

Overzicht Bijlagen

BIJLAGE 1 GERAADPLEEGDE BRONNEN	2
BIJLAGE 2 RESPONDENTEN.....	4
BIJLAGE 3 UITGEBREIDE BEVINDINGEN GERUBRICEERD VOLGENS DE DEELONDERZOEKSVRAGEN	5
1 BELEID EN KADERS.....	5
2 MONITORING EN STAND VAN ZAKEN	14
3 UITVOERING	16
4 ROL GEMEENTERAAD.....	22
BIJLAGE 4 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	24
1. CONCLUSIES	24
2 AANBEVELINGEN	26
BIJLAGE 5 NIEUWBOUWOPGAVE WSN UIT PRESTATIEAFSPRAKEN 2019	28
BIJLAGE 6 VOORTGANG PRESTATIEAFSPRAKEN 2018.....	29

Bijlage 1 Geraadpleegde bronnen

1. 20110611: Structuurvisie Nijkerk Hoevelaken 2030
2. 2012: Presentatie woningmarktstrategie 2012-2013.
3. 20141126: Evaluatie Woonvisie 2012+
4. 20141126: Verslag evaluatie Woonvisie 2012+
5. 20150402: Uitnodiging Openbare werkbijeenkomst update Woonvisie
20150402: verslag werk bijeenkomst Woonvisie Lage inkomensgroepen
20150402: verslag werk bijeenkomst Woonvisie Kwaliteit van de woonomgeving
20150402: Verslag werkbijeenkomst Woonvisie Wonen met zorg
6. 20150408: Memo Kernvoorraad met aanvulling 20150903
7. 20150630: Raadsvoorstel Woonvisie 2015+
8. 20150630: Woonvisie 2015+ "Samen wonen in Nijkerk"
9. 20150924: Raadsbesluit Woonvisie 2015+
10. 20160107: Aanbieding in het kader van de Woningwet door DGW voor 2016
11. 20160121: aanvulling DGW op de bieding
12. 20160606: Raadsinformatie betreffende vorming woningmarktregio
13. 20160621: Ondertekende Prestatieafspraken 2016
14. 20160707: Door DGW getekende Prestatieafspraken 2016 d.d. 26 mei 201620160901:
15. 20160707: Samenwerkingsovereenkomst Wonen 2016-2020 Gemeente Nijkerk,
16. 20161027: Brief Raadsinformatie inzake ontwikkelingen Woningwet: Woningmarktregio,
17. 20161206: Brief Raadsinformatie inzake besluiten Woningwet: Zienswijze positie Alliantie, Splitsen/scheiden woningbezit en Prestatieafspraken 2017.
18. 20161207: Prestatieafspraken 2017. Door Gemeente Nijkerk, Woningstichting Nijkerk, de Alliantie, Huurdersorganisatie Nijkerk en Vereniging Huurdersbelangen ondertekende versie.
19. 20170321: Bevolkings- en huishoudensprognose 2017 Provincie Gelderland.
20. 20170918: Liefde voor Nijkerk: Dialooggroep Wonen en woonomgeving. Start januari 2017.
21. 20171017: Brief Raadsinformatie positie Alliantie
22. 20171003: Brief Raadsinformatie evaluatie regionale woonruimteverdeling Woningnet Eemvallei. Rapport RIGO
23. 20171116: Brief Raadsinformatie inzake Woningbouwprogrammering 2017-2027 FoodValley
24. 20171130: Brief Raadsinformatie prestatieafspraken woningbouw 2018
25. 20171122: Advies aan College Vaststellen Prestatieafspraken woningbouw 2018 inclusief Afsprakenrapport
26. 20171129: Ondertekende versie Prestatieafspraken 2018
27. 20181211: Plan van Aanpak Woonvisie Nijkerk 2019
28. 20181205: Prestatieafspraken 2019
29. Regionale woonagenda 2014
30. 20151110 Binnenregionale woonverdeling Food Valley
31. Aanbiedingsbrief Uitvoeringsplan Food Valley aan GS Gelderland d.d. 22- 02-2018
32. Uitvoeringsplan Regionale Woonagenda Food Valley d.d. 18 januari 2018.
33. Reactie d.d. 16 maart 2018 van Provincie Gelderland op Uitvoeringsplan Woonagenda Food Valley :
34. Vastgoedmonitor 2018 Food Valley
35. Bijlage 3: Woningbouwprogrammering Nijkerk ontwikkeling Planvoorraad 2019-2028

36. 20150924: Amendement in Raad voor afschaffen startersleningen
37. 20160606: Raadsnummer 2016-034: Collegevoorstel Gewijzigde regeling Starterslening Nijkerk.
38. 20160922: Besluit Raad op collegevoorstel starterlening.
39. 20150924: Unaniem aangenomen motie om starterslening te handhaven i.t.t. voorstel Woonvisie 2015+
40. 20160605: antwoorden op vragen m.b.t. Collegevoorstel wijziging regeling Starterslening
41. 20170110: Raadsvoorstel wijziging starterslening
42. 20170126: Raadsbesluit Verordening starterslening
43. 20180220: Brief Raadsinformatie svz starterslening
44. 20180925: Evaluatie starterslening inclusief notitie verordening.
45. 20160707: Rapportage EY betreffende jaarrekening 2015.
46. Jaarstukken 2015
47. 20170615: Rapportage EY betreffende jaarrekening 2016.
48. 20150101: Nota Grondprijsbeleid 2015 Gemeente Nijkerk. Beleid: Marktconforme prijzen.
49. 20160101: Nota Grondprijsbeleid 2016 Gemeente Nijkerk, zelfde samenvatting als 2015
50. 20170101: Nota Grondprijsbeleid 2017 Gemeente Nijkerk, idem
51. 20180101: Nota Grondprijsbeleid 2018 Gemeente Nijkerk, idem
52. 20180426: Verslag evaluatiebijeenkomst Doornsteeg fase 1
53. 20161000: Evaluatie Woonbeleid Ommen
54. Gemeente Nijkerk Coalitieakkoord 2018-2022 Verbinden met ambitie
55. Uitvoeringsplan Coalitieakkoord:
56. 20180901: Woonbeleid provincie Gelderland. Rapport Rekenkamer Oost-Nederland en 20180901 Nota van bevindingen
57. 2014: Verkenning Woningbouwprogrammering Amersfoort door EIB
58. 2017: Woningmarktmonitor Utrecht
59. 2019: Artikel AD: Amersfoort raakt achterop met woningbouw
60. 20190319: Scenariokaarten ontwikkelen Omgevingsvisie
61. 20190222: Eerste Resultaten woningmarktonderzoek door Companen
62. 20180122: Rapportage Effectiviteit Woonbeleid Veenendaal
63. 20190207: Woningbouwprogrammering
64. 20190207: Presentatie beeldvormende vergadering met de raad
65. 20170327: Bevolkings- en huishoudensprognose Gelderland
66. 20171109: Besluitenlijst Commissie II o.a. Voorstellen dialooggroep 4 Wonen
67. 20171123: Besluitenlijst Raadsvergadering o.a. Voorstellen dialooggroep 4 Wonen
68. 20190521: Raadsbrief met resultaten woningbehoefte onderzoek en -evaluatie t.b.v. woonvisie met als bijlagen:
 - Samenvattend analysehoofdstuk woningbehoefte onderzoek door Companen
 - Achterliggende cijfers woningmarktonderzoek door Companen
 - Input woningcorporaties en huurdersorganisaties
 - Input experttafel wonen
 - Input Nijkerkse makelaars
 - Enquête inwoners t.b.v. Omgevingsvisie

Bijlage 2 Respondenten

Adviseur Wonen van het Team Vakspecialisten

Adviseur wonen, welzijn en zorg van het Team Zelfredzaamheid

Projectleider Gebiedsontwikkelingen, woningbouwlocaties en diverse projecten van het Team Projecten en procesbegeleiding

Projectleider Gebiedsontwikkelingen, woningbouwlocaties en diverse projecten van het Team Projecten en procesbegeleiding

Directeur-bestuurder Woningstichting Nijkerk

Bijlage 3 Uitgebreide bevindingen gerubriceerd volgens de deelonderzoeksvragen

1 Beleid en kaders

1.1 Deelvraag: invloed rijk, provincie en regio

Welke regelgeving, visies en regelingen vanuit het rijk, de provincie, de regio, de (omliggende) gemeenten hebben invloed gehad op de inhoud en de uitvoering van het woonbeleid van Nijkerk? Hoe heeft de gemeente Nijkerk rekening gehouden met deze kaders?

Rijk

In 2015 is de Woningwet ingevoerd. Deze wet stelt nieuwe spelregels voor de sociale huursector. De herziene Woningwet is erop gericht dat de woningcorporaties zich weer gaan concentreren op hun kerntaak: zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. In het verlengde hiervan mogen ze specifiek omschreven maatschappelijk vastgoed en bepaalde diensten voor leefbaarheid als 'diensten van algemeen economisch belang' verrichten. Woningcorporaties dragen bij aan het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid. Deze bijdrage wordt vastgelegd in prestatieafspraken tussen gemeente, bewonersorganisatie en de woningcorporatie. De drie betrokken partijen kunnen elkaar aan de prestatieafspraken houden. De gemeente kan in haar woonvisie of volkshuisvestingsbeleid thema's benoemen waarop de woningcorporatie volgens haar dient te presteren. Ze kunnen gaan over nieuwbouw van sociale huurwoningen, de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad (onder andere de verkoop en liberalisatie van bezit), de betaalbaarheid en bereikbaarheid van de woningvoorraad, de huisvesting van specifieke doelgroepen en de kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad en de woonomgeving. Op basis van een uitvraag door de gemeente aan de woningcorporatie op deze punten doet de corporatie een bod waarin de corporatie aangeeft welke prestaties geleverd gaan worden. Vervolgens maken de gemeente, de corporaties en de bewonersorganisaties gezamenlijk prestatieafspraken over de realisatie van de woonopgaven uit de Woonvisie in een jaar.

