

DATUM 21 juni 2016

PROJECTNUMMER 5264.101

OPDRACHTGEVER **WSN, de Alliantie, HuurdersOrganisatie Nijkerk, Vereniging
Huurdersbelangen en de Gemeente Nijkerk**

Prestatieafspraken Nijkerk 2016

1 Ondertekening

In dit document leggen we prestatieafspraken vast voor 2016. Deze afspraken worden vastgelegd tussen:

1. Gemeente Nijkerk, hierna te noemen: **‘de gemeente’**
2. Woningstichting Nijkerk, hierna te noemen: **‘WSN’**
3. Woningstichting de Alliantie, hierna te noemen: **‘de Alliantie’**
4. HuurdersOrganisatie Nijkerk, hierna te noemen: **‘HON’**
5. Vereniging Huurdersbelangen, hierna te noemen: **‘VHB’**

Deze prestatieafspraken betreffen de volkshuisvestelijke afspraken die WSN, de Alliantie, HuurdersOrganisatie Nijkerk, Vereniging Huurdersbelangen en de Gemeente Nijkerk maken voor de periode 2016.

Onderdeel van de prestatieafspraken is een samenwerkingsovereenkomst waarin de praktische werkafspraken zijn vastgelegd. Deze is onderdeel van de prestatieafspraken.

Deze afspraken zijn ondertekend op 7 juli 2016 te Nijkerk.

Wim van Veelen
Wethouder Gemeente Nijkerk

Peter Toonen
directeur-bestuurder Woningstichting Nijkerk

Koos Koolstra
directeur regio Amersfoort en vastgoedonderhoud de Alliantie

René Hecker
Voorzitter HuurdersOrganisatie Nijkerk

Adrie van Oorschot
Ad interim voorzitter Vereniging Huurdersbelangen

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem

Postbus 1174
6801 BD Arnhem

info@companen.nl

www.companen.nl

(026) 351 25 32

@Companen

BTW NL001826517B01

IBAN NL95RABO0146973909

KVK 09035291



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

De woningcorporaties Woningstichting Nijkerk (WSN) en de Alliantie, HuurdersOrganisatie Nijkerk en de gemeente Nijkerk hebben in de afgelopen jaren constructief samengewerkt op het vlak van de volkshuisvesting. Deze partijen willen die goede samenwerking ook in de komende jaren verder inhoud geven en hierover onderling afspraken maken en de duurzame relatie met elkaar verder uitbouwen.

Het proces om te komen tot prestatieafspraken is met de Woningwet 2015 geformaliseerd: via een bod op de woonvisie komen tot afspraken. Daarom hebben huurdersorganisatie, corporaties en gemeente begin september 2015 gezamenlijk nagedacht over de opzet van het lokale proces. Uitkomst van dit overleg is dat de corporaties en huurdersorganisaties in gezamenlijkheid een “bod” op de woonvisie zouden uitbrengen. Dit “bod” is een overzicht van voorgenomen activiteiten waarin de corporaties en huurdersorganisatie hun bijdrage aan de woonvisie inzichtelijk maken. Het bod is concreet voor ten minste het eerste jaar. Voor de jaren erna biedt het bod een doorkijk, voor die periode is het bod indicatief.

Verder hebben partijen in gezamenlijkheid besloten om in 2015/2016 af te wijken van de cyclus prestatieafspraken zoals vastgelegd in de Woningwet 2015. Gekozen is voor een zorgvuldig proces om te komen tot een gezamenlijk bod van WSN, de Alliantie en de huurdersorganisaties. Dit bod is in januari 2016 uitgebracht. Thematisch is aangesloten bij de Woonvisie 2015+, waarin de woonopgaven voor de periode 2015-2020 zijn vastgelegd. Op basis hiervan zijn deze afspraken voor 2016 uitgewerkt. Vanaf 2016 zal de cyclus prestatieafspraken binnen de kaders van de Woningwet vormgegeven worden; met een bod 2017 uiterlijk 1 juli 2016. Op basis hiervan worden de prestatieafspraken geactualiseerd naar de periode 2017. Daarmee kiezen de partijen voor een groeimodel.

2.1 Basis gelegen in de woonvisie

Het bod en daarmee de prestatieafspraken zijn gebaseerd op de woonvisie. Deze kent de volgende ambities:

1. Voldoende woningen voor onze huidige en toekomstige inwoners.
2. Voldoende keuzemogelijkheden voor onze huidige en toekomstige inwoners.
3. Voldoende kwaliteit van de woningvoorraad en de woonomgeving.

De ambities worden bereikt aan de hand van drie strategieën: focus op kwetsbare mensen, doorstroming stimuleren en samenwerken en anticiperen op ontwikkelingen. De focus wordt gelegd op een viertal opgaven:

1. Voldoende huurwoningen beschikbaar voor inwoners met een laag inkomen.
2. Meer woningen voor de middeninkomens.
3. Voldoende mogelijkheden om (langer) zelfstandig te wonen.
4. Aandacht voor de kwaliteit van bestaande woningen en de woonomgeving.

Partijen willen werken aan deze woonopgaven uit de woonvisie. Om tot goede afspraken te komen zijn de woonopgaven geactualiseerd en verder uitgewerkt. De prestatieafspraken zijn opgebouwd volgens deze opgaven.

