



# PRESTATIEAFSPRAKEN

in gemeente Nijkerk | 2025 - 2027



# Ondertekening



De ondergetekenden:

1. **Gemeente Nijkerk**, hierna te noemen: gemeente
2. **Woningstichting Nijkerk**, hierna te noemen: WSN
3. **de Alliantie regio Amersfoort**, hierna te noemen: de Alliantie
4. **Huurdersorganisatie Nijkerk**, hierna te noemen: HON
5. **HuurdersBelangenVereniging de Alliantie regio Amersfoort**, hierna te noemen: HBVA

Gezamenlijk te noemen 'partijen' verklaren hierbij de Prestatieafspraken 2025-2027 in dit document vast te leggen, welke afspraken zijn gemaakt conform artikel 44 van de Woningwet. Deze meerjarige prestatieafspraken betreffen de volkshuisvestelijke afspraken die WSN, de Alliantie, HON, HBVA en de gemeente Nijkerk maken voor de jaren 2025 tot en met 2027.

Deze afspraken zijn ondertekend op 20 februari 2025 te Nijkerk.

---

**Gemeente Nijkerk**  
namens burgemeester  
en wethouders,  
Esther Heutink-Wenderich  
*Wethouder Wonen*



---

**Woningstichting Nijkerk**  
Michiel van Baarsen  
*Directeur-bestuurder*



---

**Stichting de Alliantie**  
Joan van der Burgt  
*Directeur regio Amersfoort*



---

**HuurdersBelangenVereniging de Alliantie regio Amersfoort (HBVA)**  
Wil van Dasler  
*Voorzitter*



---

**Huurdersorganisatie Nijkerk (HON)**  
Ron Weil  
*Voorzitter*



# Inhoud

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Inleiding</b>  | <b>4</b>  |
| <b>1. Balans in vraag en aanbod</b>                       | <b>5</b>  |
| <b>2. Wonen, zorg en aandachtsgroepen</b>                 | <b>7</b>  |
| <b>3. Verduurzamen woningvoorraad en betaalbaar wonen</b> | <b>9</b>  |
| <b>4. Vitale wijken</b>                                   | <b>11</b> |
| <b>5. Samenwerking</b>                                    | <b>12</b> |
| <br>  |           |
| <b>Bijlagen</b>   |           |
| Bijlage I <b>Samenwerkingsafspraken en convenanten</b>    | <b>15</b> |
| Bijlage II <b>Begrippenlijst</b>                          | <b>16</b> |

# Inleiding

Gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties in Nijkerk maken samen tweeverjarige prestatieafspraken. De afgelopen jaren kwamen er steeds meer (boven)lokale kaders en afspraken bij, denk aan de Nationale Bouw- en Woonagenda, de Nationale Prestatieafspraken 2025 t/m 2035, Woondeal regio Amersfoort, Woondeal regio Foodvalley, de Woonvisie en een Woonzorgvisie. Dit heeft zijn uitwerking op het karakter van lokale prestatieafspraken; het vergt steeds vaker meerjarig commitment en nauwe samenwerking van partijen om de opgaven het hoofd te bieden. Met de wijziging van de Woningwet in 2022 kunnen partijen het proces van prestatieafspraken samen inrichten op een manier die voor hen het best werkbaar is. Meerjarige prestatieafspraken zijn daarbij een veel toegepaste vorm, omdat het recht doet aan de complexiteit van de opgave en het daarbij benodigde lange(re) termijn commitment van betrokken partijen. Daarom gaat ook Nijkerk over op meerjarige prestatieafspraken, voor een periode van drie jaar.

## Uitgangspunten

Meerjarige prestatieafspraken hebben een ander karakter. Deze gaan over gezamenlijke ambities en afgeleide doelen voor de komende drie jaar. Eventueel aangevuld met strategieën om dit te realiseren. Gedurende de looptijd van de meerjarige prestatieafspraken maken partijen voor ieder kalenderjaar een activiteitenoverzicht, ook wel een jaarschijf genoemd. Daarin staat wat partijen concreet doen dat jaar. Deze activiteiten zijn een praktische uitwerking van de ambities en doelen in de meerjarige prestatieafspraken. Het verschil tussen meerjarige prestatieafspraken en jaarschijven zit dus tussen DOEL en DOEN, waarbij de doelen steeds leidend zijn. Meerjarige prestatieafspraken kennen een hoger abstractieniveau dan een jaarschijf. Partijen hanteerden bij de totstandkoming de volgende uitgangspunten:

- De afspraken zijn afhankelijk van interne besluitvorming;
- De afspraken zijn onder voorbehoud van de mogelijkheid tot financiering van de voorgenomen activiteiten en investeringen;

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 is vastgelegd en/of in de Nationale Prestatieafspraken is opgenomen.

