

Prestatieafspraken 2020



1. Ondertekening

De ondergetekenden:

Gemeente Nijkerk, hierna te noemen: **'de gemeente'**

Woningstichting Nijkerk, hierna te noemen: **'WSN'**

Woningstichting de Alliantie, hierna te noemen: **'de Alliantie'**

Huurdersorganisatie Nijkerk, hierna te noemen: **'HON'**

Huurdersbelangenvereniging de Alliantie regio Amersfoort, hierna te noemen: **'HBVA-A'**

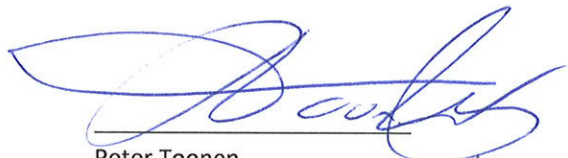
verklaren hierbij de prestatieafspraken 2020 in dit document vast te leggen, welke afspraken zijn gemaakt conform artikel 44 van de Woningwet. Deze prestatieafspraken betreffen de volkshuisvestelijke afspraken die WSN, Alliantie, HuurdersOrganisatie Nijkerk, de Huurdersbelangenvereniging de Alliantie regio Amersfoort en de gemeente Nijkerk maken voor het jaar 2020. Onderdeel van de prestatieafspraken zijn de samenwerkingsovereenkomst 2016–2020 waarin de praktische werkafspraken zijn vastgelegd en de meerjarige relevante afspraken voortkomend uit eerdere prestatieafspraken. De prestatieafspraken hebben betrekking op onder meer:

- Slaagkansen
- Woonruimteverdeling
- Realisatie taakstelling
- Sociale woningbouw
- Verkoop en liberalisatie
- Betaalbaarheid
- Middeldure huurwoningen voor middeninkomens
- Starterslening
- Wonen en zorg
- Duurzaamheid
- Leefbaarheid

Deze afspraken zijn ondertekend op 4 december ~~2020~~²⁰¹⁹ te Nijkerk.



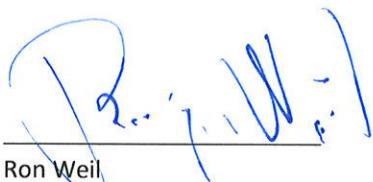
Harke Dijksterhuis
Wethouder Gemeente Nijkerk



Peter Toonen
directeur-bestuurder Woningstichting Nijkerk



Joan van der Burgt
Directeur De Alliantie regio Amersfoort



Ron Weil
Voorzitter HuurdersOrganisatie Nijkerk



Wil van Dasler
Voorzitter a.i. Huurdersbelangenvereniging De Alliantie regio Amersfoort

2. Inleiding

WSN, de Alliantie, HON, VHB en de gemeente Nijkerk werken constructief samen op het vlak van de volkshuisvesting. Deze partijen willen die goede samenwerking ook in de komende jaren verder inhoud geven en maken hierover onderling afspraken om die duurzame relatie met elkaar verder uit te bouwen.

Partijen hebben voor 1 juli 2019 een bod voor 2020 uitgebracht. Dit is een overzicht van voorgenomen activiteiten, waarin de corporaties en huurdersorganisatie hun bijdrage aan de woonvisie inzichtelijk maken. Het bod is concreet voor ten minste het eerste jaar. Voor de jaren erna biedt het bod een doorkijk, voor die periode is het bod indicatief. Op basis hiervan zijn deze afspraken voor 2020 uitgewerkt.

2.1. Basis gelegen in de Woonvisie 2015+

Het bod en daarmee de prestatieafspraken zijn gebaseerd op de Woonvisie 2015+. Deze kent de volgende ambities:

1. Voldoende woningen voor onze huidige en toekomstige inwoners.
2. Voldoende keuzemogelijkheden voor onze huidige en toekomstige inwoners.
3. Voldoende kwaliteit van de woningvoorraad en de woonomgeving.

De ambities worden bereikt aan de hand van drie strategieën: focus op kwetsbare mensen, doorstroming stimuleren en samenwerken en anticiperen op ontwikkelingen. De focus wordt gelegd op een viertal opgaven:

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

Partijen willen werken aan deze woonopgaven uit de woonvisie. Om tot goede afspraken te komen zijn de woonopgaven geactualiseerd en verder uitgewerkt. De prestatieafspraken zijn opgebouwd volgens deze opgaven.

Binnen deze opgaven is gewaarborgd dat de prestatieafspraken voldoen aan de inhoudelijke vereisten van de Woningwet 2015. Hierin wordt vereist dat het bod ingaat op de volgende onderwerpen:

- Nieuwbouw en aankoop van woningen
- Betaalbaarheid en bereikbaarheid
- Liberalisatie en verkoop
- Huisvesting van specifieke groepen
- Kwaliteit en duurzaamheid van woningen
- Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

Vanuit de volkshuisvestelijke prioriteiten wenst de Autoriteit woningcorporaties dat in de prestatieafspraken ook wordt ingegaan op de onderwerpen urgente doelgroepen en wonen en zorg.

2.2. Voorbereiding en besluitvorming Woonvisie 2020+

Sinds de vaststelling van de Woonvisie 2015+ zijn er veel ontwikkelingen geweest op het gebied van wonen. De druk op de woningmarkt is flink toegenomen. Ook heeft het Rijk in de afgelopen jaren beleid doorgevoerd dat van invloed is op het lokale woonbeleid en de activiteiten van de corporaties. Daarnaast wordt in het huidige coalitieakkoord van de gemeente ingezet op betaalbaarheid van wonen en de beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Daarom werkt de gemeente aan het actualiseren van de woonvisie uit 2015. Besluitvorming over de nieuwe Woonvisie 2020+ wordt verwacht in het eerste kwartaal van 2020. Hierdoor is het niet mogelijk om de prestatieafspraken voor 2020 al te baseren op de nieuwe woonvisie. Wel is in de voorliggende afspraken gebruik gemaakt van onderzoeksresultaten die het afgelopen jaar beschikbaar kwamen. De biedingen van de corporaties voor 2021 en verder kunnen volgend jaar worden uitgebracht op basis van het bepaalde in de nieuwe woonvisie.

