

Toekomstbestendig wonen in de gemeente Nijkerk

Prestatieafspraken 2023 – 2024



2 februari 2023; 10:00 uur



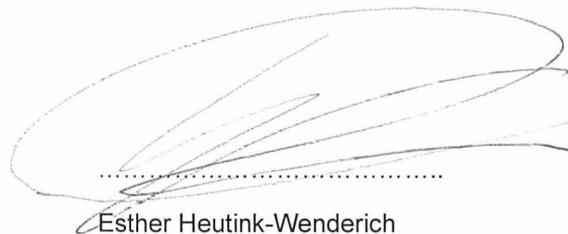
1. Ondertekening

De ondergetekenden:

1. Gemeente Nijkerk, hierna te noemen: 'de gemeente'
2. Woningstichting Nijkerk, hierna te noemen: 'WSN'
3. Woningstichting de Alliantie, hierna te noemen: 'de Alliantie'
4. HuurdersOrganisatie Nijkerk, hierna te noemen: 'HON'
5. HuurdersBelangenVereniging de Alliantie Regio Amersfoort, hierna te noemen: 'HBVA'

verklaren hierbij de prestatieafspraken 2023-2024 in dit document vast te leggen, welke afspraken zijn gemaakt conform artikel 44 van de Woningwet. Deze prestatieafspraken betreffen de volkshuisvestelijke afspraken die WSN, de Alliantie, HON, HBVA en de gemeente Nijkerk maken voor de jaren 2023 en 2024.

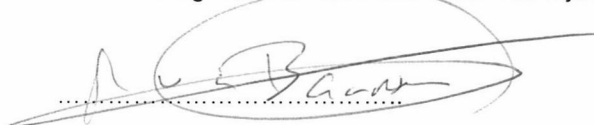
Deze afspraken zijn ondertekend op 9 februari 2023 te Nijkerk.



.....

Esther Heutink-Wenderich

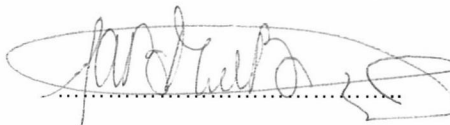
Wethouder Gemeente Nijkerk,
namens burgemeester en wethouders van Nijkerk



.....

Michiel van Baarsen

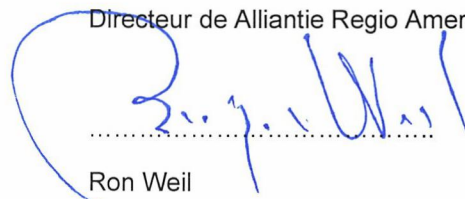
Directeur-bestuurder Woningstichting Nijkerk



.....

Joan van der Burgt

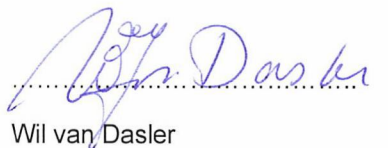
Directeur de Alliantie Regio Amersfoort



.....

Ron Weil

Voorzitter HuurdersOrganisatie Nijkerk



.....

Wil van Dasler

Voorzitter Huurdersbelangenvereniging de Alliantie Regio Amersfoort

Inhoud

1. Ondertekening	2	Bijlage I: samenwerkingsovereenkomst 2021-2025	17
2. Inleiding	4	1.1 Opgave	17
3. Balans in vraag en aanbod	6	1.2 Doelstellingen	17
3.1 Opgave	6	1.3 Afspraken	18
3.2 Doelstellingen	6	Samenwerkingsafspraken	19
3.3 Prestaties	6	Bijlage II: Projectenoverzicht	20
4. Wonen en zorg	9		
4.1 Opgave	9		
4.2 Doelstellingen	9		
4.3 Prestaties	9		
5. Alternatieve en flexibele woonvormen	11		
5.1 Opgave	11		
5.2 Doelstellingen	11		
5.3 Prestaties	11		
6. Verduurzaming van de bestaande woningvoorraad	12		
6.1 Opgave	12		
6.2 Doelstellingen	12		
6.3 Prestaties	12		
7. Samenwerking	14		
8. Langlopende afspraken, vooruitblik 2021-2025	15		

2. Inleiding

Voor u liggen de Prestatieafspraken 2023-2024. Wij – de Gemeente Nijkerk, WSN, de Alliantie, HON en HBVA - zien de prestatieafspraken als middel om gezamenlijk onze doelen en visie te realiseren. We sluiten zoveel mogelijk aan op wat er al is. We zitten namelijk niet stil en kennen al veel afspraken en mooie samenwerkingen.

Woonvisie 2020+ als basis

In de prestatieafspraken wordt aangesloten bij de vier thema's van de Woonvisie gemeente Nijkerk 2020+ (hierna: Woonvisie):



Bron: Woonvisie gemeente Nijkerk, 2020

Verder vormen als basis de Prestatieafspraken 2021 – 2022 en het BOD 'Goed Wonen en vitale buurten in de gemeente Nijkerk, agenda 2023 – 2024 en doorkijk t/m 2026' d.d. 22 juni 2022 van de WSN, de Alliantie, HON en HBVA.

Landelijke ontwikkelingen

In maart 2022 verscheen de Nationale Woon- en Bouwagenda. Dit werd opgevolgd door de volgende verschenen programma's: "Een thuis voor iedereen", "Betaalbaar wonen", "Leefbaarheid en veiligheid", "Verduurzaming gebouwde omgeving", "Woningbouw" en het programma "Wonen, ondersteuning en zorg ouderen". Al deze programma's raken de kerntaken van ons als gemeente, huurdersorganisaties en corporaties. Door het vanuit de corporatiesector (Aedes) ondertekenen van de Nationale Prestatie Afspraken met de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), Woonbond en het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK), is de verhuurdersheffing per 1 januari 2023 van de baan. Daar tegenover staat een stevige verwachting dat corporaties bijdragen aan onder andere: beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid. Daarbij hebben we tegelijkertijd te maken met significant stijgende bouwkosten, verhoging van de energielasten en toenemende belastingdruk.

Eveneens zijn er op provinciaal niveau afspraken gemaakt over de bijdrage aan de Nationale Prestatieafspraken. Deze moeten een vertaalslag krijgen in Regionale Woondeals en vervolgens in de lokale prestatieafspraken.