Binnen deze opgaven is gewaarborgd dat de prestatieafspraken voldoen aan de inhoudelijke vereisten van de Woningwet 2015. Hierin wordt vereist dat het bod ingaat op de volgende onderwerpen:

- Nieuwbouw en aankoop van woningen
- Betaalbaarheid en bereikbaarheid
- Liberalisatie
- Huisvesting van specifieke groepen
- Kwaliteit en duurzaamheid van woningen
- Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

Vanuit de volkshuisvestelijke prioriteiten wenst de Autoriteit woningcorporaties dat in de prestatieafspraken ook wordt ingegaan op de onderwerpen urgente doelgroepen en wonen en zorg.

3 Prestatieafspraken 2016

3.1 Voldoende woningen beschikbaar voor inwoners met een laag inkomen

In de woonvisie is de volgende opgave geformuleerd: “**Voldoende huurwoningen beschikbaar voor inwoners met een laag inkomen.**” Om dit te bereiken definiëren partijen de volgende doelstellingen:

1. De beschikbaarheid vergroten tot 3.100-3.400 sociale huurwoningen voor lage inkomens

Huishoudens met een laag inkomen zijn voor een belangrijk deel aangewezen op een sociale huurwoning. Partijen zien het als hun primaire verantwoordelijkheid om er voor te zorgen dat er voldoende sociale huurwoningen zijn voor de inwoners met een laag inkomen, die in een sociale huurwoning willen wonen. Hiervoor moeten in 2020 tussen de 3.100 en 3.400 woningen verhuurd zijn aan huishoudens met een laag inkomen. De huidige kernvoorraad bedraagt circa 3.600 woningen. Hiervan worden er circa 2.900 bewoond door huishoudens met een laag inkomen. In de overige woningen is sprake van ‘scheefwonen’. Dit betekent dat ten opzichte van de streefsituatie in 2020 een tekort is van 270 tot 520 beschikbare sociale huurwoningen:

	Behoefte 2020	Beschikbare kernvoorraad 2014 (Woonvisie)	Omvang kernvoorraad 2015 (prestatieafspraken)	Beschikbare kernvoorraad 2015 (prestatieafspraken)	Verskil behoefte en beschikbare voorraad 2014 (Woonvisie)	Verskil behoefte en beschikbare voorraad 2015 (prestatieafspraken)
Nijkerk	2.229 / 2.474	1.748	2.710	2.168	-481 / -726	-61 / -306
Nijkerkerveen	283 / 305	186	290	195	-97 / -119	-88 / -110
Hoevelaken	565 / 610	362	571	506	-203 / -248	-59 / -104
Totaal	3.140 / 3.390	2.296	3.571	2.869	-844 / -1.094	-271 / -521

2. Voldoen aan taakstelling statushouders

In de analyses over de benodigde sociale huurvoorraad is nog geen rekening gehouden met de verhoogde taakstelling voor statushouders. De komende jaren wordt een extra opgave verwacht voor de realisatie taakstelling statushouders. Vanuit 2015 resteert een achterstand in de huisvesting van 41 statushouders. Voor 2016 en de jaren hierna hebben gemeente en corporaties gezamenlijk een prognose gemaakt:

	2015	2016	2017	2018	2019
Taakstelling	41*	104	120	100	100

* betreft achterstand 2015

Op basis van de samenstelling van de groep statushouders (onderscheid in alleenstaanden en gezinnen: 30% alleenstaanden en 70% gezinnen, peildatum januari 2016) en het feit dat in voorgaande jaren gemiddeld 10 sociale huurwoningen per jaar werden toegewezen aan statushouders zonder dat verdringing optrad, wordt het aantal extra benodigde woningen geraamd op:

	2016	2017	2018	2019	Totaal
Kleine woningen	44	36	30	30	140
Grote woningen	20	14	10	10	54
	64	50	40	40	

Corporaties en gemeente willen hiertoe de beschikbare hoeveelheid sociale huurwoningen vergroten.

3. Definiëren van de te behalen slaagkans, gebaseerd op nader onderzoek over huidige slaagkansen.

Omdat de beschikbaarheid van de kernvoorraad kleiner is dan de toekomstige behoefte, staan slaagkansen onder druk. Dit wordt verder versterkt als gevolg van de passendheidstoets: corporaties dienen 95% van hun woningen met een prijs onder de aftoppingsgrens, toe te wijzen aan huurtoeslaggerechtigden. Dit kan de slaagkansen van deze primaire doelgroep onder druk zetten, indien er onvoldoende huurwoningen met een prijs onder de huurtoeslaggrens aangeboden worden. Ditzelfde geldt voor de groep net daarboven (secundaire doelgroep), met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en de inkomensgrens voor een sociale huurwoning. Naast deze doelgroepen is er aandacht voor de groep spoedzoekers en ouderen (55-plus). Spoedzoekers kunnen het zich niet permitteren om lang op een sociale huurwoning te wachten. De slaagkansen van spoedzoekers worden momenteel via loting vergroot. De doelgroep ouderen woont steeds langer zelfstandig, wat eisen stelt aan de woning en woonomgeving.

Om de slaagkansen voor de vier doelgroepen te waarborgen, willen partijen sturen op slaagkansen. Hiervoor zijn nog onvoldoende gegevens beschikbaar. Om betrouwbare keuzes te kunnen maken, maken de partijen vooralsnog ook afspraken over de ontwikkeling van de voorraad.

