



## **Woonvisie 2015+**

*“Samen wonen in Nijkerk”*

# Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
2. Lange termijn ambitie: Nijkerk in 2030	2
3. Strategie	3
4. Woonopgaven voor de periode 2015-2020	4
5. Uitvoering	9
Bijlage 1: Verklarende woordenlijst	13
Bijlage 2: Berekening kernvoorraad	15
Bijlage 3: Gevolgen scheiden wonen en zorg	19

# 1. Inleiding

De samenleving is in beweging. Het is duidelijk dat de klassieke verzorgingsstaat niet langer bestaat. Wij maken met elkaar de beweging richting de participatiesamenleving. Hoe deze eruit ziet zal de komende jaren steeds duidelijker worden. De overheid, instellingen, bedrijven en inwoners zijn samen op zoek naar de invulling van de participatiesamenleving. Ondertussen worden op alle terreinen steeds meer verantwoordelijkheden bij de samenleving neergelegd. De gedachte hierbij is dat de samenleving zelf goed weet wat ze wil en de mogelijkheid heeft dit te organiseren als de overheid hier ruimte voor biedt, bijvoorbeeld door regels te schrappen of partijen bij elkaar te brengen.

De beweging richting de participatiesamenleving is ook zichtbaar op het gebied van wonen. De nieuwe woningwet creëert duidelijkheid op de woningmarkt door heldere spelregels voor de sociale huursector vast te stellen. Met de woningwet 2015 gaan de corporaties terug naar hun kerntaak: de zorg voor de huisvesting van mensen met een laag inkomen. De gemeente bepaalt in de Woonvisie wat de lokale opgave is en de woningcorporaties moeten een "bod" doen op de Woonvisie. Vervolgens maken de gemeente, de corporaties en de bewonersorganisaties gezamenlijk prestatieafspraken over de realisatie van de opgaven.

Het nieuwe speelveld vraagt om een nieuwe Woonvisie. De huidige Woonvisie "Keuze voor Kwaliteit" is in 2012 door de gemeenteraad vastgesteld en eind 2014 met de partijen in het veld geëvalueerd. Uit de evaluatie bleek dat veel doelstellingen gerealiseerd zijn als gevolg van de goede samenwerking, terwijl sommige doelstellingen niet behaald zijn als gevolg van externe ontwikkelingen. De Woonvisie 2012+ bevat veel doelstellingen en uit de evaluatie bleek dat een focus wenselijk is om met name de corporaties te verleiden tot een goed en realistisch bod. De in 2012 door de gemeenteraad vastgestelde lange termijnvisie blijft staan.

Met de Woonvisie 2015+ geven wij richting aan het wonen in Nijkerk. De visie is in samenspraak met de samenleving tot stand gekomen. Door met elkaar de richting te bepalen, kunnen we met elkaar aan de slag. De Woonvisie gaat over wat we willen realiseren. In de visie staat ook omschreven welke rol wij voor ons zelf zien weggelegd en welke rol wij van onze partners vragen. Met de Woonvisie wordt de samenleving gevraagd om na te denken hoe de opgave gerealiseerd wordt.

Woningcorporaties hebben na de Tweede Wereldoorlog een doorslaggevende rol gespeeld bij het oplossen van de woningnood. Tot op de dag van vandaag voorzien zij ons land van een kwalitatief zeer hoogwaardige en betaalbare woningvoorraad.

De woningwet van 1901 zorgde voor een nauwe band tussen de woningcorporaties en het Rijk. Halverwege de jaren negentig werden woningcorporaties financieel zelfstandig. Wel bleven ze hun maatschappelijke taak houden. Gaandeweg werden steeds meer maatschappelijke taken aan corporaties verbonden: investeren in de leefomgeving, de openbare ruimte, ouderenhuisvesting etc. Tegelijkertijd richtten corporaties zich ook op het bouwen van duurdere huurwoningen en koopwoningen. Met de veelheid aan activiteiten werd geld ook voor andere doeleinden ingezet dan voor het huisvesten van mensen met een laag inkomen. De discussie hierover bloeide op vanwege de staatsteun, die woningcorporaties in het stelsel ontvangen (gemeenten en rijk staan garant voor leningen van corporaties). De Europese commissie stelde zich in 2009 op het standpunt dat alleen diensten van algemeen economisch belang (daeb) voor staatssteun in aanmerking komen.

Daarnaast ontstonden er in delen van de corporatiesector misstanden. Er was sprake van incidenten door bestuurlijk falen en financieel wanbeheer. Dit leidde tot verschillende onderzoeken. Ondertussen was een wijziging van de woningwet al enige tijd in voorbereiding. Deze herzieningswet werd, mede onder invloed van de verschillende onderzoeken en het regeerakkoord, verder aangescherpt. Uiteindelijk werd de nieuwe Woningwet 2015 op 17 maart 2015 door de Eerste Kamer aangenomen. De nieuwe Woningwet is per 1 juli 2015 van kracht.

## **2. Lange termijn ambitie: Nijkerk in 2030**

Nijkerk is een gemeente waar mensen naar tevredenheid wonen. Dit moet behouden blijven en zo nodig versterkt worden. Door in te zetten op het behoud en versterken van het woonklimaat wordt het economische, ruimtelijke en maatschappelijke beleid van de gemeente verder vorm gegeven. Het tegemoetkomen aan de woonwensen van de huidige en toekomstige inwoners is en blijft de kern van de visie op het wonen in Nijkerk. Dit betekent dat wij de volgende lange termijnambities nastreven:

### **1. Voldoende woningen voor onze huidige en toekomstige inwoners**

Nijkerk heeft voor de komende jaren nog een stevige nieuwbouwambitie: in de periode tot en met 2030 willen wij nog 3000 woningen realiseren. Door voldoende woningen toe te voegen willen wij zorgdragen voor de woningbehoefte van onze eigen inwoners. De woningmarkt beperkt zich niet tot de grenzen van de gemeente Nijkerk. Wij willen ook voor een deel in de regionale woningbehoefte voorzien.

### **2. Voldoende kwaliteit van de woningvoorraad en de woonomgeving**

Het tegemoetkomen aan de woonwensen betekent dat er aandacht moet zijn voor de kwaliteit van de woningvoorraad en woonomgeving. Kwaliteit gaat over energiegebruik, duurzaam materiaal gebruik, vormgeving en gebruikskwaliteit. Kwaliteit van de woonomgeving gaat over veilig, schoon en toegankelijk. Kwaliteit wil zeggen dat de woning en de woonomgeving zo lang mogelijk kan voldoen in de behoefte.

### **3. Voldoende keuzemogelijkheden voor onze huidige en toekomstige inwoners**

Keuzevrijheid is meer dan alleen zorgen voor voldoende kwalitatief aanbod. Keuzevrijheid betekent ook dat vraag en aanbod op elkaar afgestemd zijn en dat de inwoners in de positie zijn om zelf te kunnen bepalen hoe en waar ze willen wonen. Dit betekent dat het aanbod transparant moet zijn, maar ook dat de vraag en aanbod op het niveau van de drie kernen met elkaar in evenwicht moeten zijn.

### 3. Strategie

De lange termijnambitie wordt het beste ingevuld als vooraf een duidelijke strategie bepaald wordt. Onze strategie voor de komende jaren bestaat uit een drietal uitgangspunten, die onze leidraad vormen in de afweging welke focus wij in de woonopgaven moeten aanbrengen en welke rol of positie wij als gemeenten willen innemen.

#### *Focus op kwetsbare mensen*

Wij willen de beweging maken richting de participatiesamenleving. Dit betekent dat wij uitgaan van eigen verantwoordelijkheid. Iedereen is zelf verantwoordelijk voor het vinden van een geschikte woning. Extra inzet is gewenst voor doelgroepen, die meer moeite hebben om zich staande te houden op de woningmarkt. Dat zijn de huishoudens met een laag inkomen en/of de huishoudens, die ondersteuning of zorg nodig hebben in de brede zin van het woord. Maar ook van deze groep verwachten we uiteindelijk dat ze zelf op zoek gaan naar een passende woning. Wel worden zij gefaciliteerd om zich op de woningmarkt te kunnen redden. Vanuit de overtuiging dat de middeninkomens het cement van de samenleving zijn en vanuit de constatering dat de middeninkomens het niet altijd even makkelijk hebben op de woningmarkt, hebben we ook de komende jaren nog extra aandacht voor de middeninkomens. De hogere inkomensgroepen laten we los, die kunnen zichzelf prima redden op de woningmarkt.

#### *Doorstroming stimuleren*

De woningmarkt in Nijkerk heeft veel te bieden, maar wij constateren ook dat nog niet iedereen op een passende plek woont. Wij zetten dan ook in op het bevorderen van de doorstroming. Door beweging in de verhuisketen te stimuleren, ontstaan er mogelijkheden op de woningmarkt. Wij willen de doorstroming bevorderen door middel van nieuwbouw. Denk aan het bouwen van aantrekkelijke woningen in het middensegment voor een tweede stap in de wooncarrière en het bouwen van voor ouderen geschikte woningen nabij voorzieningen. Hierdoor ontstaat ruimte in de bestaande voorraad voor starters. Een dergelijke beweging willen wij ook tot stand brengen in de sociale huursector. Dit betekent een uitgebalanceerde set van maatregelen in zowel de bestaande woningvoorraad als nieuwbouw. Het bevorderen van de doorstroming is niet alleen een mogelijkheid om in de woonwensen te voorzien, maar draagt ook bij aan de leefbaarheid van de wijken (jonge starters in de bestaande wijken) en het langer zelfstandig wonen van ouderen.

