

Gemeenteraad van Nijkerk
Postbus 1000
3860 BA NIJKERK

Uw brief van		Ons kenmerk	109501
Uw kenmerk		Bijlage	1
Datum	4 december 2019	Behandeld door	A. Tempelaars
Onderwerp	Prestatieafspraken 2020 met corporaties en huurdersvertegenwoordiging	Team	Vakspecialisten

Geachte heer, mevrouw,

Door middel van deze brief informeren wij u over de Prestatieafspraken 2020. Op grond van de Woningwet worden jaarlijks prestatieafspraken met de corporaties vastgelegd. De prestatieafspraken komen tot stand in een overlegcyclus van de in Nijkerk actieve corporaties, de huurdersvertegenwoordiging en de gemeente. Op 4 december 2019 zijn de prestatieafspraken voor 2020 door alle deelnemende partijen ondertekend. Een afschrift van de Prestatieafspraken 2020 is als bijlage aan deze brief toegevoegd.

De Prestatieafspraken 2020 zijn de uitwerking van het bod dat de corporaties eerder dit jaar hebben uitgebracht. Het jaarlijks door de corporaties uit te brengen bod moet gebaseerd zijn op het geldende volkshuisvestelijke beleid van de gemeente, vastgelegd in de woonvisie. Aangezien de nieuwe woonvisie nog ter besluitvorming aan de gemeenteraad moet worden aangeboden, speelt dit jaar de situatie dat een nieuwe woonvisie wordt vastgesteld, terwijl de prestatieafspraken nog op de oude woonvisie zijn gebaseerd. Dit leidt echter niet tot strijdige bepalingen, aangezien de nieuwe woonvisie grotendeels voortborduurt op de oude woonvisie.

Toelichting

In de prestatieafspraken zijn de activiteiten van de corporaties vastgelegd die moeten bijdragen aan de doelstellingen van het gemeentelijke woonbeleid, zoals geformuleerd in de Woonvisie 2015+:

1. Voldoende woningen beschikbaar maken voor inwoners met een laag inkomen;
2. Meer woningen voor de middeninkomens;
3. Voldoende mogelijkheden om langer zelfstandig te wonen; en
4. Aandacht voor de kwaliteit van bestaande woningen en de woonomgeving.

Ad 1. Voldoende woningen beschikbaar maken voor inwoners met een laag inkomen.

Naast het muteren van woningen door natuurlijk verloop zijn een aantal factoren van invloed op de beschikbaarheid van sociale huurwoningen. De belangrijkste factoren zijn het toevoegen van sociale huurwoningen door middel van nieuwbouw, het onttrekken van sociale huurwoningen door verkoop en liberalisatie en het stimuleren van doorstroming.

Over deze factoren zijn afspraken vastgelegd. De WSN richt zich ten eerste sterk op nieuwbouw van sociale huurwoningen. Hier staan wel verkopen tegenover. De WSN stelt echter voor elke verkochte woning, ongeveer twee nieuwe woningen terug te kunnen bouwen. Op die manier wil de WSN de voorraad sociale huurwoningen laten toenemen, wat de beschikbaarheid ten goede zou moeten komen.

De Alliantie heeft geen ontheffing om in Nijkerk (Hoevelaken) te mogen investeren in nieuwbouw. Om die reden is binnen hun bezit in Hoevelaken nauwelijks ruimte voor verkoop en liberalisatie. Beide corporaties hebben tenslotte een programma gericht op het stimuleren van doorstroming door oudere huurders naar een meer passende gelijkvloerse of levensloopbestendige woning.

Ad 2. Meer woningen voor de middeninkomens.

De Woonvisie 2015+ heeft weliswaar aandacht voor het aanbod van woningen voor huishoudens met een laag middeninkomen, maar blijft wel redelijk vrijblijvend voor wat betreft dit onderwerp. De activiteiten van de corporaties zijn op dit punt beperkt. In de nog vast te stellen nieuwe Woonvisie 2020+ worden voorstellen gedaan om dit segment te versterken, waarbij ook de activiteiten van de corporaties op dit punt onderzocht zullen worden.

Ad 3. Voldoende mogelijkheden om langer zelfstandig te wonen.

Onder dit punt staan activiteiten van de corporaties genoemd met betrekking tot wonen en zorg. Zo werkt de WSN aan een complex met zorgvoorzieningen in Paasbos en zal een plan voor de herontwikkeling van Huize Sint Jozef uitgewerkt worden.

Ad 4. Aandacht voor de kwaliteit van bestaande woningen en de woonomgeving.

Een belangrijk onderwerp binnen deze doelstelling betreft de verduurzaming van de woningvoorraad. Hierbij valt op dat de woningvoorraad van de WSN reeds een relatief lage gemiddelde Energie Index (EI) heeft. De Alliantie is voornemens om 86 woningen in 2020 op te schalen naar label A of B.

Vervolg

De prestatieafspraken 2020 betreffen de laatste afspraken op grond van de Samenwerkingsovereenkomst 2016-2020. Na vaststelling van de nieuwe Woonvisie 2020+ zullen de partijen bespreken hoe zij de komende jaren invulling willen geven aan het proces voor de totstandkoming van de prestatieafspraken. Partijen hebben daarbij reeds uitgesproken een voorkeur te hebben voor meerjarige prestatieafspraken. Die ambitie valt samen met de aanleiding voor een inhoudelijke herziening als gevolg van de nieuwe woonvisie.

Hoogachtend,

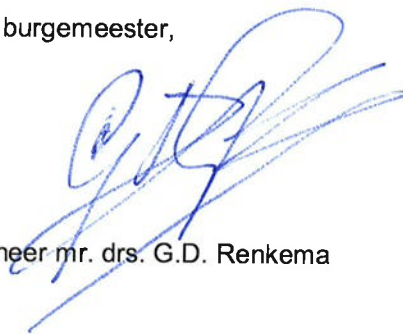
Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

De secretaris,



mevrouw drs. R.C.B. de Jong

De burgemeester,



de heer mr. drs. G.D. Renkema