2.3. Ontwikkelingen in Rijksbeleid

Een andere belangrijke factor die van invloed is op de inhoud van de prestatieafspraken is het beleid van het Rijk op het gebied van wonen en volkshuisvesting. De huidige druk op de woningmarkt en de schaarste aan sociale huurwoningen leiden immers ook op landelijk niveau tot beleidswijzigingen. Het is van belang om deze ontwikkelingen op de voet te volgen en daar indien nodig snel op in te spelen. In recente kamerbrieven heeft de minister voorstellen gedaan met betrekking tot onder andere:

- Een woningbouwimpuls, waarbij tijdelijke woningbouw een vrijstelling krijgt voor de verhuurdersheffing;
- Het wijzigen van de inkomensgrenzen voor sociale huur; en
- Het verhogen van de vrije toewijzingsruimte voor corporaties tot 15%.

3. Prestatieafspraken 2020

Deze prestatieafspraken voor 2020 sluiten aan op de prestatieafspraken van de jaren 2016 t/m 2019. De basis hiervoor is neergelegd in de Samenwerkingsafspraken 2016-2020. Voor 2020 zijn de prestatieafspraken geactualiseerd en hieronder weergegeven. Eerder is gekozen om langlopende prestatieafspraken vast te leggen in een bijlage. Ook deze langlopende afspraken zijn waar nodig aangepast. Voor een volledig beeld dienen de afspraken uit dit hoofdstuk derhalve in samenhang met de afspraken uit bijlage 4 gelezen te worden.

2019 was het laatste jaar met de huidige werkwijze en opzet voor de prestatieafspraken in afwachting van vaststelling van de nieuwe Woonvisie 2020+. In 2020 wordt vervolgens besproken op welke wijze de meerjarige prestatieafspraken de komende jaren vorm krijgen. Daarbij moet ook aandacht zijn voor de invulling van de jaarlijkse cyclus wanneer meerjarige prestatieafspraken eenmaal tot stand zijn gebracht. Daarvoor wordt gekeken naar best practices in andere gemeenten.

3.1. Voldoende woningen beschikbaar voor inwoners met een laag inkomen

In de woonvisie is de volgende opgave geformuleerd: **“Voldoende huurwoningen beschikbaar voor inwoners met een laag inkomen.”** Om dit te bereiken definiëren partijen de volgende doelstellingen:

1. De beschikbaarheid van woningen vergroten voor lage inkomens

De Woonvisie 2015+ richt zich op het vergroten van de beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Sinds het vaststellen van deze woonvisie is de vraag naar sociale huurwoningen nog verder

opgelopen. Om inzicht te verkrijgen in de behoefte aan sociale huurwoningen hebben partijen in 2018 in gezamenlijkheid een herijking uitgevoerd van de kernvoorraad¹. Volgens deze herijking moet de sociale huurvoorraad in de periode 2020-2030 met ongeveer 390 tot 430 woningen toenemen. Ten behoeve van de nieuwe Woonvisie heeft Companen een woningmarktonderzoek uitgevoerd en daarbij ook een berekening van de behoefte aan sociale huur opgesteld. De totale opgave aan toe te voegen sociale huurwoningen wordt door Companen gesteld op 325 tot 450 woningen. Met het verhoogde bouwtempo van gemiddeld 250 à 275 woningen per jaar, dat de gemeente de komende jaren aan wil houden, en daarbij het sturen op het verplichte aandeel sociale woningbouw van 35% valt te verwachten dat de toevoeging van sociale huurwoningen hoger uitvalt dan de berekende behoefte.

Naast het toevoegen van sociale huurwoningen is ook het aantal verkopen van sociale huurwoningen van invloed op de beschikbaarheid. Gezien de stevige ambities op het gebied van nieuwbouw wordt de WSN ruimte geboden om woningen te verkopen en daarmee de financiële ruimte voor nieuwbouw te creëren. Het vinden van een juist evenwicht tussen verkoop van woningen enerzijds en het toevoegen van woningen anderzijds heeft daarbij de aandacht.

Tenslotte is het realiseren van doorstroming in de bestaande sociale huurvoorraad een derde belangrijk factor die van invloed is op het vergroten van de beschikbaarheid. De focus ligt hier met name op het passend bij hun levensfase laten wonen van de oudere huurders. Door hen te verleiden naar een gelijkvloerse of levensloopbestendige woning te verhuizen, komen daarmee eengezinswoningen opnieuw beschikbaar.

2. Voldoen aan taakstelling statushouders

De taakstelling in de eerste helft van 2020 bedraagt 14 personen. De corporaties zullen naar rato van woningvoorraad bijdragen aan de huisvesting van statushouders.

3. Definiëren van de te behalen slaagkansen, gebaseerd op nader onderzoek over huidige slaagkansen.

Partijen willen zoveel mogelijk sturen op beschikbaarheid van betaalbare woningen voor vier doelgroepen: primaire en secundaire doelgroep, spoedzoekers en ouderen. Daarvoor willen partijen gebruik maken van een set van indicatoren die via WoningNet beschikbaar zijn.

4. Doorstroming bevorderen om match tussen vraag en aanbod te verbeteren en scheefwonen op een aanvaardbaar peil te houden. Om dit te bereiken zetten corporaties een mix van instrumenten in: nieuwbouw, sloop, inkomensafhankelijke huurverhoging, verkoop en liberalisatie.

