



Westerveenstraat 46
3864 EN Nijkerkerveen
Telefoon : (033) 2572884
Fax : (033) 2538293
E-mail : dgwnijkerkerveen@hetnet.nl
IBAN : NL20 RABO 0347 8587 67
BIC : RABONL2U
KvK nr. : 41042168

GEMEENTE NIJKERK	
Afdeling: TOW	← B / V
Kenmerk:	B / V → IB
INGEKOMEN: 08 JAN. 2016	
K.I.k.n. BRW / GRF	
ONTVANGSTBEVESTIGING: JA / NEE	

Gemeente Nijkerk
t.a.v. mevrouw A. Reitsma
Postbus 1000
3860 AB Nijkerk

Uw brief:

Uw kenmerk:

Bijlage: 1

Nijkerkerveen, 7 januari 2016

Onderwerp: bieding Woningwet

Geachte mevrouw Reitsma,

Hierbij doen wij u toekomen onze bieding in het kader van de Woningwet. Deze bieding is wellicht enigszins beperkt, maar dat heeft te maken met een eventuele fusie/samenwerking met een derde.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Stichting De Goede Woning,
Namens het bestuur.

G.C. Mabelis

Nijkerkerveen, november/december 2015.

BIEDING IN HET KADER VAN DE WONINGWET.

NIEUWBOUW SOCIALE HUURWONINGEN.

In overleg met de gemeente Nijkerk hebben wij aangegeven, dat wij onder voorwaarden en binnen onze financiële mogelijkheden bereid te zijn invulling te geven aan het sociale huurwoningenprogramma in de uitbreidingsplannen van Nijkerkerveen. In dit kader is in deelplan 2 in 2015 door ons gestart met de bouw van 8 grondgebonden sociale huurwoningen die begin 2016 zullen worden opgeleverd en verhuurd. Bij de ontwikkeling van een volgende uitbreiding zullen wij participeren binnen onze mogelijkheden conform afspraken in deze. Vooraf dient de gemeente Nijkerk daarover met ons te overleggen.

Daarnaast willen we ca. 30 grondgebonden levensloopbestendige sociale huurwoningen realiseren op het terrein Jacob de Boerweg 4 (v/h Filippo). Deze plannen zijn in ontwikkeling en wij rekenen op een vlotte en adequate medewerking van de gemeente Nijkerk. Wij verwachten dat eind 2016 kan worden gestart met de bouw van deze woningen. Voor de bestemmingsplanwijziging is echter wel adequate medewerking vereist van de gemeente Nijkerk. Daaraan schortte het de laatste jaren helaas nogal.

VERKOOP SOCIALE HUURWONINGEN.

DGW verkoopt niet of nauwelijks sociale huurwoningen. Binnen ons woningbezit hebben wij nog één twee onder één kap woning in de verhuur, welke wij proberen te verkopen aan de zittende of toekomstige huurder.

Binnen "het Koolhaaspark" staan op dit moment een drietal sloopwoningen te koop. Dit betreft vrijstaande woningen uit 1920 op grote kavels grond en deze zijn niet geschikt voor realisatie van sociale woningbouw.

HUISVESTING/WOONRUIMTEVERDELING.

Sinds november 2014 neemt onze corporatie deel aan de regionale woonruimteverdeling in de Regio Eemvallei via Woningnet. Deze manier van woonruimteverdeling zal worden gecontinueerd. DGW beschikt over een tweetal aangepaste woningen voor mensen met een fysieke beperking en deze worden buiten het systeem om toegewezen bij mutatie. Ook dit wordt op deze wijze gecontinueerd.

Ook zullen we blijven meewerken aan het bij voorrang huisvesten van urgente woningzoekenden op basis van daarvoor geldende criteria.

In het kader van de taakstelling huisvesting statushouders krijgen wij, in evenredigheid, jaarlijks een taakstelling opgelegd.

Deze taakstelling hebben wij tot op heden ieder jaar kunnen invullen en wij streven ernaar ook de komende jaren aan onze taakstelling te kunnen voldoen. Dit is echter wel afhankelijk van het aantal mutaties, wat bij onze kleine corporatie vrij laag is.

De gemeente Nijkerk heeft in besprekingen toegezegd de mogelijkheden te onderzoeken om Nijkerkerveen als kleine kern aan te merken. Wij rekenen nu toch eindelijk op goed onderbouwde duidelijkheid in deze van de gemeente Nijkerk. Wat is hier nu eigenlijk aan gedaan ???

LEEFBAARHEID.