## Leeswijzer

Deze meerjarige prestatieafspraken zijn gemaakt rondom vier thema's:

- Balans in vraag en aanbod
- Wonen, zorg en aandachtsgroepen
- Verduurzamen woningvoorraad en betaalbaar wonen
- Vitale wijken

Per thema beschrijven we de opgave, onze gezamenlijke ambities en de daaruit volgende doelstellingen. Daarbij geven we zoveel mogelijk expliciet aan welke partij(en) verantwoordelijk of betrokken zijn.

# 1. Balans in vraag en aanbod

Hiermee geven we invulling aan de ambitie om te blijven zorgen voor voldoende betaalbare woningen. Door de toenemende druk op de woningmarkt is een koopwoning voor een groeiend aantal inwoners steeds moeilijker bereikbaar. Ook het aantal mensen dat wacht op een sociale huurwoning neemt toe. We vinden het belangrijk dat inwoners passend kunnen wonen volgens hun behoefte en de mogelijkheid hebben om een wooncarrière op te bouwen. Daarom moeten we woningen blijven bouwen voor inwoners die tegen de problemen op de woningmarkt aanlopen.

**Doel** Er zijn in 2050 voldoende passende, betaalbare huurwoningen beschikbaar in de gemeente Nijkerk om woningzoekenden met een lager of middeninkomen een woning te kunnen bieden. De samenstelling van de woningvoorraad sluit aan bij de vraag van de woningzoekenden. Kwaliteit en huurprijs van de woning en inkomen van de huurder zijn in balans.

## Gezamenlijke ambitie

- We bouwen voldoende woningen voor onze lokale woningzoekenden en leveren een bijdrage aan het oplossen van het woningtekort, in lijn met de regionale Woondeals van Amersfoort en Foodvalley.
- Bij het toetsen van nieuwe plannen hanteren we een juiste balans tussen kwantitatieve ambities (meer en sneller woningen bouwen) en kwalitatieve ambities (o.a. betaalbaarheid, duurzaamheid, levensloopgeschiktheid).
- Omdat woningbouw een proces van vele jaren kent, kijken we in het thema 'Balans in vraag en aanbod' niet alleen naar de periode 2025 t/m 2027 maar geven we ook een doorkijk naar de periode t/m 2030.
- Huurdersorganisaties, gemeente en woningcorporaties streven er gezamenlijk naar om het aandeel sociale huur in Nijkerk te laten groeien en netto minimaal 50 sociale huurwoningen per jaar toe te voegen t/m 2027. Onderstaande tabellen geven de actuele stand van zaken weer per 28 januari 2025.<sup>1</sup>

Tabel 1 | Prognose ontwikkeling sociale voorraad 2025 t/m 2027 en doorkijk t/m 2030

|               | Nieuwbouw<br>(harde plannen) | Onttrekking<br>door sloop of<br>overheveling<br>middenhuur | Onttrekking<br>door verkoop | Netto toename<br>2025 t/m 2027 | Prognose nieuwbouw<br>toename<br>2028 t/m 2030<br>(harde plannen) |
|---------------|------------------------------|--|-----------------------------|--------------------------------|---|
| WSN           | 526                          | 0  | -125                        | 401                            | 215   |
| De Alliantie  | 30                           | -6   | -10                         | 14                             |   |
| <b>Totaal</b> | <b>556</b>                   | <b>0</b>   | <b>-135</b>                 | <b>415</b>                     | <b>215</b>  |

Tabel 2 | Prognose ontwikkeling middeldure voorraad 2025 t/m 2027 en doorkijk t/m 2030

|               | Nieuwbouw<br>(harde plannen) | Onttrekking<br>door sloop of<br>overheveling<br>middenhuur | Onttrekking<br>door verkoop | Netto toename<br>2025 t/m 2027 | Prognose nieuwbouw<br>toename<br>2028 t/m 2030<br>(harde plannen) |
|---------------|------------------------------|--|-----------------------------|--------------------------------|---|
| WSN           | 9                            | 0  | 0                           | 9                              | 8   |
| De Alliantie  | 6                            | 6  | 0                           | 12                             |   |
| <b>Totaal</b> | <b>15</b>                    | <b>6</b>   | <b>0</b>                    | <b>21</b>                      | <b>18</b>   |

1) Deze cijfers zijn prognoses en kunnen nog wijzigen.

## Gezamenlijke ambitie

- Huurdersorganisaties, gemeente en woningcorporaties streven ernaar om ook door het optimaal benutten van de bestaande woningvoorraad woningen toe te voegen, zoals door inbreiding, woningsplitsing of optoppen.
- Om ook de kansen voor middeninkomens te verbeteren streven partijen ernaar om corporatiewoningen toe te voegen in het betaalbare middensegment.
- Partijen hebben de ambitie om de doorstroming op de woningmarkt zo veel mogelijk te bevorderen, zodat de bestaande woningvoorraad zo optimaal mogelijk wordt benut.