Tweejarige afspraken

De Woonvisie vormt een logische basis om te komen tot meerjarige afspraken. Hiermee voorkomen we dat we ons enkel richten op acties op de korte termijn en procesdiscussies. We houden ook nu weer middels een Monitor Prestatieafspraken scherp de vinger aan de pols, zodat we tijdig kunnen bijsturen als dat nodig is. Wanneer zich omstandigheden voordoen, bijvoorbeeld ontwikkelingen op rijksniveau en economische ontwikkelingen, die van invloed zijn op voorliggende afspraken, dan gaan partijen in overleg. Dit kan leiden tot bijstelling van deze Prestatieafspraken.

Uitgangspunten

Bij de prestatieafspraken gaan we uit van de volgende uitgangspunten:

- De afspraken zijn concreet;
- De afspraken zijn resultaatgericht;
- De afspraken zijn kort en bondig;
- De afspraken zijn afhankelijk van interne besluitvorming;
- In de prestatieafspraken wordt alleen vastgelegd wat echt hierin geregeld moet worden. Going concern zaken landen hier dus niet. Dit geldt ook voor wat al wettelijk e/o in de Nationale Prestatieafspraken is vastgelegd.

Leeswijzer

Per thema van de Woonvisie beschrijven we de opgave en de daaruit volgende doelstellingen. Vervolgens noemen we de prestatieafspraken per partij. Zo is het duidelijk wie, wanneer en voor wat verantwoordelijk is. In de bijlagen vindt u de begrippenlijst en een planning- en vergaderschema. Ook is de samenwerkingsovereenkomst- en afspraken 2021 – 2025 opnieuw als bijlage opgenomen.

3. Balans in vraag en aanbod

3.1 Opgave

Door de toenemende schaarste op de woningmarkt en door de eerder beschreven landelijke ontwikkelingen is een betaalbare woning voor een groeiend aantal inwoners steeds moeilijker bereikbaar. Wij vinden het gezamenlijk belangrijk dat zoveel mogelijk mensen passend kunnen wonen en een wooncarrière kunnen maken. We werken graag mee aan het bouwen van woningen voor inwoners die tegen de problemen op de woningmarkt aanlopen. We kijken niet alleen naar onze vastgoedportefeuille maar ook naar de omgeving, buitenruimte, leefomgeving en woonmilieu. We zien het belang van samenwerking rondom sociaal beheer steeds groter en belangrijker worden. Net als voldoende differentiatie creëren in een buurt of wijk zodat het een positief effect heeft op leefbaarheid.

3.2 Doelstellingen

- De beschikbaarheid van de sociale huurwoningen vergroten door het vraaggericht bouwen en bevorderen van de doorstroming.
- Het zoveel mogelijk voorkomen en oplossen van betaalbaarheidsproblemen als gevolg van hoge woonlasten, mede in relatie tot bijvoorbeeld EnergieArmoede.

3.3 Prestaties

Prestaties gezamenlijk

1. Partijen hebben de ambitie om – daar waar de doelstelling van de Woonvisie uitgaat van 50 huurwoningen netto per jaar – een meerjarenprogrammering te hanteren die in potentie voorziet in de realisatie van gemiddeld 75 huurwoningen per jaar.

In 2023 en 2024 bedraagt volgens de planning de netto toevoeging respectievelijk 16 en 72 woningen. Zie bijlage met projectenoverzicht 2023 – 2024.

Tabel 1: Ambitie ontwikkeling voorraad sociale huurwoningen 2022 - 2026

Overzicht netto toevoeging per jaar 2022 - 2026

	2022	2023	2024	2025	2026	Totaal t/m 2026
opleveringen	64	63	97	55	204	483
verkoop	25	25	25	25	25	125
sloop	0	20	0	29	16	65
liberalisaties	2	2	0	1	1	6
totaal netto saldo	37	16	72	0	162	287

Bron: WSN en de Alliantie, december 2022

Bij afspraak 1 gelden de volgende uitgangspunten:

- a. Voor het realiseren van nieuwbouw- en herstructureringsprojecten betreft de gemeente de corporaties bij de kaderstelling voorafgaand aan het principebesluit van het college van B&W. Kaderstelling gaat zowel over het kwantitatieve alsook het kwalitatieve aspect (woonvormen, aantallen, doelgroep etc).
 - b. De gemeente garandeert een aandeel van minimaal 30% sociale huur bij elk nieuwbouwproject. We gaan namelijk uit van een aandeel sociale woningbouw van 35% bij nieuwbouwprojecten in de gemeente Nijkerk (waarvan maximaal 5% sociale koop).
 - c. Ook voor middenhuur betreft de gemeente de corporaties bij de planontwikkeling (10%).
2. In Q1 van 2023 worden gezamenlijk concrete afspraken gemaakt over versnelling van nieuwbouw/herontwikkeling. Hierbij worden concrete locaties benoemd met duidelijke tijdsperioden (bijvoorbeeld Stadshaven, Nijkerkerveen deelplan 3, Amersfoortseweg e/o Doornsteeg fase 3).

3. Ook wordt onderzocht of meer sociale huurwoningen mogelijk zijn bij Doornsteeg fase 3 en Stadshaven, door o.m. mogelijkheden Woondeal. Hiertoe zal een tijdelijke werkgroep in het leven worden geroepen, bestaande uit projectleiders van de gemeente en WSN.
4. Een werkgroep met afgevaardigden van WSN, gemeente en de programmamanager (waar nodig aangevuld met de Alliantie) monitort minimaal drie keer per jaar de woningbouw-programmering. De gemeente is hierbij regievoerder. De groep monitort de voortgang, risico's en stuurt bij waar nodig. Gezamenlijk worden dilemma's en kansen gesignaleerd en besproken. Deze 'projectenmonitor' wordt minimaal één keer per jaar besproken in het bestuurlijk overleg en voorafgaand voorbereid in het ambtelijk overleg (AO) breed.
5. Ook in 2023 en 2024 stimuleren WSN en de Alliantie doorstroming met o.a. de inzet van de wooncoach. In de eerste helft van 2023 onderzoeken de corporaties of daarbij aanspraak gemaakt kan worden op de verhuiskostenvergoeding van de provincie Gelderland.
6. In 2023 neemt de gemeente een besluit over de implementatie van de Voorzieningswijzer in samenwerking met de corporaties en huurdersorganisaties.
7. WSN en de Alliantie behouden 15% vrije toewijzingsruimte passend toewijzen in 2023-2026.
8. WSN en de Alliantie realiseren, gezamenlijk met corporaties en gemeenten in de regio Eemvallei, de harmonisatie van de woonruimteverdeling. De gemeente past de huisvestingsverordening aan op basis van de regionaal gemaakte afspraken en regelt hierbij structureel de urgentie bij herstructurering.