Onze corporatie is al geruime tijd bezig met het aanbrengen van verlichting in achterpaden. Wij plaatsen verlichting in achterpaden op zonne-energie. Dit is voor de veiligheid van bewoners. Wij werken mee aan de leefbaarheid van de kernen Nijkerkerveen en Holkerveen. In dit kader hebben wij periodiek overleg met het Platform Nijkerkerveen, de buurtvereniging Holkerveen en de PCOB. Ook participeren wij in het project buurtbemiddeling van de gemeente Nijkerk. Daarnaast is er regelmatig overleg met de wijkagent voor beide kernen. Dit beleid zal worden gecontinueerd.

In het verleden is het niet gelukt in Nijkerkerveen een huurdersorganisatie van de grond te krijgen. Onlangs zijn wij voorzichtig gestart met gesprekken met huurders om alsnog te komen tot de oprichting van een dergelijke organisatie. Het komende jaar zullen wij ons inzetten voor de oprichting ervan.

BETAALBAARHEID.

Het woningbezit van onze corporatie ligt qua huurprijs aan de lage kant, doordat wij jaren een gematigd huurbeleid hebben gevoerd. Dit zullen wij voortzetten in de toekomst. Bij mutatie passen wij harmonisatie ineens toe en brengen wij, indien noodzakelijk, de huur op 63% van de maximaal redelijke huur. Wij overwegen om in 2016 dit percentage te verhogen naar 68% van de maximaal redelijke huur.

De aanvangshuren van nieuwbouwwoningen worden ook op een redelijk niveau gesteld. De huurprijs van de 8 sociale huurwoningen die begin 2016 worden opgeleverd, ligt rond de € 600,- per maand.

Bij huuraanpassingen hevelen wij de DAEB woningen niet over naar NIET DAEB bezit, maar toppen wij de huuraanpassing af op de maximale huurgrens 23 jaar en ouder.

DUURZAAMHEID.

Ons streven is om in de nieuwbouw aan de Jacob de Boerweg 4, t.w. ca. 30 levensloopbestendige woningen, deze op te leveren als woningen zgn. met "nul op de Meter".

In ons bestaande bezit vervangen wij oudere c.v. ketels door c.v. ketels die aanzienlijk zuiniger zijn. Ook het huidige nieuwbouwproject van 8 sociale huurwoningen is energiezuinig en duurzaam gebouwd.

NIET DAEB ACTIVITEITEN.

Binnen ons bezit hebben wij slechts 2 appartementen verhuurd in de vrije sector. Dit betreft 2 penthouses op de bovenste etage van het appartementencomplex van in totaal 12 appartementen. De overige 10 appartementen zitten in de sociale sector. Daarnaast hebben wij tussen ons kantoor en de huisartsenpraktijk een uitbreiding gerealiseerd voor deze praktijk en dit deel is als niet DAEB activiteit verhuurd aan de Huisartsenpraktijk.

Wij zijn niet voornemens deze NIET DAEB activiteiten uit te breiden.

Het bestuur en Raad van Toezicht.



Westerveenstraat 46
3864 EN Nijkerkerveen
Telefoon : (033) 2572884
Fax : (033) 2538293
E-mail : dgwnijkerkerveen@hetnet.nl
IBAN : NL20 RABO 0347 8587 67
BIC : RABONL2U
KvK nr. : 41042168

AANV. BIJ 551677

GEMEENTE NIJKERK	
Afdeling: TOW	← B / V
Kenmerk:	B / V → IE
INGEKOMEN: 21 JAN. 2016	
K.L.K.N. B&W / GRF	
ONTVANGSTBEVESTIGING: JA ☒ NEE ☐	

Gemeente Nijkerk
t.a.v. mevrouw A. Reitsma
Postbus 1000
3860 BA Nijkerk

Uw brief:

Uw kenmerk:

Bijlage:

Nijkerkerveen, 21 januari 2016

Onderwerp: aanvulling bieding

Geachte mevrouw Reitsma,

Op 7 januari 2016 deden wij u toekomen onze bieding in het kader van de Woningwet 2015. Zoals daarin aangegeven is deze bieding enigszins beperkt. Dit heeft, zoals bekend is, te maken met het feit dat wij eind 2016/ begin 2017 verwachten besprekingen op te starten inzake de fusie c.q. samenwerking met een andere corporatie ergens in 2017.

Dit impliceert, dat wij geen bieding kunnen doen voor de langere termijn tot en met 2020. We kunnen niet over ons graf heen regeren. Bovendien is onze fusie- c.q. samenwerkingspartner nog niet bekend en kunnen we voor deze derde geen bieding doen. Voor de korte termijn, t.w. 2016 en begin 2017 kunnen we qua bieding wat concreter zijn dan in de eerdere bieding.

Nieuwbouw 2016:

Eind maart 2016 worden 8 grondgebonden sociale huurwoningen opgeleverd en verhuurd aan personen met een laag inkomen.

In 2016 willen wij eindelijk starten met de ontwikkeling van "Filippo" en daar 30 grondgebonden levensloopbestendige sociale huurwoningen realiseren voor personen met een laag inkomen. Voor de ontwikkeling van deze locatie zijn wij al 8 jaar in overleg met de gemeente Nijkerk maar alle plannen zijn tot dusver afgewezen.