Provincie en regio

Ook de regelgeving vanuit de provincie is van invloed op het woonbeleid van Nijkerk. Toen de provincie Gelderland de Omgevingsvisie in 2014 vaststelde, was het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3) nog van kracht. In het KWP3 werden de kwantitatieve opgaven door Gedeputeerde Staten (GS) per regio vastgesteld en ook kwalitatieve aspecten die GS belangrijk vinden. In de Omgevingsvisie werd besloten per regio regionale woonagenda's te ontwikkelen en daarmee het KWP3 te vervangen. De woonregio's maken afspraken binnen provinciale kaders en werken deze verder uit in regionale woonagenda's. De gemeente Nijkerk maakt deel uit van de regio Foodvalley en (op onderdelen) ook van de regio Amersfoort, in de volgende paragrafen wordt daar verder op

ingegaan. De woonregio's leggen in de woonagenda's concrete afspraken over het woonbeleid vast en vormen daarmee het kader voor de deelnemende gemeenten. Per regio stellen GS een kwantitatieve opgave vast. De regio verdeelt de regionale kwantitatieve opgave op gemeenteniveau. Besluitvorming vindt plaats door het regiobestuur. Daarnaast worden afspraken gemaakt over kwalitatieve aspecten (zie verder hieronder bij Regio Foodvalley). De woonagenda's als geheel worden door de betrokken gemeenten en door het regiobestuur vastgesteld.

In het proces van de Regionale Woonagenda participeren alle partijen vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheid. Niet onbelangrijk is dat de Regionale Woonagenda zich, naast de eerder genoemde ambities en opgaven, ook richt op het maken van kwantitatieve afspraken op regionale schaal ter voorkoming van overprogrammering. De provincie ziet hier voor zichzelf een regierol, zij bepaalt de verdeling tussen de regio's. Daarbij wordt thans de op 22 april 2014 vastgestelde bevolkingsprognose als uitgangspunt genomen. Deze prognose is tot stand gekomen in een proces van afstemming met Gelderse gemeenten en regio's.

In de uitvoering van de opgaven wil de provincie partner zijn: partner om een goed woon- en leefklimaat in alle Gelderse regio's te stimuleren en partner om in de regio's de goede processen en projecten op het gebied van wonen te stimuleren en zo vraag en aanbod op de woningmarkt met elkaar in balans te brengen en te houden.

Regio Foodvalley

Naast Nijkerk maken de gemeenten Barneveld, Ede, Renswoude, Rhenen, Scherpenzeel, Veenendaal en Wageningen onderdeel uit van deze regio. De regio is verantwoordelijk voor regionale woningverdeling. In de Woningbouwprogrammering 2017-2027 regio Foodvalley wordt de opgave voor de uitbreiding van de woningvoorraad voor Nijkerk aangegeven met een bandbreedte van 1475 tot 1805 eenheden.

De regio Foodvalley is verantwoordelijk voor het opstellen van de regionale Woonagenda. Dit is gedaan in overleg met de deelnemende gemeenten, de provincies Utrecht en Gelderland en de stichting Vastgoedmonitor.

In het Uitvoeringsplan van de Woonagenda 2.0 worden, naast de kwantitatieve verdeling van de woningbouwproductie over de deelnemende gemeenten, 7 thema's gekozen voor uitwerking van kwalitatieve aspecten in de periode 2018-2021.

- Flexibiliteit en differentiatie in woningbouw;
- Middenhuur;
- Duurzaamheid;
- Bestaande voorraad: Wonen welzijn en zorg/kwetsbare en bijzondere groepen;
- Transformatie en herontwikkeling;
- Leefbaarheid naoorlogse wijken;
- Monitoring.

In het Uitvoeringsplan wordt de eerste uitwerking aangegeven en in samenspraak heeft elke gemeente één of meerdere thema's 'geadopteerd'. De adoptiegemeente is inhoudelijk verantwoordelijk voor de uitwerking van het thema. De andere regiogemeenten dragen bij. Verder worden in het Uitvoeringsplan de organisatie, planning en begroting voor de uitwerking van de 7 thema's aangegeven.

Regio Amersfoort

Regio Amersfoort is een samenwerkingsverband van de gemeenten Amersfoort, Baarn, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Soest en Woudenberg. De Gelderse gemeenten Barneveld en Nijkerk zijn op onderdelen bij de samenwerking betrokken. Sinds 2009 wordt in de regio samengewerkt op basis van het Bestuurconvenant Regio Amersfoort. De betrokkenheid van Nijkerk (en Barneveld) krijgt met name vorm in de onderwerpen van de Strategische Agenda. De laatste Agenda betreffen dat de onderwerpen:

- Onderwijs en arbeidsmarkt;
- Regioprofilering;
- Economische zaken zoals acquisitie nieuwe bedrijven, duurzame werklocaties en toerisme;
- Ontwikkelen Regionale Ruimte Visie;
- Sociaal domein;
- Verkeer en Vervoer.

Nijkerk maakt deel uit van de woningmarkt in de regio Amersfoort en doet ook mee met het regionale verdeelsysteem voor de woonruimte in die regio. In de woningbouwprogrammering van de regio doet Nijkerk (evenals Barneveld) niet mee met de toewijzing van productieaantallen. Voor bijvoorbeeld de monitoring van vraag en aanbod op de woningmarkt wordt door de regio Amersfoort de woningmarktmonitor van de provincie Utrecht gehanteerd. Hierin wordt de uitsnede voor Regio Amersfoort gebruikt. Met de provincie Utrecht wordt overleg gevoerd om in deze uitsnede ook Nijkerk en Barneveld te kunnen meenemen om een totaal beeld te krijgen van de ontwikkelingen, niet om taakstellingen naar Nijkerk (of Barneveld) op te leggen.

Gemeente Nijkerk

Ook de gemeente zelf zet kaders voor de ontwikkeling van de Woonvisie en de woningbouwproductie. Het belangrijkste kader bij de vormgeving van de Woonvisie 2015 werd gevormd door de Structuurvisie 2011. Als uitgangspunt voor het beleidsterrein Wonen werd geformuleerd: Nijkerk is een gemeente waar mensen naar tevredenheid wonen. De woonplaatsen Hoevelaken, Nijkerkerveen en Nijkerk en de buurtschappen in het buitengebied hebben ieder hun eigen karakter. De inwoners zijn verbonden met de eigen gemeente en willen daar graag blijven wonen, waarbij de meerderheid van de ouderen verbonden is met de eigen woonplaats.

Als belangrijkste opgaven werden in de Structuurvisie 2011 gezien:

- tot 2020 een nieuwbouwopgave van gemiddeld 250 woningen per jaar en vanaf 2020 een lager bouwtempo;
- een uitgekende woningbouwprogrammering en een interessante woonomgeving zodat vestigen aantrekkelijk wordt en vertrekken wordt tegen gegaan;
- vergroten keuzemogelijkheden op de woningmarkt door de diversiteit aan woningtypen en woonmilieus te vergroten (dorps, stedelijk en/of landschappelijk wonen.) Focus op een krachtige en herkenbare identiteit bij nieuwe woningbouwlocaties;
- de waardering voor de woning en woonomgeving wordt mede bepaald door een goed voorzieningenniveau. De (door)ontwikkeling van de woonservicezones in Nijkerk-centrum, Paasbos, Corlaer, Nijkerkerveen en Hoevelaken levert een belangrijke bijdrage aan een gewaardeerde woonomgeving;
- vasthouden van potentiële vertrekkers.

Thans wordt door de gemeente de Omgevingsvisie ontwikkeld dat als kader moet gaan dienen voor de ontwikkeling van het nieuwe Woonbeleid. Beide beleidsstukken worden parallel ontwikkeld waarbij naar verwachting in de zomer van 2019 de Omgevingsvisie ter besluitvorming ligt en de Woonvisie in november.

1.2 Deelvraag: zelfstandigheid regie Nijkerk

In hoeverre kan de gemeente Nijkerk zelf regie voeren op het gebied van wonen? Welke doelstellingen krijgt de gemeente opgelegd door het rijk, de provincie of de regio?

Nijkerk kan deels regie voeren op het gebied van wonen. Bij deelvraag 2.1.1 is al een aantal kaders aangegeven. Het belangrijkste kader betreft de omvang van het bouwvolume. Dit volume wordt door de provincie per regio vastgesteld en in regioverband wordt de verdeling over de gemeenten afgesproken en door het regiobestuur vastgesteld. Daarnaast worden in regioverband kwalitatieve aspecten ontwikkeld. zie verder daarvoor 2.1.1 Regio Foodvalley.

Nijkerk is daarbij dus nauw betrokken. Met name in regioverband participeert de gemeente bij de totstandkoming van de Regionale Woonagenda. In de interviews wordt aangegeven dat Nijkerk volwaardig participeert in het regioverband. De regio wordt als professioneel ervaren door de respondenten van de gemeenten (zie Bijlage 2 voor een overzicht van de respondenten). Zij wijzen daarbij bijvoorbeeld op het gezamenlijk opstellen van het Ambitiedocument voor het Woonbeleid, de structuur in de overleggen en de capaciteit die er is om in te spelen op actuele zaken. Ook vanuit de provincie Gelderland wordt met waardering gesproken over bijvoorbeeld in de reactie op het ingediende Uitvoeringsplan. De wijze waarop vertaling naar de lokale aanpak plaatsvindt, is aan de gemeente. In stukken als de Woonvisie, de Prestatieafspraken, de Samenwerkingsovereenkomsten met andere partijen, de contracten met ontwikkelaars etc. geeft de gemeente vorm aan haar regierol om de bouwvolumes te concretiseren naar de doelgroepen en de kwalitatieve aspecten daarbij te betrekken.

1.3 Deelvraag: doelstellingen, betrokkenheid derden en afspraken

1.3.a: Deelvraag: Doelen Woonvisie

Welke doelen heeft de gemeente Nijkerk geformuleerd in de Woonvisie 2015?

In de Woonvisie werden de volgende speerpunten opgenomen:

- voldoende woningen voor huidige en toekomstige inwoners met een laag inkomen, of een middeninkomen of de mogelijkheid om (langer) zelfstandig te wonen;
- voldoende kwaliteit van de woningvoorraad en woonomgeving;
- voldoende keuzemogelijkheden voor huidige en toekomstige inwoners.

Daarnaast werden m.b.t de bouwopgaven 2015-2020 de volgende doelstellingen opgenomen:

- voor lagere inkomens zijn concrete aantallen voor de Kernvoorraad opgenomen waarbij in de planperiode 844 tot 1094 extra woningen voor deze doelgroep beschikbaar moeten komen; In de bijlage 2 van de Woonvisie wordt een nadere onderbouwing gegeven van deze doelstelling. Uitgangspunten zijn daarbij: de bevolkingsontwikkeling van de lagere inkomensgroep rekening houdend met de huidige behoefte, de behoefte in 2020 en de toen aanwezige kernvoorraad.
- voor middeninkomens zijn geen concrete aantallen huurwoningen gegeven, slechts een secundaire verantwoordelijkheid wordt aangegeven door het faciliteren van initiatieven van derden;
- geen aantallen voor (langer) zelfstandig wonen, maar ook hier slechts secundaire verantwoordelijkheid;
- kwaliteit woningen: alleen een faciliterende rol, de (eigenaar)bewoner is verantwoordelijk;
- kwaliteit woonomgeving: verantwoordelijkheid van de gemeente, maar wel wordt medeverantwoordelijkheid van de inwoners gestimuleerd.