Prestaties de Alliantie

9. Voor de komende periode staat het sloop/nieuwbouwproject Beverdam op stapel. Voor de 20 sociale huurwoningen op deze plek, komen in 2024 36 energiezuinige woningen terug. 30 sociale huurwoningen en 6 woningen voor middeninkomens. De gemeente draagt zorg voor tijdige afhandeling van de benodigde procedures en, indien nodig, het verstrekken van urgenties.

Prestaties gemeente

10. De gemeente draagt er – in samenspraak met de corporaties – zorg voor dat respectievelijk halverwege 2023 en halverwege 2024 de woningbouwmonitor gereed is en besproken wordt in het bestuurlijk overleg (BO).
11. De gemeente betreft de komende jaren WSN en de Alliantie bij de verdere uitwerking van de omgevingsvisie, omgevingsplannen en -tafels, zodat we gezamenlijk de belangrijkste kaders en kansen voor een fijne en gezonde leef- en woonomgeving kunnen bepalen.
12. De gemeente zorgt bij bestaande gemeentelijke grondposities voor het realiseren van de opgaven. In overeenkomsten nemen we op dat de corporaties altijd de eerst aangewezen partij is voor de afname van sociale huurwoningen.

Prestaties HON en HBVA

13. We zetten ons ervoor in dat de betaalbaarheid en beschikbaarheid van de woningvoorraad voor huurders met een laag tot middenlaag inkomen sterk verbetert door onder andere huurverlaging voor minima, geen huurverhoging bij geringe woningverbetering en isolerende maatregelen, verminderen energiearmoede en onmiddellijke werkzaamheden aan label E, F en G woningen.

14. We streven naar inclusiviteit in de wijken en willen segregatie tegengaan. We willen graag meedenken in het zoeken naar oplossingen.
15. We willen de wachttijd voor woningzoekenden terugbrengen naar maximaal vier jaar. We denken constructief mee over oplossingen. We willen de Woonvisie daarvoor strak monitoren en prioriteit geven aan starters en alleenstaanden, zonder de andere doelgroepen uit het oog te verliezen.

4. Wonen en zorg

4.1 Opgave

In de gemeente Nijkerk staan samen leven, kwaliteit van leven en aandacht voor elkaar centraal. Wij hechten er waarde aan dat inwoners kunnen blijven wonen in hun vertrouwde omgeving, ook wanneer de zorgvraag toeneemt. We dragen bij aan de behoefte van en de beschikbaarheid voor de verschillende zorgdoelgroepen. We hebben hierbij oog voor de leefbaarheid.

4.2 Doelstellingen

- Een meer integrale aanpak met beter inzicht en een betere samenwerking bij de in- en uitstroom van mensen uit maatschappelijke instellingen. Vooral aan de voorkant bij de toewijzing en bij zittende huurders en andere kwetsbare inwoners.
- Realiseren van passend woningaanbod voor ouderen met extra aandacht voor de woonomgeving.

4.3 Prestaties

Prestaties gezamenlijk

16. WSN en gemeente starten in 2023 met de plannen rondom de ontwikkeling van een woonvoorziening in combinatie met zorgvoorzieningen in Paasbos.
17. Gezamenlijk wordt in 2023 verder gewerkt aan de totstandkoming van de Visie Wonen en Zorg.

Bijlagen hierbij worden een afwegingskader, om nieuwe initiatieven te kunnen toetsen, en een afsprakenkader, om tot een betere samenwerking tussen gemeente, corporaties en zorg- en welzijnsorganisaties te komen. Gestreefd wordt naar vaststelling vóór 1 juli 2023.

18. In de tweede helft van 2023 wordt op basis van de Visie Wonen en Zorg een uitvoeringsprogramma geschreven in samenwerking tussen Gemeente, de corporaties en zorg- en welzijnsorganisaties.
19. Partijen investeren extra in buurten waar de leefbaarheid onder druk staat. Met behulp van de veerkrachtkaarten maken we in Q2 van elk kalenderjaar een keuze en stellen we een gezamenlijk plan van aanpak op, onder andere voor Paasbos. WSN en de gemeente onderzoeken in 2023 of een gebiedsgerichte aanpak van wijken onder regie van de gemeente mogelijk is. Als dat mogelijk is starten we met een gezamenlijke integrale gebiedsvisie voor de buurt Schulpkamp.
20. Gemeente en corporaties continueren de inzet van buurtbemiddeling.

Prestaties WSN

21. We bieden nieuwe statushouders een training 'Een (t)huis in Nederland aan' waar aandacht is voor de manier waarop een woning bewoond en onderhouden wordt.
22. We herontwikkelen huize St. Jozef tot een toekomstbestendige en bruisende locatie waarin 'wonen met een plus' centraal staat, in 2024 start de transformatie. Een actieve medewerking van de gemeente op de terreinen wonen en zorg is hiervoor nodig.
23. We herontwikkelen de Beatrixhof tot een Woonzorgcirkel, waarin 'wonen met een plus' centraal staat. In 2024 start de transformatie. De gemeente levert een actieve medewerking en zorgt, indien nodig, voor het verstrekken van de benodigde urgenties voor bewoners met een vast huurcontract.

24. We updaten jaarlijks onze leefbaarheidsthermometer dat inzicht geeft in de stand van het (sociaal) beheer in een gebied. De uitkomsten worden gedeeld met onze partners. De belangrijkste acties worden gezamenlijk opgepakt.
25. We zien soms schimmel en vochtproblemen in woningen welke gedragsgerelateerd zijn. We willen meer aandacht geven aan wat bewoners kunnen doen om schimmel- en vochtproblemen te voorkomen.

Prestaties de Alliantie

26. In Hoevelaken is het algemeen gesproken prettig wonen. Waar en wanneer nodig zetten we er met onze partners extra op in om dit in stand te houden. Dit is ook in 2023 en 2024 weer maatwerk

Prestaties gemeente

27. Minimaal 2x per jaar organiseert de gemeente een overleg waarin woonconsulenten en Wmo-consulenten elkaar treffen. Agendapunt van dit overleg is in elk geval 'integrale aanpak bij problemen', om te borgen dat inwoners adequaat geholpen worden, niet hoeven te gaan 'shoppen' en het niet te hoeven worden opgeschaald.