4. Doorstroming bevorderen om match tussen vraag en aanbod te verbeteren en scheefwonen op een aanvaardbaar peil te houden. Om dit te bereiken zetten corporaties een mix van instrumenten in: nieuwbouw, sloop, inkomensafhankelijke huurverhoging, verkoop en liberalisatie. De gemeente programmeert in de nieuwbouwlocaties naast sociale huur, vrije sectorhuur en goedkope koopwoningen. Partijen maken in gezamenlijk overleg een plan voor de inzet van deze instrumenten.

Niet alle woningen zijn beschikbaar voor de doelgroep vanwege “goedkoop” scheefwonen: een deel van de kernvoorraad wordt bewoond door huishoudens met een inkomen dat volgens de regels te hoog is. Er zijn twee oplossingsrichtingen mogelijk: er kunnen woningen aan de kernvoorraad toegevoegd worden en de beschikbaarheid van de kernvoorraad kan vergroot worden via doorstroming. Hiervoor zijn meerdere instrumenten beschikbaar. Partijen willen met elkaar in gesprek over de werking van de inzet van deze instrumenten, om negatieve effecten te vermijden.

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

Prestaties en procesafspraken	3.100-3.400 woningen verhuurd aan lage inkomens	Voldoen aan taakstelling statushouders	% slaagkans voor lage inkomens o.b.v. onderzoek	Doorstroming bevorderen voor verbetering match vraag en aanbod
Prestaties gezamenlijk				
1. Vergroten omvang voorraad sociale huurwoningen door in 2016 45 woningen toe te voegen en ook vanaf 2017 substantieel sociale huurwoningen aan de kernvoorraad toe te voegen. Door vernieuwing van de voorraad is tijdelijk een kleiner aanbod mogelijk. a. Toevoegen in 2016: WSN: 45 woningen in Nijkerk b. Toevoegen in 2017-2020 (reguliere productie, zonder extra woningen voor statushouders): WSN: circa 45 woningen gemiddeld per jaar De Alliantie: aantal nader te bepalen in overleg met gemeente	V		V	V
2. Partijen gaan uit van een gelijk speelveld bij de realisatie van sociale huurwoningen, waarbij ook de toekomstige exploitatie en sociale inspanningen worden betrokken. De gemeente streeft ernaar om bij nieuwe plannen sociale huur door corporaties te laten ontwikkelen.	V		V	V
3. Voor de vier doelgroepen (primair, secundair, ouderen en spoedzoekers) zijn woningen beschikbaar. Jaarlijks geven de corporaties een overzicht aan welke doelgroepen woningen zijn toegewezen. In dit overzicht nemen zij ook op aantallen en type woningen. De inkomensgegevens die bij het sluiten van huurcontracten worden verkregen dienen hierbij als bron.	V		V	
4. Partijen vinden een zekere mate van “goedkoop scheefwonen” acceptabel, vanuit klantperspectief omdat middeninkomens onvoldoende alternatieven hebben en/of vanuit leefbaarheidsperspectief om inkomensdifferentiatie in buurten en wijken te bewerkstelligen. De scheefheid bedraagt momenteel circa 20%. Partijen spreken af een verdere daling na te streven door in voorkomende gevallen instrumenten gericht op “verleiding” in te zetten. In de eerste helft van 2018 brengen partijen de scheefheid opnieuw in beeld.	V			V
5. Partijen wensen een efficiënter gebruik van de woningvoorraad voor ouderen (65+ jaar). Corporaties zetten zich in om oudere huurders een woning te bieden passend bij hun levensfase. Corporaties informeren gemeente en huurdersorganisaties vooraf over de wijze waarop zij dit uitvoeren en delen resultaten achteraf.	V			V
6. Partijen gaan sturen op slaagkansen voor de primaire doelgroep met een inkomen tot de huurtoeslaggrens, de secundaire doelgroep met een inkomen tot de inkomensgrens voor een sociale huurwoning (€ 35.739, prijspeil 2016), ouderen en spoedzoekers. Zij gaan hierbij uit van minimaal behoud van slaagkansen. a. De corporaties verloten vooralsnog 25% van het beschikbare aanbod om de slaagkans van spoedzoekers te vergroten. b. Omdat er nog geen data beschikbaar zijn rond het sturen op slaagkansen, kiezen partijen voor een “ingroeimodel”. Naast afspraken over slaagkansen, worden afspraken gemaakt over de omvang van de sociale woningvoorraad. Zo wordt gewaarborgd dat er geen ongewenste effecten ontstaan. c. Zodra blijkt dat het sturen op slaagkansen effectief is, wordt het sturen op kernvoorraad losgelaten. Criterium is dat de gewenste slaagkansen per doelgroep gehaald worden. Partijen nemen voor 1 juli 2018 een besluit of enkel gestuurd kan worden op slaagkansen. d. Partijen bepalen in 2017 gezamenlijk een norm voor de minimale slaagkans. e. Corporaties brengen minimaal tweemaal per jaar de slaagkans van de doelgroepen in beeld op basis van gegevens uit WoningNet.	V	V	V	