#### *Samenwerken en anticiperen op ontwikkelingen*

Het realiseren van de opgaven uit de Woonvisie is niet van de één op de andere dag gerealiseerd. Interventies en resultaat op het gebied van wonen hebben tijd nodig en ook is niet alles meteen te duiden. Het realiseren van de opgaven is dan ook een dynamisch proces. Maatregelen in de financiële wereld of wet- en regelgeving uit Den Haag kunnen verstrekkende gevolgen hebben voor het wonen in Nijkerk. Hier moeten we met elkaar op in spelen. Wij zien voor ons zelf de rol weggelegd om het totaaloverzicht te bewaken en deze bespreekbaar te maken.

## 4. Woonopgaven voor de periode 2015-2020

De komende jaren wordt de focus 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 en (4) aandacht voor de kwaliteit van bestaande woningen en de woonomgeving. Deze opgaven vormen de sleutels tot de lange termijnambitie. De precieze invulling van de opgaven zal bepaald moeten worden in overleg met de partners in het veld.

### 1. Voldoende huurwoningen beschikbaar voor inwoners met een laag inkomen

Huishoudens met een laag inkomen zijn voor een belangrijk deel aangewezen op een sociale huurwoning. De definitie van de lagere inkomensgroepen (de doelgroep) en de daarbij horende voorraad sociale huurwoningen (de kernvoorraad) kunnen afgeleid worden van nationale wet- en regelgeving. De kernvoorraad wordt gedefinieerd als het aantal sociale huurwoningen onder de liberalisatiegrens (<€ 710, prijspeil 2015), dat nodig is om de doelgroep te huisvesten. De doelgroep bestaat uit alle huishoudens met een inkomen onder de grens van de EU-beschikking (€34.000 / tijdelijk € 38.000, prijspeil 2015). Binnen de kernvoorraad wordt onderscheid gemaakt tussen de sociale huurwoningen met een huurprijs onder de <2<sup>e</sup> aftoppingsgrens (€618, prijspeil 2015) en de sociale huurwoningen met een huurprijs tussen de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens (€618 en €710, prijspeil 2015). Dit sluit aan bij de passendheidstoets uit het nieuwe Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV).

Wij zien het als onze 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. Concreet betekent dit dat wij inzetten op een beschikbare kernvoorraad tussen de 3.100 en 3.400 huurwoningen in 2020 (zie bijlage 2 voor de berekening). Hiermee bedoelen wij dat in 2020 tussen de 3.100 en 3.400 woningen verhuurd moeten zijn aan huishoudens met een laag inkomen. De huidige kernvoorraad bedraagt circa 3.500 woningen, maar wij weten dat niet alle woningen bewoond worden door of beschikbaar zijn voor de doelgroep. Er is sprake van "goedkoop" scheidwonen (36% van de kernvoorraad wordt bewoond door huishoudens met een te hoog inkomen), waardoor maar 64% van de kernvoorraad daadwerkelijk beschikbaar is voor de doelgroep.

	Behoefte 2020	Kernvoorraad 2014	Vershil kernvoorraad en behoefte	Beschikbaar kernvoorraad 2014	Vershil beschikbare kernvoorraad en behoefte
Nijkerk	2.229 / 2.474	2.732	440 / 257	1.748	-544 / -727
Nijkerkerveen	283 / 305	290	7 / -15	186	-97 / -119
Hoevelaken	565 / 610	565	0 / 45	362	-203 / -248
Totaal	3.140 / 3.390	3.587	447 / 197	2.296	- 844 / - 1.094

In de berekening van de behoefte hebben wij geen rekening gehouden met de verhoogde taakstelling voor de verblijfsgerechtigden. Het is evident dat wij aan deze taakstelling willen en moeten voldoen. Hiervoor doen wij een beroep op de medewerking van de corporaties, maar wij sluiten niet uit dat er extra investeringen in (tijdelijke) wooneenheden nodig zijn om aan de taakstelling te kunnen voldoen.

Om er voor te zorgen dat er voldoende sociale huurwoningen beschikbaar zijn voor de doelgroep, zijn twee oplossingsrichtingen mogelijk: er kunnen woningen aan de



kernvoorraad toegevoegd worden en de beschikbaarheid van de kernvoorraad kan vergroot worden. Er zijn verschillende “knoppen” waar aan gedraaid kan worden om dit te realiseren. De kernvoorraad kan uitgebreid worden door het bouwen van nieuwe sociale huurwoningen, maar ook als gevolg van het huurbeleid (corporaties kunnen geliberaliseerde huurwoningen terugbrengen in de kernvoorraad). Het vergroten van de beschikbaarheid van de kernvoorraad kan gerealiseerd worden door de doorstroming op gang te brengen: huishoudens met een te hoog inkomen moeten “verleid” worden naar een andere woning te verhuizen. “Knoppen”, waar dan aan gedraaid kunnen worden zijn o.a. het huurbeleid (corporaties kunnen de huren van huurders met een hoog inkomen extra verhogen), woonruimteverdeling (voorrang geven op geschikter woningaanbod) en nieuwbouw (koopwoningen in goedkope middensegment realiseren). In overleg met de corporaties zal bepaald moeten worden hoe hard aan welke “knop” gedraaid wordt om de doelstelling van 3.100 tot 3.400 beschikbare sociale huurwoningen te realiseren.

De berekening van de kernvoorraad geeft een indicatie van de opgave op basis waarvan concrete afspraken met elkaar gemaakt kunnen worden over de inspanningsverplichtingen. In aanvulling hierop is het belangrijk om in de gaten te houden wat de mogelijkheden zijn van de lagere inkomensgroep om een sociale huurwoning te bemachtigen. De gemiddelde slaagkans, wachttijd en zoektijd van een zowel de actieve als passieve woningzoekende zijn goede indicatoren om in te kunnen schatten of er daadwerkelijk sprake is van een tekort of overschot aan sociale huurwoningen.

### **Samengevat**

We zijn primair (mede) verantwoordelijk voor de huisvesting van de huishoudens met een laag inkomen en stimuleren dat er tussen de 3.100 en 3.400 woningen beschikbaar zijn voor de huishoudens met een laag inkomen.

## **2. Meer woningen voor de middeninkomens**

Met de “middeninkomens” wordt de groep huishoudens bedoeld met een inkomen tussen de € 34.000 en € 43.000. Deze groep heeft het de afgelopen jaren steeds moeilijker gekregen op de woningmarkt. Door wijziging in de regelgeving komen de “middeninkomens” niet of nauwelijks voor een sociale huurwoning in aanmerking, terwijl de koopwoningenmarkt als gevolg van strengere financieringsnormen ook niet voor iedereen binnen bereik is. Vooral voor de lagere middeninkomens is de koopmarkt eigenlijk alleen toegankelijk als ze al vermogen (overwaarde) hebben opgebouwd of dit verwerven (erfenis). Wanneer naar de samenstelling van de woningvoorraad gekeken wordt, kan de conclusie getrokken worden dat er onvoldoende aanbod in de geliberaliseerde huursector met een huurprijs tussen de €710 en €800 beschikbaar is<sup>1</sup>. Tegelijkertijd kan ook geconstateerd worden dat er geen concrete aanwijzingen zijn dat deze huishoudens nergens kunnen wonen. Waarschijnlijk omdat ze voor een deel in de sociale huursector wonen (de goedkope scheefwoners). In Nijkerk behoren circa 2.000 huishoudens tot de groep middeninkomens (bijlage 2), waarvan er naar schatting ruim 1.000 in een sociale huurwoning wonen (36% scheefwonen).

Wij zien het als een secundaire verantwoordelijkheid om er voor te zorgen dat er voldoende woningen zijn voor de middeninkomens. Er zijn geen concrete aanwijzingen dat deze groep “echt” in de problemen zit en we moeten ook constateren dat het oplossen van mogelijke huisvestingsproblemen van de middeninkomens voor een deel buiten ons bereik ligt: de rijksoverheid heeft bepaald dat de sociale huursector niet langer bedoeld is voor de middeninkomens, terwijl de financiële instellingen de financieringsmogelijkheden op de koopwoningenmarkt bepalen. Tegelijkertijd beseffen we ons ook dat het huisvesten van de middeninkomens buiten de kernvoorraad een belangrijke sleutel is om de lagere inkomensgroepen passend te huisvesten. Concreet zetten we in op het monitoren van

---

<sup>1</sup> Atrivé (2012) Wonen en inkomen in Nijkerk in opdracht van WSN

mogelijke problemen en het bevorderen van de doorstroming uit de sociale huursector door het verhogen van de aanbod in de geliberaliseerde huursector en het realiseren van goedkope nieuwbouwwoningen. In overleg met de corporaties willen wij onderzoeken wat de mogelijkheden van de corporaties zijn voor het passend huisvesten van de middeninkomens. Hierbij denken wij aan het verhuren van geliberaliseerde huurwoningen tot € 800 en het verkopen van sociale huurwoningen met een speciale financieringsconstructie, zoals Koopgarant of de startersrenteregeling of andere innovatie ideeën. Aangezien wij kiezen voor een secundaire verantwoordelijkheid zien wij geen aanleiding om zelf nog langer startersleningen te verstrekken. Ook omdat uit landelijk onderzoek blijkt dat de starters het als gevolg van de lage rente en dalende prijzen makkelijker hebben gekregen dan voor de crisis. Zelfs met de strengere hypotheekisen (annuïteitenhypotheek en dalende leencapaciteit). Het is ook een relatief duur instrument: met het gemeentelijk budget van 1,9 miljoen euro worden nog geen 60 startersleningen verstrekt.