## Strategische afspraken

1. Partijen maken in 2025 afspraken om de realisatie van nieuwbouwwoningen in het betaalbare middensegment mogelijk te maken. De gemeente verplicht dat er bij grote projecten (>100 woningen) een aandeel van 5% middeldure huur in het aantal woningen komt. De gemeente biedt WSN de gelegenheid tot het vormgeven van een pilotproject middenhuur.
2. Jaarlijks actualiseren partijen het overzicht van 'zachte plannen' in de planmonitor, waarbij ze kijken naar mogelijkheden voor versnelling. Partijen maken daarbij nadere afspraken over de verdeling naar woningtype en doelgroep.
3. In ieder nieuwbouwproject is 35% van de woningen in de sociale huursector, inclusief maximaal 5% sociale koop. Vanuit de intentie om het beste te halen uit het partnerschap treden we vroegtijdig met elkaar in overleg om gezamenlijk bij te dragen aan de sociale doelstellingen van de woningcorporaties. De gemeente neemt het initiatief hiertoe en partijen nemen ieder de verantwoordelijkheid elkaar op te zoeken.
4. WSN en de Alliantie geven bij verkoop van woningen voorrang aan huurders die een sociale huurwoning achterlaten. Het grootste deel van de woningen dat WSN verkoopt komt terecht bij inwoners van de gemeente Nijkerk met een middeninkomen en valt in de categorie betaalbare koop. WSN en de Alliantie vervullen hiermee een belangrijke rol in de lokale woningmarkt.
5. Met het oog op de financiële haalbaarheid van de afspraken, is rekening gehouden met verkoop en sloop van woningen en de benodigde groei van de sociale voorraad. WSN compenseert de verkoop van sociale huurwoningen altijd met nieuwbouw. Om zicht te houden op de groei van de sociale huurvoorraad, monitoren we de netto ontwikkeling van de voorraad. In de jaarschijf, die jaarlijks wordt bijgewerkt, nemen de corporaties op hoeveel woningen netto worden toegevoegd. WSN vermeldt de voornemens tot verkoop, waarbij de benodigde verkoop bepaald zal worden aan de hand van een voortschrijdend gemiddelde over meerdere jaren van de verwachte nieuwbouw.
6. In het kader van het Volkshuisvestingsprogramma staan partijen open voor de bouw van alternatieve woningtypen als antwoord op de veranderende woningvraag en knelpunten in de woningmarkt. Zij voeren gezamenlijk een haalbaarheidsonderzoek uit om te toetsen aan welke woonvormen in het sociale en middenhuur segment significant behoefte is.
7. De woningcorporaties behouden 15% vrije toewijzingsruimte.
8. Wanneer er vraag is naar sociale huurstandplaatsen voor woonwagens streven gemeente en woningcorporaties ernaar om, waar mogelijk, hierin te voorzien. De wachttijd voor een (sociale huur-) standplaats is ongeveer gelijk aan de wachttijd voor een sociale huurwoning in de regio.

## 2. Wonen, zorg en aandachtsgroepen

In de gemeente Nijkerk staan samenleven, kwaliteit van leven en aandacht voor elkaar centraal. We hechten er waarde aan dat inwoners kunnen blijven wonen in hun vertrouwde omgeving, ook wanneer de zorgvraag toeneemt. Met het thema 'wonen en zorg' gaan we in op de behoefte van de verschillende zorgdoelgroepen en van senioren.

**Doel** Nijkerk is een thuis voor iedereen. Niemand valt tussen wal en schip. We streven ernaar dat kwetsbare mensen een goede start kunnen maken in hun nieuwe wijk, zodat die een succeservaring in het wonen ervaren. Ouderen die dat willen en kunnen stellen we in staat om zelfstandig te blijven wonen, ook als daarbij zorg of ondersteuning nodig is. Daarnaast bevorderen we de doorstroming naar een beter passende woning.

### Gezamenlijke ambitie

- We streven naar een zachte landing in de wijk van aandachtsgroepen, waarbij we tevens oog hebben voor leefbaarheid, differentiatie en draagkracht van de wijken. We dragen gezamenlijk bij aan goede begeleiding die voor de inwoners nodig is.
- Huurdersorganisaties, gemeente en woningcorporaties streven naar een goede balans tussen de slaagkans van de regulier woningzoekenden en het huisvesten van urgenten.
- We streven ernaar dat iedereen die zorg nodig heeft deze - waar mogelijk - thuis kan ontvangen. Zodat het, passend bij de levensfase, mogelijk blijft om zo lang en zoveel mogelijk thuis te blijven wonen.
- Betrokken partijen streven naar een effectieve samenwerking en overlegstructuur op verschillende niveaus (bewoner, buurt en beleid) over sociale/psychische problematiek en/of overlast gevend gedrag.

Onthulling bouwboard Wonen bij Jaap in Nijkerk, WSN.





