

# Prestatieafspraken 2019

## 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-A'

verklaren hierbij de prestatieafspraken 2019 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 Vereniging Huurdersbelangen Amersfoort en de gemeente Nijkerk maken voor het jaar 2019. Onderdeel van de prestatieafspraken zijn de samenwerkingsovereenkomst 2016–2020 waarin de praktische werkafspraken zijn vastgelegd en de meerjarige relevante afspraken voortkomend uit de Prestatieafspraken 2016/2017/2018 (dit jaar als bijlage bij de prestatieafspraken 2019 bijgevoegd). De afspraken hebben betrekking op onder meer:

- Sturen op slaagkans.
- Jaarlijks overzicht van toewijzingen.
- Realisatie taakstelling.
- Grondprijzen.
- Percentage sociale woningbouw bij nieuwbouwlocaties en het sluiten van anterieure overeenkomsten met marktpartijen.
- Bevorderen betaalbaarheid door HON en HBVA-A.
- Beschikbaarheid woningen voor middeninkomens.
- Inzet starterslening door gemeente Nijkerk.
- Verhuur van woningen in woonzorgcomplexen.
- Jaarlijkse monitoring van de leefbaarheid in Nijkerk aan de hand van de LeefbaarOmeter.
- Realiseren duurzaamheidsdoelstellingen.

Disclaimer:

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 voorlicht daadwerkelijk door het WSW en de Autoriteit Woningcorporaties (AW) wordt gehanteerd, dienen onder meer prestatie afspraken 1, 4, 7, 13, 24, 25 en 32 opnieuw te worden bezien. 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.

Deze afspraken zijn ondertekend op 5 december 2018 te Nijkerk.

Harke Dijksterhuis  
Wethouder Gemeente Nijkerk

Peter Toonen  
directeur-bestuurder Woningstichting Nijkerk

Koos Koolstra  
directeur Alliantie regio Amersfoort en vastgoedonderhoud

René Hecker  
Voorzitter HuurdersOrganisatie Nijkerk,

Wil van Dasler  
Voorzitter a.i. Vereniging Huurdersbelangen De Alliantie



## 2. Achtergrond: prestatieafspraken en de opgaven en ambities in de woonvisie

De 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 2018 een BOD voor 2019 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 2019 uitgewerkt.

### 2.1. Basis gelegen in de woonvisie

Het bod en daarmee de prestatieafspraken zijn gebaseerd op de woonvisie. 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:

1. Nieuwbouw en aankoop van woningen
2. Betaalbaarheid en bereikbaarheid
3. Liberalisatie en verkoop
4. Huisvesting van specifieke groepen
5. Kwaliteit en duurzaamheid van woningen
6. 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.

## 3. Prestatieafspraken 2019

### 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

Huishoudens met een laag inkomen zijn voor een belangrijk deel aangewezen op een sociale huurwoning. Partijen zien het als hun primaire verantwoordelijkheid om er voor te zorgen dat er voldoende sociale huurwoningen zijn voor de inwoners met een laag inkomen, die in een sociale huurwoning willen wonen. Uit een in 2018 uitgevoerde herijking van de kernvoorraad<sup>1</sup> moeten in 2020 tussen de 3.400 en 3.700 woningen verhuurd zijn aan huishoudens met een laag inkomen. De huidige beschikbare kernvoorraad bedraagt circa 3.218 woningen. Dit betekent dat ten opzichte van de streefsituatie in 2020 een tekort is van 174 tot 522 beschikbare sociale huurwoningen<sup>2</sup>.