Prestaties HON en HBVA

28. De HON en HBVA zetten zich in 2023 en 2024 in voor het stimuleren van ontmoeting en verbinding tussen huurders door themasessies, social media, nieuwsbrieven en andere activiteiten. De jaarlijkse themasessies worden georganiseerd voor de achterban over onderwerpen als betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid, ouderen, veiligheid en leefbaarheid.
29. De HBVA en HON spannen zich in 2023 in om andere vormen van participatie te stimuleren.

5. Alternatieve en flexibele woonvormen

5.1 Opgave

De gemeente Nijkerk kenmerkt zich door een groot aandeel gezinnen. De woningvoorraad sluit daar goed op aan, met een hoog aandeel eengezinswoningen. Tegelijkertijd is er een opkomst van doelgroepen die behoefte hebben aan andere woonvormen. Daarnaast wordt de ruimte om woningen te bouwen schaars en zijn de bouwkosten voor traditionele woningen hoog. We willen alternatieve en flexibele oplossingen bieden om te voorzien in een veranderde woningbehoefte en rekening houden met beperkingen.

5.2 Doelstellingen

- Realiseren van nieuwe maatschappelijk gewenste woonvormen.



Tiny Houses op Spookkamp II. Bron: WSN, 2020.

5.3 Prestaties

Prestaties gezamenlijk

30. We realiseren in gezamenlijkheid de komende vier jaar een aantal nieuwe woonconcepten, zoals het voorgestelde meergeneratiehofje in Hoevelaken, het Thuishuis voor senioren bij de Stadshaven, permanente Tiny Houses in Doornsteeg en drie vriendenhuizen in Nijkerk. De corporaties zijn bereid om voor de nieuwe woonconcepten extra aandacht te geven met een motivatie bij toewijzing en gericht sociaal beheer. De gemeente neemt een actieve rol en toont lef om alternatief te bouwen, alternatief toe te wijzen en het anders te doen dan we altijd hebben gedaan.
31. In 2023 wordt uitvoering gegeven aan Kamers met Kansen voor jongeren die ondersteuning nodig hebben bij het creëren van een goede basis. De gemeente neemt hierin de regie.
32. WSN en gemeente werken gezamenlijk aan het realiseren van tijdelijke huurwoningen in het project Spookkamp II. Hier worden in 2024 flexwoningen gerealiseerd, ten behoeve van onder meer starters, spoedzoekers en statushouders.

Prestaties HON en HBVA

33. We halen informatie op bij onze achterban over gewenste alternatieve en flexibele woonvormen.

6. Verduurzaming van de bestaande woningvoorraad

6.1 Opgave

De ambities op het gebied van duurzaamheid zijn hoog. Bij nieuwbouw gelden inmiddels strenge normen ten aanzien van duurzaamheid. De grootste opgave ligt in het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. We willen slim investeren in verduurzaming waarbij de woonlasten (huur en energiekosten) van de huurders op zijn minst gelijk blijven. De bijdrage van de huurder is nooit hoger dan de besparing op de energierekening. Ook hebben we oog voor invloed van de duurzaamheidsmaatregelen op de gezondheid en het wooncomfort van de huurders.

6.2 Doelstellingen

- Realisatie van een energetisch duurzame woningvoorraad.
- Realisatie van woningen uit herbruikbare duurzame grondstoffen.
- Een warmtetransitie die betaalbaar is voor iedereen.

6.3 Prestaties

Prestaties gezamenlijk

34. Partijen werken gezamenlijk actief mee aan uitvoering van de Transitievisie Warmte van de gemeente Nijkerk en de tussentijdse evaluatie om te komen tot een Transitievisie Warmte 2.0 in 2024.
35. Partijen werken gezamenlijk actief mee aan de uitvoering van de Routekaart Nijkerk Energieneutraal 2050 en het Uitvoeringsprogramma 2024-2030.

36. We kijken breed naar verduurzaming: naast verduurzaming van de woningen, willen we gezamenlijk inspelen op klimaatadaptatie. We onderzoeken klimaatadaptatieve aanpassingen in de bouw en aangrenzende (openbare) ruimte bij ons bezit.
37. Bewustwording van inwoners vergroten over de duurzaamheidsopgave en ze verleiden om mee te gaan in energiebesparing. Samenwerking met het Energieloket en de energieambassadeurs wordt nog verder geïntensiveerd gericht op het energiegedrag van huurders.
38. De WSN doet de komende twee jaar een proef met circulaire c.q. modulaire keukens.
39. Gezamenlijk zoeken we naar oplossingen die bijdragen aan het comfort en verlagen van de energielasten van huurders bij de overstap naar een andere, duurzame warmtebron.
40. Gezamenlijk wordt gezocht naar het optimaal benutten van daken voor zonnepanelen. Gezocht wordt naar mogelijkheden om het surplus aan opgewekte duurzame energie te benutten voor bijvoorbeeld huishoudens met energiearmoede. WSN benut haar daken overigens in eerste instantie niet voor het opwekken van energie voor anderen.
41. WSN en De Alliantie werken aan een versnelde aanpak van huurwoningen met een label slechter dan D. In 2023 wordt hiervoor een plan van aanpak gemaakt.
42. We stimuleren gezamenlijk een klimaatadaptatieve openbare ruimte, ontsteden van de openbare ruimte en een groene tuinen aanpak.
43. We willen de energiearmoede verminderen. We versnellen waar mogelijk onze duurzaamheidsmaatregelen. Hiertoe werken WSN en gemeente samen in een FIX-team.

Prestaties WSN

44. Bij 250 woningen worden in 2023 versneld zonnepanelen geplaatst.
45. In de komende twee jaar staan er 200 woningen voor verduurzaming gepland.

Prestaties Alliantie

46. In 2023 en 2024 willen we 99 woningen (verder) verduurzamen, met een mogelijke uitloop naar 2025. In de meeste gevallen gaat het hier om een integrale verbeter- en verduurzamingsaanpak. Bij 22 woningen betreft het verduurzaming (isolatie) in combinatie met planmatig onderhoud. Voor de realisatie geldt de voorwaarde dat 70% van de bewoners van een complex instemt met de voorgestelde maatregelen.
47. Nieuwe huurders, en huurders die destijds geen gebruik hebben gemaakt van het aanbod van de Alliantie om zonnepanelen te plaatsen, kunnen zonnepanelen aanvragen bij de Alliantie.