## Strategische afspraken

9. Partijen streven naar een spreiding van aandachtsgroepen over heel Nijkerk. De woningcorporaties houden bij toewijzing rekening met spreiding over buurten en kernen. Om spreiding te bevorderen zetten zij maatwerk in om de goede balans tussen dragende en vragende groepen te waarborgen. De woningcorporaties stellen (gemiddeld genomen) maximaal 30% per jaar van de vrijkomende woningen beschikbaar voor urgente groepen. Dit betreffen alle categorieën urgenten en aandachtsgroepen, zoals bedoeld in de Wet versterking regie volkshuisvesting en de Huisvestingsverordening. Wanneer dit percentage niet afdoende blijkt, zoeken gemeente en woningcorporaties samen actief naar alternatieve mogelijkheden voor de huisvesting van urgente doelgroepen.
10. De gemeente is verantwoordelijk voor het realiseren van de gemeentelijke taakstelling statushouders. WSN en de Alliantie dragen naar rato van het aantal vrijkomende sociale huurwoningen per jaar bij aan de huisvestingsopgave van de taakstelling.
11. De gemeente draagt zorg voor regionale afspraken over het met voorrang huisvesten van mensen uit begeleid en beschermd wonen (uitstroom uit de maatschappelijke opvang en de bijbehorende fairshare afspraken).
12. We dragen er zorg voor dat er in de toekomst voldoende nultredenwoningen en geclusterde woonvormen zijn in Nijkerk en werken aan een toegankelijke en geschikte woonomgeving in de omgeving van voor senioren gelabelde gebouwen. Afspraken hierover zijn vastgelegd in de 'Woonvisie gemeente Nijkerk 2024+' (hierna: Woonvisie) en worden indien noodzakelijk aangepast in de Woonzorgvisie.
13. Gemeente en woningcorporaties treden met elkaar in overleg over hoe zij een effectieve getrapte (bewoner, buurt, beleid) overlegstructuur vorm kunnen geven. Met het doel om prettig en veilig leven en samenleven tussen bewoners te ondersteunen waar nodig of noodzakelijk.
14. Gemeente en woningcorporaties zetten in op het bevorderen van doorstroming en onderzoeken gezamenlijk en in regionaal verband naar mogelijkheden om het instrumentarium gericht op het stimuleren van de doorstroming te verbeteren en uit te breiden.
15. De gemeente is trekker van de op te stellen Woonzorgvisie waarin de huisvestingsopgave van aandachtsgroepen en ouderen wordt uitgewerkt. Samen met betrokken partijen worden afspraken gemaakt hoe in de (toekomstige) zorgbehoefte van inwoners kan worden voorzien.<sup>2</sup>

2) Zorgbehoefte in de Woonvisie vanuit: 1) Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo); 2) Zorgverzekeringswet (Zvw), waaronder eerstelijnszorg (o.a. huisartsen, tandartsen, apothekers, fysiotherapie en wijkverpleegkunde) en tweedelijnszorg (o.a. specialistische en curatieve zorg); en 3) Wet langdurige zorg (Wlz).



# 3. Verduurzamen woningvoorraad en betaalbaar wonen

De ambities op het gebied van duurzaamheid zijn hoog. Voor nieuwbouw zijn normen ten aanzien van duurzaamheid vastgelegd in het besluit bouwwerken leefomgeving. De grootste opgave ligt daarom in het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. In 2050 zijn onze woningen klimaatneutraal. Klimaatneutraliteit wordt conform Europese en landelijke wetgeving gedefinieerd als een netto-nul uitstoot van alle broeikasgassen in 2050. We merken dat er een grote groep huishoudens is die moeite heeft de eindjes aan elkaar te knopen. We blijven daarom ons woningbezit verduurzamen teneinde de energierekening van onze huurders positief te beïnvloeden. Daarnaast is aandacht nodig voor verduurzaming van woningen van het grote aantal particulieren.

**Doel** Nijkerk wil in 2050 klimaatneutraal zijn in lijn met het Klimaatakkoord. Momenteel wordt gewerkt aan de herijking van de duurzame routekaart. Om die te halen moeten we in de gemeente ons energieverbruik flink verminderen. En wat we wel gebruiken moeten we duurzaam opwekken. Daarom maakt Nijkerk beleid om duurzamer te worden. Partijen werken aan een duurzaam gebouwde omgeving. Er zijn in 2050 in Nijkerk voldoende betaalbare sociale huurwoningen in verschillende huurprijsklassen beschikbaar om aan de behoefte van huurders en woningzoekenden te voldoen. Door een verdere verduurzaming van de woningvoorraad dragen we bij aan een lager energieverbruik en dus lagere woonlasten voor huurders.

## Gezamenlijke ambitie

- We werken aan het verbeteren van de energieprestatie van de sociale woningvoorraad. Onderdeel daarvan is de Nationale Prestatieafspraken over de verbetering van woningen met E-, F- en G-labels, die uiterlijk in 2027 afgerond worden.<sup>3</sup>
- Ter voorkoming en bestrijding van energiearmoede werken huurdersorganisaties, gemeente en woningcorporaties samen aan het vergroten van de bewustwording bij huurders en het vergroten van draagvlak voor het nemen van verduurzamingsmaatregelen.
- Huurdersorganisaties, gemeente en woningcorporaties zetten gezamenlijk in op voorlichting rondom bewustwording, onderzoeken en leren van pilots in het kader van klimaatbestendig wonen en circulair (ver-)bouwen.