---

Confrontatie theoretische behoefte 2020 en beschikbaar aanbod 2018

	beschikbare kernvoorraad begin 2018	behoefte 2020 (scenario laag)	behoefte 2020 (scenario hoog)	verschil met ondergrens	verschil met bovengrens
Nijkerk	2.493	2.476	2.730	16	-238
Nijkerkerveen	243	271	299	-28	-56
Hoevelaken	483	645	711	-162	-228
Totaal	3.218	3.392	3.740	-174	-522

2. Voldoen aan taakstelling statushouders

In de berekening van de theoretische behoefte van de benodigde sociale huurvoorraad is geen rekening gehouden met de taakstelling voor statushouders. Voor 2019 wordt een soortgelijke opgave verwacht als in 2018 (taakstelling 60 statushouders). Verwacht wordt dat de taakstelling gehaald wordt.

---

<sup>1</sup> Werkgroep herijking kernvoorraad (WSN, Alliantie en gemeente Nijkerk, juni 2018)

<sup>2</sup> In de nieuwe berekening van de kernvoorraad 2020 is de behoefte circa 600 woningen lager geworden dan in de berekening van de Woonvisie2015+. Dit komt doordat:

- de kernvoorraad nu hoger is. Dit komt omdat de definitie is gewijzigd van ‘liberalisatiegrens’ naar ‘DAEB woning’ en omdat corporaties een aantal woningen in het kader van de administratieve scheiding van de niet DAEB naar de DAEB categorie hebben gebracht
- er minder ‘goedkope’ scheidwoningen zijn dan eerder aangenomen (geen 36% totaal gemiddeld maar slechts 14,9%)
- er inmiddels ruim 100 sociale nieuwbouwwoningen zijn opgeleverd
- de voorspelde huishoudensgroei lager is dan eerder verwacht (200 i.p.v. 250 per jaar).

3. Definiëren van de te behalen slaagkans, 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. Hiervoor zijn nog onvoldoende gegevens beschikbaar. Om betrouwbare keuzes te kunnen maken, maken de partijen vooralsnog ook afspraken over de ontwikkeling van de voorraad.
4. Doorstroming bevorderen om match tussen vraag en aanbod te verbeteren en scheidwonen op een aanvaardbaar peil te houden. Om dit te bereiken zetten corporaties een mix van instrumenten in: nieuwbouw, sloop, inkomensafhankelijke huurverhoging, verkoop en liberalisatie. Partijen maken in gezamenlijk overleg een plan voor de inzet van deze instrumenten.

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

Prestaties en procesafspraken	
Prestaties gezamenlijk	
1.	De gemeente en WSN zetten zich gezamenlijk in voor de verwerving van nieuwbouwlocaties voor betaalbare sociale huurwoningen: <ol style="list-style-type: none"> <li>a. de gemeente en WSN spannen zich in om geschikte locaties te vinden.</li> <li>b. de gemeente is facilitator voor planontwikkeling (grondleverancier, juridisch, planologisch) bij de locaties die corporaties willen ontwikkelen.</li> <li>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 qua nieuwbouw woningen en specifiek sociale woningen te monitoren.</li> </ol>
2.	Corporaties bespreken tweemaal per jaar met de gemeente de slaagkansen van de vier doelgroepen (primaire en secundaire doelgroep, spoedzoekers en ouderen) met de volgende indicatoren: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inschrijftijd</li> <li>• Zoektijd</li> <li>• Aantal reacties</li> <li>• Slaagkans (in- en exclusief urgenten)</li> <li>• Weigeringsgraad</li> </ul> De norm ligt rond het gemiddelde van de regio, waarvan de gemeente Nijkerk in negatieve zin niet van wil afwijken. Afwijkingen van de norm worden geanalyseerd en leiden indien nodig tot verbetervoorstellen.
3.	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 doorstroombesluit ontwikkeld. <ol style="list-style-type: none"> <li>a. WSN heeft Toekomst Ready Wonen waarbij ouderen met voorrang en behoud van huurprijs kunnen verhuizen. Het betreft een tweejarig experiment dat in 2019 op zijn resultaten geëvalueerd wordt. In juli 2019 worden de eerste resultaten met elkaar gedeeld.</li> <li>b. De Alliantie zet ‘Mijn Wooncoach’ door in 2019. Ouderen die willen verhuizen worden persoonlijk begeleid naar een passende woning. Ouderen die willen verhuizen krijgen voorrang voor een passende sociale huurwoning in de gemeente Nijkerk.</li> </ol>
4.	In 2019 stelt de gemeente een nieuwe Woonvisie 2019+ op in samenwerking met partijen. Voorafgaande hieraan bespreken partijen de uitkomsten van het WoON 2018 onderzoek. Ook wordt hiermee verkend of het aandeel sociale huur van 25% in de nieuwbouw voldoende en gewenst is.
5.	De gemeente Nijkerk is gestart met de update van de omgevingsvisie. De corporaties hebben een visie op de gewenste ontwikkeling van hun portefeuille. In 2019 stemmen partijen beide visies op elkaar af. In ieder geval voor de onderwerpen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Betaalbaarheid</li> <li>• Beschikbaarheid</li> <li>• Verduurzaming</li> </ul>