Prestaties Gemeente

48. De gemeente zoekt samen met Liander naar mogelijkheden om de stroominfrastructuur per locatie aan te passen op de piekcapaciteit van de woningen vanwege de extra aanleg van zonnepanelen en warmtepompen. Met WSN is dit gesprek al gestart. Met de Alliantie start de gemeente dit gesprek graag in 2023 op.

Prestaties HON en HBVA

49. We zijn bereid om onze energiecoaches in samenwerking met Energieloket Nijkerk in te zetten.

7. Samenwerking

Om bij te dragen aan de ambities uit de Woonvisie zijn goede afspraken en een goede samenwerking alle partijen van groot belang. Er komen namelijk meer en complexere opgaven op ons af die we niet alleen kunnen oplossen. Daarom hebben wij speciale aandacht voor het verbeteren van een duurzame en effectieve samenwerking en overlegstructuur. In de bijlage noemen we voor de volledigheid de bestaande samenwerkingsafspraken die een integrale plek hebben in onze samenwerking.

Prestaties gezamenlijk

50. Een proactieve en open houding waarbij we actief meedenken en doen met de ontwikkeling en uitvoering van het woon- en sociale beleid.
51. We gaan in gesprek met onze partners, die betrokken zijn bij goed wonen en vitale buurten, en proberen samen met hen een nog duurzamer en transparant netwerkplatform te bouwen. Zowel bestuurlijk, als operationeel.
52. We willen meer integraal werken. We maken niet enkel afspraken rondom diverse thema's tussen de traditionele driehoek – gemeente, corporatie, huurdersorganisatie – maar we kijken breder. De opgaven waar we voor staan zijn complex dus meer gebiedsgericht werken en een verbreding naar andere partijen, zoals zorgpartijen en ontwikkelaars, is nodig. We willen ze laten meedenken aan de vóórkant in plaats van achteraf betrekken.
53. We organiseren jaarlijks een thematische netwerkmeeting waarin we met onze partners in gesprek gaan over gemeenschappelijke beleidsthema's.
54. We zorgen voor voldoende capaciteit, budget en betrokkenheid bij alle partijen rondom de thema's wonen, welzijn en zorg, projectontwikkeling en sociaal domein.
55. Gezamenlijk zorgen we voor voldoende competenties en lef, bij medewerkers en bestuur, om gebiedsgericht en integraal te werken.
56. Binnen de gemeente is er één vast contactpersoon die goed op de hoogte is van de verschillende beleidsvelden rondom wonen en aansluit bij de ambtelijke- en bestuurlijke overleggen (grondbeleid, projecten, wonen, ruimtelijke ordening en zorg).
57. De gemeente organiseert de werkgroep die de woningbouwprogrammering bespreekt en is regievoerder ten aanzien van het projectenoverzicht. De werkgroep komt in Q1, Q2 en Q3 bij elkaar. Deze werkgroep bestaat uit de projectontwikkelaars van de corporaties, de projectleiders van de gemeente en de beleidsadviseurs Wonen van de gemeente en corporaties.

8. Langlopende afspraken, vooruitblik 2021-2025

Naast de prestatieafspraken voor 2023-2024, hebben we langlopende afspraken met een vooruitblik van circa vijf jaar. Hieronder zijn de langlopende afspraken per thema en partij weergegeven.

Balans in vraag en aanbod

Gezamenlijk

1. De gemeente verzoekt het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA) zo min mogelijk alleenstaande statushouders te koppelen.
2. 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 had een geldigheid tot 1 oktober 2020, dat 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.
3. De planning van woningbouwprojecten kan vaak niet rechtstreeks door de gemeente of corporaties worden afgedwongen. Daarnaast zijn er, sinds het vaststellen van de Woonvisie, een aantal ontwikkelingen die maken dat de druk op de woningmarkt onverminderd hoog blijft. Te denken valt aan de verdubbeling van de taakstelling voor statushouders en de toegenomen vraag vanuit het zorgdomein naar woonruimte. Gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties hebben daarom de ambitie om - daar waar de doelstelling van de Woonvisie uitgaat van 50 huurwoningen netto per jaar - een meerjarenprogrammering te hanteren die in potentie voorziet in de realisatie van 75 huurwoningen netto per jaar. Aanvullend aan de bestaande (middel)grote woningbouwprojecten kan daarbij gedacht worden aan een lijst met diverse (kleine) inbreidings- of transformatieprojecten, het realiseren van extra tijdelijke huisvesting of het omvormen van tijdelijke huisvesting naar een definitieve woonbestemming.

Gemeente

4. De gemeente hanteert bij nieuwe woningbouwontwikkelingen de volgende uitgangspunten:
 - a. Tien procent van de nieuwbouwontwikkelingen is bestemd voor seniorenwoningen (65+).
 - b. De gemeente streeft ernaar dat de sociale huurwoningen door een corporatie ontwikkeld worden. Zo niet, dan gelden dezelfde voorwaarden als voor de corporatie (differentiatie in huurprijzen, urgentenopvang, huisvesten statushouders en uitstromers, afspraken t.b.v. behoud kernvoorraad, verbod op verkoop en verplichting deelname woningnet).
 - c. De gemeente voert met de ontwikkelaar overleg over het woningbouwprogramma met als doel hierover afspraken te maken, die in een anterieure overeenkomst worden vastgelegd of, in geval van een gemeentelijke grondpositie, in een kooprealisatie-overeenkomst met de gemeente. De gemeente spreekt in anterieure overeenkomsten met ontwikkelaars af dat de te ontwikkelen sociale woningen in principe worden verkocht aan een corporatie.
5. De gemeente monitort jaarlijks de kansen van de middeninkomens op de woningmarkt van de gemeente Nijkerk op basis van eigen analyses van (onder andere) Foodvalley en WoningNet.