### **Samengevat**

We zijn secundair (mede) verantwoordelijk voor de huisvesting van de mensen met een middeninkomen: wij houden de mogelijkheden van deze doelgroep in de gaten en werken mee aan initiatieven van derden (faciliteren).

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

De beweging richting de participatiemaatschappij betekent ook dat mensen met een lichte tot zwaardere ondersteuningsvraag zelfstandig in een woning in onze gemeente wonen. De tijd dat alle ouderen of mensen met een verstandelijke of geestelijke beperking in een intramurale instelling wonen is voorbij. De rijksoverheid stuurt hierop door het aantal intramurale plaatsen af te bouwen (extramuralisering), maar ook de mensen met een ondersteuningsvraag geven zelf aan in een gewone woning in een gewone straat te willen wonen. Dit betekent dat er nieuwe vragen ontstaan op het gebied van wonen en ondersteuning. Zorgaanbieders spelen hier al op in door nieuwe zorgconcepten te ontwikkelen, maar ook nieuwe technologie (domotica) maakt het mogelijk om comfortabeler zelfstandig te wonen.

Voor de verschillende sectoren of doelgroepen is het vraag en aanbod als gevolg van de extramuralisering in beeld gebracht (zie bijlage 3). Op basis van de huidige inzichten is de verwachting dat de vraag en het aanbod aan intramurale plaatsen in 2030 met elkaar in evenwicht zijn. Wij verwachten dat de afname van de intramurale capaciteit voor een deel zal leiden tot een (beperkte) vraag naar nieuwe vormen van "verzorgd wonen". Hierbij denken wij aan complexen met zelfstandige woningen in de nabijheid van voorzieningen op het gebied van ontmoeten, begeleiding en zorg. Het complex Zilver schoon in de nabijheid van verpleeghuis De Pol is hier een goed voorbeeld van. Echter: de verwachting dat het overgrote deel van de mensen met een ondersteuningsvraag ervoor zal kiezen om zelfstandig in de eigen woning te blijven wonen.

De berekening van de behoefte geeft een indicatie van de opgave op basis waarvan met afspraken gemaakt kunnen worden over de inspanningsverplichtingen. Dat wij geen problemen verwachten met de intramurale capaciteit en het aantal woningen voor "verzorgd wonen" komt omdat de zorgaanbieders en de corporaties in Nijkerk gezamenlijk werken aan een flexibele voorraad van zelfstandige woningen in de nabijheid van voorzieningen, waar afhankelijke van de behoefte intramurale zorg of extramurale zorg op basis van scheiden wonen en zorg geleverd kan worden. De nieuwbouw van Arkemheen is een goed voorbeeld: dit complex wordt nu gebruikt voor intramurale zorg, maar de nieuwbouw voorziet in de mogelijkheid om de intramurale plaatsen om te vormen naar zelfstandige woningen. Belangrijk is om op te merken dat een succesvolle inzet van de flexibele voorraad valt of staat bij de samenwerking tussen de eigenaar/verhuurder en de zorgaanbieder en de (financiële) mogelijkheden binnen de wet- en regelgeving.

Wij constateren dat er voor senioren al veel geregeld is en dat wij moeten nadenken of er nog maatregelen nodig zijn inwoners met een andere ondersteuningsvraag. Er zijn



aanwijzingen dat er extra behoefte is aan kleinere betaalbare woningen voor jongeren, die ambulante begeleiding op basis van de Wmo ontvangen, en voor mensen met psychiatrische problematiek. Dit moet verder in kaart gebracht worden. In overleg met partijen kunnen er dan afspraken over de woningtoewijzing worden gemaakt, maar ook de urgentieregeling kan hier een rol in vervullen.

De grootste opgave bevindt zich in de bestaande woningvoorraad. Op basis van het onderzoek verwachten wij dat het overgrote deel van de mensen met een zwaardere ondersteuningsvraag (langer) thuis blijven wonen. Dit vraagt iets van de woning, maar is eigenlijk alleen mogelijk als er een goed functionerend netwerk bestaat met nabijgelegen voorzieningen voor ontmoeten, begeleiding en zorg. Een belangrijk aandachtspunt voor de komende jaren is om met elkaar uit te zoeken op welke wijze de nabijgelegen voorzieningen georganiseerd en gefinancierd kunnen worden. Wij vinden het belangrijk dat deze voorzieningen gespreid zijn over de verschillende kernen en wijken. Hierbij zien wij ook een rol voor de corporaties weggelegd. Verder is het belangrijk om de eigenaar-bewoners bewust te maken wat de woningkwaliteit in relatie tot het langer zelfstandig wonen.

Wij zijn van mening dat de behoefte op het gebied van wonen centraal moet staan. Vanuit de woonsituatie moet bekeken worden welke ondersteuning nodig en mogelijk is. Hierbij vinden wij het belangrijk dat er keuzemogelijkheden zijn, zowel op gebied van wonen als op het gebied van ondersteuning. Uiteindelijk moet er altijd sprake zijn van maatwerk rond een inwoner met een ondersteuningsbehoefte, waarbij de mogelijkheden van de inwoner en zijn of haar netwerk centraal staan en indien noodzakelijk aangevuld kan worden met collectieve en/of individuele professionele ondersteuning. Wij zien het als onze verantwoordelijkheid om met de externe partijen het wonen en de ondersteuning zo te organiseren dat iedereen kan wonen op een manier die zo goed mogelijk bij hem of haar past. Wij zorgen voor het totaaloverzicht, brengen partijen bij elkaar en geven richting aan in de opgave. De oplossingsrichtingen worden voor een groot deel door anderen bepaald. Het zorgstelsel is recentelijk heringericht. De komende jaren zal duidelijk worden hoe de nieuwe werkelijkheid er uit komt te zien.

### **Samengevat**

We zijn 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. De oplossingsrichtingen worden voor een groot deel door anderen bepaald.

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

Kwaliteit is een breed begrip. Kwaliteit van de woning gaat over energiegebruik, duurzaam materiaal gebruik, vormgeving, gebruikskwaliteit, veiligheid en levensloopbestendigheid. Kwaliteit van de woonomgeving gaat over zaken als schoon en veilig, maar ook over de aanwezigheid van voldoende voorzieningen in de directe woonomgeving. Deze begrippen hebben met elkaar gemeen dat ze staan voor een woning en woonomgeving, die zo lang mogelijk kan voldoen in de individuele woonbehoefte. Uiteraard hechten wij veel belang aan een goede kwaliteit van de woning en de woonomgeving, maar tegelijkertijd blijkt uit onderzoek dat de kwaliteit in Nijkerk goed is. Wij vinden het dan ook belangrijk dat wij focus aanbrengen: wat willen we bereiken en waar zetten wij onze energie op in.

De kwaliteit van de bestaande woningen vinden wij primair een verantwoordelijk van de (eigenaar)bewoners zelf. Wij zijn van mening dat het zorgdragen voor de kwaliteit van de woning zich bij uitstek leent voor het aanspreken van de eigen verantwoordelijkheid en de zelfredzaamheid, omdat inwoners er zelf veel belang bij hebben (meer comfort, lagere energielasten etc.). Wij zien voor ons zelf een faciliterende rol weggelegd. Daarmee bedoelen wij dat het initiatief en de verantwoordelijkheid buiten neerleggen, maar dat wij wel medewerking willen verlenen door bijvoorbeeld onnodige regels te schrappen (passief faciliteren). De thema's duurzaamheid en levensloopbestendig willen we actief faciliteren

door voorlichting te geven, de potentiële vraag van de inwoners en het aanbod van het (lokale) bedrijfsleven samen te brengen. Wij vinden dat deze thema's belangrijke sleutels richting de toekomst hebben en er kunnen nog flinke kwaliteitswinsten gerealiseerd worden. In het Klimaatbeleidsplan zijn de concrete doelstellingen op gebied van duurzaamheid vastgelegd.

Met de periodieke aanpassingen van het bouwbesluit worden de kwaliteitseisen voor nieuwbouwwoningen steeds aangepast aan de meest recente inzichten. Wij zien geen aanleiding om hier extra eisen bovenop te stellen. Voor de locatie de Doornsteeg maken wij een uitzondering: de ontwikkeling van deze locatie zal een aantal jaren in beslag nemen en door nu al hogere eisen te stellen sorteren wij voor op toekomstige aanscherping van de eisen (EPC). Hiermee geven wij ook een voorbeeld voor de ontwikkelaars op andere locaties. Verder verlenen wij medewerking aan initiatieven voor collectief particulier opdrachtgeverschap (cpo). Wij denken dat cpo een manier is om de (mede)verantwoordelijkheid en betrokkenheid van de inwoners voor de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving te vergroten.