Om deze doelstelling te bereiken, maken de partijen de volgende afspraken:

Prestaties en procesafspraken
Prestaties gezamenlijk

¹ Werkgroep herijking kernvoorraad (WSN, Alliantie en gemeente Nijkerk, juni 2018)

Prestaties en procesafspraken

1. De gemeente en WSN zetten zich gezamenlijk in voor de verwerving van nieuwbouwlocaties voor betaalbare sociale huurwoningen:
 - a. de gemeente en WSN spannen zich in om geschikte locaties te vinden.
 - b. de gemeente is facilitator voor planontwikkeling (grondleverancier, juridisch, planologisch) bij de locaties die corporaties willen ontwikkelen.
 - c. de gemeente en WSN brengen lopende bouwinitiatieven en potentiële bouwlocaties gezamenlijk in beeld en bespreken de actuele stand van de "woningbouwprogrammering" twee keer per jaar in het tripartiet overleg (zie bijlagen 2 en 3 voor de huidige woningbouwprogrammering, waarop zowel harde als zachte plannen zichtbaar zijn). Dit om de gestelde ambities voor de nieuwbouw van woningen en specifiek sociale woningen te monitoren.
2. Partijen bespreken jaarlijks de slaagkansen van de vier doelgroepen (primaire en secundaire doelgroep, spoedzoekers en ouderen) met de volgende indicatoren:
 - Inschrijftijd
 - Zoektijd
 - Aantal reacties
 - Slaagkans (in- en exclusief urgenten)
 - Weigeringsgraad

De norm ligt rond het gemiddelde van de regio, waarbij de gemeente Nijkerk in negatieve zin niet van wil afwijken. Afwijkingen van de norm worden geanalyseerd en leiden indien nodig tot verbetervoorstellen.
3. In het eerste kwartaal van 2020 wordt een nieuwe woonvisie in besluitvorming gebracht. Als de uitgangspunten van de nieuwe woonvisie daarom vragen dan gaan de corporaties en de gemeente daar het gesprek over aan.
4. De gemeente Nijkerk is gestart met de update van de omgevingsvisie. De corporaties hebben een visie op de gewenste ontwikkeling van hun portefeuille. In 2020 stemmen partijen beide visies op elkaar af, indien het proces van voorbereiding van de Omgevingsvisie daar aanleiding toe geeft.
5. De afspraken over de opstapwoningen (en eventuele andere locaties waar tijdelijke woonruimtes zijn gerealiseerd) worden jaarlijks geëvalueerd door de WSN, waarbij de evaluatie wordt aangeboden aan de gemeente. Daarin komen ten minste de volgende onderwerpen aan de orde:
 - Huisvesting
 - Bewoning
 - Leefbaarheid
6. In 2020 onderzoeken de gemeente en WSN de mogelijkheid van de ontwikkeling van een tweede locatie met zogeheten opstapwoningen, in vervolg op de reeds geopende locatie met opstapwoningen in Spoorkamp. De gemeente zal daartoe met een locatievoorstel komen. Voor de opstapwoningen bepalen we in overleg de doelgroepen.
7. WSN en gemeente werken in 2020 plan van aanpak uit voor de beëindiging van de huidige verhuursituatie in het Zusterhuis. Daarnaast wordt door de gemeente en de WSN onderzocht of op een andere locatie in de gemeente Nijkerk al dan niet tijdelijk huisvesting in de vorm van kamers of kleine studio's gerealiseerd kan worden ter vervanging van de wooneenheden in het Zusterhuis. De gemeente dringt er bij het COA op aan zo min mogelijk alleenstaande statushouders te koppelen vanwege de beëindiging van het Zusterhuis.
8. De WSN, de Alliantie en de gemeente zijn ondertekenaars van het Convenant Woonruimteverdeling Regio Amersfoort. In dit convenant wordt de uitvoering van het regionale woonruimteverdeelsysteem geregeld. Het convenant heeft een geldigheid tot 1 oktober 2020, die jaarlijks met 1 jaar wordt verlengd. Indien één van de partijen dit convenant wil wijzigen dan wordt daar minimaal 3 maanden van tevoren een verzoek voor ingediend.
9. In 2020 bespreken partijen de lokale toepassing van verschillende uitgangspunten (zoals bezettingsnorm woningen, passend toewijzen, twee huren beleid etc.) uit het regionale systeem voor woonruimteverdeling, waarbij eenduidigheid en transparantie voor de woningzoekende leidend is. Daarbij maken we gebruik van de uitkomsten van het RIGO onderzoek dat in 2019 is uitgevoerd.
10. De ongelimiteerde achternavigatieovereenkomst, waarbij de gemeente Nijkerk als derdegraads partij samen met het Rijk borg staat voor de bij het WSW geborgde (DAEB) schuld van WSN en de Alliantie, dient in 2020 opnieuw verlengd te worden. De gemeente neemt in het tweede kwartaal van 2020 een besluit hierover.

Prestaties en procesafspraken

Prestaties WSN

11. De WSN zet in op betaalbaarheid door:
 - a. 85% van het woningbezit wordt verhuurd tot (maximaal) de tweede aftoppingsgrens. Bij nieuwe verhuringen in het daeb-bezit een maximaal redelijke huur van 69% te vragen, of lager indien de woning onder de vastgestelde aftoppingsgrens van het complex moet blijven;
 - b. Geen (jaarlijkse) huurverhoging in rekening te brengen bij huurders waar de huidige huur hoger ligt dan de streefhuur.
 - c. WSN wil gebruik maken van de mogelijkheid tot extra huurverhoging in verband met investeringen in nieuwbouw en duurzaamheid.
 - d. De huurverhoging, zoals genoemd onder c wordt in overleg met de HON vastgesteld.
12. WSN werkt aan een gezonde vastgoedportefeuille, die voldoet aan de behoefteberekening uit de Woonvisie en/of de herijking van de kernvoorraad. Door middel van nieuwbouw, verkoop, sloop en liberalisatie wordt hieraan gewerkt. Zie ook bijlage 2 woningbouwprogrammering WSN.
 - a. Concreet worden de volgende afspraken gemaakt voor 2020 m.b.t. sociale huurwoningen:
 - o Nieuwbouw: 42
 - o Tijdelijke woonruimte (afhankelijk van locatie gemeente):40
 - o Totaal toevoeging: 82
 - b. WSN verkoopt gemiddeld 35 woningen per jaar.
 - c. Gemeente en WSN gaan in gesprek over het vraagstuk onder welke voorwaarden tijdelijke of verplaatsbare woningen meegeteld worden voor de beleidsmatige ambitie op het gebied van sociale woningbouw.
13. WSN stelt een eindevaluatie op van het experiment, waarbij directe bemiddeling bij huurders van verkoopwoningen wordt toegepast zodat deze woningen daadwerkelijk beschikbaar komen voor verkoop en de opbrengsten hiervan ingezet worden voor de realisatie van nieuwbouw.