## Strategische afspraken

16. Partijen geven samen vorm aan voorlichting over de effecten van verduurzaming en financierings- en subsidiemogelijkheden. De woningcorporaties richten zich op het informeren van hun huurders. De gemeente faciliteert initiatieven op het gebied van energiebesparing en duurzame energie. Het Energieloket Duurzaam Nijkerk verzorgt de communicatie.
17. De gemeente werkt aan een warmteprogramma (volgens de wettelijke verplichting), de planning is dat deze voor eind 2026 wordt vastgesteld. Dit warmteprogramma geeft duidelijkheid over de aardgasvrije strategie per wijk. De gemeente vervult de rol van trekker bij de totstandkoming van het warmteprogramma. Woningcorporaties en huurdersorganisaties worden betrokken waarbij verduurzamingsstrategieën op elkaar afgestemd worden en vorm wordt gegeven aan voorlichting aan en bewustwording onder bewoners over nut en noodzaak van verduurzaming van de woning.
18. Gelet op netcongestie is integraal programmeren voor (sociale) woningbouw noodzakelijk. Woningcorporaties, gemeente en netbeheerder starten strategisch overleg mede in relatie tot investeringsplannen (verduurzaming en woningbouwprogrammering tot 2030).
19. Woningcorporaties zetten de komende jaren in op renovatie en verduurzaming van hun woningvoorraad. Woningcorporaties en gemeente volgen de landelijke wetgeving ten aanzien van het verbeteren van milieuprestaties bij nieuwbouw en renovaties.

<sup>3)</sup> Zie de Nationale Prestatieafspraken 2025 t/m 2035 voor de voorwaarden.

#### Strategische afspraken

20. Woningcorporaties en gemeente maken actief gebruik van instrumenten die doorlooptijden kunnen verkorten en kosten kunnen verlagen zoals soortenmanagementplannen (SMP's) voor alle wijken waar corporatiebezit is.
21. Woningcorporaties en gemeente verkennen de mogelijkheden om door middel van een pilot de toepassing en haalbaarheid van klimaatneutraal bouwen te onderzoeken.
22. De gemeente en woningcorporaties stimuleren groene wijken en tuinen.
23. Partijen bespreken jaarlijks hun activiteiten op het gebied van bewustwording over verduurzaming en duurzaam leven onder bewoners.
24. We sluiten het aanbod betaalbare sociale huurwoningen aan op de behoefte (inkomens) van de actief woningzoekenden in Nijkerk.
25. De gemeente probeert schulden te voorkomen, onder andere door de werkzaamheden van energiecoaches en 'Samen erop vooruit in Nijkerk' en andere regelingen in het kader van armoedebestrijding te blijven ondersteunen.
26. Bij de jaarlijkse huuraanpassing passen de woningcorporaties de wettelijk inkomensafhankelijke huurverhoging toe. Huurders met een relatief hoog inkomen krijgen een inkomensafhankelijke huuraanpassing. De extra inkomsten uit de inkomensafhankelijke huurverhoging gebruiken woningcorporaties voor investeringen in de volkshuisvesting. De inkomensafhankelijke huurverhoging wordt niet meegenomen in de huursom.

*De start van de bouw van de Beverdam in Hoevelaken, de Alliantie.*



# 4. Vitale wijken

Een vitale wijk ontstaat door samenwerking tussen gemeente, woningcorporaties, zorg- en welzijnsorganisaties én bewoners in de wijk. In een veerkrachtige wijk is de samenredzaamheid van bewoners en instanties (scholen, gemeente, woningcorporaties, welzijn, netwerken) voldoende om mee te bewegen en verstoringen op te vangen.

**Doel** De verschillende wijken in de gemeente Nijkerk zijn vitaal en veerkrachtig; bewoners leven er prettig met elkaar samen.

## Gezamenlijke ambitie

- Huurdersorganisaties, gemeente en woningcorporaties werken optimaal samen aan prettig wonen in de hele gemeente, met gerichte aandacht voor kwetsbare gebieden.
- Partijen streven naar ruimte voor ontmoeting tussen bewoners, in het bijzonder bij nieuwe ontwikkelingen.
- In samenwerking met zorg- en welzijnsaanbieders zorgen partijen voor de juiste begeleiding, zodat bewoners een zachte landing maken in de wijk, waarbij we tevens oog hebben voor leefbaarheid, differentiatie en draagkracht van de wijken.
- Huurdersorganisaties, gemeente en woningcorporaties streven naar een goede balans tussen het huisvesten van urgente categorieën en het huisvesten van de overige woningzoekenden.