Nadere invulling van en sturing op de doelstellingen door de gemeente

De gemeente geeft in de Woonvisie aan welke instrumenten ter beschikking staan voor de invulling van de woonopgaven. De belangrijkste daarvan zijn:

1. Woningbouwprogrammering

De programmering van de woningbouwlocaties wordt in overleg met de grondeigenaren / projectontwikkelaars bepaald. Voor iedere woningbouwlocatie vindt een aparte belangenafweging plaats. Uitgangspunten daarbij zijn:

- Op iedere locatie moet minimaal 35% goedkoop gerealiseerd worden dat wil zeggen: sociale huurwoningen onder de € 710 huur per maand en/of goedkope koopwoningen onder de prijs van € 180.000 (later werd dit € 200.000). Uitgaande van een woningbouwproductie van 150 woningen per jaar, betekent dit dat in de periode 2015-2020 een kleine 300 goedkope koopwoningen en/of sociale huurwoningen aan de woningvoorraad toegevoegd worden. Indien de markt dit toelaat wordt het tempo verhoogd.

- Om in de woonwensen van de middeninkomensgroep te kunnen voorzien wil de gemeente de mogelijkheden onderzoeken om geliberaliseerde (met een huur boven de grens van sociale huur, in 2015 was dat € 710 en in 2019 € 720) huurwoningen met een huurprijs van maximaal € 800 te realiseren. Wanneer de marktpartijen hierin niet kunnen of willen voorzien, wil de gemeente in gesprek gaan met de corporaties.

2. Grondprijzenbeleid

De gemeente voert in het algemeen een faciliterend grondbeleid. Bij faciliterend grondbeleid (ook wel passief grondbeleid genoemd) stelt de gemeente de kaders (in de vorm van een bestemmingsplan) voor de ontwikkeling vast, maar zijn derden (zoals ontwikkelaars of woningcorporaties) verantwoordelijk voor de realisatie. Bij faciliterend grondbeleid is de invloed van een gemeente beperkt. Het enige middel waarmee de gemeente kan sturen op de kwaliteit en het programma is het bestemmingsplan. Voor een gemeente is een goed doorlopen planontwikkelingsfase en bestemmingsplan dan ook essentieel.

3. Uitvoeren wettelijk taak huisvesting verblijfsgerechtigden

De minister van Veiligheid en Justitie maakt elk halfjaar bekend hoeveel vergunninghouders in Nederland moeten worden gehuisvest. Dat aantal wordt, naar rato van het aantal inwoners, verdeeld over de gemeenten in Nederland. De totale taakstelling is gebaseerd op de inschatting van het aantal vergunninghouders voor het komende halfjaar. De gemeenten zijn op grond van de Huisvestingswet 2014 verplicht deze taakstelling te realiseren. In overleg met de woningcorporaties en de Stichting Vluchtelingenwerk wordt hier uitvoering aangegeven. In de meeste gevallen stelt de Woningstichting Nijkerk (WSN) de woningen beschikbaar aangezien het sociale huurwoningen betreft.

Naast deze hoofdlijnen heeft de gemeente nog kleinere instrumenten om invulling te geven aan de woonopgave. Een van deze instrumenten is de starterslening om het mogelijk te maken dat woningzoekenden sneller een huis kunnen kopen. Uit de veelvoudige documentatie (zie bijlage 1) hierover blijkt dat dit middel niet tot nauwelijks bijdraagt aan de realisering van de doelstellingen in de woonopgave.

1.3.b: Deelvraag: Betrokkenheid externe partijen

Hoe is de betrokkenheid en invloed van externe organisaties en partijen bij de beleidsontwikkeling geweest? (o.a. woningcorporatie(s), projectontwikkelaars, vastgoedeigenaren, particuliere woningeigenaren, woningzoekenden).

De betrokkenheid en invloed van externe partijen en organisaties is op verschillende wijzen vormgegeven, maar bleef beperkt van omvang:

- Op 26 november 2014 werd een evaluatie gehouden van de Woonvisie 2012+. Deze bijeenkomst werd gehouden met raadsleden, makelaars, woningstichtingen en Protestants Christelijke Ouderen Bond (PCOB) en voorgezeten door de toenmalige portefeuillehouder.

- Op 2 april 2015 werd er een Openbare werkbijeenkomst gehouden voor een update van de Woonvisie. Deze werkbijeenkomst is een vervolg op de bijeenkomst van november 2014 en (naast informatie over de consequenties van de nieuwe Woningwet) gericht op de verdere uitwerking van de toen aangegeven prioriteiten: Lagere inkomensgroepen, Kwaliteit woonomgeving en Wonen met zorg. Ook aan deze bijeenkomst werd door externe instanties en organisaties deelgenomen.

Er was niet een strak omliggende projectorganisatie voor de voorbereiding van de Woonvisie 2015. Beleid moest pragmatisch zijn met concrete doelstellingen. Het moest richting geven aan de opgave in de crisistijd: hoe houden we de woningmarkt in beweging en welke middelen kunnen we inzetten tegen de achtergrond van de Structuurvisie uit 2011.

1.3.c: Deelvraag: Procesafspraken

Welke procesafspraken heeft de gemeente met deze partijen gemaakt en hoe hebben zij een rol gespeeld bij de uitvoering van de woonvisie?

Procesafspraken zijn er in de Woonvisie niet concreet gemaakt. Wel zijn (naast de leden van de gemeenteraad) vooral de woningstichtingen en de huurderorganisaties betrokken bij de uitvoering door middel van de jaarlijkse prestatieafspraken waarin thematisch aangesloten wordt bij de Woonvisie. Uit de Prestatieafspraken blijkt dat voor de gemeente met name WSN de belangrijkste partij is bij het uitvoeren van de afspraken. De huurdersorganisaties hebben daarbij een beperkte rol.

In september 2015 is er in Nijkerk een nieuw college aangetreden. De doelstelling van dit college was om de samenleving meer te betrekken bij de beleidskeuzen. Om dit te realiseren zijn er diverse dialooggroepen opgericht en zijn er diverse discussieavonden met o.a. inwoners georganiseerd met verschillende thema's. In de Dialooggroep 'Wonen en woonomgeving' wordt door deelnemers breed uit de samenleving meegedacht over dit onderwerp, waarbij innovatieve en/of projectmatige voorstellen zijn uitgewerkt in de nota: "Liefde voor Nijkerk ". Dit betreft het Uitwerkingsplan voor 15 voorstellen op het gebied van:

- beleidsmatige voorstellen gericht op lokaal beleid m.b.t. kwaliteit en duurzaamheid
- onderzoek/of herijking beleid m.b.t. doorontwikkeling en kwaliteit
- Innovatieve en/of projectmatige voorstellen m.b.t. "Nijkerk: een kleurrijke beleving"

1.4 Deelvraag: concretisering van en sturing op doelstellingen

In hoeverre heeft de gemeente doelen gesteld (t.a.v. bijvoorbeeld de spreiding van doelgroepen en segmentering) in het woningaanbod (bijv. sociale huur, middenhuur, sociale koop) en de verdeling per wijk? Hoe is hierop gestuurd in de afgelopen jaren?

Zie ook de bevindingen op de deelvraag 2.1.3.a.

De jaarlijkse Prestatieafspraken bevatten concrete afspraken over te leveren prestaties en procesafspraken om de doelstellingen van de Woonvisie te bereiken: meer woningen voor lage inkomens, meer woningen middeninkomens, voldoende mogelijkheden om (langer) zelfstandig te wonen en aandacht voor de kwaliteit van woningen en de woonomgeving. De bouwopgaven per partner en locatie worden concreet in de bijlagen bij de prestatieafspraken aangegeven.

Per kwartaal wordt de stand van de afspraken door de gemeente gemeten, in overzichten vastgelegd en in het reguliere overleg (5 tot 6 keer per jaar) geaccordeerd.

In de Woningbouwprogrammering en opleveringen worden door de gemeente nauwkeurig de planning en producties per project en per soort woning (diverse huurklassen en diverse koopklassen) bijgehouden. Tevens wordt daarbij de verantwoordelijke binnen de gemeente aangegeven.

Over dit overzicht wordt niet gestructureerd gerapporteerd aan de raad.

De Woonvisie 2015 is deels gekwantificeerd, maar ook veel onderwerpen zijn geformuleerd als: daar willen we naartoe.

Toelichting in hoofdlijnen:

- Voor lagere inkomens zijn concrete aantallen voor de Kernvoorraad opgenomen waarbij in de planperiode 844 tot 1094 extra woningen voor de doelgroep beschikbaar moeten komen.

De gekwantificeerde doelstellingen hebben vooral voor de huurwoningen gefunctioneerd. In de voorbereiding van de Woonvisie is met de raad vooral gesproken over de wijze waarop de omvang van de kernvoorraad werd bepaald, omdat niet duidelijk was op welke wijze deze berekening tot stand kwam. Bij het opstellen van de verdere inhoud van de Woonvisie is de raad niet vooraf betrokken geweest, alleen het eindproduct is ter besluitvorming in de commissie en raad behandeld.

Op het moment van opstellen van de Woonvisie en de doelstelling voor deze categorie zat er een groot gat tussen behoefte en aanbod. Toen was al duidelijk dat dit gat (1000) niet in 5 jaar gedicht zou kunnen worden. Met de raad is daar niet expliciet over gesproken. Dankzij de Woonvisie is het bouwprogramma wel socialer geworden t.o.v. de oude Woonvisie 2012. Er zullen naar verwachting 345 sociale huurwoningen en 136 sociale koopwoningen worden toegevoegd. In 2018 zijn er door WSN 142 nieuwe huurwoningen aan de kernvoorraad toegevoegd, volgens WSN een record. Er zijn dus wel stappen gezet maar de vraag naar sociale huur is niet opgelost. In nieuwbouwprojecten is de doelstelling van 35% gehaald. In dit percentage zijn zowel de sociale huurwoningen als de goedkope koopwoningen begrepen. In de Woonvisie 2015 wordt daar geen verdeling in gemaakt, maar in de praktijk wordt er een verdeling van 25% huur en 10% koop aangehouden in de planvorming. Dat werd in de interviews duidelijk aangegeven en in de jaarlijkse overzichten van de Planvoorraad, die bijvoorbeeld als bijlage 3 bij de Prestatieafspraken 2019 is gevoegd (zie document 35 van bijlage 1 van dit rapport) wordt zelfs gesproken van: "Eis: 35% sociaal 25% huur en 10% koop".