Van oudsher is de gemeente verantwoordelijk voor de woonomgeving. Deze verantwoordelijkheid houden wij als gemeente, maar in de lijn met het streven naar een participatiesamenleving willen wij de verantwoordelijkheid voor de woonomgeving meer bij de inwoners neerleggen. Hierbij zien wij een stimulerende rol voor onszelf. Een eerste stap is om de bewoners meer te betrekken bij de (her)inrichting, zodat (zelf)beheer een logische vervolgstap is. Verder willen wij bewoners bij kleinschalige en kortstondige projecten op wijk- of straatniveau betrekken in de hoop een beweging op gang te brengen. Wij willen dit doen door aan te haken op reeds bestaande bewegingen, zoals actieve bewoners of bestaande evenementen. In overleg met de inwoners willen wij een focus aanbrenge: wat zijn kansrijke thema's en gebieden. Het wordt de kunst om de inwoners duidelijk te maken dat het leveren van een bijdrage aan woonomgeving hen zelf ook wat oplevert (tegenprestatie). Verder is het belangrijk om met elkaar de successen te delen en zo anderen te enthousiasmeren en te activeren om de eigen woonomgeving aan te pakken. Uiteraard blijven wij eindverantwoordelijk voor een minimaal kwaliteitsniveau van de woonomgeving. Door middel van monitoring willen wij in de gaten houden dat er geen problemen ontstaan.

### **Samengevat**

De kwaliteit van de woningvoorraad is primair de verantwoordelijkheid van de (eigenaar)bewoners. Wij 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.

## 5. Uitvoering

De precieze invulling van de woonopgaven wordt bepaald in overleg met de externe partners. De afspraken hierover worden zoveel mogelijk formeel vastgelegd in prestatieafspraken met de corporaties en de huurdersbelangenorganisaties, ontwikkelingsovereenkomsten met projectontwikkelaars, inkoopafspraken met zorgaanbieders en regionale afspraken over de woningprogrammering of de woonruimteverdeling.

### **Instrumentarium gemeente Nijkerk**

Wij hebben zelf een aantal instrumenten tot onze beschikking voor de invulling van de woonopgaven. Hierbij onze inzet voor de invulling van de woonopgaven:

#### *Woningbouwprogrammering*

De programmering van de woningbouwlocaties wordt in overleg met de grondeigenaren / projectontwikkelaars bepaald. Voor iedere woningbouwlocatie vindt een aparte belangenafweging plaats. In de programmering focussen wij ons op de woningzoekenden met een zwakkere positie op de woningmarkt en het bevorderen van de doorstroming. Onze uitgangspunten zijn:

- Op iedere locatie moet minimaal 35% goedkoop gerealiseerd worden: sociale huurwoningen onder de € 710 en/of goedkope koopwoningen onder de € 180.000. Uitgaande van een woningbouwproductie van 150 woningen per jaar, betekent dit dat in de periode 2015-2020 een kleine 300 goedkope koopwoningen en/of sociale huurwoningen aan de woningvoorraad toegevoegd worden. Als gevolg van de economische omstandigheden ligt het huidige bouwtempo onder het niveau van onze lange termijnambitie. Indien de markt dit toelaat wordt het tempo verhoogd.
- Om in de woonwensen van de middeninkomensgroep te kunnen voorzien willen wij de mogelijkheden onderzoeken om geliberaliseerde huurwoningen met een huurprijs van maximaal € 800 te realiseren. Wanneer de marktpartijen hierin niet kunnen of willen voorzien, willen wij in gesprek gaan met de corporaties.
- De uitbreidingslocatie Doornsteeg heeft een woningbouwprogrammering, dat gericht is op het bevorderen van de doorstroming. Wij houden aan dit programma vast.
- Wij dagen projectontwikkelaars uit om te komen met een programma, dat voorziet in de behoefte om de doorstroming verder op gang te brengen (goedkope en middeldure koopwoningen). Deze marktsegmenten voorzien in een behoefte en we zien dat ontwikkelaars hier al op inspelen. Wij denken mee, maar naast het aandeel goedkoop schrijven we niks voor.
- Wij dagen projectontwikkelaars van locaties in de nabijheid van voorzieningen uit om woningen te ontwikkelen, die ook geschikt zijn voor mensen met een fysieke ondersteuningsvraag (levensloopbestendig).
- Wij verlenen medewerking aan initiatieven voor collectief particulier opdrachtgeverschap (cpo). Op dit moment loopt een pilot, die mede gefinancierd wordt vanuit een provinciale subsidie. Op basis van de evaluatie bepalen wij of en zo ja op welke wijze cpo onderdeel zou kunnen uitmaken van onze reguliere werkwijze. Wij denken dat cpo een manier is om de (mede)verantwoordelijkheid en betrokkenheid van de inwoners te vergroten en de doorstroming te bevorderen.
- Wij maken inhoudelijk onderdeel uit van de woningmarktregio Amersfoort. Wij werken met de gemeenten en corporaties in de regio Amersfoort samen op het gebied van de woonruimteverdeling en we hebben (globale) afspraken gemaakt over de inhoudelijke afstemming van de woningbouwprogrammering. Echter: Nijkerk ligt in de provincie Gelderland en dit betekent dat wij ook samenwerken in de regio FoodValley. In regionaal verband worden er afspraken met de provincie gemaakt over de woningbouwprogramma (Kwalitatief Woningbouwprogramma). De provincie

neemt deze afspraken mee in de beoordeling van de gemeentelijke bestemmingsplannen. De huidige afspraken worden momenteel herzien en het ziet ernaar uit dat deze periode de focus ligt op de kwantitatieve afspraken en er vanuit de provincie niet langer kwalitatieve eisen aan onze woningbouwprogrammering wordt gesteld en dat de eis van 35% goedkoop komt te vervallen.

#### *Grondprijzenbeleid*

Wij voeren in het algemeen een faciliterend grondbeleid. Aangezien we in het verleden veel grond hebben aangekocht, voeren we een actief grondbeleid waar het de verkoop van grond betreft. Voor de locaties Doornsteeg en Nijkerkerveen, waar de gemeente veel grond in bezit heeft, is een gemeentelijke grondexploitatie opgesteld. Daarnaast zijn er ook projecten die volledig door particulieren ontwikkeld worden. De realisatie van huur- en koopwoningen geschiedt door projectontwikkelaars en woningcorporaties, waarbij in het algemeen de woningcorporaties de sociale huurwoningen voor hun rekening nemen. De grondprijzen voor de sociale huurwoningen zijn marktconform, gebaseerd op de taxatie van een onafhankelijke deskundige. Wij willen met de corporaties inzichtelijk brengen of er sprake is van een onrendabele top bij de bouw van sociale huurwoningen en zo ja hoe groot deze onrendabele top is. Een mogelijke onrendabele top wordt veroorzaakt door de prijs-kwaliteit verhouding van de woning, de bouwkosten, de afschrijving en de grondprijs. Indien er aanleiding voor is, willen wij onderzoeken of het mogelijk is om een huisvestingsfonds op te richten, waaruit corporaties een tegemoetkoming in hun onrendabele investeringen kunnen krijgen. Dit fonds zou gefinancierd kunnen worden door van projecten, waar te weinig (of geen) goedkope huurwoningen worden gerealiseerd, een bijdrage te vragen en deze te storten in dit fonds. Ook het restbudget van de vrijgevallen startersleningen kunnen hiervoor een startbudget zijn.

#### *Uitvoeren wettelijk taak huisvesting verblijfsgerechtigden*

Wij krijgen twee keer per jaar een taakstelling opgelegd. In overleg met de woningcorporaties en de Stichting Vluchtelingenwerk geven wij hier uitvoering aan. De corporaties stellen woningen beschikbaar. De algemene verwachting is dat wij de komende jaren met een verhoogde taakstelling geconfronteerd worden. Gezien de druk op de sociale huurwoningenmarkt vinden wij het niet wenselijk dat alle statushouders in een sociale huurwoning gehuisvest worden. In overleg met partijen gaan wij op zoek naar betaalbare alternatieven.

#### *Huisvestingsverordening*

Met de Huisvestingswet 2014 is de sturing in de woonruimteverdeling beperkt tot de goedkope woonruimtevoorraad die bestemd is voor verhuur. In 2014 is het woonruimteverdelingssysteem voor de sociale huursector aangepast. Met de nieuwe wet is het primaat voor de woonruimteverdeling bij de corporaties neergelegd: gemeenten mogen alleen ingrijpen door een huisvestingsverordening op te stellen wanneer er sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen van schaarste aan goedkope woonruimten. De corporaties kunnen het huidige systeem voortzetten zonder gemeentelijke verordening en wij kiezen er dan ook voor om alleen een urgentieverordening op te stellen. Met de nieuwe verantwoordelijkheden op het gebied van het Sociaal Domein vinden wij het belangrijk dat wij zelf een urgentieregeling uitvoeren.

#### *Voorlichting (zelfstandig) wonen en duurzaamheid*

Wij gaan de komende jaren door met creëren van bewustwording bij de (eigenaar)bewoners dat investeren in de kwaliteit van de woning loont. Hierbij focussen we ons op de thema's langer zelfstandig wonen en duurzaamheid (energie). Dit betekent dat wij doorgaan met de campagne Woonbewust en de acties uit het Milieubeleidsplan.

#### *Monitoring*

De woningmarkt krabbelt omhoog uit de recessie, maar we weten niet wat de toekomst brengt en hoe vraag en aanbod zich gaan ontwikkelen. Het is dan ook nodig om goed de



situatie op de woningmarkt te blijven volgen. Er zijn verschillende gegevens beschikbaar, zoals de rapportages van de NVM, de rapportages van het woonruimteverdelingssysteem, regionale onderzoeken etc.. Wij vinden het onze taak om deze gegevens bij elkaar te brengen en zo het functioneren van de woningmarkt in beeld te brengen en dit met onze externe partners te bespreken, zodat wij eventueel kunnen bijsturen. Na 2 jaar maken we met elkaar de stand van zaken op en op basis van deze tussenevaluatie kan besloten worden om de Woonvisie te actualiseren.