## Prestaties en procesafspraken

6. Eind 2017 zijn afspraken over beheer, onderhoud etc. van de opstapwoningen aan de Spoorkamp tussen partijen vastgelegd. Eind 2019 evalueren WSN en de gemeente de huisvesting, bewoning en de leefbaarheid in deze wijk.
7. WSN is bereid om ook op een andere (permanente) locatie in de gemeente Nijkerk huisvesting te realiseren voor tijdelijke opvang vanuit crisissituaties of andere noodsituaties. De gemeente wil hiervoor eerst de evaluatie van de opstapwoningen afwachten, maar gaat in 2019 wel alvast potentieel geschikte locaties in kaart brengen.
8. Eind 2018 komt een onderzoeksrapport beschikbaar vanuit de dialooggroep 'Minima in Nijkerk'. Dit rapport wordt met elkaar gedeeld en vervolgens wordt besproken welke acties m.b.t. de betaalbaarheid in wonen kunnen worden opgepakt in 2019.
9. 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 doorlooptijd t/m 1 november 2019. In 2019 besluiten partijen of het convenant al dan niet gewijzigd wordt verlengd.
10. Het Zusterhuis wordt vooralsnog gebruikt om alleenstaande statushouders te huisvesten. WSN maakt in 2019/2020 samen met de gemeente een plan van aanpak voor de wijze waarop de toewijzing en leegloop in het Zusterhuis tot 2022 plaatsvindt.
11. In 2019 wordt de huisvestingsverordening en urgentieregeling geactualiseerd
12. In 2019 onderzoeken partijen of het wenselijk is om verschillende volkshuisvestelijke uitgangspunten (zoals bezettingsnorm woningen, passend toewijzen, twee huren beleid etc.) regionaal te herzien en op elkaar af te stemmen

## Prestaties WSN

13. 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 hier aan gewerkt. Zie ook bijlage 2 woningbouwprogrammering WSN.
  - a. Concreet worden de volgende afspraken gemaakt voor 2019 m.b.t. sociale huurwoningen:
    - o Oplevering nieuwbouw 18
    - o Sloop: 09
    - o Totaal toevoeging nieuwbouw: 9
  - b. Gelabeld voor verkoop: 400 woningen, waarvan er gemiddeld 35 per jaar worden verkocht.

## Prestaties Alliantie

14. De Alliantie liberaliseert tot en met 2020 maximaal 4 woningen uit de sociale voorraad (in postcode gebied 3871).
15. De Alliantie onderzoekt in samenwerking met de gemeente of er op haar huidige locaties in Hoevelaken – eventueel in combinatie met aangrenzende grond - mogelijkheden zijn om te verdichten, mits dit past binnen de Woningwet. De gemeente Nijkerk zet zich in om de verdichtingsmogelijkheden optimaal te benutten.