- In de 35% zit 10% voor het bouwen van goedkope koopwoningen met de verwachting dat dit zou leiden tot doorstroming uit huurwoningen naar koopwoningen. Dat is echter nauwelijks gebeurd. Daarmee draagt dit middel niet bij aan het beschikbaar komen van meer huurwoningen voor lagere inkomens. Nog los

van het feit dat de winst bij verkoop van een goedkope koopwoning door de eerste eigenaren eenzijdig bij deze eigenaren terecht komt door de prijsstijgingen.

- Voor middeninkomens zijn geen concrete aantallen huurwoningen opgenomen. In de woonvisie is opgenomen dat de gemeente de mogelijkheden van deze doelgroep in de gaten houdt en meewerkt aan initiatieven van de markt (faciliteren). De doelstelling voor meer woningen voor de middeninkomens is niet als percentage opgenomen in de woonvisie. Er is wel een aantal projecten gedaan, maar het is niet gekomen op het niveau waarop ingestoken was in 2015.
- De gemeente geeft aan secundair verantwoordelijk te zijn voor de huisvesting van de inwoners met een ondersteuningsvraag: zij monitoren de behoefte en de mogelijkheden van de inwoners met een ondersteuningsvraag en delen deze informatie, zij brengen richting aan in de opgave en brengen partijen bijeen. De oplossingsrichtingen worden voor een groot deel door anderen zoals woningeigenaren, zorginstellingen en woningstichtingen bepaald. Er zijn dan ook geen aantallen opgenomen voor (langer) zelfstandig wonen. Op deze groep is nog weinig grip en in de nieuwbouwplannen is er niet echt beleid voor. Vele zorgpartijen zoals de J.P. van de Bentstichting, 's Heerenloo en Beweging 3.0 huren wel bij WSN, maar deze werkt vraaggestuurd. Dan wordt er met huurders overlegd over het programma en wordt er passend gebouwd. De stichting geeft aan dat zij 80-90% van de zorghuisvesting in bezit heeft in de vorm van bijvoorbeeld gezondheidscentra, dagbestedinglocaties en verzorgingshuizen, maar dat er steeds meer nieuwe vragen ontstaan op het gebied van wonen en ondersteuning. Zorgaanbieders spelen hier al op in door nieuwe zorgconcepten te ontwikkelen, maar ook nieuwe technologie (domotica) maakt het mogelijk om comfortabeler zelfstandig te wonen.
- Kwaliteit woningen: de gemeente heeft alleen een faciliterende rol en geeft aan dat de eigenaar en/of bewoner verantwoordelijk is voor de kwaliteit van een bestaande woning. De thema's duurzaamheid en levensloopbestendig faciliteren ze actief, omdat hier nog grote kwaliteitswinsten te behalen zijn en omdat deze thema's sleutels naar de toekomst zijn. Doelstellingen zijn echter niet geformuleerd en sturing heeft ook niet plaats gevonden. Voor nieuwbouw geeft het bouwbesluit de richtlijnen en de gemeente ziet geen reden om daar bovenop extra eisen te stellen. Behalve voor locatie De Doornsteeg waarvan de ontwikkeling een aantal jaren duurt is met verhoogde eisen voorgesorteerd op aanscherping van de energieprestatie eisen.
Respondenten geven aan dat dit punt tijdens de opstelling van de Woonvisie aangereikt is door partijen die niet betrokken waren bij de opstelling. Nu wordt er door de gemeente verbaasd gekeken naar deze prioriteit en snapt men niet hoe deze in het beleid is gekomen, omdat Nijkerk hoog op de lijst staat van gemeenten waar het goed wonen is. Er zijn geen grote problemen en geen probleemwijken. Het is wel goed om de ambitie te hebben om kwaliteit hoog te houden. Aan deze doelstelling is dan ook niet veel gedaan in de afgelopen jaren en er is niet op gestuurd. Ook het bestand van WSN heeft een goede kwaliteit.

Bijvoorbeeld wat betreft energielabels behoort de stichting tot de kleine groep van woningstichtingen in Nederland die dat haalt.

- **Kwaliteit woonomgeving:** De gemeente geeft aan primair (mede) verantwoordelijk te zijn voor een minimaal kwaliteitsniveau van de woonomgeving, maar zij willen de medeverantwoordelijkheid van de inwoners stimuleren. Daar is wel op gestuurd door bijvoorbeeld de bewoners meer te betrekken bij de (her)inrichting, zodat (zelf)beheer een logische vervolgstap is. Verder willen ze bewoners bij kleinschalige en kortstondige projecten op wijk- of straatniveau betrekken in de hoop een beweging op gang te brengen. Wij willen dit doen door aan te haken op reeds bestaande bewegingen, zoals actieve bewoners of bestaande evenementen.

2 Monitoring en stand van zaken

2.1 Deelvraag: Stand van zaken en monitoring

Wat is de huidige stand van zaken op de woningmarkt in Nijkerk met betrekking tot de gerealiseerde productie in de verschillende categorieën woningen in de periode van de Woonvisie 2015+? Hoe heeft de gemeente de ontwikkeling van het woningaanbod in de afgelopen jaren gevolgd?

De huidige stand van zaken m.b.t. de gerealiseerde en geplande productie wordt in verschillende documenten aangegeven. In bijvoorbeeld de documenten "2018-11-10 Woningbouwprogrammering en opleveringen" (een groot Excel bestand dat vanwege de omvang als bijlage niet geschikt is en "20190207" (een overzicht dat jaarlijks wordt gemaakt) wordt een volledig beeld gegeven van de opleveringen in de jaren 2010 t/m 2017 respectievelijk 2018, de in aanbouw zijnde woningen en de programmering voor de jaren t/m 2027 voor de verschillende categorieën woningen.

Uit het laatste document blijkt dat de opleveringen voor de lage- en middenhuur en de goedkope nieuwbouw in de planperiode als volgt is verlopen en (met een aanneme voor de opleveringen in 2019 en 2020 en de verdeling 25%/10%) wordt geprognosticeerd:

Toevoegen sociale woningen aan kernvoorraad					
Opleveringen in		Opmerkingen	Huur	Koop	Totaal
2016			28	2	30
2017			32	35	67
2018			142	41	183
	omvang				0
2019	70	start bouw al in 2018	18	7	25
2019	200	aanname: 2/3 ook opgeleverd	34	14	48
2020	67	start bouw al in 2019	17	7	24
2020	445	aanname: 2/3 ook opgeleverd	74	30	104
			345	136	481
	prognose bij 25% huur en 10% koop				

Daaruit blijkt dat de productie van 481 woningen achter blijft bij de doelstelling van 844 tot 1094 uit de Woonvisie.

In dit document wordt ook geen relatie gelegd met de realisering van de betreffende doelstellingen uit de Woonvisie. Over dit document wordt niet apart gerapporteerd naar de raad, maar het gedeelte programmering wordt (als Excel bestand) als bijlage opgenomen bij de jaarlijkse Prestatieafspraken. Bij de Prestatieafspraken wordt tevens in een aparte bijlage de nieuwbouwpoging van WSN opgenomen (zie voor een voorbeeld bijlage 5).

2.2 Deelvraag: inzicht in behoeften voor nieuwe Woonvisie

Heeft de gemeente inzicht in vraag en behoefte aan (soort) woningen, per doelgroep ter voorbereiding op de nieuwe woonvisie?

De aanpak van de gemeente is erop gericht dat deze inzichten bij de opstelling aanwezig zijn. Enerzijds geven de ervaringen en ontwikkelingen die zelf zijn opgedaan informatie voor deze inzichten. Anderzijds zijn er specifieke onderzoeken gehouden door externe adviesbureaus (zie bijvoorbeeld nr. 61, 65 en 68 van Bijlage 1). Deze onderzoeken geven inzicht in vraag en behoefte aan woningen per doelgroep.

Bij de opstelling van de Woonvisie 2015 is er geen specifiek extern woningmarktonderzoek gedaan, maar zijn verschillende onderzoeken met elkaar gecombineerd om een beeld te krijgen van de stand van zaken van de woningmarkt Nijkerk. Nu wordt dit integraal gedaan voor de situatie in Nijkerk. Dit onderzoek dat door het bureau Companen is uitgevoerd, gaat onder andere in op de demografische ontwikkelingen en de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte voor de verschillende doelgroepen. De gesignaleerde trends zijn herkenbaar voor de gemeenten en de prognoses voor de ontwikkeling van de woningbouwproductie voor de verschillende categorieën zijn onderbouwd en kunnen als bouwsteen voor de nieuwe Woonvisie worden gebruikt. Met de raadsbrief van 21 mei 2019 zijn de resultaten aangeboden aan de raad, zie nummer 68 van Bijlage 1. Er worden nog 2 onderzoeken gedaan door Companen voor de regio Foodvalley en Stec voor de regio

Amersfoort naar de woningbehoefte van de categorie middeninkomens. Uit de resultaten moet dan duidelijk worden hoe groot in Nijkerk de behoefte is aan huur voor middeninkomens. De Rijksoverheid zet erg in op deze groep. In Nijkerk lijkt er echter veel meer behoefte aan betaalbare koopwoningen voor de middeninkomens.

Voor de doelgroep ggz/lichtelijk verstandelijke beperking wordt er nog een extra verdiepingsslag gemaakt door Companen aangezien het nog steeds lastig is om deze behoefte goed te onderbouwen.

In april 2019 is het landelijk onderzoek WOON2018 (Rijksoverheid) beschikbaar gekomen. De resultaten ervan zijn meegenomen in de rapportage van Companen.

2.3 Deelvraag: Opnemen ontwikkelingen in nieuwe Woonvisie

Hoe is de gemeente van plan om de mogelijk gewijzigde omstandigheden in de behoeften in de woningmarkt mee te nemen in de nieuwe woonvisie?

Het gaat hierbij niet alleen om gewijzigde behoeften in de woningmarkt. De nieuwe Woonvisie wordt tegelijk ontwikkeld met de ontwikkeling van een nieuwe Omgevingsvisie waarin een beeld wordt gegeven hoe de gemeente Nijkerk er in 2040 uit zou willen zien. De huidige Structuurvisie (tot 2030) geeft nog ruimte om te bouwen in de laatste grote bouwruimten. In de nieuwe Omgevingsvisie moeten voor de periode daarna keuzes gemaakt worden om bijvoorbeeld landbouw- of natuurgebied op te offeren voor woningbouw of er moeten andere mogelijkheden gecreëerd worden om ruimte te vinden voor de woningbouwopgave. Die keuzes bepalen ook de omvang van de mogelijkheden voor de bouwproductie voor de periode na 2030.