Prestaties en procesafspraken		3.100-3.400 woningen verhuurd aan lage inkomens	Voldoen aan taakstelling statushouders	% slaagkansen voor lage inkomens o.b.v. onderzoek	Doorstrooming bevorderen voor verbetering match vraag en aanbod
7.	Corporaties schorten een deel van hun verkoopprogramma op voor het jaar 2016, om de druk op de sociale huurmarkt niet verder te laten oplopen. De extra woningen worden (onder voorbehoud van instemming door de raad van commissarissen van de corporaties en planologische procedures) als volgt gerealiseerd: - WSN gaat extra kleine en grote woningen bouwen op de locaties: Zusterhuis (31, al gerealiseerd), Doornsteeg (15), Nijkerkerveen (7) en Van Rensselaerstraat (8). - WSN gaat woningen pand Omega (24-34) beheren.	V	V		
8.	Gemeente, huurdersorganisaties en corporaties starten nog voor de zomer van 2016 het gesprek om met elkaar afspraken te maken over de huisvesting van de statushouders in 2017 en 2018 met als doel om deze afspraken in de prestatieafspraken 2017 vast te leggen. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd het minimaal behoud van slaagkansen voor woningzoekenden in relatie tot de inzet voor huisvesting van statushouders. In de te maken afspraken wordt rekening gehouden met de nieuwste inzichten in samenstelling en aantallen statushouders, het vrijkomen van het Zusterhuis in 2018/2019, het percentage sociale huurwoningen op nieuwbouwlocaties, het naar voren halen in de planning van nieuwbouwlocaties en het ontwikkelen van nieuwe locaties.		V		
9.	De corporaties stellen naar rato omvang woningbezit woningen beschikbaar voor de huisvesting van de statushouder. De corporaties ontvangen twee keer per jaar een taakstellingsbrief.		V		
10.	Gemeente en corporaties monitoren de toewijzing van de statushouders één keer per kwartaal om goede planning te maken voor de toewijzing van de woningen en oplossingen op de woningmarkt.				
11.	De gemeente monitort in samenwerking met de corporaties vraag en aanbod in de sociale huursector, op basis van bestaande cijfers. Dit gebeurt tweejaarlijks, vanaf het eerste kwartaal 2017, op basis van eigen analyses van data van (o.a.) Food Valley en WoningNet.	V		V	V
Prestaties WSN					
12.	WSN stelt in 2016 in samenwerking met HuurdersOrganisatie Nijkerk een nieuw huurbeleid vast waarbij de kernvoorraad en de betaalbaarheid (waaronder woonlasten) hoofdthema's zijn, naast financiële continuïteit van WSN. De Themagroep betaalbaarheid van HuurdersOrganisatie Nijkerk heeft een visiedocument betaalbaarheid opgesteld, met aandacht voor middeninkomens. Dit visiedocument wordt betrokken bij het opstellen van het nieuwe huurbeleid.	V			V
13.	WSN is bereid extra sociale huurwoningen te bouwen om aan de vraag te voldoen. Dit betekent dat WSN niet bereid is om te investeren in tijdelijke woongelegenheden.	V	V		
14.	Vindt de gemeente huisvesting voor statushouders elders in Nijkerk, dan is WSN bereid het beheer en de dienstverlening over te nemen.		V		
Prestaties de Alliantie					
15.	Bij mutatie wordt inkomensafhankelijk huurbeleid gevoerd. Leegkomende woningen worden voor 80 tot 90% van de maximaal redelijke huurprijs aangeboden. Waar nodig wordt extra korting gegeven tot de aftoppingsgrenzen.	V			V
16.	De Alliantie is bereid om additionele maatregelen te treffen voor de huisvesting van statushouders, mits dit niet ten koste gaat van de financieringsruimte voor de 'reguliere' opgave, en bij tijdelijkheid de grond om niet beschikbaar wordt gesteld.		V		
17.	De Alliantie onderzoekt omzetting van sociale koop naar sociale huur om de slaagkansen van woningzoekenden te behouden, voor zover die onder druk staat door de huisvestingsopgave van statushouders		V		
Prestaties gemeente Nijkerk					
18.	De gemeente Nijkerk hanteert in afwijking van de nota Grondprijsbeleid 2016 voor de 30 extra woningen die de WSN gaat bouwen, grotendeels als gevolg van verhoogde taakstelling voor statushouders, en waarover dit jaar (2016) met de WSN afspraken zijn gemaakt, een grondprijs van € 22.500,- exclusief BTW. Het betreft 7 woningen in Nijkerkerveen en 23 woningen in Doornsteeg.	V			
19.	Wanneer de gemeente Nijkerk de nota Grondprijsbeleid vaststelt en voornemens is de grondprijzen te verhogen, dan worden de corporaties hierover tijdig geïnformeerd. Gelet op de bevestiging van de liberalisatiegrens is de verwachting dat de grondprijzen voor de sociale	V			

Prestaties en procesafspraken	3.100-3.400 woningen verhuurd aan lage inkomens	Voldoen aan taakstelling statushouders	% slaagkans voor lage inkomens o.b.v. onderzoek	Doorstroming bevorderen voor verbetering match vraag en aanbod
	huurwoningen gehandhaafd blijven.			
	20. De gemeente is facilitator voor planontwikkeling (grondleverancier, juridisch, planologisch) bij de locaties die corporaties willen ontwikkelen.	V		
	Prestaties Huurdersorganisatie Organisatie Nijkerk en Vereniging Huurdersbelangen			
	21. HuurdersOrganisatie Nijkerk en de VHB Amersfoort zetten zich in om de betaalbaarheid van de woningvoorraad voor de huurders in de gemeente Nijkerk op langere termijn te beïnvloeden. Zij geven dit via achterbanraadplegingen, diverse themagroepen en via beleidsvisie hun beïnvloeding gestalte.	V		
	22. HuurdersOrganisatie Nijkerk participeert in het stimuleren van zelfbeheer van huurders om huurprijsstijging te beperken, zoals de WSN inzet.	V		