## Prestaties gemeente

16. De gemeente Nijkerk kijkt hoe zij bij de gebiedsontwikkeling van Doornsteeg III omgaat met gronden in eigendom van de gemeente in relatie tot de WSN en maakt hierover met WSN afspraken alvorens gronduitgifte plaatsvindt, e.e.a. afhankelijk van de voortgang van de planvorming.
17. De gemeente streeft in het maken van woningbouwafspraken met projectontwikkelaar en corporatie zoveel mogelijk naar een gelijk speelveld voor betrokken partijen.

## Prestaties en procesafspraken

### Prestaties HON en HBVA-A

18. 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.
19. HON ondersteunt bij de herstructureringsopgave in Paasbos de bewoners i.c. de klankbordgroep Lindenlaan en omgeving.
20. 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 huurverhoging wordt nog wel ter advisering aan de huurdersbelangenvereniging voorgelegd.

### Gevolgen prestatieafspraken voor de beschikbare kernvoorraad

Het college van Nijkerk wil in de nieuwbouw tenminste 35% sociaal (huur en koop) realiseren. De WSN is de corporatie die in 2019 nieuwbouw mag realiseren in heel de gemeente Nijkerk. Voor enkele projecten heeft de WSN inmiddels harde afspraken en een passend bestemmingsplan. Van belang voor het aantal te realiseren woningen in Nijkerk is dat bestuurlijk afspraken zijn gemaakt in de regio Food Valley en ook met de provincie Gelderland dat Nijkerk tot in ieder geval 2027 gemiddeld 200 woningen per jaar mag bouwen. In projecten van particulieren en van de gemeente Nijkerk dienen dan ook de afspraken met aantallen te bouwen sociale woningen (huur en koop) te worden vastgelegd. Er lijken dus kansen genoeg dat de tekorten in de sociale kernvoorraad kunnen afnemen.

## 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. Daartoe extra aanbod van vrije sector huur en goedkope koop creëren voor mensen met inkomen tussen € 38.035 en € 42.436 (de zogenaamde (lage) middeninkomens)

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

## Prestaties en procesafspraken

21. De gemeente neemt deel aan een (multiclient) Maatschappelijke Kosten Baten Analyse (MKBA) onderzoek naar middenhuur. In deze MKBA wordt inzicht verkregen in de meerwaarde van middenhuur voor Nijkerk. De uitkomsten worden met partijen gedeeld en gebruikt als input voor de Woonvisie.

#### Prestaties en procesafspraken

22. Partijen hebben de intentie om meer huurwoningen voor de (lage) middenhuur beschikbaar te stellen door deze huurwoningen te ontwikkelen dan wel bestaande sociale huurwoningen te liberaliseren. In 2019 wordt met elkaar besproken op welke manier en onder welke voorwaarden dit wordt gerealiseerd.

#### Prestaties WSN

23. Koopgarantwoningen die door WSN worden teruggekocht, worden niet langer opnieuw te koop aangeboden met korting, maar worden aangeboden aan zowel de lage en middeninkomens met een huurprijs tussen de € 720,- en € 850,-.

### 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, planstart 2019.

#### Prestaties WSN

25. T.b.v. de herontwikkeling van Huize Sint Jozef is de visie ‘Wonen met een plus’ ontwikkeld. In 2018 is deze visie verder uitgewerkt naar een conceptplan en wordt in 2019 uitgerold.

#### Prestaties Alliantie

26. Zodra de huur van het begeleid wonen complex aan de Hilt wordt opgezegd, gaan de gemeente en de Alliantie met elkaar in gesprek over de invulling van de (maatschappelijke) bestemming voordat opnieuw verhuurd gaat worden.