Op basis daarvan zullen de verschillende doelstellingen zowel kwalitatief als kwantitatief worden geformuleerd. Daarbij wordt rekening gehouden met alle ontwikkelingen van de afgelopen jaren, de Woonagenda van de regio Foodvalley en de resultaten van de gehouden onderzoeken.

In de raadsbrief van 21 mei 2019 is een overzicht gegeven van de informatie die door onderzoeken en evaluaties thans voorhanden is om op te nemen in de nieuwe Woonvisie.

3 Uitvoering

3.1 Deelvraag: Betrokken beleidsterreinen

Welke beleidsterreinen worden binnen de gemeente Nijkerk betrokken bij het vormgeven en uitvoeren van het woonbeleid?

Een breed palet van beleidsterreinen is betrokken bij de vormgeving en de uitvoering van het woonbeleid. De verantwoordelijkheid voor de uitvoering ligt bij de adviseur Wonen uit het Team Vakspecialisten. Daarbij wordt de adviseur Wonen, welzijn en zorg uit het Team 'Zelfredzaamheid dagelijks leven' nauw betrokken en voor de projecten betreffen dat de

projectleiders Gebiedsontwikkelingen, woningbouwlocaties en diverse projecten. Voor verdere deskundigheid is er breed ondersteuning binnen de gemeente onder andere door specialisten grondzaken, juristen, planologen en financieel specialisten.

De organisatie van het gemeentelijk apparaat is gebaseerd op zelfsturing. Voor het ontwikkelen van een Omgevingsvisie en Woonvisie is deskundigheid op veel terreinen nodig om de integraliteit van de vraagstukken te waarborgen. Respondenten geven aan dat dit veel van de verantwoordelijke trekker vraagt. Op dit moment loopt er een onderzoek naar de organisatie van de gemeente.

3.2 Deelvraag: Betrokkenheid externe partijen

Welke externe partijen zijn betrokken bij het uitvoeren van het woonbeleid?

Bij de uitvoering van het woonbeleid zijn de belangrijkste betrokken externe partijen de Woningstichtingen, de huurdersorganisaties en de ontwikkelaars. Partijen hebben wel verschillende rollen bij de uitvoering. Zo zijn de Woningstichting Nijkerk, de Alliantie, de Huurders Organisatie en de vereniging Huurdersbelangen als medeondertekenaars rechtstreeks betrokken bij de jaarlijkse Prestatieafspraken. Woningstichting Nijkerk en de Alliantie zijn beide woningcorporaties, waarbij de Alliantie in het kader van de Woningwet geen ontheffing heeft gekregen voor nieuwbouw in Nijkerk. In de Woningwet 2015 is namelijk het fenomeen woningmarktregio geïntroduceerd: elke woningcorporatie kan slechts één woningmarktregio als kernwerkgebied hebben. De woningcorporaties mogen niet langer investeren in uitbreiding van hun woningbezit buiten de woningmarktregio die als haar kerngebied geldt, tenzij de minister daarvoor - per gemeente uitdrukkelijk toestemming geeft. De gedachte daarachter is dat door focus op één gebied de binding van woningcorporatie met zijn werkgebied wordt versterkt en de samenwerking met de gemeenten en de huurdersorganisaties wordt bevorderd. De Alliantie werkt tussen Amsterdam en Amersfoort en heeft een andere regio als kernregio gekozen. De minister heeft geen ontheffing gegeven om ook te bouwen in "Amersfoort Noord-Veluwe Zeewolde", de woningmarktregio waartoe Nijkerk behoort. De Huurdersorganisatie is de onafhankelijke vrijwilligersorganisatie van en voor alle huurders van WSN. Ze behartigt de belangen van haar leden en streeft naar een betere leefbaarheid en welzijn in de directe woonomgeving. De vereniging Huurdersbelangen is de overkoepelende huurdersorganisaties van woningcorporatie Stichting de Alliantie.

Gezien de verschillende rollen liggen de te leveren prestaties voornamelijk bij de gemeente en WSN.

De verschillende ontwikkelaars zijn bij de uitvoering van het Woonbeleid betrokken, doordat bij de ontwikkeling van woningbouwplannen rekening gehouden dient te worden met de vanuit de gemeente opgestelde randvoorwaarden op basis van de Woonvisie.

3.3 Deelvraag: Afspraken met externe partijen

Welke afspraken heeft de gemeente met de betrokken partijen gemaakt om de doelstellingen uit het woonbeleid te realiseren?

Met betrokken partijen worden verschillende afspraken gemaakt.

- Met ontwikkelaars wordt bij de planvorming het percentage van 35% sociale woningen als kader meegegeven. Dat percentage is soms wel lastig te realiseren. Dit is bijvoorbeeld het geval bij complexe binnenstedelijke (veelal kleinere) opgaven, waar ook een stapeling van allerlei andere wensen/eisen ingevuld dient te worden. Dat kan ook komen, omdat de omvang van het project klein is of de kosten om het project te ontwikkelen door de locatie hoog zijn. Daarnaast is mede door de gewijzigde marktomstandigheden de druk vanuit de ontwikkelaars vaak groot om af te wijken van de randvoorwaarde. Voor de grotere ontwikkelingen is wel steeds vastgehouden aan de 35%. Bij Doornsteeg werden al in het masterplan kaders meegegeven voor sociale bouw en met name voor doorstromers. In fase 1 had de gemeente grondposities waardoor de eis gemakkelijker afdwingbaar was. In fase 2 heeft de gemeente geen eigen grondpositie en is het moeilijk iets af te dwingen, dat vraagt dan meer stevigheid vanuit de projectleiders van de gemeente, hoewel het masterplan wel een duidelijk beeld geeft van de percentages van verschillende woningbouwcategorieën. In fase 2 wordt hier door goed overleg en standvastigheid volledig invulling aan gegeven.
- Met de woningcorporaties worden in de jaarlijkse prestatieafspraken over een reeks van zaken afspraken gemaakt, waarbij de toevoeging van woningen aan de kernvoorraad een belangrijke plaats inneemt. De raad wordt na het ondertekenen van de prestatieafspraken steeds geïnformeerd.

3.4 Deelvraag: Hoe zijn deze afspraken tot stand gekomen

De afspraken met de ontwikkelaars en woningstichtingen worden in nauw overleg gemaakt.

De jaarlijkse prestatieafspraken zijn een gevolg van de Woningwet waarin het proces wordt aangegeven (art 2.1.1). De gemeente doet jaarlijks een uitvraag, waarin te realiseren doelstellingen zijn opgenomen, aan de betrokken partijen om een aanbieding te doen. Deze aanbiedingen worden door de gemeente met partijen besproken en vervolgens omgezet in een document Prestatieafspraken.

Dat proces kent ook nadelen. Het proces is nu wel wat te star voor de steeds wijzigende wet- en regelgeving. De wijziging van vastgoedwaardes bijvoorbeeld kan betekenen dat er door de woningcorporatie ineens minder geleend kan worden, waardoor reeds gemaakte prestatieafspraken niet meer gerealiseerd kunnen worden. Een ander voorbeeld is dat de regelgeving m.b.t. tot de verhuurderheffing wijzigt door deze af te toppen op € 270.000 i.p.v. op de bestaande € 250.000. Daardoor moet er door de woningcorporatie meer afgedragen worden aan het Rijk. Dat gaat ten koste van de (financiële)haalbaarheid van

bouwplannen. Door partijen wordt wel aangegeven dat het proces tussen de gemeente, de huurdersorganisaties en WSN goed en soepel verloopt.

Wel neigt het proces ernaar om steeds gedetailleerder te worden en dan is het oppassen om niet op de stoel van de ander te gaan zitten.

Met de ontwikkelaars wordt per project gesproken op welke wijze de invulling van de gemeentelijke kaders vorm gaat krijgen. Per project is dat soms lastig, omdat er met veel randvoorwaarden rekening gehouden moet worden.

Met de huidige afspraken zit er wel een verschil tussen de rendementen die behaald kunnen worden door de commerciële ontwikkelaars en die van de coöperaties. De opvang van urgente gevallen en statushouders wordt nagenoeg geheel bij de woningcorporatie gelegd, commerciële ontwikkelaars bouwen voornamelijk huurwoningen in de hogere klasse, woningcorporaties zitten vast aan de verhuurderheffing van het Rijk en commerciële ontwikkelaars meestal niet, doordat ze per project kleinere aantallen bouwen (minder dan 50).

3.5 Deelvraag: Monitoring afspraken

Hoe monitort de gemeente de realisering van de doelstellingen uit het woonbeleid?

Vier tot zes keer per jaar wordt de voortgang van de acties uit de Prestatieafspraken met betrokken partijen besproken en per kwartaal wordt de voortgang door betrokken partijen beoordeeld en door de gemeente vastgelegd in overzichten, zie bijlage 4. Deze overzichten worden niet apart naar bijvoorbeeld de raad gerapporteerd. Voor wat betreft de nieuwbouwprojecten worden er per ontwikkelingsproject in de planvorming de gemeentelijke kaders ingebracht en worden de plannen vervolgens daaraan getoetst. Een aparte rapportage daarover wordt niet gemaakt. Wel wordt in het overzicht "Woningbouwprogrammering en opleveringen" steeds per project de voortgang aangegeven van het aantal en soort opgeleverde en in aanbouw zijnde aantal woningen.

Bij de opstelling van de jaarlijkse Prestatieafspraken wordt steeds de woningbouwprogrammering bijgevoegd zie nr. 35 van Bijlage 1.

3.6 Deelvraag: Evaluatie en bijstelling

Worden de afspraken jaarlijks geëvalueerd en zo nodig bijgesteld?

Er wordt geen aparte jaarlijkse evaluatie en rapportage gehouden van de doelstellingen uit de Woonvisie. Wel wordt er bij het maken van nieuwe Prestatieafspraken voor het betreffende jaar steeds bekeken waar men staat ten opzichte van de doelstellingen en worden afspraken gemaakt om de doelstellingen te halen.