### Rolverdeling gemeente en externe partners

Wij zien verschillende rollen voor onszelf en onze partners weggelegd bij de realisering van de woonopgaven uit de Woonvisie. Hierbij maken wij onderscheid tussen primaire en secundaire (mede) verantwoordelijkheid. Wij hebben het over mede verantwoordelijkheid, omdat wij de woonopgave nooit alleen kunnen realiseren: wij zijn altijd afhankelijk van de inzet en medewerking van andere partijen, waaronder de inwoners. Wanneer wij vinden dat wij een primaire verantwoordelijkheid hebben voor een woonopgave, dan betekent dit dat wij, indien noodzakelijk, het initiatief naar ons toetrekken om oplossingen te formuleren. Wij hebben een stimulerende rol en leveren een actieve bijdrage. Dit betekent dat wij ons maximaal inzetten door belemmeringen weg te nemen, partijen bij elkaar te brengen en indien noodzakelijk een financiële bijdrage leveren. Wanneer wij vinden dat wij secundair verantwoordelijk zijn, dan ligt het initiatief in principe bij derden. Wij zien voor ons zelf een faciliterende rol. Hierbij maken wij onderscheid tussen actief en passief faciliteren. Passief faciliteren wil zeggen dat het initiatief bij onze externe partners en/of de inwoners ligt, maar dat wij als gemeente mogelijke belemmeringen wegnemen. Bij actief faciliteren ligt het initiatief nog steeds bij derden, maar zijn wij meer actief betrokken door bijvoorbeeld partijen bij elkaar te brengen met het doel dat anderen het initiatief oppakken. Afhankelijk van de woonopgave zien we verschillende rollen voor ons zelf en onze externe partners weggelegd:

## 1. Voldoende huurwoningen beschikbaar voor inwoners met een laag inkomen

Doel	Onze rol	Welke rol verwachten wij van onze partners	Gemeentelijke inzet
beschikbare kernvoorraad tussen de 3.100 en 3.400 woningen	<i>Stimuleren</i> , o.a. door middel van bestemmingsplancapaciteit, grondprijzenbeleid, woningbouwprogrammering	<i>Stimuleren</i> , o.a. door te investeren in sociale huurwoningen, woonruimteverdelingssysteem, huurbeleid.	Intensieve ambtelijke capaciteit
Goede slaagkansen woningzoekenden	<i>Passief faciliteren</i> , o.a. door de corporaties zelf keuzes te laten maken bij inrichting woonruimteverdelingssysteem	<i>Stimuleren</i> , o.a. door inrichting woonruimteverdelingssysteem	Minimale ambtelijke capaciteit
Wettelijke taak huisvesting stathouders	<i>Stimuleren</i> , o.a. door pro-actief naar oplossingen te zoeken op gebied wonen en ondersteuning.	<i>Actief faciliteren</i> , o.a. door medewerking te verlenen en woningen beschikbaar te stellen.	Intensieve ambtelijke capaciteit en budgetten Sociaal Domein

## 2. Meer woningen voor de middeninkomens

Doel	Onze rol	Welke rol verwachten wij van onze partners	Gemeentelijke inzet
Meer geliberaliseerde huurwoningen met een huurprijs van maximaal € 800	<i>Actief faciliteren</i> , o.a. door middel van bestemmingsplancapaciteit, grondprijzenbeleid	<i>Actief faciliteren</i> , o.a. door sociale huurwoningen met gunstige voorwaarden te verkopen.	Gemiddelde ambtelijke capaciteit
Monitoren mogelijkheden middeninkomens	<i>Actief faciliteren</i> , o.a. door gebruik te maken van bestaande onderzoeken	<i>Passief faciliteren</i> , o.a. door gegevens beschikbaar te stellen.	Gemiddelde ambtelijke capaciteit



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

Doel	Onze rol	Welke rol verwachten wij van onze partners	Gemeentelijke inzet
Voldoende woningaanbod om (langer) zelfstandig te wonen.	<i>Actief faciliteren</i> , o.a. door behoefte in beeld te brengen, partijen bij elkaar te brengen, uitvoeren urgentieregeling	<i>Stimuleren</i> , o.a. door te investeren in woningen, huurbeleid	Gemiddelde ambtelijke capaciteit en € 30.000 voor de urgentieregeling.
Voldoende aanbod ontmoeten, ondersteuning en zorg om (langer) zelfstandig te wonen.	<i>Stimuleren</i> , o.a. door mogelijkheden in kaart te brengen en inkoop Wmo (ontmoeten, begeleiding).	<i>Stimuleren</i> , o.a. door mogelijkheden in kaart te brengen en productontwikkeling (aanbod)	Intensieve ambtelijke capaciteit en budgetten Sociaal Domein
Vergroten bewustwording eigenaar(bewoners) dat het noodzakelijk is om in de woning te investeren.	<i>Actief faciliteren</i> , o.a. door campagne Woonbewust	<i>Stimuleren</i> , o.a. door te investeren in de woningen.	Gemiddelde ambtelijke capaciteit en € 20.000 voor de campagne Woonbewust
Monitoren mogelijkheden (langer) zelfstandig wonen	<i>Actief faciliteren</i> , o.a. door gebruik te maken van bestaande onderzoeken	<i>Stimuleren</i> , o.a. door voor de eigen organisatie prognoses te maken en gegevens beschikbaar te stellen.	Gemiddelde ambtelijke capaciteit

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

Doel	Onze rol	Welke rol verwachten wij van onze partners	Gemeentelijke inzet
Meer investeringen in woningkwaliteit (duurzaamheid)	<i>Actief faciliteren</i> , o.a. door projecten energetisch renoveren en zonne-energie	<i>Stimuleren</i> , o.a. door te investeren in de woningen.	Gerniddelde ambtelijke capaciteit en budget Klimaatbeleidsplan
Meer investeringen in woningkwaliteit (levensloopbestendig)	<i>Actief faciliteren</i> , o.a. door campagne Woonbewust	<i>Stimuleren</i> , o.a. door te investeren in de woningen.	Gemiddelde ambtelijke capaciteit en € 20.000 voor de campagne Woonbewust
Bewoners tevreden met kwaliteit woonomgeving	<i>Stimuleren</i> , o.a. door minimale kwaliteit garanderen en bewoners meer bij onderhoud en inrichting woonomgeving betrekken.	<i>Actief faciliteren</i> , o.a. door bijdrage te leveren aan onder woonomgeving.	Intensieve ambtelijke capaciteit en budget inrichting en beheer openbare ruimte
Monitoren kwaliteit woning en woonomgeving	<i>Actief faciliteren</i> , o.a. door gebruik te maken van bestaande onderzoeken	<i>Passief faciliteren</i> , o.a. door gegevens beschikbaar te stellen.	Gemiddelde ambtelijke capaciteit

#### Financiering Woonvisie

Er is tijd (capaciteit) en geld nodig om de doelstellingen uit de Woonvisie te realiseren. Niet alleen van de gemeente, maar ook van onze externe partners. Hoeveel tijd en geld dit kost, is mede afhankelijk van de rolverdeling en de bereidheid van de samenleving om opgaven op te pakken. In de begroting zit vooralsnog voldoende capaciteit (fte) bij de diverse

disciplines / taakvelden om de verschillende rollen van de gemeente waar te kunnen maken. In aanvulling hierop is er budget nodig om uiteenlopende activiteiten te kunnen financieren.

Wij maken onderscheid tussen passief en actief faciliteren. Passief faciliteren wil zeggen dat wij belemmeringen in bijvoorbeeld onze regelgeving wegnemen. Dit vraagt om minimale ambtelijke capaciteit en er zijn geen kosten aan verbonden. Actief faciliteren wil zeggen dat wij niet alleen belemmeringen wegnemen, maar ook actief partijen bij elkaar brengen met als doel dat anderen het initiatief overnemen. Dit kost vooral tijd (gemiddelde ambtelijke capaciteit), maar ook geld om bijvoorbeeld bijeenkomsten te organiseren en voorlichting te geven. De mate van tijd en geld is afhankelijk van de bereidheid van de samenleving om zaken over te nemen. In het kader van actief faciliteren hechten we ook veel belang aan monitoring: door op basis van objectieve gegevens met elkaar in gesprek te gaan, kunnen afspraken gemaakt worden over het beoogde resultaat en de bijdragen van de belanghebbenden. Hiervoor denken wij jaarlijks een budget van € 25.000,- nodig te hebben, waarvan € 10.000,- voor monitoring en € 15.000,- handgeld voor het financieren van uiteenlopende activiteiten. Daarnaast willen wij in het kader van onze faciliterende rol € 20.000,- besteden aan het vervolg van de bewustwordingscampagne Woonbewust. De bewustwordingsactiviteiten wat betreft duurzaamheid (woningkwaliteit) worden gefinancierd via het Klimaatbeleidsplan. Tenslotte is er een budget nodig van € 30.000,- voor het uitvoeren van de urgentieregeling.