Om meer nieuwe woningen te bouwen voor inwoners met een laag inkomen is het van cruciaal belang dat de gemeente Nijkerk nu eindelijk eens groen licht geeft voor onze plannen.

Te verwachten prestatie van de gemeente Nijkerk: na 8 jaar eindelijk op adequate en vlotte manier meewerken aan de ontwikkeling van dit plan.

Huurbeleid 2016.

Evenals in vorige jaren zullen wij in 2016 een gematigd huuraanpassingsbeleid hanteren. Bekend is dat de huurprijzen van onze woningvoorraad reeds beduidend lager zijn dan in Nijkerk en de regio.

Statushouders/vluchtelingen.

Evenals in vorige jaren streven wij ernaar te voldoen aan onze taakstelling. Tot op heden is ons dat, ondanks het geringe aantal mutaties, altijd gelukt. Ook in 2016 rekenen wij erop aan onze taakstelling te kunnen voldoen.

Voor de huisvesting van deze doelgroep is het van groot belang dat we de eerdergenoemde 30 levensloopbestendige sociale huurwoningen in 2016 kunnen realiseren. Middels doorstroming naar dit project vanuit onze bestaande huurwoningen komen er extra woningen vrij voor nieuwe verhuur aan zowel autochtone woningzoekenden als statushouders/vluchtelingen.

Te verwachten prestatie van de gemeente Nijkerk: toestemming om een bepaald percentage (bijv. maximaal 30%) van de te bouwen 30 sociale huurwoningen te bestemmen voor doorstroming vanuit onze bestaande huurwoningen.

Kwaliteit woningen en duurzaamheidsinvesteringen.

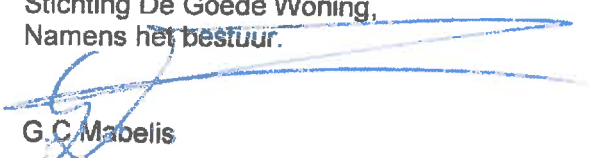
Onze bestaande woningvoorraad houden wij kwalitatief op een goed peil, zoals we al jaren doen. Gelet op de geringe omvang van onze corporatie en daarmee de beperking in financiële middelen kunnen we in 2016 niet in duurzaamheidsprojecten investeren. Wij hebben onze financiële middelen in eerste instantie gereserveerd voor de ontwikkeling van "Filippo". Mocht dit plan onverhoopt niet van de grond komen, dan zullen wij de locatie "Filippo " aan een industrieel verkopen. De ons ten dienste staande financiële middelen zullen wij dan in 2016 inzetten op duurzaamheidsinvesteringen in onze bestaande woningvoorraad.

Fusie/samenwerking.

Wij streven ernaar om begin 2017 te starten met de fusie/-samenwerkingsbesprekingen met derden en dit te effectueren per 1 juli 2017. Dit is mede afhankelijk van de ontwikkelingen omtrent de locatie "Filippo" of het doen van duurzaamheidsinvesteringen in de bestaande woningvoorraad.

Vóór de fusie/samenwerking willen wij zekerheid hebben, dat de verkregen financiële middelen vanuit Nijkerkerveen ook worden ingezet binnen Nijkerkerveen.

Hoogachtend,
Stichting De Goede Woning,
Namens het bestuur.



G.C. Mabelis

Stichting De Goede Woning
t.a.v. de heer B. van Essen
Westerveenstraat 46
3864 EN NIJKERKERVEEN

Uw brief van 7 en 21 januari 2016

Ons kenmerk 551677

Uw kenmerk

Bijlage

Datum 26 mei 2016

Behandeld door A.A. Reitsma-Raat

Onderwerp Prestatieafspraken De Goede Woning 2016

Team Ontwikkeling

Geachte heer Van Essen,

U heeft ons een bod gedaan voor 2016 in het kader van de Woningwet. Hartelijk dank hiervoor. Het is een volledig en afgewogen bod. In deze brief reageren wij inhoudelijk op uw bod en doen wij een voorstel voor de wijze waarop wij invulling geven aan het maken van prestatieafspraken conform de nieuwe woningwet.

Proces prestatieafspraken

In uw bod heeft u aangegeven dat de ontwikkeling van het Filipo terrein eerste prioriteit heeft voor De Goede Woning. Wij zijn blij dat de planvorming is afgerond en de bestemmingsplanprocedure gestart kan worden. Wij gaan er vanuit dat het plan leidt tot een mooie aanvulling van seniorenwoningen en levensloopbestendige woningen op het bestaande aanbod van sociale huurwoningen in Nijkerkerveen, en zo ook de doorstroming op gang brengt. Dit betekent ook dat er bij uw organisatie nu tijd en energie beschikbaar is om gezamenlijke prestatieafspraken te maken.