## Strategische afspraken

27. We maken afspraken over de verdeling van de verantwoordelijkheid voor beheer, schone en veilige openbare ruimte, inclusief afspraken over de inzet, taken en prioritering van handhaving (gemeente) en beheer (woningcorporaties) bij het - waar nodig - sterker handhaven op huisvuil/zwerfafval, en over voldoende inzet van welzijnswerk en maatschappelijk werk.
28. De gemeente en woningcorporaties zetten de gezamenlijke financiering van buurtbemiddeling voort.
29. We stimuleren een gezamenlijke buitenruimte of ontmoetingsruimte in nieuwbouwprojecten en waar mogelijk ook bij bestaande bouw om zo verbinding en ontmoeting te stimuleren in buurten en wijken.



# 5. Samenwerking

## Opgave

De gemeente Nijkerk, WSN, de 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 complexe opgaven op ons af die we niet alleen kunnen oplossen. Daarom voegen we ook een hoofdstuk 'samenwerking' toe aan deze prestatieafspraken.

**Doel** We zijn partners in het wonen. Op basis van wederkerigheid, gelijkwaardigheid en vertrouwen werken we samen aan onze gezamenlijke doelen.

## Gezamenlijke ambitie

Huurdersorganisaties, gemeente en woningcorporaties stellen gezamenlijke prioriteiten en houden elkaar vast als de actualiteit daartoe aanleiding geeft. Partijen hebben een verschillende uitgangspositie maar vinden elkaar in de gezamenlijke doelen en verantwoordelijkheden. We gaan zoveel mogelijk uit van "kan wel" in plaats van "kan niet". We besteden doorlopend energie aan het versterken en uitbouwen van het partnerschap en zorgen dat we daar steeds meer hetzelfde onder verstaan. Vertrekpunt bij deze afspraken is wederkerigheid. Dit betekent voor ons dat de activiteiten van de verschillende partijen elkaar aanvullen en versterken. Ieder draagt naar rato en mogelijkheden bij aan het bereiken van de gezamenlijke doelen. We maken de wederkerigheid concreet door per thema aan te geven hoe wij die doelen samen gaan bereiken.

## Monitoren prestatieafspraken

Huurdersorganisaties, gemeente en woningcorporaties monitoren in ambtelijk overleg minimaal twee keer per jaar de voortgang van de afspraken in de jaarschijf en rapporteren daarover in het bestuurlijk overleg. In juni van elk jaar maken we de stand van zaken over het afgelopen half jaar op. In december van elk jaar blikken we terug op de resultaten van het afgelopen jaar. Als partijen het erover eens zijn dat er een bijstelling van de meerjarige prestatieafspraken nodig is, dan wordt dit in het 'bestuurlijk overleg breed' gezamenlijk vastgesteld. Ambtelijk wordt dit voorbereid. De gemeente beheert de monitor 'voortgang prestatieafspraken'.

## Monitoren woningbouwprogramma

Een werkgroep met afgevaardigden van WSN, de Alliantie en gemeente monitort twee keer per jaar de voortgang op de sociale woningbouw aan de hand van een planmonitor. De gemeente is hierbij regievoerder. De werkgroep monitort de voortgang, risico's en stuurt waar nodig bij. Waar projecten vertragen, wordt nagegaan wat daar de oorzaken van zijn en hoe het waar mogelijk opgelost kan worden. De planmonitor wordt minimaal één keer per jaar besproken in het 'bestuurlijk overleg breed' en voorafgaand voorbereid in een 'ambtelijk overleg breed'.

De gemeente organiseert de werkgroep die de woningbouwprogrammering bespreekt en is regievoerder ten aanzien van de jaarlijkse woningbouwmonitor. De werkgroep komt minimaal twee keer per jaar samen. De woningbouwmonitor wordt jaarlijks besproken in een 'ambtelijk en bestuurlijk overleg breed'.

## Monitoren beschikbaarheid

De woningcorporaties monitoren jaarlijks, halverwege het jaar, de beschikbaarheid (slaagkans) van verschillende doelgroepen: jongeren, gezinnen, urgenten en senioren. De beschikbaarheidsmonitor wordt jaarlijks besproken in een 'ambtelijk en bestuurlijk overleg breed'.

## Systematiek

1. De woningcorporaties brengen in 2025 en 2026 geen BOD uit. In 2027 wordt wel een BOD uitgebracht, omdat dit input is voor de te maken prestatieafspraken vanaf 2028. We focussen op de uitvoering en monitoring.
2. We maken meerjarige strategische afspraken, voor drie jaar, die nader zijn uitgewerkt in jaarschijven.
3. De prestatie- en samenwerkingsafspraken zijn dynamisch. Veranderende omstandigheden kunnen aanleiding zijn om afspraken te herzien en/of bij te stellen in de jaarschijf. Partijen treden hierover in overleg indien nodig.