#### Prestaties gemeente

27. De gemeente neemt de regierol op in het werkveld van wonen & zorg.
  - a. De voorlichting in het kader van Woonbewust wordt ondergebracht bij de ouderenadviseurs van Sigma.
  - b. De gemeente herijkt het behoefteonderzoek in 2019 naar specifieke woonvormen van wonen en zorg uit 2015

### 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

28. In 2019 presenteert de gemeente Nijkerk de routekaart hoe het doel wordt bereikt om in 2035 CO2 neutraal te zijn met toevoeging van duurzame energie en reductie van energieverbruik. In 2020 ligt er een met alle partijen in de samenleving opgesteld programma hoe dit wordt bereikt.
29. In 2035 wil de gemeente Nijkerk CO2 neutraal zijn. Gemeente stelt i.s.m. partijen een warmtevisie op. Als vervolg hierop starten partijen in 2019 (samen met andere partners als netbeheerder, waterschap etc.) met het maken van een plan van aanpak voor de transformatie van een bestaande wijk naar een aardgasloze wijk of buurt. De keuze voor deze buurt wordt in 2019 gemaakt, het plan van aanpak is uiterlijk 2020 gereed. Realisatie van dit project start in deze raadsperiode (2018-2022).
30. De jaarresultaten 2018 van Buurtbemiddeling worden in het eerste kwartaal 2019 met partijen besproken.

##### 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 1,34 reeds aan de doelstelling van minimaal gemiddeld label B (EI 1,40) in 2020. Nieuwe woningbouwplannen worden BENG en aardgasloos gerealiseerd.

## Prestaties en procesafspraken

32. De WSN zet in op betaalbaarheid door:
- Enmaximaal redelijke huur van 69% te vragen, of lager indien de woning onder de vastgestelde aftoppingsgrens van het complex moet blijven;
  - Geen (jaarlijkse) huurverhoging in rekening te brengen bij huurders waar de huidige huur hoger ligt dan de streefhuur.
33. 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
  - het begaanbaar maken van achterpaden van de "Beatrixhof"
  - realiseren en onderhouden van achterpadverlichting
  - gladheidsbestrijding bij seniorencomplexen
  - het organiseren van een tuinen wedstrijd

## Prestaties Alliantie

34. De Alliantie zet in op verduurzaming en betaalbaarheid van haar voorraad: De Alliantie ambieert een CO2 neutrale voorraad in 2050
- Als tussenstap streeft de Alliantie naar opschaling van de voorraad van een gemiddelde energie index van gemiddeld 1,40 eind 2020 voor haar woningen.
  - Het streven bij de geplande ingrepen is om naar label A te gaan. In 2019 worden 20 woningen naar label A gebracht. Voor de periode 2020-2023 staan 146 woningen gepland.
  - De Alliantie geeft achteraf jaarlijks inzicht in de ontwikkeling van nader te bepalen prestatie indicatoren m.b.t. verduurzaming van haar voorraad.
  - De Alliantie biedt huurders de mogelijkheid tot het aanbrengen van zonnepanelen, waarbij de (maandelijkse service) kosten lager zijn dan de gemiddelde opbrengsten. Bij mutatie plaatst de Alliantie zonnepanelen waar dit mogelijk is.
35. De Alliantie zet in op betaalbaarheid door:
- Bij de jaarlijkse huuraanpassing houden we rekening met het betaalbaar wonen voor de 'zittende huurder'.
  - Bij nieuwe verhuringen inkomensgroepafhankelijk toe te wijzen, waarbij in principe gebruik wordt gemaakt van het zogenaamde 'tweehuren beleid'.

## Prestaties gemeente

36. De gemeente faciliteert de bewoners bij het nemen van energetische maatregelen en geeft voorlichting over energiegebruik.
- In 2019 is er een energieloket, waar alle inwoners terecht kunnen met vragen over energiegebruik en energetische maatregelen.
  - In 2019 worden verzoeken vanuit het energieloket doorverwezen naar alle -ook de vrijwillige- energieadviseurs. De vrijwillige energieadviseurs worden door de gemeente ondersteund.
  - In het winterseizoen 2018/2019 worden er nog een nader te bepalen aantal wijkaanpakken uitgevoerd waarbij huiseigenaren in een wijk benaderd worden met een aanbod op maat om hun woning te verduurzamen.
  - In 2019 blijft de Duurzaamheidslening beschikbaar voor particuliere woningeigenaren en huurders in Nijkerk.
  - De nieuwbouwwijk Doornsteeg wordt ontwikkeld als een duurzame wijk. De gemeente zet zich op alle fronten in om deze ambitie waar te maken door afspraken te maken met de externe partijen over o.a. de eisen aan de nieuwbouwwoningen en een duurzame infrastructuur.
37. De inzet en gebruik van energiecoaches wordt in 2019 geëvalueerd.