Wat betreft de eerste woonopgave “voldoende huurwoningen beschikbaar voor inwoners met een laag inkomen”, zien wij naast een faciliterende ook een stimulerende rol voor onszelf weggelegd. Vooralsnog wordt er geen rekening gehouden met een extra financiële bijdrage in het kader van het grondprijsbeleid en de invulling van de wettelijke taak voor de huisvesting van statushouders. Wij zien ook een stimulerende rol voor onszelf weggelegd bij de woonopgave “voldoende mogelijkheden om (langer) zelfstandig te wonen”. Meer concreet gaat het dan om de inkoop van vormen van ondersteuning op basis van de Wmo. Tenslotte zien wij een stimulerende rol voor onszelf weggelegd bij de woonopgave “aandacht voor de kwaliteit van de bestaande woningen en woonomgeving” en dan met name de investering in de kwaliteit van de woonomgeving. Ook hiervoor geldt dat dit wordt gefinancierd via de reguliere budgetten voor de inrichting en beheer van de woonomgeving. Hoewel wij een stimulerende rol voor onszelf zien weggelegd en er intensieve ambtelijke capaciteit beschikbaar is, proberen wij ook hier de beweging te maken richting meer verantwoordelijkheid in de samenleving.

## Bijlage 1: Verklarende woordenlijst

<b>Actieve woningzoekende</b>	Een actieve woningzoekende is iemand, die op korte termijn een woning nodig heeft.
<b>Aftoppingsgrens</b>	Het deel van de rekenhuur boven de kwaliteitskortingsgrens tot aan de aftoppingsgrens wordt voor 75% gesubsidieerd. De 'aftoppingsgrenzen' markeren dat deel van de woningvoorraad waarboven huurders geen subsidie ontvangen, met uitzondering van een vergoeding van 50% voor 65-plussers in specifieke seniorenwoningen, gehandicapten in daartoe aangepaste woningen en voor grote gezinnen vanaf 6 personen. (zie ook huurprijsgrenzen)
<b>BTIV</b>	Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. Het BTIV is een nadere uitwerking van de woningwet, waarin omschreven staat wat het werkdomein van de corporaties is, hoe de relatie met de gemeente eruit ziet, hoe het toezicht op de corporaties georganiseerd is etc.
<b>CPO</b>	Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) is een ontwikkelvorm, die valt binnen het particulier opdrachtgeverschap. Bij deze ontwikkelvorm houdt een groep particulieren (collectief) volledige zeggenschap over de uiteindelijk te realiseren woningen.
<b>Doelgroep van beleid</b>	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 (€34.085 / tijdelijk € 38.000, prijspeil 2015).
<b>Doorstroming</b>	Dynamiek op de woningmarkt: verhuisbewegingen waardoor woningen vrij komen voor woningzoekenden.
<b>Duur scheefwonen</b>	Er is sprake van duur scheefwonen, wanneer een huishouden met een inkomen onder de €34.000 niet in een sociale huurwoning woont, maar in een particuliere huurwoning of een koopwoning.
<b>EPC</b>	De Energieprestatiecoëfficiënt (EPC) is een index die de energetische efficiëntie van nieuwbouw aangeeft.
<b>Extramuralisering</b>	Verschuiving van intramurale zorg naar lichtere vormen van zorg en ondersteuning buiten de muren van een intramurale instelling.
<b>Gereguleerde huurwoning</b>	Woningen met een huurprijs tot € 710 bepaald door het woningwaarderingssysteem (prijspeil 2015).
<b>Geliberaliseerde huurwoning</b>	Boven deze grens (€ 664, prijspeil 2015) is de huurprijs vrij te bepalen (markthuur).
<b>Goedkoop scheefwonen</b>	Er is sprake van goedkoop scheefwonen, wanneer een huishouden met een inkomen boven de € 34.000 in een sociale huurwoning woont.
<b>Huurprijsgrenzen (prijspeil 2015)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- kwaliteitskortingsgrens tot € 403</li> <li>- aftoppingsgrens 1/2persoonshuishoudens € 576</li> <li>- aftoppingsgrens 3/4persoonshuishoudens € 618</li> <li>- huurtoeslaggrens € 710</li> </ul>
<b>Kernvoorraad</b>	De kernvoorraad wordt gedefinieerd als het aantal sociale huurwoningen onder de liberalisatiegrens (<€ 710, prijspeil 2015), dat nodig is om de doelgroep te huisvesten.
<b>Koopgarant</b>	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.
<b>Kwaliteitskortingsgrens</b>	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.

<b>Liberalisatiegrens</b>	Woningen waarvan de huurprijs boven de liberalisatiegrens (€ 710) is, vallen in het geliberaliseerde segment. Woningen met een lagere huurprijs zijn sociale huurwoningen.
<b>Middeninkomens</b>	Alle huishoudens met een inkomen tussen de €34.000 en €43.000
<b>Onrendabele top</b>	De onrendabele top is het negatieve verschil tussen de investerings- of stichtingskosten en de bedrijfswaarde van de sociale huurwoning.
<b>Passieve woningzoekende</b>	Een passieve woningzoekende, is iemand die op langere termijn een woning nodig heeft. Hij of zijn staat wel ingeschreven, maar reageert (nog) niet op het woningaanbod.
<b>Passendheidstoets</b>	Corporaties moeten in (2018) 95% van toewijzingen aan de oude BBSH-doelgroep (maximaal inkomen €29.400,-) doen onder de betreffende aftoppingsgrens.
<b>Persoonsgebonden budget (PGB)</b>	Met een pgb kunnen mensen zelf bepalen bij welke aanbieder zorg ingekocht wordt. PGB-houders moeten dit zelf regelen. De bewoner is zelf verantwoordelijk voor zijn huisvesting of verblijfkosten.
<b>Scheef wonen</b>	Als de lasten voor een huishouden van de woning in verhouding tot hun inkomen te duur of goedkoop is
<b>Starters Renteregeling</b>	Corporaties kunnen woningen verkopen met startersrenteregeling. Bij de Starters Renteregeling schiet de woningcorporatie 10 jaar lang 20% van de maandelijks te betalen hypotheekrente voor.
<b>Slaagkans</b>	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).
<b>Sociale huur</b>	Huurwoningen met een (kale) huurprijs tot € 710 (prijsspeil 2015). Dat zijn alle gereguleerde huurwoningen waarvan de huurprijs gereguleerd wordt door het woningwaarderingsstelsel.
<b>Volledig pakket thuis (VPT)</b>	De zorginstelling levert de volledige zorg (inclusief maaltijden en huishoudelijke hulp) thuis. De bewoner is zelf verantwoordelijk voor zijn huisvesting of verblijfkosten.
<b>Wachttijd</b>	De tijdsduur in jaren/maanden die een woningzoekende staat geregistreerd op het moment van acceptatie van een woning.
<b>Woningwaarderings stelsel</b>	Puntensysteem op basis waarvan de maximale huurprijs wordt bepaald.
<b>Zoektijd</b>	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: Berekening kernvoorraad

De benodigde omvang van de kernvoorraad is afhankelijk van de bevolkingsontwikkeling: hoe groot wordt de groep inwoners met een inkomen onder de €34.000? Niet alle huishoudens, die tot de doelgroep behoren, hebben behoefte aan een sociale huurwoning. Hier moet rekening mee gehouden worden in de bepaling van de vraag of behoefte aan sociale huurwoningen. Door de vraag of behoefte van de doelgroep te confronteren met het beschikbare aanbod wordt inzichtelijk of de kernvoorraad groot genoeg is om in de behoefte te voorzien.

### Omvang van de doelgroep

De benodigde kernvoorraad hangt af van de bevolkingsontwikkeling en de onderverdeling naar inkomensgroepen. Er zijn drie redelijk recente onderzoeken naar de bevolkingsontwikkeling en inkomensontwikkeling uitgevoerd:

1. Atrivé (2012) Wonen en inkomen in Nijkerk in opdracht van WSN
2. FoodValley (2013) Onderzoek ABF, Primoscijfers 2013
3. Regio Amersfoort (2014) Ontwikkeling van de doelgroep in de regio Amersfoort van de afdeling Onderzoek en Statistiek van de gemeente Amersfoort

De onderzoeken zijn gebaseerd op verschillende uitgangspunten over de huidige inkomensverdeling, de te verwachte economische groei etc. De uitkomsten verschillen dan ook, maar toch zijn er gezamenlijke conclusies te trekken:

- Het aantal huishoudens groeit de komende jaren tot 2030 nog met ca. 4.000 huishoudens;
- De lage inkomensgroep groeit sneller dan de hoge inkomensgroep en middeninkomens. Dit komt door een toename van het aantal kleine huishoudens, de toenemende vergrijzing en de economische ontwikkelingen.

Tabel 1 Bevolkingsontwikkeling naar inkomensgroepen 2013-2030

	2013	2020	2030
<b>Inkomen &lt; € 34.000</b>			
Atrivé	5.954	6.939	8.440
Foodvalley	5.193	6.534	7.352
Regio Amersfoort	5.025	6.075	
<b>Inkomen € 34.000 - € 43.000</b>			
Atrivé	2.224	2.478	2.988
Foodvalley	1.909	2.384	2.747
Regio Amersfoort	1.650	1.925	
<b>Inkomen &gt; € 43.000</b>			
Atrivé	7.577	8.145	9.224
Foodvalley	8.538	8.711	9.394
Regio Amersfoort	9.250	9.425	

Er wordt voor gekozen om voor de bepaling van de gewenste kernvoorraad in de gemeente Nijkerk gebruik te maken van de prognoses van de regio FoodValley. Deze raming ligt tussen de prognoses van Atrivé en de regio Amersfoort in en vormt de basis voor de te maken afspraken met de provincie in het kader van de regionale woonagenda. Om aan te geven dat het gaat om een bevolkingsprognose en de bevolking zich anders kan ontwikkelen wordt met een bandbreedte gewerkt. Als bandbreedte is aangehouden +/- 250 huishoudens.