3.2 Meer woningen voor de middeninkomens

In de woonvisie is de volgende opgave geformuleerd: **“De gemeente ziet het als een secundaire verantwoordelijkheid om er voor te zorgen dat er voldoende woningen zijn voor de middeninkomens: zij houdt de mogelijkheden van deze doelgroep in de gaten en werken mee aan initiatieven van derden (faciliteren).”**

Om dit te bereiken definiëren partijen de volgende doelstellingen:

- Huishoudens kunnen eigen verantwoordelijkheid nemen**
- Daartoe extra aanbod van vrije sector huur en goedkope koop creëren voor mensen met inkomen tussen € 35.739 en 43.000**

Middeninkomens hebben het de afgelopen jaren steeds moeilijker gekregen op de woningmarkt. Met de “middeninkomens” wordt de groep huishoudens bedoeld met een inkomen tussen € 35.739 en € 43.000. 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 beperkt toegankelijk. Er is onvoldoende aanbod in de geliberaliseerde huursector met een huurprijs tussen de € 710,68 en € 800 beschikbaar. Bovendien kunnen lage middeninkomens niet veel meer dan een sociale huurprijs (max € 710,68) betalen. Een huurwoning tussen de liberalisatiegrens en € 800 is voor deze groep in veel gevallen passend. Dit aanbod is beperkt aanwezig in Nijkerk.

De Woningwet bepaalt dat corporaties alleen mogen investeren in vrije sector huur of koop als uit een markttoets blijkt dat dit nodig is en andere partijen dit niet doen. Prestatieafspraken maken over deze investeringen kunnen daarom alleen intentioneel zijn. Tegelijk is het huisvesten van de middeninkomens buiten de kernvoorraad een belangrijke sleutel is om de lagere inkomensgroepen passend te huisvesten.

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

Prestaties en procesafspraken		Huishoudens kunnen eigen verantwoordelijkheid nemen	Extra aan bod van vrije sector huur en goedkope woon creëren
Prestaties gezamenlijk			
1.	De gemeente monitort in samenwerking met de kansen van de middeninkomens op de Nijkerkse woningmarkt op basis van bestaande cijfers. Dit gebeurt tweejaarlijks, vanaf het eerste kwartaal 2017, op basis van eigen analyses van data van (o.a.) Food Valley en WoningNet.		V
2.	Bij toewijzing wordt de vrije toewijzingsruimte van 10% ruimte ingezet voor toewijzing van woningen aan huishoudens met een inkomen boven € 35.739 ¹		
Prestaties WSN			
3.	Verkoop van woningen op reguliere wijze en daarnaast KoopGarant en de StartersRenteregeling aanbieden om middeninkomens te ondersteunen.		
4.	Geen woningen boven de liberalisatiegrens bouwen, maar wel handhaven WSN het huidige bezit (boven aftoppingsgrens). In 2016 wordt heroverwogen of het huidige bezit boven de aftoppingsgrens gehandhaafd blijft of dat hier andere maatregelen voor genomen worden.	v	V
Prestaties de Alliantie			
5.	Een deel van ons bezit willen we aanbieden in het middensegment met een huur tot € 960,-. In 2016 wordt dit aandeel heroverwogen.	v	V
6.	Inzetten van starterslening.	v	
Prestaties Gemeente Nijkerk			
7.	Inzet van een starterslening voor starters op de koopwoningenmarkt, waaronder huurders die een huurwoning achterlaten en geen woning van de corporatie kopen.	v	

3.3 Voldoende mogelijkheden om (langer) zelfstandig te wonen

In de woonvisie is de volgende opgave geformuleerd: **“De gemeente is secundair (mede) verantwoordelijk voor de huisvesting van de inwoners met een ondersteuningsvraag: wij monitoren de behoefte en de mogelijkheden van de inwoners met een ondersteuningsvraag en delen deze informatie, wij brengen richting aan in de opgave en brengen partijen. De oplossingsrichtingen worden voor een groot deel door anderen bepaald.”**

Om dit te bereiken definiëren partijen de volgende doelstellingen:

1. Zorgen dat mensen met een ondersteuningsvraag zelfstandig kunnen leven

Mensen met een lichte tot zwaardere ondersteuningsvraag wonen langer zelfstandig in een woning in onze gemeente. Er ontstaan nieuwe vragen op het gebied van wonen en ondersteuning. De verwachting is dat vraag en aanbod aan intramurale plaatsen in 2030 met elkaar in evenwicht zijn. Daarnaast is een (beperkte) vraag te verwachten naar nieuwe vormen van “verzorgd wonen”, maar

¹ Corporaties dienen 90% van hun voorraad aan te bieden aan de doelgroep: huishoudens met een inkomen tot € 35.739. Deze toewijzingsregel is tot 2021 gewijzigd in de 80-10-10 regel. 80% van de woningen moet worden verhuurd aan de doelgroep; maximaal 10% aan huishoudens met een inkomen tussen tot € 39.874 en maximaal 10% buiten de toewijzingsruimte.

het overgrote deel van de mensen met een zwaardere ondersteuningsvraag zal (langer) thuis blijven wonen. Dit vraagt woningaanpassingen, vooral in de bestaande woningvoorraad. Daarnaast is langer zelfstandig wonen alleen mogelijk als er een goed functionerend netwerk bestaat met nabijgelegen voorzieningen voor ontmoeting, begeleiding en zorg. Voorzieningen dienen gespreid te zijn over de kernen en het is belangrijk om de eigenaar-bewoners bewust te maken van het belang van de geschiktheid van hun woning.