Prestaties Alliantie

14. De Alliantie wijst het merendeel van haar woningen inkomensafhankelijk toe. Dit betekent dat de huur van deze woningen wordt aangepast aan de huurtoeslaggrens die van toepassing is voor de nieuwe huurder.
15. De Alliantie wil voor de hogere inkomens de wettelijke toegestane maximale huurverhoging toepassen om daarmee goedkoop scheefwonen tegen te gaan en de huren meer te laten aansluiten bij het inkomen van de huurder. Deze opbrengsten worden weer geïnvesteerd in de volkshuisvesting. De Alliantie ontziet bij de jaarlijkse huuraanpassing de lagere inkomensgroepen met een huur boven de voor hun huishouden geldende aftoppingsgrens. Het voorstel voor de jaarlijkse huurverhoging wordt ter advisering aan de huurdersbelangenvereniging voorgelegd.
16. De Alliantie liberaliseert tot en met 2020 maximaal 4 woningen uit de sociale voorraad. Er worden door De Alliantie geen sociale huurwoningen verkocht in 2020.
17. De Alliantie onderzoekt of er op haar huidige locaties in Hoevelaken mogelijkheden zijn om te verdichten, mits dit past binnen de Woningwet.

Prestaties gemeente

18. De gemeente Nijkerk neemt in anterieure of koopovereenkomsten met marktpartijen op dat Woningstichting Nijkerk de eerste aangewezen partij is om sociale huurwoningen af te nemen. In afwijking van het voorgaande kunnen de gemeente Nijkerk en Woningstichting Nijkerk op projectniveau overeenkomen dat gemeentelijke bouw kavels ten behoeve van sociale huurwoningen rechtstreeks aan de Woningstichting Nijkerk worden geleverd. Hierbij kan de gemeente Nijkerk voorwaarden stellen ten aanzien van onder meer bouwende partij, woonproduct en fasering.
19. De gemeente streeft in het maken van woningbouwafspraken met projectontwikkelaar en corporatie zoveel mogelijk naar een gelijk speelveld voor betrokken partijen en komt hiervoor in 2020 met verschillende voorstellen indien in het kader van de woonvisie daar een aanzet voor gegeven wordt:
 - In een doelgroepenverordening legt de gemeente de doelgroep, de maximale aanvangshuur en de minimale instandhoudingstermijn vast voor de segmenten sociale huur en middeldure huur.
 - In een verordening sociale woningbouw stelt de gemeente kaders vast voor sociale woningbouw, zoals het vereiste aandeel sociale huur en voorwaarden voor het afkopen van het vereiste aandeel sociale huur en dit te storten in een vereveningsfonds dat tot doel heeft om een bijdrage te leveren aan de bouw van sociale huurwoningen elders in de gemeente.

Prestaties HON en HBVA-A

Prestaties en procesafspraken

20. HON en HBVA-A zetten zich in om de betaalbaarheid van de woningvoorraad voor de huurders in de gemeente Nijkerk op langere termijn te beïnvloeden. Zij doen dit samen met hun achterban.

3.2. Meer woningen voor de middeninkomens

In de woonvisie is de volgende opgave geformuleerd: **“De gemeente ziet het als een secundaire verantwoordelijkheid om er voor te zorgen dat er voldoende woningen zijn voor de middeninkomens: zij houdt de mogelijkheden van deze doelgroep in de gaten en werkt mee aan initiatieven van derden (faciliteren).”**

Om dit te bereiken definiëren partijen de volgende doelstellingen:

1. **Huishoudens kunnen eigen verantwoordelijkheid nemen**
2. **Partijen aanbod van vrije sector huur en goedkope koop creëren voor huishoudens met een laag middeninkomen tussen € 39.055 en € 43.574 (prijspeil 2020).**

Om deze doelstelling te bereiken, maken de partijen de volgende afspraak:

Prestaties en procesafspraken

21. Onder voorbehoud van besluitvorming in het kader van de woonvisie bereidt de gemeente in 2020 een Doelgroepenverordening voor waarin de doelgroep, de maximale aanvangshuur en de instandhoudingstermijn voor middeldure huurwoningen worden vastgelegd.
22. Naast de mogelijkheid van liberalisatie van sociale huurwoningen onderzoeken partijen in 2020 in hoeverre bij nieuwbouwontwikkelingen waar middeldure huurwoningen in het programma zijn opgenomen deze ontwikkeld kunnen worden vanuit de niet-daeb tak van de corporaties.
23. De Alliantie biedt het merendeel van haar vrije sector woningen aan in het zogenaamde middensegment vrije sector huur. Bij de toewijzing van woningen in het middensegment krijgen nieuwe huurders met een middeninkomen (bruto jaarinkomen tot € 56.000, prijsspeil 2019) en huurders die een sociale huurwoning achterlaten voorrang. In het middensegment vrije huursector biedt de Alliantie nieuwe huurders met een middeninkomen een inkomensafhankelijke korting tot maximaal 10% op de marktprijs.

3.3. Voldoende mogelijkheden om (langer) zelfstandig te wonen

In de woonvisie is de volgende opgave geformuleerd: **“De gemeente is secundair (mede) verantwoordelijk voor de huisvesting van de inwoners met een ondersteuningsvraag: wij monitoren de**

behoefte en de mogelijkheden van de inwoners met een ondersteuningsvraag en delen deze informatie, wij brengen richting aan in de opgave en brengen partijen bij elkaar. De oplossingsrichtingen worden voor een groot deel door anderen bepaald.”