## Proces opstellen jaarschijf

De looptijd van deze afspraken is drie jaar. In de tussentijd doen corporaties geen jaarlijks BOD. Wel maken we jaarlijks in onderling overleg een update van de jaarschijf, waarin we actualiteiten zo veel mogelijk proberen een plek te geven. Daarbij stellen we onszelf jaarlijks de vraag kloppen de ambities en strategische afspraken nog? Als ze het nodig vinden, stellen partijen de ambities en strategische afspraken tussentijds bij.

De adviseur van de woningcorporatie WSN neemt tijdens de voorbereidingen voor de begroting voor volgend jaar het initiatief om de jaarschijf voor te bereiden. Het concept van de jaarschijf wordt besproken in het ambtelijk overleg na de zomer. Gedurende het najaar wordt intern bij de corporaties en gemeenten en huurdersorganisaties helder wat haalbaar is en wat niet. In december op het 'bestuurlijk overleg breed' wordt de jaarschijf voor het volgend jaar vastgesteld.

## Overlegstructuur

- De gemeente en woningcorporaties voeren vier keer per jaar een ambtelijk overleg smal en twee keer per jaar een 'bestuurlijk overleg smal'.
- De gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties voeren twee keer per jaar een 'ambtelijk overleg breed' en zij voeren vier keer per jaar een 'bestuurlijk overleg breed'.
- De ambtelijke overleggen (smal en breed) worden voorgezeten door een medewerker van de gemeente. Een medewerker van WSN treedt op als plaatsvervanger. De bestuurlijke overleggen (smal en breed) worden afwisselend voorgezeten door de portefeuillehouder van de gemeente en de directeur-bestuurder van WSN.
- De gemeente plant de afspraken voor de ambtelijke en bestuurlijke overleggen aan het begin van het jaar, voor het gehele jaar.
- Eén keer per jaar organiseren partijen een informatieavond (beeldvormende bijeenkomst) voor raadsleden over de (voortgang van) de uitvoering van de prestatieafspraken en actuele aanverwante thema's zoals de ontwikkelingen op de woningmarkt. De gemeente neemt hiervoor het initiatief.





# BIJLAGEN





## bijlage I Samenwerkingsafspraken en convenanten

Naast de meerjarige prestatieafspraken voor 2025 - 2027 hebben partijen ook langlopende afspraken. De Alliantie, WSN, HON, HBVA, de gemeente Nijkerk en andere partners hanteren hierbij diverse convenanten, samenwerkingsafspraken en procedures. Hieronder volgt een overzicht van deze afspraken:

- 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, 2020. HBVA, de Alliantie.
- 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 Begrippenlijst

- Aandachtsgroepen** Aandachtsgroepen zijn mensen met een specifieke woonvraag of die zich in een kwetsbare positie bevinden en daardoor begeleiding en ondersteuning nodig hebben. Deze mensen hebben vaak minder kans op het vinden van een passend thuis. Het gaat bijvoorbeeld om studenten, mensen die dak- en thuisloos dreigen te worden, mensen die een beperking of psychische kwetsbaarheid hebben, sekswerkers die willen stoppen en in een andere omgeving willen wonen of remigranten-gezinnen met de Nederlandse nationaliteit die na terugkeer naar Nederland dakloos zijn. In de toekomstige Wet versterking regie op de volkshuisvesting worden aandachtsgroepen opnieuw bepaald. Er is een landelijke monitor gemaakt die op den duur voldoende informatie moet bevatten om afspraken te maken over een eerlijke verdeling in regionaal verband.
- Geclusterde woonvormen** Onder andere hofjeswoningen, serviceflats en seniorenflats. Ze voldoen aan de uitgangspunten voor nultredenwoningen en zijn daarnaast ingericht op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan. Er moet een ontmoetingsruimte inpandig aanwezig zijn en de woonvorm wordt voor minimaal 50% bewoond door 55+'ers. Doorgaans wordt bij clustering uitgegaan van een schaal van minimaal 12 woningen. Op het platteland of in kleine kernen kan dat aantal lager liggen. Het verdient aanbeveling dat de woningen dementievriendelijk ingericht worden.
- Harde en zachte plannen** Als corporaties hanteren we de eenduidige definities van harde en zachte plannen. Deze definities zijn in de regio Foodvalley besproken en overgenomen zoals ze door het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening zijn benoemd.
- Hard is gelijk aan:**
- 1A** Onherroepelijk bestemmingsplan of inpassingsplan
  - 1B** Onherroepelijk bestemmingsplan met uitwerkingsplicht
  - 2A** Vastgesteld bestemmingsplan of inpassingsplan
  - 2B** Vastgesteld bestemmingsplan met uitwerkingsplicht
- Zacht is gelijk aan:**
- 1C** Onherroepelijk bestemmingsplan met wijzigingsbevoegdheid
  - 2C** Vastgesteld bestemmingsplan met wijzigingsbevoegdheid
  - 3** Bestemmingsplan of inpassingsplan in voorbereiding
  - 4A** Potentieel: Visie
  - 4B** Potentieel: Idee (zonder beginselbereidheid B&W)
- Jaarschijf** De jaarschijf is het jaarlijkse activiteitenoverzicht met concrete afspraken voor ieder kalenderjaar wat partijen gedurende de looptijd van de meerjarige prestatieafspraken maken.
- Levensloopbestendig** Deze woningen zijn in potentie bruikbaar voor een volledige levensloop, al dan niet met enkele kleine aanpassingen-op-maat, zoals een beugel aan de muur van het toilet. Deze woningen zijn toegankelijk en bruikbaar voor een bewoner met een rollator. Levensloopbestendige woningen kunnen bewoond worden door verschillende doelgroepen. Een reguliere rijtjeswoning kan levensloopbestendig zijn, maar een seniorenflat ook.

