- Stem ambities gemeente en corporaties op elkaar af. Gemeente heeft faciliterende rol, corporaties leveren een bijdrage.
- Verduurzaming:
 - Tempo verduurzaming bestaande woningvoorraad is afhankelijk van de (snelheid van beschikbare) infrastructuur, aan te leggen door gemeente.
 - Verleiden van particuliere woningbezitters (75%) tot verduurzaming.
 - Wijkgerichte aanpak.