2. Ondersteunen in huisvestingsvraag van zorgvragende doelgroepen

De zorgaanbieders en de corporaties in Nijkerk werken gezamenlijk aan een flexibele voorraad van zelfstandige woningen in de nabijheid van voorzieningen, waar afhankelijk van de behoefte intramurale zorg of extramurale zorg op basis van scheiden wonen en zorg geleverd kan worden. 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.

3. Prettig leefklimaat voor bewoners, ook omwonenden van potentiële overlastgevers.

Door de extramuralisering komt ook een sociaal-kwetsbare groep in een zelfstandige woonsituatie terecht. Dan gaat het om ook mensen met een psychiatrische aandoening of mensen met een verstandelijke beperking. Gedrag van deze mensen kan onaangepast zijn, waardoor dit leidt tot overlast in een buurt. Deze situaties komen meer voor als gevolg van het zelfstandiger wonen van deze groepen.

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

Prestaties en procesafspraken	Zorgen dat mensen een ondersteuningsvraag zelfstandig kunnen leven	Ondersteunen in huisvestingsvraag van zorgvragende doelgroepen	Prettig leefklimaat voor bewoners, ook omwonenden van potentiële overlastgevers
Prestaties Gezamenlijk			
1. Ontwikkeling van vraag en aanbod wonen en zorg tweejaarlijks naast elkaar zetten, te beginnen met een herijking van het rapport "scheiden wonen en zorg" in 2017.		V	
2. In 2016 zijn er verkennende gesprekken voor huisvesting voor jongeren met lage ZZP's die uitstromen uit jeugdzorg en voor mensen met GGZ-problematiek.		V	
Prestaties WSN			
3. Binnen de complexen "Zilverschoon", "Beatrixflat", "Venepoort", "Oranjelaan" is 50% gelabeld voor toewijzing met voorrang voor mensen met een CIZ- en/of Wmo-indicatie.	V	V	
4. Er worden vraaggestuurde maatregelen getroffen als huurders voorzieningen nodig hebben om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen. Deze maatregelen zijn altijd vastgoed gerelateerd.	V		
5. Op z'n vroegst in 2017 voorbereidingen treffen voor woonvoorziening in combinatie met zorgvoorzieningen bij Paasbos.		V	
6. Op z'n vroegst in 2017 voorbereidingen treffen voor herbouwen / verbouwen van St. Josef tot een woonvoorziening in combinatie met zorgvoorziening.		V	
Prestaties de Alliantie		V	
7. Binnen het complex "de Stoutenborg" is 50% gelabeld voor toewijzing voor mensen met een CIZ- en/of Wmo-indicatie op voorwaarde dat er geen leegstand ontstaat als gevolg van labelling en toewijzing op maat mogelijk is.		V	
Prestaties Gemeente Nijkerk			

8.	Wmo-beleid voeren dat mensen effectief en efficiënt ondersteunt bij zo lang mogelijk in hun huidige (huur)woning te kunnen blijven wonen.	V		V
9.	Vergroten bewustwording eigenaar (bewoners) van noodzaak om in woning te investeren. Hiermee wordt verhuizen naar huurwoningen beperkt en stijgt de druk op de sociale huurwoningen niet verder door de vraag van deze groep (woonbewust).	V		
10.	Inzicht bieden in de omvang van de uitstroom van jongeren met lage zzp's naar reguliere huisvesting.		V	V
Prestaties Huurdersorganisatie Nijkerk en Vereniging Huurdersbelangen				
11.	Indien beschikbare menskracht het toestaat bijdrage leveren aan bewustwording onder huurders met behulp van het project woonbewust.	V	V	

3.4 Aandacht voor de kwaliteit van bestaande woningen en de woonomgeving

In de woonvisie is de volgende opgave geformuleerd: **“De kwaliteit van de woningvoorraad is primair de verantwoordelijkheid van de (eigenaar)bewoners. Wij hebben een faciliterende rol. De thema’s duurzaamheid levensloopbestendig faciliteren we actief, omdat hier nog grote kwaliteitswinsten te behalen zijn en omdat deze thema’s sleutels naar de toekomst zijn. Wij zijn primair (mede)verantwoordelijk voor een minimaal kwaliteitsniveau van de woonomgeving, maar wij willen de medeverantwoordelijkheid van de inwoners stimuleren.”**

Om dit te bereiken definiëren partijen de volgende doelstellingen:

1. Bewoners medeverantwoordelijk maken voor woning en woonomgeving

Partijen hechten veel belang aan een goede kwaliteit van de woning en de woonomgeving, die in Nijkerk goed blijkt te zijn. Kwaliteit van de woningen is een verantwoordelijkheid voor de eigenaren, de gemeente faciliteert versterking ervan.