Om dit te bereiken definiëren partijen de volgende doelstellingen:

1. **Zorgen dat mensen met een ondersteuningsvraag zelfstandig kunnen leven**
2. **Ondersteunen in huisvestingsvraag van zorgvragende doelgroepen**
3. **Prettig leefklimaat voor bewoners, ook omwonenden van potentiële overlastgevers**

Om deze doelstelling te bereiken, maken de partijen de volgende afspraken:

Prestaties en procesafspraken	
Prestaties gezamenlijk	
24.	WSN en gemeente realiseren samen een woonvoorziening in combinatie met zorgvoorzieningen bij Paasbos Planvorming 2020 -2021 en realisatie 2023.
25.	WSN en gemeente treden in overleg over de werkwijze en geschikte complexen voor directe bemiddeling van personen die woonurgentie is toegekend op grond van uitstroom uit een instelling.
Prestaties WSN	
26.	T.b.v. de herontwikkeling van Huize Sint Jozef is de visie ‘Wonen met een plus’ ontwikkeld. In 2020 zullen we deze visie samen met partijen uitwerken naar een conceptplan.
27.	In 2020 stelt WSN een monitor op van de werkwijze waarbij in een aantal complexen 50% is gelabeld voor toewijzing met voorrang voor mensen met een Wlz en/of Wmo indicatie. Hoofdvraag bij deze monitoring betreft de belastbaarheid van de complexen als gevolg van deze instroom.
Prestaties gemeente	
28.	De gemeente neemt de regierol op in het werkveld van wonen en zorg. De voorlichting in het kader van langer zelfstandig wonen wordt ondergebracht bij de ouderenadviseurs van Sigma.

3.4. Aandacht voor de kwaliteit van bestaande woningen en de woonomgeving

In de woonvisie is de volgende opgave geformuleerd: “De kwaliteit van de woningvoorraad is primair de verantwoordelijkheid van de (eigenaar)bewoners. Wij (gemeente Nijkerk) hebben een faciliterende rol. De thema’s duurzaamheid levensloopbestendig faciliteren we actief, omdat hier nog grote kwaliteitswinsten te behalen zijn en omdat deze thema’s sleutels naar de toekomst zijn. Wij zijn primair (mede)verantwoordelijk voor een minimaal kwaliteitsniveau van de woonomgeving, maar wij willen de medeverantwoordelijkheid van de inwoners stimuleren.”

Om dit te bereiken definiëren partijen de volgende doelstellingen:

1. **Bewoners medeverantwoordelijk maken voor woning en woonomgeving**
2. **Energetisch duurzame woningvoorraad realiseren**
3. **Levensloopgeschikte woningvoorraad realiseren**

Om deze doelstelling te bereiken, maken de partijen de volgende afspraken:

Prestaties en procesafspraken	
Prestaties gezamenlijk	
29.	In 2019 heeft de gemeente Nijkerk de routekaart voor de doelstelling om in 2035 CO2 neutraal te zijn, vastgesteld. met toevoeging van duurzame energie en reductie van energieverbruik. In 2020 wordt in een duurzaamheidsprogramma nader uitgewerkt hoe daar de komende jaren aan gewerkt wordt. De gemeente betreft de corporaties en huurders bij de voorbereiding van dit duurzaamheidsprogramma.
30.	In 2035 wil de gemeente Nijkerk CO2 neutraal zijn en in 2050 energieneutraal. De Gemeente stelt in 2020 en 2021 een warmtevisie op. Parallel aan dat traject starten partijen in 2020 (samen met andere partners als netbeheerder, waterschap etc.) met het maken van een plan van aanpak voor de transformatie van twee bestaande wijken of buurten naar een aardgasloze wijk of buurt. De keuze voor deze buurt wordt in 2020 gemaakt, het plan van aanpak is uiterlijk 2021 gereed.
Prestaties WSN	
31.	De WSN zet in op verduurzaming en betaalbaarheid van haar voorraad. Het bezit van WSN voldoet met een Energie Index (EI) van 1,23 reeds aan de doelstelling van minimaal gemiddeld label B (EI 1,40) in 2020. Nieuwe woningbouwplannen worden BENG en aardgasloos gerealiseerd.
32.	In het kader van leefbaarheid en veiligheid in buurten en wijken, zet WSN in op schoon, heel en veilig. Bestrijding van overlast en bevorderen veiligheid doen we in de directe woonomgeving door: - het verwijderen van graffiti - reinigen van bergingsgangen - realiseren en onderhouden van achterpadverlichting - gladheidsbestrijding bij seniorencomplexen - het organiseren van tuinenprojecten
Prestaties Alliantie	
33.	De Alliantie zet in op verduurzaming en betaalbaarheid van haar voorraad: De Alliantie ambieert een CO2 neutrale voorraad in 2050 a. Als tussenstap streeft de Alliantie naar opschaling van de voorraad naar een gemiddelde energie index van 1,40 eind 2020 voor haar woningen. b. In 2020 worden 86 woningen (onder voorbehoud van voldoende draagvlak) opgeschaald naar label A of B. c. De Alliantie geeft achteraf jaarlijks inzicht in de ontwikkeling van nader te bepalen prestatie indicatoren m.b.t. verduurzaming van haar voorraad.
34.	De Alliantie zet in op betaalbaarheid door: a. Bij de jaarlijkse huuraanpassing houden we rekening met het betaalbaar wonen voor de 'zittende huurder'. b. Bij nieuwe verhuringen inkomensafhankelijk toe te wijzen, waarbij in principe gebruik wordt gemaakt van het zogenaamde 'tweehuren beleid'.
Prestaties gemeente	

Prestaties en procesafspraken

35. De gemeente faciliteert de bewoners bij het nemen van energetische maatregelen en geeft voorlichting over energiegebruik.
- a. In 2020 is er een energieloket, waar alle inwoners terecht kunnen met vragen over energiegebruik en energetische maatregelen.
 - b. In 2020 worden verzoeken vanuit het energieloket doorverwezen naar alle -ook de vrijwillige- energieadviseurs. De vrijwillige energieadviseurs worden door de gemeente ondersteund.
 - c. In 2020 blijft de duurzaamheidslening beschikbaar voor huurders zolang het door de gemeenteraad vastgestelde bedrag niet uitgeput is.