WSN, Alliantie

6. De corporaties monitoren jaarlijks, halverwege het jaar, de beschikbaarheid (slaagkans) van de vier verschillende doelgroepen: primaire doelgroep, secundaire doelgroep, urgenten en senioren en bespreken dit jaarlijks in het ambtelijk en bestuurlijk overleg.
7. De Alliantie en WSN leggen zoveel mogelijk het accent op nieuwbouw onder de aftoppingsgrenzen, zodat de woningen bereikbaar zijn voor huishoudens die op huurtoeslag zijn aangewezen.

8. 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. Het voorstel voor de jaarlijkse huuraanpassing wordt ter advisering aan de huurdersbelangenvereniging voorgelegd.
9. De Alliantie verkoopt de komende periode geen sociale huurwoningen. Zij liberaliseert een beperkt aantal sociale huurwoningen. De geliberaliseerde woningen worden meestal verhuurd in het middensegment, zodat we ook de middeninkomens kunnen bedienen.

Wonen en zorg

Gezamenlijk

10. Gemeente en corporaties blijven zich maximaal inzetten om statushouders te huisvesten en te zorgen voor toewijzingen van woningen. Corporaties nemen naar rato een deel van de taakstelling van de huisvesting voor hun rekening. 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 kwartaal met elkaar, Vluchtelingenwerk en COA besproken.
11. Partijen blijven zich gezamenlijk inzetten voor de leefbaarheid. We zoeken de samenwerking op met maatschappelijke partners zoals onderwijs, Buurtbemiddeling, Vluchtelingenwerk en zorg- en welzijnspartijen. In het kader van leefbaarheid en veiligheid in buurten en wijken, zetten WSN en de Alliantie in op schoon, heel en veilig. Dit doen we door de volgende inzet:
 - Schoon, heel en veilig houden van de eigen wooncomplexen en directe omgeving;
 - Aanwezig en aanspreekbaar zijn in de wijk zodat we proactief in kunnen spelen op leefbaarheidsvraagstukken;
 - Inzet op vroegsignalering van sociale en individuele problemen bij huurders rondom huurschulden, huisuitzettingen en overlast;

- Bevorderen van huurdersinitiatieven en betrokkenheid op het gebied van (sociaal) beheer.

WSN

12. WSN investeert in 2021-2025 in kleinschalige woonzorgcomplexen, indien hiervoor locaties beschikbaar zijn. WSN zet in op wonen met een plus: een klein woningcomplex met toegankelijke, zorggeschikte kamers waar (oudere) bewoners kunnen herstellen na ziekenhuisopname maar het is ook voor andere short-stay klanten zoals mensen die gescheiden zijn. Daarnaast worden woon-zorg arrangementen ondersteund.

Verduurzaming van de bestaande voorraad

WSN, Alliantie

13. WSN en de Alliantie werken aan duurzaamheid, met het perspectief op een gemiddeld CO2-neutrale voorraad in 2050. Daarnaast werken corporaties aan circulariteit en klimaatadaptatie.

Bijlage I: samenwerkingsovereenkomst 2021-2025

1.1 Opgave

De gemeente Nijkerk, WSN, Alliantie, HON en HBVA zijn trots op de goede samenwerking. We willen deze samenwerking graag voortzetten en intensiveren.

Om bij te dragen aan onze gezamenlijke ambities zijn goede afspraken en een goede samenwerking tussen alle partijen van groot belang. Er komen namelijk meer en complexere opgaven op ons af die we niet alleen kunnen oplossen. Daarom hebben wij speciale aandacht voor het verbeteren van een duurzame en effectieve samenwerking en overlegstructuur. In de laatste paragraaf noemen we voor de volledigheid de bestaande samenwerkingsafspraken die een integrale plek hebben in onze samenwerking. De samenwerkingsovereenkomst Wonen 2016-2020 is deels toe aan vernieuwing en komt hiermee te vervallen.

1.2 Doelstellingen

- Een duurzame en efficiënte samenwerking.
- Een duurzame en efficiënte overlegstructuur.
- Wederzijds gedeelde verwachtingen over de rollen en verantwoordelijkheid van de partijen.
- Samen op een goede en constructieve manier bijdragen aan de woningmarkt van de gemeente Nijkerk.

Hiervoor is duidelijkheid over de rollen en verantwoordelijkheden per partij nodig.

Gemeente Nijkerk:

- Is de regisseur op de woningmarkt in de gemeente Nijkerk;
- Houdt het overzicht en is verantwoordelijk voor de samenhang tussen alle partijen die in de gemeente Nijkerk werken aan de woonopgaven. De gemeente betreft de partners bij beleidsontwikkeling en besluitvorming; ook in de gemeenteraad. De gemeente nodigt de partners daarbij actief uit;
- Toont lef om te experimenteren en innoveren;
- Kijkt breed naar het thema wonen. We bekijken de woonopgave integraal en zoeken naar koppelkansen op het gebied van zorg, welzijn, klimaat, mobiliteit en duurzaamheid.

Corporaties:

- Ontwikkelen en verhuren (sociale) huurwoningen;
- Zetten zich in voor de beschikbaarheid, betaalbaarheid, leefbaarheid, wonen & zorg, duurzaamheid en energie;
- Kijken breed naar het thema wonen. We bekijken de woonopgave integraal en zoeken naar koppelkansen op het gebied van zorg, welzijn, klimaat, mobiliteit en duurzaamheid.

Huurdersorganisaties:

- Vertegenwoordigen de huurders én woningzoekenden;
- Hebben een gelijkwaardige positie in de samenwerking gemeente-corporaties-huurdersorganisaties;
- Participeren in alle stappen van visie tot prestatieafspraken;
- Geven bij het afwegen van een standpunt of bijdrage bij beleid een zo representatief mogelijk beeld van huurders en woningzoekenden.
- Hebben informatie-, advies- en instemmingsrecht op onderwerpen van beleid en beheer. De HON en WSN hebben dit vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst HON – WSN, 2019.