### Middenhuur woningen

Middenhuur woningen zijn woningen met een huurprijs tussen € 900,07 en € 1.184,82 (prijspeil 2025). Het zijn woningen met minimaal 144 en maximaal 186 WWS-punten.

### Nultredenwoningen

Reguliere woningen die je kan bereiken zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en waarbij keuken, badkamer, toilet en minimaal 1 slaapkamer zonder trappen te bereiken zijn (intern toegankelijk).

### Partijen

Partijen die de prestatieafspraken getekend hebben: gemeente Nijkerk, Woningstichting Nijkerk, de Alliantie regio Amersfoort, Huurdersorganisatie Nijkerk en HuurdersBelangenVereniging de Alliantie regio Amersfoort.

### Sociale huurwoningen

Sociale huurwoningen zijn woningen met een bij aanvang van het huurcontract kale huurprijs onder de liberalisatiegrens. In 2025 ligt de DAEB-huurgrens op € 900,06.

### Soorten- management- plannen

Strategische plannen die gericht zijn op het behoud, de bescherming en de verbetering van leefgebieden van bepaalde plant- en diersoorten. Deze plannen zijn bedoeld om bij gebiedsontwikkelingen de natuurwaarden te waarborgen door ecologische maatregelen te integreren. Het doel is om te zorgen voor de lange termijn behoud van biodiversiteit en te voldoen aan wet- en regelgeving op het gebied van natuurbehoud.

### Urgente groepen

Een urgentieaanvraag kan een inwoner van de gemeente doen als de huidige woonsituatie in Nijkerk ondraaglijk is door een persoonlijke noodsituatie en de inwoner voorrang wil krijgen.

In de (toekomstige) Wet versterking regie op de volkshuisvesting worden de volgende doelgroepen benoemd:

- Mantelzorgverleners en -ontvangers
- Ernstig chronisch zieken
- Uitstroom maatschappelijke opvang, waaronder daklozen, slachtoffers huiselijk geweld of mensenhandel
- Uitstroom intramuraal verblijf
- Beschermd wonen
- Wlz/GGZ
- Jeugdhulp met verblijf
- Ex-gedetineerden (> 3 maanden)
- Stoppende sekswerkers, DUUP-regeling

We onderscheiden mensen met een sociaal en/of medische urgentie. Denk bij **sociale urgentie** aan mensen die ernstig in de knel zitten door dreigende dakloosheid, mensen met overlast gevende burens, mensen in een moeizame scheiding, mensen met plotseling inkomensverlies, mensen in acute noodsituaties en voormalige sekswerkers. **Medisch urgente** woningzoekenden zijn bijvoorbeeld mensen die door medische redenen niet meer in hun huis kunnen blijven wonen, denk hierbij aan rolstoelafhankelijken.



- Zorggeschikte woningen** Zelfstandige woningen die onderdeel zijn van een geclusterde vorm waarin Wlz-zorg geleverd wordt voor bewoners. De wooneenheden en toegang hiertoe zijn rolstoel- of rollatorgeschikt, met voldoende ruimte bij de entree, in de toiletruimte en in de badkamer. Ook dient de woning brandveilig te zijn en te beschikken over een goede en stabiele internetverbinding voor domotica.
- Zorg(vormen)** Diverse manieren waarop zorg en ondersteuning worden georganiseerd en geleverd, gericht op het bevorderen van welzijn, gezondheid en zelfredzaamheid. Zorgvormen kunnen variëren van eerstelijnszorg, thuiszorg, dagbesteding en mantelzorg tot een meer intensieve zorg als begeleid wonen. Deze worden afgestemd op de behoeften van de individuele zorgvrager.
- Woonzorgvisie** De Woonzorgvisie vormt de basis voor de gemeente om afspraken te maken met woningcorporaties, verhuurders, zorgaanbieders en zorgkantoren over wat mensen uit de aandachtsgroepen en ouderen, naast huisvesting, nodig hebben aan zorg en ondersteuning. Wanneer de Wet versterking regie volkshuisvesting in werking treedt, krijgen gemeenten nog twee jaar om een Volkshuisvestingsprogramma op te stellen met een visie op wonen en zorg, die in lijn is met het Wmo-beleidsplan/het Integraal Beleidskader Sociaal Domein.