## Prestaties HON en VHB

38. 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.



## 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 (€ 38.035, tijdelijk € 42.436, prijspeil 2019).
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 € 607,46 voor huishoudens met één of twee personen en € 651,03 voor huishoudens met drie of meer personen.
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 € 720,42 (prijspeil 2019).
Geliberaliseerde huurwoning	Vrije sector huurwoning, boven deze grens (€ 720,42, prijspeil 2019); de huurprijs vrij te bepalen (markthuur).
Goedkoop scheefwonen	Er is sprake van goedkoop scheefwonen, wanneer een huishouden met een inkomen boven de € 38.035 in een sociale huurwoning woont.

Huurprijsgrenzen (prijspeil 2018)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- kwaliteitskortingsgrens tot € 424,44</li> <li>- aftoppingsgrens 1/2persoonshuishoudens € 607,46</li> <li>- aftoppingsgrens 3/4persoonshuishoudens € 651,03</li> <li>- huurtoeslaggrens € 720,42</li> </ul>
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 huursubsidiegrens ligt.
(Lage) Middeninkomens	Alle huishoudens met een inkomen tussen € 38.035 en € 42.436.
Passendheidstoets	95% van de woningen die corporaties toewijzen 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 € 38.035. 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 € 38.035 en € 42.436 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 € 720,42(prijspeil 2019). Dat zijn alle gereguleerde huurwoningen waarvan de huurprijs gereguleerd wordt door het woningwaarderingsstelsel.
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 oplevering	Aantal Nieuwbouw	Aantal sloop	Saldo	Opmerking
2019	6			Vrijheidshof
	12	9		Paasbos Lindelaan fase 1
	<b>18</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	
2020	24			Woonpark Hoevelaken
	12			Deelplan 1a Nijkerkerveen
	10	9		Paasbos Lindelaan fase 2
	19			Doornsteeg 6 De Bunte 1
	28			Doornsteeg 7 Van de Mheen
	12			Doornsteeg 8 Heijmans 1
	<b>105</b>	<b>9</b>	<b>96</b>	
2021	7			Spaanse Leger 1
	20			Doornsteeg 6 De Bunte 2
	19			Doornsteeg 8 Heijmans 2
	15			Doornsteeg 9 Smink
	17			Centrumplein Nijkerkerveen
	34			Kerkplein(Jumbo)
	10			Deelplan 2 landelijk Nijkerkerveen
	<b>122</b>	<b>0</b>	<b>122</b>	
2022	10			Havenkom
	29			De Goede Woning (Filippo) Nijkerkerveen
	25			Oranjelaan Unive
	10			Doornsteeg 3.1(10)
	10			Bronswerk
	8			Spoorkamp
	<b>92</b>	<b>0</b>	<b>92</b>	
2023	15			Doornsteeg 3.2 (11)
	10			Doornsteeg 3.3 (12)
	10			Spaanse Leger 2
	<b>35</b>	<b>0</b>	<b>35</b>	
2024	17			Eikenschuur Hoevelaken
	40			Paasbos waarvan 24 zorgenheden
	30			Locatie Euretco Hoevelaken
	20			Zwembadlocatie
	10			Nijkerkerveen 3
	<b>117</b>	<b>0</b>	<b>117</b>	
<b>Totaal</b>	<b>489</b>	<b>18</b>	<b>471</b>	

---

n.b. de plannen tot en met 2020 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 prestatieafspraken 2016, 2017 en 2018 zijn een aantal langlopende afspraken verwijderd. Deze afspraken hoeven niet jaarlijks te worden geëvalueerd maar moeten wel ergens geborgd worden. In het AOW overleg van 22 januari 2018 is afgesproken om hier een apart document van te maken, zodat hierop kan worden teruggevallen indien nodig. Hieronder worden de (langlopende) prestatieafspraken weergegeven.