1.3 Afspraken

Afspraken gezamenlijk

Overlegstructuur

- Gemeente, WSN en Alliantie stellen gezamenlijk een programmamanager/regisseur wonen aan die start in januari 2021 voor een nader te bepalen periode.
- De partijen vergaderen in 2021-2022 volgens de bijgevoegde vergaderplanning- en agenda met vastgestelde onderwerpen. Uiteraard is dit document dynamisch en is er tussentijds ruimte voor aanvulling en bijsturing.
- De gemeente, corporaties en huurdersorganisaties voeren iedere acht weken regulier ambtelijk overleg in aanwezigheid van de programmamanager. De gemeente is hiervoor initiatiefnemer en facilitator. In dit overleg worden lopende zaken en nieuwe kansen en ontwikkelingen besproken.
- De gemeente, corporaties en huurdersorganisaties voeren vier keer per jaar bestuurlijk overleg. Dit wordt voorbereid door het ambtelijk overleg.
- De gemeente heeft daarnaast individueel overleg met de corporaties en huurdersorganisaties. De overleggen met de corporaties vinden elke maand plaats. De overleggen met de huurdersorganisaties vinden, afhankelijk van de behoefte, twee tot vier keer per jaar plaats. In het overleg wordt per organisatie de lopende zaken besproken.
- De gemeente plant de afspraken voor de bestuurlijke en de ambtelijke overleggen aan het begin van het jaar voor het gehele jaar in de agenda's.
- Eenmaal per jaar, in het derde kwartaal, organiseren partijen een informatieavond voor raadsleden van de gemeente over de (voortgang van) de uitvoering van de prestatieafspraken en actuele thema's die verwant zijn aan de prestatieafspraken. De gemeente neemt hiervoor het initiatief.

Samenwerking

- Partijen zorgen voor een uitnodigende en open houding naar elkaar. Er wordt gebruik gemaakt van elkaars kennis, kunde en invloed om bij te dragen aan een goede woningmarkt.
- We spreken af dat we in overleg met elkaar gaan wanneer zich externe omstandigheden voordoen die het nakomen van afspraken sterk bemoeilijken. Dat kunnen bijvoorbeeld ontwikkelingen zijn in Rijksbeleid of veranderde economische ontwikkelingen.
- Partijen spreken elkaar aan als iets niet loopt.
- De gemeente stelt vaste aanspreekpunten aan voor de corporaties. Bij nieuwbouw is dit al goed geregeld. De gemeente regelt per Q1 2021 één vast aanspreekpunt bij (1) het gebiedsteam en (2) groen en openbare ruimte.

Monitoring afspraken

- De monitoring van de voortgang van de prestatieafspraken vindt twee keer per jaar plaats, in mei/juni en aan het eind van het jaar. Zo kunnen we tijdig bijsturen.
- Partijen spreken af dat de corporaties en huurdersorganisaties in 2021 geen BOD uitbrengen omdat we werken met meerjarige prestatieafspraken. We focussen op de uitvoering en monitoring.
- We maken meerjarige afspraken, voor twee jaar, met een jaarlijkse cyclus van monitor en bestuurlijke bespreking van de monitor. Dit biedt, mede in relatie tot actuele ontwikkelingen, de mogelijkheid voor bijsturing of herijking.
- De prestatie- en samenwerkingsafspraken zijn dynamisch. Veranderende omstandigheden kunnen aanleiding zijn om de afspraken te herzien. Partijen treden hierover in overleg indien nodig.
- Als partijen er met elkaar in goed overleg niet uitkomen, kan mediation in worden geroepen om alsnog tot overeenstemming te komen.

Samenwerkingsafspraken

De Alliantie, WSN, HON, HBVA, de gemeente Nijkerk en andere partners kennen naast de voorgaande afspraken over samenwerking de volgende convenanten, afspraken en procedures:

- Achtervangovereenkomst WSW, 2017. WSN, Alliantie, Gemeente Nijkerk, Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw.
- Convenant sluitende aanpak personen met verward gedrag gemeente Nijkerk, 2020. Gemeente Nijkerk, Stichting Jeugd- en Jongerenwerk Gemeente Nijkerk, WSN, Buurtbemiddeling, GGZ Centraal.
- Convenant vroegsignalering schulden Nijkerk, 2019. Gemeente Nijkerk, Vitens, Coöperatie VGZ, CZ, Coöperatieve Menzis U.A., Achmea, WSN, de Alliantie.
- Convenant Woonruimteverdeling regio Amersfoort, 2015, gemeente Amersfoort, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Nijkerk, Soest en Woudenberg en de corporaties Alliantie, Portaal, Omnia Wonen, Het Gooi en Omstreken, Vallei Wonen, Woningstichting Leusden, WSN en Stichting Bevordering Bejaardenhuisvesting Soest.
- Samenwerkingsovereenkomst Directe Bemiddeling huurders bij verkoopwoningen, 2019. Gemeente Nijkerk, WSN.
- Samenwerking in de toegang, 2015. Gebiedsteams gemeente Nijkerk, Buurtbemiddeling, WSN, Alliantie.
- Samenwerkingsovereenkomst, 2019. HON, WSN.
- Samenwerkingsovereenkomst Wonen, 2016-2020, gemeente Nijkerk, WSN, de Alliantie, HON en HBVA.
- Toekomst Ready Wonen, 2017. WSN, WoningNet.
- Werkafspraken buurtbemiddeling, 2016. WSN, Alliantie, gemeente Nijkerk.

- Werkafspraken huisvesting statushouders, 2016. Gemeente Nijkerk, Vluchtelingenwerk, WSN en de Alliantie.
- Werkafspraken toewijzing woonzorgcomplexen, 2018. Alliantie, WSN, gemeente Nijkerk, Sigma.

Bijlage II: Projectenoverzicht

Aan de cijfers kunnen geen rechten worden ontleend

1.1 Inleiding

In de zomer van 2020 is door de raad van Nijkerk een nieuwe woonvisie vastgesteld, te weten de Woonvisie gemeente Nijkerk 2020+ (hierna: Woonvisie). De gemeente wil voor alle inwoners kansen op de woningmarkt. Daarom is in de Woonvisie veel aandacht voor betaalbaar wonen. Er moeten woningen worden gebouwd die voorzien in de behoefte van inwoners en er is specifieke aandacht voor doelgroepen die in de knel raken/zitten. De Woonvisie stuurt, meer dan voorheen, op de realisering van sociale huurwoningen en het middensegment. Bovendien beoogt de Woonvisie dat er in elk nieuwbouwproject 10% speciaal voor ouderen wordt gebouwd. Daarnaast is de wens meer te bouwen voor kleinere huishoudens. De ambities in de Woonvisie zijn concreet vastgelegd in doelstellingen.