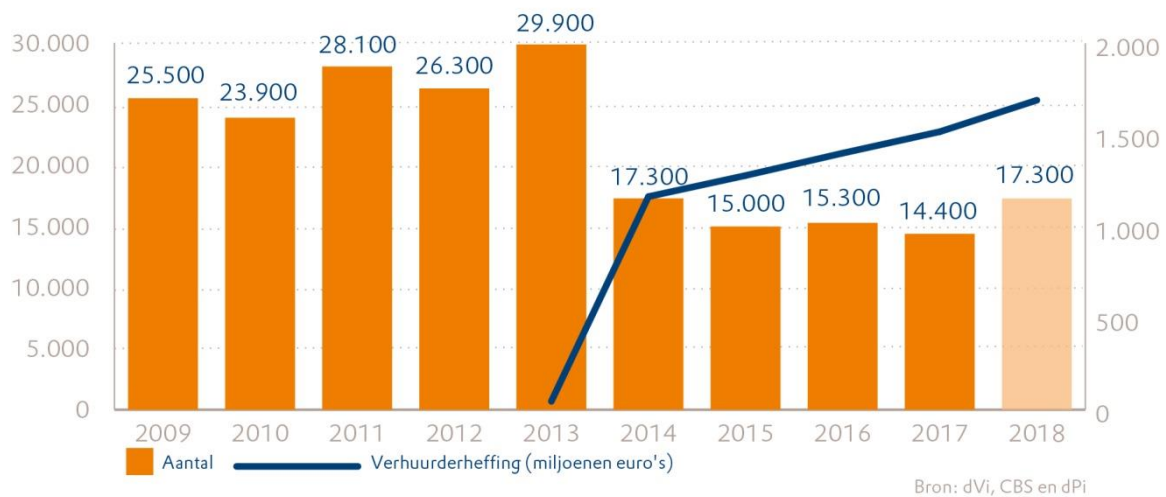
In de projecten van de ontwikkelaars worden de kaders zo veel mogelijk toegepast.

3.7 Deelvraag: Van invloed zijnde factoren

Welke factoren hebben invloed op het bereiken van de doelstellingen uit de woonvisie?

De belangrijkste invloeden komen vanuit de wet- en regelgeving van de Rijksoverheid en de marktontwikkelingen. In 2.3.4. is een aantal wijzigingen in regelgeving vermeld die van invloed zijn geweest op de realisering van sociale huurwoningen. Hoe groot deze invloed in Nijkerk is geweest is moeilijk na te gaan. Landelijk gezien heeft bijvoorbeeld de invoering van de verhuurderheffing geleid tot een lagere productie. In een staatje heeft de overkoepelende organisatie van woningcorporaties (Aedes) dit laten zien:

Verhuurderheffing en nieuwbouwproductie 2009 - 2018



WSN zelf geeft aan dat er in 2018 een recordaantal van 142 woningen is toegevoegd aan de kernvoorraad.

Een voorbeeld van de invloed van wijzigende wet- en regelgeving is de disclaimer die in de Prestatieafspraken 2019 werd opgenomen:

1. Door de invoering van de concept definitie van de Beleidswaarde voor het wettelijke kader van de bedrijfsvoering van woningcorporaties, dreigt er met name voor WSN een inperking van haar investeringscapaciteit. Als het kader zoals het nu voorligt daadwerkelijk door het WSW en de Autoriteit Woningcorporaties (AW) wordt gehanteerd, dienen onder meer prestatieafspraken 1,4,7, 13,24,25 en 32 opnieuw te worden gezien. De definitieve vaststelling van de Bedrijfs/Beleidswaarde is pas op zijn vroegst in 2019 bekend.
2. Indien blijkt dat voorliggende afspraken niet kunnen worden nagekomen door WSN, gaan partijen opnieuw met elkaar om tafel.

Daarnaast zijn de marktontwikkelingen, zoals de schaarste op de markt en de stijgende huizenprijzen, van invloed op de realiseerbaarheid van de 35% bij woningbouwprojecten. Als deze niet gerealiseerd wordt dan worden de doelstellingen niet gehaald. Dat vraagt dan ook om stevig beleid en een deskundig ambtelijk apparaat.

3.8 Deelvraag: Wat is de rol van de gemeente Nijkerk geweest?

In de Woonvisie geeft de gemeente zelf de rol aan die ze bij de realisering wil spelen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen primaire en secundaire verantwoordelijkheid voor het bereiken van de verschillende doelstellingen.

Bij een primaire verantwoordelijkheid voor een woonopgave wordt, indien noodzakelijk, door de gemeente het initiatief genomen om oplossingen te formuleren.

Wanneer de gemeente een secundaire verantwoordelijk heeft, ligt het initiatief in principe bij derden en heeft de gemeente een faciliterende rol. Daarbij wordt nog onderscheid gemaakt tussen actief en passief faciliteren. Passief faciliteren wil zeggen dat het initiatief bij de externe partners en/of de inwoners ligt en dat de gemeente mogelijke belemmeringen wegneemt.

Bij actief faciliteren ligt het initiatief ook bij derden, maar is de gemeente meer actief betrokken door bijvoorbeeld partijen bij elkaar te brengen met het doel dat anderen het initiatief oppakken.

Voor de realisering geldt wel dat de woonopgave alleen samen met andere partijen gerealiseerd kan worden. De gemeente is afhankelijk van de inzet en medewerking van andere partijen, waaronder ontwikkelaars, corporaties en inwoners.

Ter verduidelijking de rolverdeling voor de doelstelling: "Voldoende huurwoningen beschikbaar voor inwoners met een laag inkomen".

Doel	Onze rol	Welke rol verwachten wij van onze partners	Gemeentelijke inzet
beschikbare kernvoorraad tussen de 3.100 en 3.400 woningen	<i>Stimuleren</i> , o.a. door middel van bestemmingsplancapaciteit, grondprijzenbeleid, woningbouwprogrammering	<i>Stimuleren</i> , o.a. door te investeren in sociale huurwoningen, woonruimteverdelings-systeem, huurbeleid.	Intensieve ambtelijke capaciteit
Goede slaagkansen woningzoekenden	<i>Passief faciliteren</i> , o.a. door de corporaties zelf keuzes te laten maken bij inrichting woonruimteverdelingssysteem	<i>Stimuleren</i> , o.a. door inrichting woonruimteverdelings-systeem	Minimale ambtelijke capaciteit
Wettelijke taak huisvesting statushouders	<i>Stimuleren</i> , o.a. door pro-actief naar oplossingen te zoeken op gebied wonen en ondersteuning.	<i>Actief faciliteren</i> , o.a. door medewerking te verlenen en woningen beschikbaar te stellen.	Intensieve ambtelijke capaciteit en budgetten Sociaal Domein

Zie voor een verdere toelichting ook 2.1.4

3.9 Deelvraag: bewaking en sancties

Welke maatregelen kan de gemeente Nijkerk nemen om ervoor te zorgen dat de partijen zich aan de afspraken houden? Kan zij eventueel sancties opleggen?

De Prestatieafspraken komen tot stand door de aanbiedingen die de uitvoerende partijen doen voor de bouwopgaven en kwalitatieve aspecten. De totstandkoming van de afspraken vraagt veel overleg, waarin partijen "tot elkaar zijn veroordeeld". Vanuit die afhankelijkheid worden zakelijke afspraken gemaakt. Sancties bij niet nakomen worden niet aangegeven en hebben ook niet veel zin. Je moet met elkaar verder en alle partijen hebben veelal gezamenlijk belang bij een vruchtbare samenwerking.

Dat ligt anders bij de projectontwikkelaars. Daar kunnen aan de voorkant wel kaders worden meegegeven, zeker als de gronden of een deel ervan in bezit zijn van de gemeente. Maar het handhaven blijkt nog wel eens lastig te zijn zeker in situaties waarbij de grond in bezit is van de ontwikkelaar. Hier heeft de gemeente bij het goedkeuren van bouwplannen, bestemmingsplannen, etc. grote bevoegdheden met als sanctie het afkeuren van plannen. Tegelijk heeft de gemeente de ontwikkelaars nodig voor het realiseren van de bouwbehoefte. En dat maakt dat door elke keer plannen af te wijzen of zodanige eisen aan de voorkant te stellen dat daar moeilijk aan kan worden voldaan er onvoldoende gebouwd wordt. Dat vraagt dus om een sterk ambtelijk apparaat om in dit veld te kunnen manoeuvreren.

4 Rol gemeenteraad

4.1 Deelvraag: De betrokkenheid van de Raad

Op welke wijze is de raad betrokken geweest bij het opstellen van de woonvisie?

De raad is betrokken geweest bij de evaluatie van de Woonvisie 2012+ en de werkbijeenkomsten voor het opstellen van de Woonvisie 2015+. Ook nu wordt voor de opstelling van de nieuwe Woonvisie de raad nadrukkelijk betrokken. In december 2018 is de raad geïnformeerd over het Plan van Aanpak en in februari 2019 is de raad beeldvormend geïnformeerd over de Woningbouwoplevering, Woningbouwprogrammering en de Woonvisie 2019. Daarnaast zal de Raad betrokken worden bij de ruimtelijke vertaling van de bouwstenen in visies en scenario's voor de Omgevingsvisie. Vervolgens zullen alle concepten in de raad aan de orde komen ter besluitvorming.

4.2 Deelvraag: Informatievoorziening raad

Hoe is de raad in de afgelopen jaren geïnformeerd over de voortgang/ monitoring van de uitvoering van de woonvisie?

In Bijlage 1 is een overzicht gegeven van de geraadpleegde documentatie die grotendeels door de gemeente toegezonden is en aangevuld is met relevante andere documentatie. Dit

bestaat voor een groot deel uit Raadsinformatie, brieven en Raadsvoorstellen etc. m.b.t. het Woonbeleid. De bijbehorende stukken zijn in de betreffende bijlage gemarkeerd. Deze documenten geven het beeld dat er van een reguliere informatievoorziening aan de Raad sprake is.

De belangrijkste informatie over voortgang en uitvoering van het beleid wordt gevormd door de jaarlijkse Prestatieafspraken. Na ondertekening van deze afspraken wordt de raad (jaarlijks) geïnformeerd.

Bij het opstellen van de nieuwe Woonvisie (en ook de Omgevingsvisie) wordt de raad actief betrokken, onder andere door het aanbieden van een plan van aanpak (december 2018) en de gehouden beeldvormende bijeenkomst met de raad in februari 2019 over Woningbouwoplevering, Woningbouwprogrammering en Woonvisie 2019. Bij de Omgevingsvisie zullen in de raad verschillende scenario's aan de orde komen waaruit een keuze gemaakt moet worden. Voor de nieuwe Woonvisie is door de raad input geleverd bij de presentaties. Het concept van de Woonvisie wordt met stakeholders besproken en naar verwachting wordt in het najaar de definitieve versie aan de raad aangeboden.

4.3 Deelvraag: Kwaliteit van de informatie

Hoe wordt de kwaliteit van informatie aan de raad beoordeeld?