### 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 leefbaarheidsperspectief 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.	Corporaties verloten 25% van het beschikbare aanbod en wijzen 75% toe naar inschrijfdatum. Hierdoor krijgen spoedzoekers meer kans op een woning
43.	Gemeente is verantwoordelijk voor de taakstelling huisvesting statushouders. 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.

## Prestaties en procesafspraken

44. Om de druk op de woningmarkt, als gevolg van de verhoogde taakstelling te verlagen, worden alleengaande en alleenstaande statushouders onzelfstandig 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.

45. 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

46. WSN neemt de investeringsopgave voor de uitbreiding van de kernvoorraad in Nijkerk, Nijkerkerveen en Hoevelaken op zich.

47. De gemeente hanteert bij de beoordeling van initiatieven voor woningbouw (inbreidingslocaties) de volgende uitgangspunten (zie bijlage 3 woningbouwprogrammering gemeente):

- 35% van het programma moet bestaan uit goedkoop: sociale huurwoningen met huurprijs onder de 710 euro en/of koopwoningen met maximale von-prijs 200.000 euro.
- bij locaties groter dan 15 woningen moet het programma minimaal uit 25% sociale huurwoningen bestaan.
- 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.
- de gemeente streeft ernaar dat de sociale huurwoningen door een corporatie ontwikkeld worden.
- 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.

## 2. Meer woningen voor de middeninkomens

Prestaties en procesafspraken
Prestaties gezamenlijk
48. 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.
49. Bij toewijzing wordt de vrije toewijzingsruimte van 10% ruimte ingezet voor toewijzing van woningen aan huishoudens met een inkomen boven € 38035 (prijspeil 2019).
Prestaties gemeente
50. Inzet van een starterslening voor starters op de koopwoningenmarkt, waaronder huurders die een huurwoning achterlaten en geen woning van de corporatie kopen.
51. 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
52. WSN verkoopt jaarlijks maximaal 15 sociale huurwoningen. Huurders krijgen voorrang op de koop van deze woningen.

## 3. Voldoende mogelijkheden om (langer) zelfstandig te wonen

Prestaties en procesafspraken
Prestaties WSN
53. 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
54. Binnen het complex "de Stoutenburg" 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.



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

Prestaties en procesafspraken

### Prestaties gezamenlijk

55. Partijen dragen gezamenlijk de kosten van buurtbemiddeling: de bemiddeling van vrijwilligers bij situaties van overlast tussen burens. De kosten van buurtbemiddeling bedragen in 2017 € 41.988,-. De gemeente koopt buurtbemiddeling en de kosten worden op basis van woningbezit over de partijen. In de gemeente Nijkerk staan circa 16.300 woningen, waarvan circa 3.500 sociale huurwoningen:
- de gemeente betaalt 75% van de totaalkosten: € 33.155,-
  - de corporaties betalen 25% van de totaalkosten: € 11.052,-. Deze kosten worden op basis van woningbezit onder de corporaties verdeeld.
  - de WSN betaalt 85% van de kosten: € 9.394,-
  - de Alliantie betaalt 15% van de kosten: € 1.658
56. Gezamenlijk ontwikkelingen leefbaarheid monitoren aan de hand van de Leefbarometer (Ministerie BZK): de leefbaarheidsbarometer wordt jaarlijks in het tripartiet overleg besproken. De gemeente bereidt dit voor. Hierbij wordt ook aandacht besteed aan het signaal dat de huurders de leefbaarheid (overlast jongeren) en het onderhoud van de openbare ruimte minder vinden worden.