2. Energetisch duurzame woningvoorraad realiseren

De thema’s duurzaamheid en levensloopbestendig wil de gemeente actief faciliteren door voorlichting te geven, de potentiële vraag van de inwoners en het aanbod van het (lokale) bedrijfsleven samen te brengen. De gemeente is verantwoordelijk voor de woonomgeving, maar we willen de verantwoordelijkheid meer bij de inwoners neerleggen.

3. Levensloopgeschikte woningvoorraad realiseren

Dit onderwerp heeft grote overlap met langer zelfstandig wonen. Prestaties met betrekking tot dit onderwerp komen bij het vorige onderdeel naar voren.

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

Prestaties en procesafspraken	Bewoners medeverantwoordelijk maken voor woning en woonomgeving	Energetisch duurzame woningvoorraad realiseren	Levensloopgeschikte woningvoorraad realiseren
Prestaties gezamenlijk			
1. Partijen continueren in 2016 hun bijdrage voor buurtbemiddeling.			
2. Partijen bieden in 2016 inzicht in prijs, kwaliteit en resultaat van buurtbemiddeling. In de prestatieafspraken voor 2017 maken partijen afspraken over de inzet, bijdrage, versleuteling en resultaatverwachting.	V		
3. Gezamenlijk ontwikkelingen leefbaarheid monitoren aan de hand van de Leefbaarometer (Ministerie BZK).			
Prestaties WSN			
4. In 2016 is de Energie-Index gemiddeld 1,30. In 2020 bedraagt deze gemiddeld 1,25.		V	
5. Vanaf 2018 is alle nieuwbouw energieneutraal.		V	
6. Het project Doornsteeg EPC 0 in Fase 1 en 2 en inbreidingslocaties hebben een EPC <0,4.		V	
7. In 2016 met Huurdersorganisatie Nijkerk een pilot energielastenbeheersing starten, in het kader van duurzaamheid en betaalbaarheid.	V		
8. Inzet van 2 fte's voor leefbaarheid, bemiddeling bij overlastsituaties en probleemgezinnen.	V		
9. Samenwerking starten met twee scholengemeenschappen voor het groenonderhoud met name het onderhoud achterpaden en geeft hiermee invulling aan maatschappelijk ondernemen, de participatiemaatschappij en werkgelegenheid.	V		
10. Zorgen voor een hoge kwaliteit dienstverlening en minimaal één keer in de twee jaar een dienstverleningsonderzoek uitvoeren waarbij ten minste een 7 wordt behaald.	V		
Prestaties de Alliantie			
11. De Alliantie zet in op verduurzaming van haar voorraad naar gemiddeld label B. Voornemens op gebied van verduurzaming maken deel uit van ons activiteitenoverzicht voor de periode 2017-2021	V		
12. In Hoevelaken circa 1 fte inzetten voor basisbeheer, schoon, heel, veilig en prettig wonen in het kader van 'dichtbij'.	V		
13. 20 uur per week een huismeester inzetten voor Hoevelaken.	V		
14. Leefbaarheidsprojecten op: - Beverdam/Huigenserd (44 woningen). Inzet is het beperken van overlast door de bewoners, via een tuinproject en met elkaar de omgeving netjes houden. Tevens organiseert de Alliantie driemaal per jaar een participatiemiddag/inloopuur, waarbij de huisregels, omgangsvormen en hoe men met het gebouw omgaat besproken worden. - Adrianus Vossiuspad. In dit gebouw woont een mix van senioren en jongeren. De Alliantie zet hier in op sociale cohesie via opruim-/schoonmaakactiviteiten. Tevens ondersteunt de Alliantie de activiteitencommissie bij het organiseren van twee activiteiten waarbij de bewoners met elkaar in contact komen. Inzet hierbij is het leren kennen van elkaar en hierdoor meer begrip krijgen voor elkaar. Hierdoor wordt het welbevinden van de bewoners vergroot.	V		
Prestaties Gemeente Nijkerk			
15. Maatregelen en bevoegdheden inzetten bij dreigende situaties in het kader van de leefbaarheid.	V		
16. Inzet van buurtbemiddeling en evaluatie kosten en effectiviteit. Leveren van inzicht in het aantal bemiddelingen in huur- en koopsector.	V		
Prestaties HuurdersOrganisatie Nijkerk			
17. Voor de huurders van WSN een bijdrage leveren aan de uitwerking van de pilot energielastenbeheersing van WSN	V		
18. Afspraken maken met corporaties over de mogelijkheid van vraaggestuurde duurzaamheidsmaatregelen voor huurders en de mogelijkheden en rollen van partijen. Het vraaggestuurde onderhoud wordt in deze afspraken meegenomen		V	V
19. Gewenste aanpak van duurzaamheid met hun achterban bepalen		V	V
20. De inzet onderzoeken van energiecoaches door en voor huurders en andere bewoners, inclusief		V	

Prestaties en procesafspraken	Bewoners medeverantwoordelijk maken voor woning en woonomgeving	Energetisch duurzame woningvoorraad realiseren	Levensloopgeschikte woningvoorraad realiseren
desgewenst het gebruik van de energiekoffer.			
21. Bijdrage leveren aan de inzet op leefbare buurten, gericht op de participatie van de buurtbewoners en afgestemd op hun behoefte. De HuurdersOrganisatie Nijkerk wil hierin samen met corporaties en gemeente optrekken	V		