Uit de documenten die aan de raad verstrekt worden, komt een beeld naar voren dat de informatie over de projecten, de woningbouwproductie en de Prestatieafspraken geleverd wordt. De hoofdlijn voor het volgen van de realisering van de doelstellingen uit de Woonvisie wordt gevormd door de informatie in de Prestatieafspraken. Een direct verband met de doelstellingen uit de Woonvisie is daarbij niet te leggen. En tevens ontbreekt de informatie uit de commerciële woningbouwprojecten, waardoor het integrale beeld van het bereiken van de doelstellingen uit de Woonvisie er niet is in de informatievoorziening.

Bijlage 4 Conclusies en aanbevelingen

1. Conclusies

Op basis van de bevindingen van het onderzoek komt de Rekenkamercommissie tot de volgende conclusies voor de verschillende onderdelen van de vraagstelling

1.1 Beleid en kaders

1. De Woonvisie voortvloeiend uit de herziene Woningwet betreft slechts de sociale huursector en is daarmee slechts een deel van het gehele woonbeleid. Een integraal woonbeleid is er niet;
2. De belangrijkste kaders voor het woonbeleid worden vastgesteld door de regio Foodvalley op basis van de door het Rijk en de Provincie vastgestelde kaders voor de regio. De gemeente Nijkerk is intensief betrokken bij het overleg in de regio om te komen tot deze afspraken.
3. De kaders houden rekening met mogelijke overloop naar Foodvalley zoals dat voor Nijkerk geldt vanuit de regio Amersfoort;
4. De nieuwe Omgevingsvisie zal de kaders moeten aangeven waarbinnen de realisering van de doelstellingen van het woonbeleid plaats zal moeten vinden;
5. De uitwerking van de 7 thema's uit de Woonagenda 2.0 Foodvalley zijn van invloed op het woonbeleid van de gemeente Nijkerk.

1.2 Uitvoering gestelde doelen

1. Van de in de Woonvisie 2015 gestelde doelen is slechts voor de omvang van de Kernvoorraad, dus de woningen voor lagere inkomens, een meetbare doelstelling opgenomen;
2. Er zijn te weinig woningen gerealiseerd in de categorieën huurwoningen voor inwoners met lagere en middeninkomens en koopwoningen voor inwoners met lagere inkomens. Met name woningen voor de middeninkomens zijn nauwelijks gerealiseerd. Deze doelstelling was overigens bij aanvang al niet realistisch;
3. Voor dit onderdeel wordt in het jaarlijkse overzicht "Woningbouwprogrammering en opleveringen" gerapporteerd over de resultaten. Daar wordt echter geen relatie gelegd met al of niet behalen van de doelstelling;
4. Voor de overige doelstellingen geldt dat er weliswaar allerlei maatregelen opgenomen worden in de jaarlijkse prestatieafspraken, maar er wordt geen rapportage gemaakt over de resultaten van deze acties en de relatie met de doelstellingen;
5. In de Woonvisie worden instrumenten aangegeven die ter beschikking staan voor de gemeente om de woonopgaven te halen. Over geen van deze instrumenten wordt gerapporteerd over de bijdrage ervan aan het behalen van de doelstellingen. Wel wordt per nieuwbouwplan de verdeling voor sociale huur en koop aangegeven in het kader van de doelstelling om 35% van de nieuwbouw te bestemmen voor sociale huur- en koopwoningen.
6. De afspraak over de realisering van deze 35% sociale bouw komt per project tot stand. Dat is in toenemende mate een probleem door met name de druk op de woningmarkt, de daarmee gepaard gaande prijsstijgingen en daarmee de winstgevendheid van de

ontwikkelaars/bouwers. Ook kunnen de kosten van inbreidingsprojecten of de kleine schaal van het project oorzaken zijn;

7. Omdat de 35% sociale woningbouw essentieel is voor het realiseren van de doelstelling op dit gebied is een goede verankering in het beleid nodig, hoewel de woningcorporatie nog steeds het grootste deel van de sociale woningbouw realiseert. Doordat de randvoorwaarden tussen deze partijen verschillend zijn worden er verschillende rendementen gerealiseerd. Dat kan een bedreiging vormen voor de continuïteit van de bouwvolumes van de woningcorporatie.
8. Het percentage van 35% is verdeeld in 25% voor sociale huurwoningen en 10% voor goedkope koopwoningen in de verwachting dat doorstroming vanuit de sociale huurwoningen naar deze koopwoningen gestimuleerd zou worden. Deze doorstroming heeft echter niet tot nauwelijks plaats gevonden.
9. Zowel binnen de gemeente als bij de woningcorporatie lijkt er onduidelijkheid te bestaan over de invulling van de norm van 35%: a. is dit een harde norm die verdeeld is over een aandeel 25 huur en 10 koop of is dit flexibel en b. of tijdelijke huisvesting ook meegenomen mag worden in deze percentages.
10. De jaarlijkse prestatieafspraken komen in overleg tot stand. WSN is eigenlijk de enige coöperatie in Nijkerk die echt bijdraagt aan doelstellingen op het terrein van de volkshuisvesting, omdat De Alliantie geen nieuwbouw mag realiseren in Nijkerk;
11. Door de huidige wetgeving voor woningcorporaties zoals bijvoorbeeld de huurderheffing, zijn de randvoorwaarden voor ontwikkelaars en coöperaties op het gebied van nieuwbouw van sociale woningen verschillend;
12. Voor de afspraken met WSN bestaan nauwelijks tot geen sancties omdat partijen aan elkaar gebonden zijn en gezamenlijk belang hebben. Dat geeft risico's maar ook kansen voor een effectieve samenwerking;
13. De afspraken met ontwikkelaars krijgen vorm op basis van de gemeentelijke bestemmingsplannen die vanuit het woonbeleid bepalen wat iemand mag bouwen en hoe gebouwen en terreinen gebruikt mogen worden. Uiterste sanctie bij afwijkingen van bouwplannen is dan ook het niet goedkeuren.

1.3 Monitoring en informatievoorziening

- De raad wordt geïnformeerd over de belangrijkste aspecten zoals de jaarlijkse prestatieafspraken, de woningbouwplannen per project en de voortgang van de deelname in de regio's Foodvalley en Amersfoort;
- Er vinden echter geen integrale evaluaties plaats van de voortgang van de realisering van de doelstellingen uit de woonvisie;
- De woningmarkt is sterk in beweging en vraagt om adequate reactie bij veranderingen. Vaste doelstellingen voor langere termijn passen daarin minder goed, tenzij er gezorgd wordt voor tussentijdse evaluaties en bijstellingen;
- In de aangetroffen documentatie is sprake van het aanbieden van informatie door het bestuur aan de raad. Er zijn geen documenten aangetroffen waarbij informatie verstrekt wordt naar aanleiding van vragen vanuit de raad;

1.4 Opstellen nieuwe woonvisie

- Met de taakstellingen vanuit de regio, de gehouden evaluaties met externe partijen en de verrichtte onderzoeken is er voldoende informatie om de nieuwe demografische ontwikkelingen, de kwantitatieve kaders en de gewenste kwalitatieve ontwikkelingen op te nemen in de nieuwe woonvisie;
- De ontwikkeling van de Omgevingsvisie is nog niet zover dat de kaders daaruit meegenomen kunnen worden in de nieuwe woonvisie;
- De betrokkenheid van de raad bij de opstelling van de Woonvisie 2015 was beperkt, thans is de raad op verschillende momenten geïnformeerd over het proces van de totstandkoming van de nieuwe woonvisie en meegenomen in de achtergronden en doelstellingen;
- Alle relevante beleidsterreinen zijn weliswaar betrokken bij de opstelling en uitvoering, maar door de organisatie van het gemeentelijk apparaat is het de vraag of de integraliteit voldoende gewaarborgd is en er niet te veel sprake is van ad hoc inroepen van deskundigheid.

2 Aanbevelingen

Naar aanleiding van de conclusies doet de Rekenkamercommissie de volgende aanbevelingen voor zowel de raad als het college.

2.1 Beleid en kaders

1. Zorg er voor dat er eerst duidelijkheid komt over de (hoofdpijnen van de) Omgevingsvisie, zodat deze als kader kan (kunnen)dienen voor de Woonvisie;
2. Zorg voor een geïntegreerd Woonbeleid waarin alle aspecten van het wonen zowel voor de sociale als de vrije sector op elkaar zijn afgestemd;
3. De uitwerking van een aantal thema's die binnen de regio Foodvalley gezamenlijk worden uitgewerkt is volgens de planning afgerond. Zorg ervoor dat deze een plaats krijgen in de nieuwe Woonvisie

2.2 Doelstellingen en uitvoering

1. Formuleer de doelstellingen in de woonvisie zo dat ze haalbaar zijn en zoveel mogelijk uitgedrukt in concrete aantallen of in ieder geval dat de mate van het bereiken ervan goed is te monitoren;
2. Overweeg om in de nieuwe woonvisie concreet invulling te geven aan de huisvesting van inwoners met een ondersteuningsvraag.
3. Formuleer zowel voor nieuwbouw als bestaande bouw doelstellingen voor de energietransitie die de komende jaren vorm moet gaan krijgen;
4. Ga na of op basis van het huidige onderzoek naar het functioneren van de ambtelijke organisatie aanpassingen nodig zijn voor het thema Wonen zowel in de beleidsvoorbereiding als in de realisering;

5. Zoek het in de samenwerking met de corporaties meer in beloningen dan in sancties, de afhankelijkheid van elkaar is voor sancties snel te groot;
6. Maak het proces van de jaarlijkse prestatieafspraken flexibeler om wijzigingen in wet- en regelgeving snel te kunnen verwerken. Maak daarbij onder andere onderscheid in meerjarenafspraken en korter lopende afspraken;
7. Onderzoek of de 35% sociale bouw in projecten adequaat is om de nieuwe doelstellingen voor de sociale bouw te realiseren.
8. Overweeg of het aandeel sociale huurwoningen verhoogd moet worden t.o.v. het percentage goedkope koopwoningen, omdat de goedkope koopwoningen onvoldoende bijdragen aan de doorstroming uit de sociale huurwoningen; Communiceer vervolgens ook duidelijk over de doelstellingen/ afspraken.
9. Om de 35% sociale woningbouw blijvend te realiseren in ontwikkelingsprojecten wordt aanbevolen dit in het beleid blijvend te verankeren. Voor de continuïteit van de sociale woningbouw is het wenselijk dat in de nieuwe Woonvisie integrale kaders worden opgenomen voor zowel ontwikkelaars als de woningcorporaties. Denk daarbij aan de verdeling van woningen over verschillende huurprijsklassen, exploitatietermijnen, meedoen via Woningnet en de opvang van urgente gevallen
10. Ontwikkel nieuw beleid en maatregelen om het aantal woningen voor middeninkomens te verhogen.