36. De inzet en gebruik van energiecoaches wordt in 2020 geëvalueerd.

Prestaties HON en VHB

37. Bijdrage leveren aan de inzet op leefbare buurten, gericht op de participatie van de buurtbewoners en afgestemd op hun behoefte. De huurdersorganisaties willen hierin samen met de corporaties en de gemeente optrekken.

38. WSN en HON maken afspraken over de hoogte van de energieprestatievergoeding als bijdrage in de verduurzamingsopgave.

Bijlage 1 definities

Actief woningzoekende	Een actieve woningzoekende is iemand, die op korte termijn een woning nodig heeft.
Aftoppingsgrens	Het deel van de rekenhuur boven de kwaliteitskortingsgrens tot aan de aftoppingsgrens wordt voor 65% gesubsidieerd. De 'aftoppingsgrenzen' markeren dat deel van de woningvoorraad waarboven huurders geen subsidie ontvangen, met uitzondering van een vergoeding van 50% voor AOW gerechtigde in specifieke seniorenwoningen, gehandicapten in daartoe aangepaste woningen en voor grote gezinnen vanaf 6 personen (zie ook huurprijsgrenzen).
Beschikbare kernvoorraad	Het aantal woningen in de kernvoorraad, dat daadwerkelijk verhuurd is aan de doelgroep (zie ook kernvoorraad).
Doelgroep van beleid	Huishoudens die niet of onvoldoende zelfstandig in goede en betaalbare huisvesting kunnen voorzien. De doelgroep bestaat uit alle huishoudens met een inkomen onder de grens van de EU-beschikking (€ 39.055, tijdelijk € 43.574 prijspeil 2020).
Doorstroming	Dynamiek op de woningmarkt: verhuisbewegingen waardoor woningen vrij komen voor woningzoekenden.
Duur scheefwonen	Er is sprake van dure scheefheid indien een huishouden tot de doelgroep huurtoeslag behoort en in een woning woont met een huurprijs boven de aftoppingsgrens. De aftoppingsgrens bedraagt € 691,01 voor huishoudens met één of twee personen en € 663,40 voor huishoudens met drie of meer personen. (prijspeil 2020)
EPC	De Energieprestatiecoëfficiënt (EPC) is een index die de energetische efficiëntie van nieuwbouw aangeeft.
EI	De Energie-Index (EI) is een vrijwillig instrument waarmee de energieprestatie van een woning kan worden berekend. Op basis van de EI kan een energielabel worden bepaald.
Extramuralisering	Verschuiving van intramurale zorg naar lichtere vormen van zorg en ondersteuning buiten de muren van een intramurale instelling.
Gereguleerde huurwoning	Sociale huurwoning met een huurprijs tot € 737,14 (prijspeil 2020).
Geliberaliseerde huurwoning	Vrije sector huurwoning, boven deze grens (€ 737,14, prijspeil 2020); de huurprijs vrij te bepalen (markthuur).
Goedkoop scheefwonen	Er is sprake van goedkoop scheefwonen, wanneer een huishouden met een inkomen boven de € 39.055 in een sociale huurwoning woont.

Huurprijsgrenzen (prijspeil 2020)	- kwaliteitskortingsgrens tot € 432,51 - aftoppingsgrens 1/2persoonshuishoudens € 619,01 - aftoppingsgrens 3/4persoonshuishoudens € 663,40 - huurtoeslaggrens € 737,14
Kernvoorraad	De kernvoorraad wordt gedefinieerd als het aantal DAEB (Diensten van Algemeen Economisch Belang) woningen, dat nodig is om de doelgroep te huisvesten.
Koopgarant	Koopgarant is een veel gebruikte vorm van koop met een terugkoopverplichting. Met Koopgarant verkoopt een corporatie een woning met een korting op de marktprijs. Op deze manier wordt het kopen van een woning bereikbaar voor een grotere groep.
Kwaliteitskortingsgrens	Voor het deel van de huur tussen de normhuur (wat iedereen zelf moet betalen) en de zogenaamde kwaliteitskortingsgrens krijgt degene die voor huurtoeslag in aanmerking komt 100% toeslag.
Liberalisatiegrens	Een huurwoning is geliberaliseerd als de huurovereenkomst na 1 juli 1994 is aangegaan en de huurprijs bij het aangaan van de huurovereenkomst boven de huursubsidiiegrens ligt.
(Lage) Middeninkomens	Alle huishoudens met een inkomen tussen € 39.055 en € 43.574.
Passendheidstoets	95% van de woningen die corporaties toewijzingen aan huurtoeslaggerechtigden, dienen een prijs onder de betreffende aftoppingsgrens te hebben. Daarnaast dienen corporaties 90% van hun voorraad toe te wijzen aan de doelgroep: huishoudens met een inkomen tot € 3 Deze toewijzingsregel is tot 2021 gewijzigd in de 80-10-10 regel. 80% van de woningen moet worden verhuurd aan de doelgroep; maximaal 10% aan huishoudens met een inkomen tussen € 39.055 en € 43.574 en maximaal 10% buiten de toewijzingsruimte
Scheef wonen	Als de lasten voor een huishouden van de woning in verhouding tot hun inkomen te duur of goedkoop is
Starters Renteregeling	Corporaties kunnen woningen verkopen met startersrenteregeling. Bij de Starters Renteregeling schiet de woningcorporatie 10 jaar lang 20% van de maandelijks te betalen hypotheekrente voor.
Slaagkans	Statistische indicatie ten aanzien van de kans die een woningzoekende heeft om daadwerkelijk een woning te krijgen als men reageert op het aanbod (aantal acceptaties / aantal actieve woningzoekenden x 100).
Sociale huur	Huurwoningen met een (kale) huurprijs tot € 737,14 (prijspeil 2020). Dat zijn alle gereguleerde huurwoningen waarvan de huurprijs gereguleerd wordt door het woningwaarderingstelsel.