Definities

Actief woningzoekende	Een actieve woningzoekende is iemand, die op korte termijn een woning nodig heeft.
Aftoppingsgrens	Het deel van de rekenhuur boven de kwaliteitskortingsgrens tot aan de aftoppingsgrens wordt voor 65% gesubsidieerd. De 'aftoppingsgrenzen' markeren dat deel van de woningvoorraad waarboven huurders geen subsidie ontvangen, met uitzondering van een vergoeding van 50% voor 65-plussers in specifieke seniorenwoningen, gehandicapten in daartoe aangepaste woningen en voor grote gezinnen vanaf 6 personen. (zie ook huurprijsgrenzen)
Doelgroep van beleid	Huishoudens die niet of onvoldoende zelfstandig in goede en betaalbare huisvesting kunnen voorzien. De doelgroep bestaat uit alle huishoudens met een inkomen onder de grens van de EU-beschikking (€ 35.739, tijdelijk 39.874, prijspeil 2016).
Doorstroming	Dynamiek op de woningmarkt: verhuisbewegingen waardoor woningen vrij komen voor woningzoekenden.
Duur scheefwonen	Er is sprake van duur scheefwonen, wanneer een huishouden met een inkomen onder €36.739 niet in een sociale huurwoningen woont, maar in een particuliere huurwoning of een koopwoning.
EPC	De Energieprestatiecoëfficiënt (EPC) is een index die de energetische efficiëntie van nieuwbouw aangeeft.
Extramuralisering	Verschuiving van intramurale zorg naar lichtere vormen van zorg en ondersteuning buiten de muren van een intramurale instelling.
Gereguleerde huurwoning	Woningen met een huurprijs tot € 710,68 (prijspeil 2016).
Geliberaliseerde huurwoning	Boven deze grens (€ 710,68, prijspeil 2016) is de huurprijs vrij te bepalen (markthuur).
Goedkoop scheefwonen	Er is sprake van goedkoop scheefwonen, wanneer een huishouden met een inkomen boven de € 35.739 in een sociale huurwoning woont.
Huurprijsgrenzen (prijspeil 2016)	- kwaliteitskortingsgrens tot € 409,92 - aftoppingsgrens 1/2persoonshuishoudens € 586,68 - aftoppingsgrens 3/4persoonshuishoudens € 628,76 - huurtoeslaggrens € 710,68
Kernvoorraad	De kernvoorraad wordt gedefinieerd als het aantal sociale huurwoningen onder de liberalisatiegrens (<€ 710,68, prijspeil 2016), dat nodig is om de doelgroep te huisvesten.
Koopgarant	Koopgarant is een veel gebruikte vorm van koop met een terugkoopverplichting. Met Koopgarant verkoopt een corporatie een woning met een korting op de marktprijs. Op deze manier wordt het kopen van een woning bereikbaar voor een grotere groep.
Kwaliteitskortingsgrens	Voor het deel van de huur tussen de normhuur (wat iedereen zelf moet betalen) en de zogenaamde kwaliteitskortingsgrens krijgt degene die voor huurtoeslag in aanmerking komt 100% toeslag.
Liberalisatiegrens	Woningen waarvan de huurprijs boven de liberalisatiegrens (€ 710,68) is, vallen in het geliberaliseerde segment. Woningen met een lagere huurprijs zijn sociale huurwoningen.
Middeninkomens	Alle huishoudens met een inkomen tussen €35.739 en €43.000

Passendheidstoets	95% van de woningen die corporaties toewijzingen aan huurtoeslaggerechtigden, dienen een prijs onder de betreffende aftoppingsgrens te hebben. Daarnaast dienen corporaties 90% van hun voorraad toe te wijzen aan de doelgroep: huishoudens met een inkomen tot € 35.739. Deze toewijzingsregel is tot 2021 gewijzigd in de 80-10-10 regel. 80% van de woningen moet worden verhuurd aan de doelgroep; maximaal 10% aan huishoudens met een inkomen tussen € 35.739 en 39.874 en maximaal 10% buiten de toewijzingsruimte
Scheef wonen	Als de lasten voor een huishouden van de woning in verhouding tot hun inkomen te duur of goedkoop is
Starters Renteregeling	Corporaties kunnen woningen verkopen met startersrenteregeling. Bij de Starters Renteregeling schiet de woningcorporatie 10 jaar lang 20% van de maandelijks te betalen hypotheekrente voor.
Slaagkans	Statistische indicatie ten aanzien van de kans die een woningzoekende heeft om daadwerkelijk een woning te krijgen als men reageert op het aanbod (aantal acceptaties / aantal actieve woningzoekenden x 100).
Sociale huur	Huurwoningen met een (kale) huurprijs tot € 710,68 (prijspeil 2016). Dat zijn alle gereguleerde huurwoningen waarvan de huurprijs gereguleerd wordt door het woningwaarderingsstelsel.
Wachttijd	De tijdsduur in jaren/maanden die een woningzoekende staat geregistreerd op het moment van acceptatie van een woning.
Woningwaarderingsstelsel	Puntensysteem op basis waarvan de maximale huurprijs wordt bepaald.
Zoektijd	De periode tussen het moment van de eerste reactie als woningzoekende op een (willekeurige) woning en het moment waarop een woning in het systeem als verhuurd aan de woningzoekende wordt afgemeld.