2.3 Monitoring en informatievoorziening

1. Zorg ervoor dat binnen de bestaande Planning & Control cyclus er gerapporteerd wordt over de voortgang van alle doelstellingen uit de Woonvisie.
2. Zorg gedurende de looptijd voor tussentijdse evaluaties en maak daarvoor mede gebruik van de partijen die nu bijgedragen hebben aan de input voor de nieuwe woonvisie.

2.4 Nieuwe woonvisie

1. Zorg ervoor dat er in de raad echt gekozen kan worden uit varianten in de woonvisie om de consequenties van de verschillende keuzes helder te krijgen.

Bijlage 5 Nieuwbouwopgave WSN uit Prestatieafspraken 2019

Jaartal oplevering	Aantal Nieuwbouw	Aantal sloop	Saldo	Opmerking
2019	6			Vrijheidshof
	12	9		Paasbos Lindelaan fase 1
	18	9	9	
2020	24			Woonpark Hoevelaken
	12			Deelplan 1a Nijkerkerveen
	10	9		Paasbos Lindelaan fase 2
	19			Doomsteeg 6 De Bunte 1
	28			Doomsteeg 7 Van de Mheen
	12			Doomsteeg 8 Heijmans 1
	105	9	96	
2021	7			Spaanse Leger 1
	20			Doomsteeg 6 De Bunte 2
	19			Doomsteeg 8 Heijmans 2
	15			Doomsteeg 9 Smink
	17			Centrumplein Nijkerkerveen
	34			Kerkplein(Jumbo)
	10			Deelplan 2 landelijk Nijkerkerveen
	122	0	122	
2022	10			Havenkom
	29			De Goede Woning (Filippo) Nijkerkerveen
	25			Oranjelaan Unive
	10			Doomsteeg 3.1(10)
	10			Bronswerk
	8			Spoorkamp
	92	0	92	
2023	15			Doomsteeg 3.2 (11)
	10			Doomsteeg 3.3 (12)
	10			Spaanse Leger 2
	35	0	35	
2024	17			Eikenschuur Hoevelaken
	40			Paasbos waarvan 24 zorgeenheden
	30			Locatie Euretco Hoevelaken
	20			Zwembadlocatie
	10			Nijkerkerveen 3
	117	0	117	
Totaal	489	18	471	

n.b. de plannen tot en met 2020 zijn nagenoeg harde plannen, de jaren die daarop volgen bevatten zachttere plannen.

Bijlage 6 Voortgang Prestatieafspraken 2018

Afspraaknr	Onderwerp	2018 periode				Stand van zaken				Toelichting												
		q1	q2	q3	q4	2019	2020	>2020	q1		q2	q3	q4									
div	Eigen. Structureel																					
	Gem/corp	Voldoende woningen beschikbaar voor inwoners met een laag inkomen																		Onder dit punt vallen onderwerpen zoals: woningbouwprogrammering, anterieure overeenkomst, scheefwonen, liberalisering etc.	Onderdeel van apart overleg met WSN, woningbouwprogrammering en realisatie besproken in bestuurlijk en AOW overleg maart	
3	Corp.	Om huurders een passende woning te bieden bij hun levensfasen en om efficiëntie gebouwd te maken van de woningvoorraad hebben de Alliantie en de WSN aanvullend doorstroombeleid ontwikkeld.																		Uitkomsten van het lopende Toekomst Ready project van WSN in feb. besproken. Project wordt nog gecontinueerd. Status februari: 450 60+ huurders in egv met 3 kamers aangeschreven, 70 ingeschreven voor project, 7 verhuist.		
2	Corp.	Corporaties leveren jaarlijks overzicht aan, waarin voor de vier doelgroepen (primair, secundair, ouderen en spoedzoekers) woningen beschikbaar zijn. Tevens verantwoorden zij de verhuuring naar inkomen, doelgroepen woningen, aantallen en type woningen. De inkomensgegevens die bij het sluiten van huurcontracten worden verkregen dienen hierbij als bron.																		In overleg van februari overzicht van WSN over heel 2017 besproken. Overzicht van de Alliantie op agenda van 22 mei		
2	Corp.	Corporaties brengen minimaal tweemaal per jaar de slaagkansen van de doelgroepen in beeld op basis van gegevens uit WoningNet																		Slaagkansen over eerste helft van 2017 besproken in januari 2018		
?	Corp.	De corporaties nemen (nog) geen specifieke maatregelen om de gevolgen van passend toewijzen voor de primaire en secundaire doelgroepen te waarborgen. De corporaties brengen eventuele gevolgen in beeld en deze worden in het tripartiet overleg besproken.																				
	Corp.	Ontwikkeling van vraag en aanbod wonen en zorg tweesjaars naast elkaar zetten. De herijking van het rapport "Scheiden wonen en zorg" wordt besproken in het tripartiet overleg.																				
doorlopend	Corp./Gem																			Ze heeft 2018 op de agenda		
doorlopend	Corp./Gem	Gezamenlijk ontwikkelingen leefbaarheid monitoren aan de hand van de Leefbaarometer (Ministerie BZK). Wordt jaarlijks in tripartiet overleg besproken.																			In overleg van februari de uitkomsten van de leefbarometer 2014 en 2016 besproken. De (moete) scores geven geen directe aanleiding tot verduurzaming	
		2018																				
4	Corp/Gem	De gemeente monitort in samenwerking met de corporaties vraag en aanbod in de sociale huursector op basis van bestaande cijfers. Dit gebeurt tweemaal per jaar in 2018 zal de gemeente, na herijking van de kernvoorziening en herijking behoefte wonen & zorg, overwegen of de woonvisie herijkt moet worden.																			Herijking van de kernvoorziening heeft plaatsgevonden in Q2, evenals de bespreking van de cijfers uit Woningnet voor Nijkerk. Conclusie is dat er een (weliswaar kleiner dan in 2015) tekort is en dat nieuwe cijfers van WOON 2018 een meer precies beeld geven. Deze cijfers vormen de input bij het opstellen van de nieuwe Woonvisie 2019v.	
5	Corp/Gem	De gemeente Nijkerk is gestart met de update van de structuurvisie. WSN start in januari 2018 met een update van haar Strategisch Voorraad Beheer (SVB). In het eerste kwartaal van 2018 stemmen partijen beide visie op elkaar af.																			In januari eerste overleg geweest gemeente en WSN, 7 maart was tweede overleg. Afgesproken dat Erwin Donga iemerd van WSN betreft bij ontwikkelen structuurvisie	Loopt verder in 2019
	Corp.	Partijen brengen 1e helft van 2018 "scheefheid" opnieuw in beeld brengen. Daar en gedoog. Gemeente organiseert een bijeenkomst voor evaluatie 1e fase Doornsteeg (Siederbouwkundig plan: woonomgeving, gebruikerswettelijk, leefbaarheid) ter input voor 2e fase Doornsteeg																			Vind plaats tegelijk met herijking van de kernvoorziening	
	Gem	Partijen nemen voor 1 juli 2018 een besluit of enkel gestuurd kan worden op slaagkansen																			Op 26 april evaluatie met gemeente, WSN en projectontwikkelaar geweest. Verslag op agenda van 22 mei.	
21	Corp	Buurtbemiddeling																			In maart jaanverslag 2016 besproken. Op agenda in mei: jaanverslag 2017 en afwerking voor 2016 en 2017.	
22/23	Corp	WSN en Alliantie maken een plan hoe zij in 2050 CO2 neutraal kunnen zijn																			Status?	
25	Gem./HO	De gemeente ondersteunt en zorgt voor begeleiding van energiecoaches, ook de coaches van HO Nijkerk en de HBVA-A.																				
27	HO	De HO houdt een enquête onder de huurders van WSN en deelt de uitkomsten hiervan met partijen.																			Terugkoppeling van resultaten in bijeenkomst van 11 juni	
11	Gem.	De gemeente Nijkerk kijkt in Q1 2018 hoe zij omgaat met eigengood verkoop Doornsteeg aan WSN. Zij maakt hierover eerst afspraken met WSN alvorens zij tot grondovername gaat.																			De gemeente heeft geen grondbezit in fase 2 Doornsteeg. Op 26 april is met WSN, gemeente en projectontwikkelaar overleg geweest over (woning) alternatieven. Pas in 2022 komt Doornsteeg fase 3 aan de orde (waar de gemeente wel grondposities heeft).	Zijn afspraken over gemaakt in PA 2019
13+14	Gem	Experiment Crisis- en herstelwet middenhuursegment. Borgen in bestemmingsplan dat huurwoningen in middensegmenten beschikbaar blijven.																			Half mei is een antwoorbijdrage ontvangen van het Ministerie van BZK, waarin kortgezegd wordt aangegeven dat binnen bestaande wet- en regelgeving er al voldoende mogelijkheden zijn om middenhuur te reguleren (binnen doelspannerordering en/of huisvestingsvoorziening respectievelijk het bestemmingsplan)	Ministerie wil geen medewerking verlenen. Zij ziet voldoende mogelijkheden met bestaande instrumenten.
19	Gem	meergeneratiewoningen in Doornsteeg																			Haalbaarheidsonderzoek wordt gedaan door groep particulieren en de gemeente faciliteert hierin. Op 31 mei vond er een informatievond plaats op het stadhuis waarvoor een belangstelling was. In het najaar vindt een vervolg bijeenkomst plaats.	Er wordt een haalbaarheidsstudie gedaan en gezocht naar locaties door de groep. Loopt verder in 2019.
20	HO	Menschkacht Woonbewust																			Huurdersorganisatie beschikt inmiddels over twee energiecoaches	
24	Gem	Energieketen duurzaamheidslening																			Gerealiseerd	
26	Gem	beleidsplan duurzaamheid																				
7	Gem/Corp	Extra woningbouw ten behoeve van taakstelling 2016 realiseren																			10 woningen Doornsteeg ingerekend in Fase II => 2019. 6 woningen Van Renselaarstraat geen College besluit.	Gemeente Nijkerk maakt een voorstel. Voorstel is 12 juni 2018 goedgekeurd door het college.
	Corp	Cyclus																				
	Corp	Evaluatie prestatieafspraken. Verantwoording in Jaanverslag corporaties.		1-me			1-me	1-me	1-me													
	Corp	BOD		1-jul			1-jul	1-jul	1-jul													
	Corp	Prestatie afspraken				15-dec	15-dec	15-dec	15-dec												Voor 15 dec. corporatie de prestatieafspraken naar de Minister verstuurd, samen met de prognose-informatie (pfi)	