Wij hebben uw bod ambtelijk met u besproken op 19 mei 2016. In dit gesprek hebben wij besproken dat wij schriftelijk reageren op uw bod en dat we de schriftelijke reactie als prestatieafspraken zien. Uw bod vormt daarmee onderdeel van de prestatieafspraken.

Inhoudelijke reactie op het bod

Wij kunnen ons vinden in de concrete toezeggingen in het door u uitgebrachte bod. In uw bod stelt u 5 vragen aan de gemeente. Deze vragen zijn op 19 mei ambtelijk met u besproken. De gemaakte afspraken op deze onderwerpen staan hieronder benoemd:

1. Overleg over vervolg volgende fasen deelplan 2 Nijkerkerveen.

In uw bod geeft u aan dat De Goede Woning bereid is om, onder voorwaarden en binnen de financiële mogelijkheden, invulling te geven aan het sociale huurwoningenprogramma in de uitbreidingsplannen van Nijkerkerveen. De afspraak is dat de gemeente De Goede Woning zal betrekken bij de planontwikkeling van de verschillende deelplannen in Nijkerkerveen en dat hierover vooraf overleg gepleegd wordt.

2. Procedure Filipo

In uw bod vraagt u om medewerking van de gemeente Nijkerk voor de ontwikkeling van het Filipo terrein. Inmiddels is de planfase afgerond en de afspraak is dat de gemeente zich inspant de bestemmingsplanprocedure voor de locatie Filipo zo snel mogelijk te laten verlopen. Verder spreken wij af dat wij in overleg treden met De Goede Woning als er onverwachte ontwikkelingen plaats vinden.

3. Aanmerken Nijkerkerveen als kleine kern

In uw bod vraagt u of wij bereid zijn om Nijkerkerveen aan te wijzen als "kleine kern". De nieuwe huisvestingswet biedt de mogelijkheid om in geval van schaarste voorrangseisen te stellen bij de woonruimteverdeling van sociale huurwoningen. In geval van schaarste is het mogelijk om te regelen dat in ieder geval 1 op de 4 woningen (25%) met voorrang toegewezen wordt aan inwoners van Nijkerkerveen. Het afgelopen jaar zijn van de 8 vrijkomende sociale huurwoningen er 2 verhuurd aan mensen uit Nijkerkerveen. Dat ligt precies op het niveau dat wettelijk geregeld kan worden.

Afgesproken wordt dat herkomst van de nieuwe huurders bij de verhuur van vrijkomende woningen gemonitord wordt. In 2017 wordt het regionale woonruimteverdelingssysteem geëvalueerd. Wanneer dan blijkt dat het aantal verhuurde woningen aan mensen uit Nijkerkerveen onder de 25% komt, dan zal het college de gemeenteraad voorstellen om in de huisvestingsverordening een voorrangsregeling voor Nijkerkerveen op te nemen.

4. Nieuw te bouwen woningen bestemmen voor doorstromers uit Nijkerkerveen

In uw bod vraagt u toestemming om de nieuw te bouwen sociale huurwoningen met voorrang toe te wijzen aan doorstromers uit Nijkerkerveen. Afgesproken wordt dat de gemeente uitzoekt of dit juridisch mogelijk is.

5. Bij fusie middelen van de Goede Woning behouden in Nijkerkerveen

In uw bod geeft u aan dat u zich voorbereid op een fusie en dat u ervanuit gaat dat De Goede Woning eind 2017 is gefuseerd. U vraagt om zekerheid dat de financiële middelen van De Goede Woning in Nijkerkerveen kan blijven. De gemeente is geen partij bij de fusie en kan daarom geen afspraken hier over maken.

Tenslotte

U heeft aangegeven dat u zich voorbereidt op een fusie en er vanuit gaat dat eind 2017 De Goede Woning is gefuseerd. Gezien de eisen die aan een corporatie gesteld worden en de steeds wijzigende regelgeving, kunnen wij ons goed voorstellen dat dit voor een kleine corporatie moeilijk is op te vangen. Wij wensen u veel succes toe bij de gesprekken met een woningcorporatie en hopen dat het lukt een fusie aan te gaan met een lokale corporatie die veel binding heeft met de gemeente. Dit ook vanwege de besluitvorming over de woningmarktregio's en het feit woningcorporaties maar in één woningmarktregio mogen investeren in nieuwe ontwikkelingen.

Graag ontvangen wij een getekend exemplaar van deze brief terug, waardoor de gemaakte afspraken formeel door de gemeente en stichting De Goede Woning zijn ondertekend.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

De secretaris,

de heer G. van Beek

De burgemeester,

de heer mr. drs. G.D. Renkema

Stichting De Goede Woning

de heer B. van Essen