Tripartiet overleg

Overleg tussen gemeente Nijkerk, de in de gemeente werkzame corporaties en huurdersbelangenvereniging

Wachttijd

De tijdsduur in jaren/maanden die een woningzoekende staat geregistreerd op het moment van acceptatie van een woning.

Woningwaarderingsstelsel

Puntensysteem op basis waarvan de maximale huurprijs wordt bepaald.

Zoektijd

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

Bijlage 2 Nieuwbouwopgave WSN

Jaartal oplvr	Aantal Nieuwbouw	Aantal sloop	Saldo	Opmerking
2020	12			Deelplan 1a Nijkerkerveen
	12			Doornsteeg 8 Heijmans 1
	18			Doornsteeg 8 Heijmans 2
	40			Tiny House tijdelijke woonruimte
	82	0	82	
2021	26			Doornsteeg 7 Van de Mheen
	20			Centrumplein Nijkerkerveen
	24			Woonpark Hoevelaken
	18			Doornsteeg 6 De Bunte 1
	17			Doornsteeg 6 De Bunte 2
	15			Doornsteeg 9 Smink
	29			De Goede Woning (Filippo) Nijkerkerveen
	34			Kerkplein(Jumbo)
	20			Spaanse Leger 1
	203	0	203	
2022	44			Locatie Euretco Hoevelaken
	24			Bronswerk 1 zorgwoningen
	5			Centrumlocatie Hoevelaken (1)
	32			Bronswerk 2
	20			Spaanse Leger 2
		78*		St. Jozef
	125	78	47	
2023	17			Eikenschuur Hoevelaken
	40			Paasbos (met zorgenheden)
	30			Nijkerkerveen 3
	15			Nautilus Kenteq
	10			Nijkerkerveen 2
	20			Spaanse leger 3
	35			St. Jozef (1)
	167	0	167	
2024	15			Havenkom (1)
	35			Doornsteeg 3.1
	6			Luxool
	5			Centrumlocatie Hoevelaken (2)
	40			St. Jozef (2)
	101	0	101	
Totaal	678	78	600	

* betreft 78 onzelfstandige eenheden

n.b. de plannen tot en met 2021 zijn nagenoeg harde plannen, de jaren die daarop volgen bevatten zachtere plannen.

Bijlage 3 Woningbouwprogrammering gemeente

Zie meegestuurd Excelbestand

Bijlage 4 Langlopende prestatieafspraken

Uit de voorgaande prestatieafspraken zijn een aantal langlopende prestatieafspraken verwijderd. Afsproken is om deze afspraken in een bijlage aan de jaarlijkse, actuele prestatieafspraken toe te voegen. Hieronder worden de (langlopende) prestatieafspraken weergegeven.

1.1 Voldoende woningen beschikbaar voor inwoners met een laag inkomen

Prestaties en procesafspraken	
Prestaties gezamenlijk	
39.	De Alliantie en de WSN leggen zoveel mogelijk het accent op nieuwbouw onder de aftoppingsgrenzen, zodat de woningen bereikbaar zijn voor huishoudens die op huurtoeslag zijn aangewezen.
40.	In het geval de Alliantie en de WSN woningen verkopen, wordt voorrang gegeven aan huurders die een sociale huurwoning achterlaten. De WSN geeft ook nog huurderskorting. De WSN en de Alliantie geven jaarlijks inzicht in welke mate de verkochte woningen direct dan wel indirect ten goede komen aan de huisvesting van de primaire doelgroep, waarbij de Alliantie registreert op inkomen en de WSN of de woning verkocht is aan iemand, die een sociale huurwoning achter laat.
41.	Partijen vinden een zekere mate van "scheefwonen" acceptabel: a. een zekere mate van "goedkoop scheefwonen" is vanuit klantenperspectief acceptabel, omdat middeninkomens onvoldoende alternatieven hebben, en/of vanuit leefbaarheids perspectief om inkomensdifferentiatie in buurten en wijken te bewerkstelligen. b. in 2017 bedroeg het percentage goedkope scheefheid circa 15% gemiddeld in Nijkerk. Deze percentages zullen de komende jaren, als gevolg van het passend toewijzen, naar verwachting licht verder dalen. c. partijen streven ernaar in voorkomende gevallen instrumenten gericht op "verleiding" in te zetten. d. op basis in ieder geval van de woonlastenmonitor (waar staat je gemeente.nl) wordt in het tripartiet overleg "dure scheefheid" gemonitord.
42.	Om huurders een passende woning te bieden bij hun levensfase en om efficiënter gebruik te maken van de woningvoorraad hebben de Alliantie en WSN aanvullend doorstroombeleid ontwikkeld. a. WSN hanteert de werkwijze "Toekomst Ready Wonen", waarbij ouderen met voorrang en behoud van huurprijs kunnen verhuizen. b. WSN hanteert tevens de werkwijze waarbij huurders die in een voor verkoop gelabelde woning wonen direct bemiddeld worden naar een woning die past bij hun huidige levensfase. c. De Alliantie hanteert de werkwijze 'Mijn Wooncoach', waarbij ouderen die willen verhuizen persoonlijk worden begeleid naar een passende woning. Ouderen die willen verhuizen krijgen voorrang voor een passende sociale huurwoning in de gemeente Nijkerk.
43.	Corporaties verloten 25% van het beschikbare aanbod en wijzen 75% toe naar inschrijfdatum. Hierdoor krijgen spoedzoekers meer kans op een woning
44.	De gemeente is verantwoordelijk voor de taakstelling huisvesting statushouders. Corporaties nemen naar rato een deel van de taakstelling van de huisvesting voor hun rekening. De gemeente is verantwoordelijk voor inkoop van voldoende woonbegeleiding en de eenmalige inrichting van gemeenschappelijke ruimten (bij kamerbewoning). De voortgang van de toewijzing wordt door de gemeente gemonitord en minimaal eens per halfjaar met elkaar, vluchtelingenwerk en COA besproken.
45.	Om de druk op de woningmarkt, als gevolg van de verhoogde taakstelling te verlagen, worden alleengaande en alleenstaande statushouders onafhankelijk gehuisvest. De wijze waarop dit gebeurt, is vastgelegd in een gezamenlijk memo. Deze memo is toegevoegd aan de werkafspraken statushouders en maakt onderdeel uit van de Samenwerkingsovereenkomst 2016-2020. Met ingang van 2020 verzoekt de gemeente het COA zo min mogelijk alleengaande en alleenstaande statushouders aan de gemeente te koppelen, vanwege de beëindiging van de tijdelijke verhuur in Zusterhuis per 2022.
46.	Gedurende een periode van tenminste 2 maal 10 jaar worden 28 zogenaamde opstapwoningen op tijdelijke basis verhuurd aan statushouders, starters en spoedzoekers. De uitwerking van deze afspraken is vastgelegd in een afsprakenkader op 12 oktober 2017 tussen gemeente, WSN en Heijmans.
Prestaties gemeente	