Op basis van de gegevens van het CBS kan een aanname berekend worden voor de percentuele verdeling van de doelgroep over de drie kernen. Het CBS beschikt over het percentage aandeel huishoudens met een laag inkomen<sup>2</sup> per kern. Door deze tabel te combineren met het aantal huishoudens per kern kan een aanname bepaald worden van de verdeling van de doelgroep over de drie kernen. Dit is een grove schatting, maar meer gedetailleerde gegevens zijn niet beschikbaar. Op basis van deze aanname ziet de verdeling van de benodigde kernvoorraad over de drie kernen er als volgt uit: 73% in Nijkerk, 8% in Nijkerkerveen en 19% in Hoevelaken.

Op basis van de prognoses van de regio FoodValley en een bandbreedte van +/- 250 huishoudens en rekening houdend met de verdeling van de laagste inkomensgroep over de drie kernen ziet de theoretisch benodigde kernvoorraad er als volgt uit:

Tabel 2 Theoretisch benodigde kernvoorraad naar kern op basis van de bevolkingsontwikkeling en verdeling van de lagere inkomensgroep over de drie kernen (bandbreedte)

	Theoretisch benodigde kernvoorraad (2020)	Theoretisch benodigde kernvoorraad (2030)
Nijkerk	4.584 – 4.949	5.183 – 5.548
Nijkerkerveen	565 – 610	639 – 684
Hoevelaken	1.130 – 1.220	1.278 – 1.368
<b>Totaal gemeente</b>	<b>6.280 - 6.780</b>	<b>7.100 – 7.600</b>

### Vraag of behoefte van de doelgroep

Het is bekend dat een deel van de huishoudens met een inkomen onder de €34.000,- niet in een sociale huurwoning woont, maar in een particuliere huurwoning of een koopwoning (scheefwonen). Dit fenomeen wordt ook wel "dure" scheefheid genoemd. Dit hoeft niet altijd negatief te zijn. Denk aan gepensioneerden, die in een koopwoning wonen zonder hypotheeklasten. Ook met dit gegeven moet rekening gehouden worden als het gaat om het bepalen van de omvang van de behoefte aan sociale huurwoningen.

In de drie eerder genoemde onderzoeken is ook naar het scheefwonen gekeken:

- Uit het onderzoek WOON 2012, dat de regio Amersfoort gebruikt, komt naar voren dat 49% van de doelgroep in Nijkerk in een sociale huurwoning woont, 8% in een particuliere huurwoning, 38% in een koopwoning en 6% woont onzelfstandig.
- Het aandeel van de doelgroep dat in een sociale huurwoning komt overeen met de aanname van Atrivé. Atrivé maakt onderscheid in de koopmarkt en de huurmarkt en gaat ervan uit dat ongeveer de helft van de doelgroep in een huurwoning woont.
- In het onderzoek van de regio Foodvalley worden ongeveer dezelfde aannames gedaan. In 2012 woont meer dan de helft van de doelgroep in een huurwoning. In de loop van de jaren neemt dit percentage af. In 2030 wordt ervan uitgegaan dat 50% in een huurwoning woont.

### Mogelijke scenario's ontwikkeling vraag / behoefte van de doelgroep

Het rijksbeleid is erop gericht om het percentage scheefwonen te beperken. De afgelopen jaren heeft het rijk diverse maatregelen genomen, die ertoe zullen moeten bijdragen dat in de sociale huursector vooral huishoudens met een laag inkomen komen te wonen:

- De corporaties moeten minimaal 90% van de vrijgekomen sociale huurwoningenvoorraad verhuren aan huishoudens met een inkomen onder de €34.911,- (prijspeil 2015);

<sup>2</sup> De huishoudens zijn ingedeeld naar hoogte van het besteedbaar huishoudensinkomen in drie groepen. De indeling vindt plaats nadat alle particuliere huishoudens zijn gerangschikt van laag naar hoog besteedbaar huishoudensinkomen. Bij de laagste 40%-procent-groep wordt de eerste (laagste) veertig procent huishoudens ingeteld met een besteedbaar inkomen tot maximaal € 25.100. De CBS maakt deze tabel op basis van een steekproef uit 2010.

- De corporaties hebben de mogelijkheid gekregen om huishoudens met een inkomen tussen de € 34.911,- en € 43.602,- (goedkope scheefwoners) een extra huurverhogingspercentage bovenop de basisverhogingspercentage in rekening te brengen;
- In het nieuwe Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) wordt naar alle waarschijnlijkheid een nieuwe passendheidstoets uitgewerkt: corporaties moeten in (2018) 95% van toewijzingen aan de oude BBSH-doelgroep (maximaal inkomen €29.400,-) doen onder de betreffende aftoppingsgrens.

De verwachting is dat als gevolg van deze maatregelen het scheefwonen de komende jaren zal wijzigen. Huishoudens met een laag inkomen zullen makkelijker toegang krijgen tot de sociale huursector. Dit zal naar alle waarschijnlijkheid tot gevolg hebben dat het aantal huishoudens met een laag inkomen, dat niet in de sociale huursector woont, afneemt. Vooral ook omdat door de strengere financieringseisen de toegang tot de koopsector voor de lagere inkomensgroepen steeds moeilijker is geworden. De verwachting is ook dat het "dure" scheefwonen nooit helemaal zal verdwijnen. Er zullen altijd huishoudens met een laag inkomen zijn, die er bewust voor kiezen om niet in een sociale huursector te wonen. Bijvoorbeeld omdat er veel waarde gehecht wordt aan het eigen woningbezit. Er mag verondersteld worden dat het percentage scheefwonen de komende jaren zal wijzigen. Echter er zijn ook onderzoeken, waaruit blijkt dat de "dure" scheefheid niet afneemt<sup>3</sup>. Dit is te verklaren aan de hand van de vergrijzing: de huidige "babyboomers" wonen over het algemeen in een koopwoning en wanneer zij met pensioen gaan, gaan ze er in inkomen op achteruit, maar blijven ze in een koopwoning wonen.

Aangezien niet te voorspellen is hoe de behoefte van de doelgroep zich gaat ontwikkelen, wordt voorgesteld om de huidige behoefte (50% van de doelgroep woont in een sociale huurwoning) als uitgangspunt te nemen:

Tabel 3 Theoretisch benodigde kernvoorraad op basis van de bevolkingsontwikkeling en rekening houdend met de huidige behoefte (bandbreedte)

	Theoretisch benodigde kernvoorraad (2020)	Theoretisch benodigde kernvoorraad (2030)
Nijkerk	2.229 – 2.474	2.591 – 2.774
Nijkerkerveen	283 – 305	320 -342
Hoewelaken	565 – 610	639 -684
<b>Totaal gemeente</b>	<b>3.140 – 3.390</b>	<b>3.550 - 3.800</b>

## Omvang kernvoorraad

Tabel 4 Omvang kernvoorraad in eigendom corporaties, november 2014

	Nijkerk	Nijkerkerveen	Hoewelaken	Totaal
kernvoorraad < € 596	2.405 (WSN)	210 (DGW) 59 (WSN)	404 (Alliantie)	3.078
kernvoorraad € 596 - € 710	301 (WSN) 26 (Portaal)	2 (WSN) 19 (DGW)	129 (Alliantie) 32 (Mooiland)	509
<b>Totaal kernvoorraad</b>	<b>2.732</b>	<b>290</b>	<b>565</b>	<b>3.587</b>
Overige huurwoningen (> € 710,-)	162 (WSN)	2 (DGW)	55 (Alliantie) 8 (Mooiland)	227
<b>Totaal huurwoningen</b>	<b>2.894</b>	<b>292</b>	<b>628</b>	<b>3.814</b>

<sup>3</sup> presentatie Hugo Priemus van het OTB voor woningcorporatie Eemland en gemeente Baarn d.d. 10 februari 2015.

## Confrontatie vraag en aanbod

Wanneer de toekomstige vraag van de doelgroep in beeld is en er overzicht bestaat van de huidige beschikbare kernvoorraad, dan kan de toekomstige vraag en het huidige aanbod met elkaar geconfronteerd worden:

Tabel 5 Confrontatie theoretische behoefte 2020 en huidige aanbod

	Kernvoorraad 2014	Behoeftte 2020	Verschil 2020
Nijkerk	2.732	2.229 / 2.474	440 / 257
Nijkerkerveen	290	283 / 305	7 / -15
Hoevelaken	565	565 / 610	0 / 45
Totaal	3.587	3.140 / 3.390	447 / 197

Op basis van bovenstaande tabel lijkt het dat de huidige kernvoorraad groot genoeg is om in de toekomstige behoefte te voorzien. Hierbij moet een belangrijke kanttekening geplaatst worden, namelijk dat er sprake is van scheefheid: in de praktijk wordt een deel van de kernvoorraad verhuurd aan huishoudens met een inkomen boven de € 34.000. Deze woningen zijn niet beschikbaar voor de doelgroep. In het onderzoek van de gemeente Amersfoort is de voorraad sociale huurwoningen in Nijkerk 3.750 woningen, waarbij 1.350 woningen niet door de doelgroep bewoond wordt. Het percentage van "goedkoop" scheefwonen is dan 36%. In de regio ligt het percentage "goedkoop" scheefwonen tussen de 37,5 en 25%. De corporaties geven aan dat het percentage goedkoop scheefwonen waarschijnlijk onder de 36% ligt.