Woonvisie gemeente Nijkerk 2020+

- Het realiseren van tenminste 75 sociale huurwoningen per jaar;
- Het realiseren van tenminste 20 woningen in het lage middensegment;
 - Met hierbij de motie vanuit de gemeenteraad om te onderzoeken in hoeverre het op inbreidings- en uitbreidingslocaties ruimtelijk en anderszins passend zou kunnen zijn om te komen tot de bouw van extra, niet-gebonden woningen, in de categorie 'midden-laag'.
- Ontwikkelaars geven de promotie van nieuwbouwprojecten zoveel mogelijk een lokale invulling;
 - Met hierbij de toezegging om met de projectontwikkelaars het toewijzingsmodel voor nieuwbouwwoningen te bespreken.
- Een passend aanbod realiseren voor senioren. Met een spreiding over de prijssegmenten. Betrekken van de woningcorporaties om ouderen met een laag inkomen te faciliteren. Aandacht voor huren in het middensegment;
- Sturen op een toename van kleine en goedkope sociale huurwoningen.

Om ervoor te zorgen dat deze ambities ook echt van de grond komen, bevat de Woonvisie een hoofdstuk met uitgangspunten voor woningbouwprogrammering. Hierin worden de eisen genoemd voor nieuwbouwprojecten. In beginsel wordt in nieuwe wijken gestreefd naar differentiatie en variatie, oftewel: Voldoende aandacht voor differentiatie in prijsklasse en variatie in woningtypen. Bijvoorbeeld kleinere woningen voor éénpersoonshuishoudens, woningen specifiek geschikt voor ouderen en woonconcepten op het gebied van wonen en zorg. Bij nieuwbouwprojecten worden de onderstaande uitgangspunten gehanteerd.

Differentiatie en variatie				
Betaalbaarheid	Woningtypen en focus op doelgroepen			
35% sociale huur en koop, waarvan max. 5% sociale koop	10% Specifiek voor senioren	Appartementen / kleine woningen	Opgaven wonen met zorg	Flexibele en alternatieve woonvormen
10% laag middensegment				
15% hoog middensegment				
40% vrij in te vullen				

1.2 Monitoring

Met de Woningbouwmonitor wordt inzicht gegeven op de voortgang van de doelstellingen uit de Woonvisie. Enerzijds is het een terugblik, op wat er het afgelopen jaar aan nieuwbouw is opgeleverd, en anderzijds wordt vooruitgeblikt. Dit aan de hand van een vooruitblik op de korte termijn én op de lange termijn. Voor de projecten die op korte termijn worden gerealiseerd, is de programmering concreter. Voor de lange termijn, is vooral van belang of er voldoende plancapaciteit beschikbaar is. Daarnaast spelen ook ontwikkelingen in de markt mee, zoals stijgende rentes en bouwkosten.

1.3 Monitoring in ontwikkeling

In juni 2021 is de eerste Woningbouwmonitor (2021) opgeleverd. Deze is een product in ontwikkeling. De bedoeling is dat de komende jaren meer data aan de monitor wordt toegevoegd. Bijvoorbeeld op het gebied van wonen en zorg. Het domein van wonen en zorg is volop in beweging. Met de Woonvisie is inzicht in de woningbehoefte van zorgdoelgroepen. De zorgparagraaf wordt, samen met de partners uit het maatschappelijk middenveld, uitgewerkt tot een Visie Wonen & Zorg.

2.1 Woningbouwopleveringen 2020 – 2022

Project	Aantal woningen	Aandeel sociale huur
NIJKERK		
Doornsteeg fase 2	350	96
Doornsteeg inbreiding Smink / Hofstee	50	12
Landgoed Appel	2	0
Spoorkamp II – Tiny Houses (flexwoningen)	49	49
NIJKERKERVEEN		
Deelplan 2, Dorp	14	0
Deelplan 1a / Buntwal	67	12
Achterblijvende locatie Concordia	8	0
Achterblijvende locatie van Rootselaarschool	24	20
HOEVELAKEN		
Woonpark Hoevelaken	165	36
Totaal	729	225

Volgens gegevens van de gemeente.

3.1 Netto woningbouwprogrammering

Ontwikkeling voorraad sociale huur 2022 – 2026	2022	2023	2024	2025	2026	Totaal t/m 2026
Opleveringen	64	63	97	55	204	483
Verkoop	25	25	25	25	25	125
Sloop	0	20	0	29	16	65
Liberalisaties	2	2	0	1	1	6
Totaal netto saldo	37	16	72	0	162	287

Volgens gegevens van de Alliantie en WSN.

Bovenstaande programmering leidt tot de volgende jaargemiddelden:

- Totaal aantal sociale huur bruto (=483/5): 96 woningen per jaar;
- Totaal aantal sociale huur netto (=287/5): 57 woningen per jaar.

3.2 Flexwoningen

Project	Aantal sociale wooneenheden
NIJKERK	
Spoorkamp II – Tiny Houses (gerealiseerd)	49
Verdere ontwikkeling Spoorkamp II (flexibele wooneenheden)	n.t.b.

3.3 Sloop- nieuwbouwproject(en) 2023 – 2025

Sloop	2023	2024	2025
Beverdam	20		
Nieuwbouw	2023	2024	2025
Beverdam		36 (30 sociaal)	
Bruto toevoeging: 36		Netto toevoeging: 16	

Volgens gegevens van de Alliantie.

4.1 Rennovatie- en verduurzamingsprojecten 2023 – 2024

WSN

Adres	Kern	Aantal woningen	Jaar	Bouwjaar
Van Zuijlenstraat e.o.	Nijkerk	57	2023	1975
Julianastraat e.o.	Nijkerk	40	2023	1959
Beatrixhof	Nijkerk	34	2024	1953
Westerveenstraat	Nijkerkerveen	29	2024	1971
Zonnehof	Nijkerkerveen	13	2024	1975
Bachlaan e.o.	Nijkerk	31	2024	1971-1975
Totaal:		204	(periode 2023–2024)	

Volgens gegevens van WSN.

de Alliantie

Kern	Activiteit	Aantal woningen	Periode
Hoewelaken	(Verdere) verduurzaming van woningen. In de meeste gevallen betreft het een integrale verbeter- en verduurzamingsaanpak. Bij 22 woningen betreft het verduurzaming (isolatie) in combinatie met planmatig onderhoud. Voor de realisatie geldt de voorwaarde dat 70% van de bewoners van een complex instemt met de voorgestelde maatregelen.	99	2023 – 2024 <i>met een mogelijke uitloop naar 2025</i>

Volgens gegevens van de Alliantie.