Prestaties en procesafspraken	
47.	WSN neemt de investeringsopgave voor de uitbreiding van de kernvoorraad in Nijkerk, Nijkerkerveen en Hoevelaken op zich.
48.	De gemeente hanteert bij de beoordeling van initiatieven voor woningbouw (inbreidingslocaties) de volgende uitgangspunten (zie bijlage 3 woningbouwprogrammering gemeente): a. 35% van het programma moet bestaan uit goedkoop: sociale huurwoningen met huurprijs onder de 737,14 Euro en/of koopwoningen met maximale von-prijs 200.000 Euro. b. bij locaties groter dan 15 woningen moet het programma minimaal uit 25% sociale huurwoningen bestaan. c. bij locaties van maximaal 15 woningen wordt een maatwerkprogramma opgesteld, waarbij rekening gehouden wordt met een gedifferentieerde woningvoorraad en stedenbouwkundige inpassing van de locatie. Hierbij stuurt de gemeente op voldoende sociale huurwoningen, zodat op alle locaties gezamenlijk minimaal 25% sociale huurwoningen gerealiseerd wordt (zie bijlage 4). Wanneer het aandeel sociale huur onder de 25% dreigt te komen, wordt opnieuw naar het uitgangspunt over maatwerk gekeken. d. de gemeente streeft ernaar dat de sociale huurwoningen door een corporatie ontwikkeld worden. e. de gemeente voert met de ontwikkelaar overleg over het woningbouwprogramma met als doel hierover afspraken te maken, die in een anterieure overeenkomst worden vastgelegd. De gemeente streeft ernaar om in anterieure overeenkomsten met ontwikkelaars af te spreken dat te ontwikkelen sociale woningen aan een corporatie worden verkocht.

1.2 Meer woningen voor de middeninkomens

Prestaties en procesafspraken	
Prestaties gezamenlijk	
49.	De gemeente monitort de kansen van de middeninkomens op de Nijkerkse woningmarkt op basis van bestaande cijfers. Dit gebeurt tweejaarlijks, vanaf het eerste kwartaal 2017, op basis van eigen analyses van data van (o.a.) Food Valley en WoningNet.
50.	Bij toewijzing wordt de vrije toewijzingsruimte ingezet voor toewijzing van woningen aan huishoudens met een inkomen boven € 39.055 (prijspeil 2020).
Prestaties gemeente	
51.	Inzet van een starterslening voor starters op de koopwoningenmarkt, waaronder huurders die een huurwoning achterlaten en geen woning van de corporatie kopen.
52.	Gemeente spoort marktpartijen aan om voor de middeninkomens passende woonproducten te ontwikkelen: a. bij de ontwikkeling van de inbreidingslocaties wordt gestreefd naar 10% goedkope koop. b. bij de ontwikkeling van inbreidingslocaties worden marktpartijen gewezen op de potentiële behoefte aan vrije sector huurwoningen.
Prestaties WSN	
53.	WSN verkoopt jaarlijks gemiddeld 35 sociale huurwoningen. Huurders krijgen voorrang op de koop van deze woningen.
54.	WSN heeft bij de administratieve scheiding van DAEB/ niet DAEB woningen vastgelegd welke woningen geliberaliseerd kunnen worden bij mutatie en welke na mutatie weer een sociale huur krijgen. Het saldo van woningen dat in aanmerking komt voor liberalisatie bedraagt ongeveer 100 woningen.

1.3 Voldoende mogelijkheden om (langer) zelfstandig te wonen

Prestaties en procesafspraken
Prestaties WSN
55. Binnen de complexen "Zilverstate", "Beatrixflat", "Venepoort" en "Oranjelaan" is 50% gelabeld voor toewijzing met voorrang voor mensen met een CIZ en/of WMO indicatie.
Prestaties Alliantie
56. Binnen het complex "de Stoutenborg" is 50% gelabeld voor toewijzing voor mensen met een CIZ- en/of Wmo-indicatie op voorwaarde dat er geen leegstand ontstaat als gevolg van labeling en toewijzing op maat mogelijk is.

1.4 Aandacht voor de kwaliteit van bestaande woningen en de woonomgeving

Prestaties en procesafspraken
Prestaties gezamenlijk
57. Partijen dragen gezamenlijk de kosten van buurtbemiddeling: de bemiddeling van vrijwilligers bij situaties van overlast tussen burens. De gemeente koopt de buurtbemiddeling bij een externe partij in, waarbij de kosten grofweg worden verdeeld op basis van woningbezit over de partijen: a. de gemeente betaalt 75% van de totaalkosten; b. de corporaties betalen 25% van de totaalkosten, waarbij deze kosten op basis van woningbezit onder de corporaties worden verdeeld; c. de WSN betaalt 85% van het kostendeel van de corporaties; en d. de Alliantie betaalt 15% van het kostendeel van de corporaties. De gemeente treedt tijdig met de corporaties in overleg wanneer de kosten van buurtbemiddeling meer dan 10% stijgen ten opzichte van het voorgaande jaar.