Wanneer er rekening wordt gehouden met het huidige percentage "goedkoop" scheefwonen in de sociale huursector, dan ziet de confrontatie van de toekomstige vraag en het huidige beschikbare aanbod er als volgt uit:

Tabel 6 Confrontatie theoretische behoefte 2020 en beschikbare aanbod uitgaande van 36% goedkoop scheefwonen

	Beschikbaar aanbod 2014	Behoeftte 2020	Verschil 2020
Nijkerk	1.748	2.229 / 2.474	-544 / -727
Nijkerkerveen	186	283 / 305	-97 / -119
Hoevelaken	362	565 / 610	-203 / -248
Totaal	2.296	3.140 / 3.390	- 844 / - 1.094

Wanneer uitgegaan wordt van 36% goedkoop scheefwonen, dan is de beschikbare kernvoorraad te klein om in de toekomstige behoefte te voorzien. Het is belangrijk om het volgende te beseffen:

- Corporaties hebben aangegeven dat 36% goedkope scheefheid waarschijnlijk aan de hoge kant is. Dit moet nog in kaart gebracht worden.
- De corporaties zullen de komende jaren woningen aan de kernvoorraad onttrekken door ze te verkopen en op deze manier geld vrij maken voor nieuwe investeringen.
- De corporaties zullen de komende jaren huurwoningen aan de kernvoorraad toevoegen.

## Bijlage 3: Gevolgen scheiden wonen en zorg

### Inleiding

Voor de drie zorgsectoren is vraag naar en het aanbod van bepaalde woonvorm en zorgconcept in beeld gebracht. Dit betreft de sectoren Verpleging en Verzorging, Gehandicaptenzorg en de Geestelijke Gezondheidszorg. Er zijn drie woonvormen onderscheiden:

- wonen in een verpleeghuis, GZ-instelling of een beschermd wonen concept;
- wonen in een normale woning;
- wonen in een verzorgd wonen concept. Verzorgd wonen kan op verschillende manieren ingevuld worden. Het betreft gewone woningen geclusterd op een locatie in nabijheid van een zorg/ontmoetingscentrum, waar ruimten zijn voor dagbesteding, begeleiding, maaltijdservice etc.

Mensen die permanent 24 uren zorg en begeleiding nodig hebben kunnen conform de Wet langdurige zorg (Wlz) een indicatie voor verblijf krijgen. Mensen hebben dan recht op een plek in een instelling. Zij hoeven niet van dit recht gebruik maken en kunnen ook kiezen om de zorg thuis te ontvangen in een reguliere woning in de wijk of in verzorgd wonen concept. Als mensen kiezen om de zorg thuis te ontvangen kan dat op verschillende manieren. Men kan kiezen voor een :

- Persoonsgebonden Budget, waarbij men de meeste regie heeft op de inkoop van zorg;
- Volledig Pakket Thuis, waarbij de zorg thuis door één instelling geleverd wordt ;
- Modulair Pakket Thuis, meerdere instellingen leveren thuis een bepaalde dienst of zorg.

Als men geen permanent 24 uren zorg en begeleiding nodig heeft, maar er is wel sprake van een beperking of ondersteuningsvraag, dan valt men onder de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) en de Zorgverzekeringswet (Zvw).

Op basis van de bevolkingsprognoses voor 2030 en de indicatiestelling van het CIZ, is een raming gemaakt van het aantal mensen dat een Wlz-indicatie krijgt. Dit is omgezet in een vraag naar een plaats in een instelling, een verzorgd wonen concept, of het thuiswonen. Deze vraag is afgezet tegen het aanbod dat zorginstellingen aanbieden in Nijkerk.

### Verpleging en Verzorging

De sector verpleging en verzorging omvat mensen die vanwege een ziekte, ongeval of na een ziekenhuisopname verpleging en verzorging nodig hebben. In de VenV sector vormen oudere mensen met dementie de grootste groep. Voorbeelden van huidige vormen van "verzorgd wonen" voor de VenV sector zijn de woonzorgcomplexen Zilverstaete, de Beatrixflat, de Oranjelaan, de Venepoort en de Stoutenborgh. Het beeld voor deze sector ziet er als volgt uit, waarbij bij het bepalen van de vraag naar verzorgd wonen ook gekeken is naar mensen die geen Wlz indicatie hebben maar wel een zorg/begeleidingsvraag vanuit de WMO:

	2015		2030	
	Verpleeghuis	Verzorgd wonen	Verpleeghuis	Verzorgd wonen
Totaal aanbod	259	228	112	299
Totaal vraag	182	33	122	173



Op basis van de huidige inzichten is de conclusie dat nu en in 2030 voldoende verpleeghuiscapaciteit aanwezig is. Hetzelfde geldt voor de capaciteit aan woningen voor "verzorgd wonen". Bovenstaande tabel is tot stand gekomen op basis van de huidige inzichten. Het zorgstelsel is recentelijk gewijzigd en het zal de komende jaren duidelijk worden hoe vraag en aanbod zich tot elkaar gaan verhouden. Het is belangrijk dat er voldoende woningen of complexen zijn, die afhankelijk van de behoefte ingezet kunnen worden voor intramurale plaatsen of "verzorgd wonen" (flexibele schil). Het is wenselijk dat hier bij de renovatie van Huize St. Josef rekening mee wordt gehouden. Nieuwe initiatieven Paasbos, Stoutenborgh

### Gehandicaptenzorg

De sector gehandicaptenzorg (GZ) omvat mensen met een verstandelijke of lichamelijke beperking. In de GZ sector vormen mensen met een verstandelijke handicap de grootste groep. Het aanbod van de intramurale plaatsen in de Gehandicaptenzorg sluit in de huidige situatie globaal aan op de huidige vraag. 's Heeren Loo vervult met de woongroepen voor jongeren een regionale functie. Een aantal mensen heeft specialistische zorg nodig en zijn aangewezen op een zorginstelling buiten Nijkerk.

Naar 2030 toe neemt het aantal jongerenplaatsen af, en zien zorginstellingen mogelijkheden om het aantal plaatsen voor volwassenen nog wat uit te breiden. Flexibiliteit staat voorop. Zorginstellingen onderzoeken de mogelijkheden om plaatsen intramuraal aan te bieden, maar ook met VPT, MPT of PGB. Daarnaast zal vanuit een 24 uurs-zorgpunt ook ambulante zorg aangeboden kunnen worden. Het beeld van de vraag en het aanbod voor mensen met een Wlz-indicatie (GZ) is als volgt:

	2015		2030	
	Intramurale plaatsen	Zorg aan huis via VPT/MPT/PGB	Intramurale plaatsen	Zorg aan huis via VPT/MPT/PGB
<b>Totaal aanbod</b>	166	30	167	38
	199		205	
<b>Totaal vraag</b>	201		191	

### Geestelijke Gezondheidszorg

In Nijkerk zijn geen beschermd wonen-locaties aanwezig. Wel in de omringende gemeenten zoals Barneveld, Putten, Ermelo en Amersfoort. GGZ-Centraal en Kwintes ondervinden op dit moment te weinig vraag vanuit Nijkerk om in Nijkerk zelf een beschermd wonen concept te starten. Voor een beschermd wonen concept is een omvang van circa 24 woningen/plaatsen vereist. Daarbij komt dat er binnen de GGZ-cliënten ook verschillende doelgroepen bestaan, waardoor plaatsing in één locatie niet altijd gewenst is. Hoewel uit de Impactscan een vraag van 40 mensen geraamd is, ondervinden GGZ-Centraal en Kwintes deze vraag niet.

### Kwalitatieve analyse vraag en aanbod

Bovenstaande inventarisatie is tot stand gekomen in nauw overleg met de zorgaanbieders, de corporaties en het zorgkantoor. De uitkomsten worden door alle partijen onderschreven. Op basis van de vraag en aanbod is met elkaar verkend wat de opgaven richting de toekomst zou moeten zijn:

#### *Voldoende goedkope (kleinere) huurwoningen voor mensen met een beperking*

Zowel in de gehandicaptenzorg als de geestelijke gezondheidszorg zullen meer mensen na het wonen in een instelling weer zelfstandig gaan wonen met begeleiding en zorg in de nabijheid. Zij hebben behoefte aan kleine goedkope huurwoningen. Het gaat vaak om eenpersoonshuishoudens.



### *Organiseren financiering ontmoeten*

Een groot deel van mensen met een beperking zullen in gewone woningen wonen. Langer thuis blijven wonen voor mensen met een Wlz indicatie maar ook voor mensen met een zorg/begeleidingsvraag vallend onder de WMO, is alleen mogelijk als een goed functionerend netwerk bestaat, met nabijgelegen voorzieningen/steunpunten voor ontmoeten, begeleiding en zorg. Belangrijk aandachtspunt voor de komende jaren is om met elkaar uit te zoeken op welke wijze de nabijgelegen voorzieningen georganiseerd en gefinancierd zouden moeten worden. Aansluiting op de Algemeen Toegankelijke Voorzieningen is daarbij van belang.