

Aan de gemeenteraad van Nijmegen

Postadres

Gemeente Nijmegen
R010
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

Bezoekadres

Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen
T 14 024
nijmegen.nl

Contactpersoon

Sophie Bruins
s.bruins@nijmegen.nl
T 024 – 329 9819

Bijlage(n)

Bijgevoegd: Ja

Datum 18 juni 2019
Betreft Monitoring prestatieafspraken met
woningcorporaties en huurdersorganisaties
2018

Geachte leden van de raad,

Jaarlijks monitoren wij de resultaten die de woningcorporaties boeken. In deze brief leest u de kern van de resultaten op de thema's uit de prestatieafspraken, zoals de ontwikkeling van de woningvoorraad, betaalbaarheid, wonen en zorg, duurzaamheid en leefbaarheid. In bijlage 1 treft u de cijfers per corporatie in tabelvorm aan. Corporaties voeren graag het gesprek met de gemeenteraad over de monitoring 2018, om invulling te geven aan de gemaakte afspraak om te zoeken naar een meer aansprekende vorm van monitoring en verantwoording. Het Platform Nijmeegse Woningcorporaties denkt na over de precieze invulling. Overigens is relevant om te melden dat per 1 mei 2019 Standvast Wonen en De Gemeenschap zijn gefuseerd en verder gaan onder de naam Woonwaarts. Waar in de brief vooruit geblikt wordt gebruiken we die nieuwe naam.

Ontwikkeling woningvoorraad

In 2018 zijn bijna 450 nieuwe sociale huurwoningen opgeleverd, 403 in de bestaande stad en 42 in de Waalsprong. Portaal is verantwoordelijk voor ruim de helft van de nieuwbouw (Molenweg, Nachtegaalplein, Hatert), Standvast bouwde 115 nieuwe sociale huurwoningen (Malvert, Hezelpoort, Kompas, Hengstdal) en Talis 84 (Kolping, Grote Boel). Een aantal van deze projecten betreft sloop-nieuwbouw, waarmee de bestaande voorraad een kwaliteitsslag heeft gemaakt. Van deze nieuwbouw heeft 57% een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens (2019: € 607).

Uitgangspunt bij ontwikkelingen in de woningvoorraad zijn de prestatieafspraken over de omvang van de totale voorraad. De woningcorporaties slopen en verkopen enkel binnen dit afsprakenkader. In 2018 zijn er 129 sociale huurwoningen verkocht en 115 woningen gesloopt. Daarnaast zijn er 124 woningen met een vrije sectorhuur verkocht. De totale woningvoorraad is netto gegroeid met 200 woningen, van 29.540 eind 2017 naar 29.734 eind 2018. We hebben afgesproken in 2017 om vóór 2025 een netto groei van 1000 extra sociale huurwoningen te realiseren (totaal van 30.650).

Dit voorjaar verscheen het landelijke woningmarktonderzoek WoON 2018 dat inzicht geeft in de actuele situatie op de landelijke woningmarkt.¹ Daaruit volgt onder meer dat de regio Nijmegen in 2019, samen met de regio's Utrecht (6,2%), Amsterdam (6,1%) en Den Haag (5,4%), procentueel het grootste woningtekort heeft van Nederland, namelijk 6% en 11.000 woningen. Het landelijk gemiddelde is 3,8%. Momenteel laten we lokaal (en regionaal) woonbehoefteonderzoek uitvoeren om te bepalen of de afspraak van +1000 nog voldoende aansluit bij actualiteit of dat het bijgesteld zou moeten worden. De corporaties zijn hierbij betrokken en over de uitkomsten gaan we in gesprek met de corporaties en huurdersbelangenverenigingen. Het resultaat van dit onderzoek dient als onderlegger voor het bepalen van de nieuwe woonopgaven en de nieuwe visie op wonen (als onderdeel van de omgevingsvisie).

Betaalbaarheid

Hoe zijn de bijna 30.000 sociale huurwoningen verdeeld over de verschillende huur categorieën? Hieronder een overzicht van de verdeling, met daarbij de afgeronde huurprijsgrenzen. De verdeling is bijna gelijk aan de verhouding in 2016 en 2017.

	aantal DAEB ² woningen				
	goedkoop 2018: < € 417	betalbaar 1 2018: < € 597	betalbaar 2 2018: < € 640	duur sociaal 2018: < € 711	totaal DAEB
Totaal	5.358	17.489	4.087	2.800	29.734
% t.o.v. DAEB voorraad	18%	59%	14%	9%	100%

In de prestatieovereenkomsten is opgenomen dat de gemeente streeft naar een percentage van 20% goedkope huur (2018: tot €417) in de DAEB-voorraad. Dat is nu 18%. (Standvast, de Gemeenschap en SSH& hebben in 2018 een aandeel goedkoop op of boven de 20%, Talis, Portaal en Woongenoot daaronder). De corporaties wensen graag inhoudelijke onderbouwing bij het streven van de gemeente naar dit aandeel van 20%. We wachten hiervoor op de resultaten van het woonbehoefteonderzoek.

De mate van betaalbaarheid van het wonen in Nijmegen monitoren we aan de hand van de ontwikkeling van woon- of huurquotes (deel van het inkomen dat wordt besteed aan woon- of huurlasten). De meest actuele cijfers komen uit WoON2018 en betreffen de woonquote van alle huurders, dus (inclusief particuliere huur). In Nijmegen is die in 2018 34% voor huurders en voor kopers 29%. (vergelijk 2015: 35% en 28%) Landelijk gezien hebben huurders een woonquote 35% en kopers van 28%.

Pilot huur-koopwoningen

Op verzoek van huurdersbelangenvereniging (hbv) de Klink is Portaal gestart met een pilot huur-koopwoningen (bewoners ontwikkelen toekomstig huis, huren eerst en kopen op termijn). In 2017 is hiertoe verkennend onderzoek verricht. In de prestatieafspraken 2018 was opgenomen dat Portaal met de gemeente in overleg zou treden met het doel om het idee tot realisatie te brengen. Er zullen zes eengezinswoningen gerealiseerd worden in Neerbosch-Oost, met de intentie om dit in de vorm van huurkoop aan te bieden.

¹ Zie www.woononderzoek.nl voor de resultaten en de kernpublicatie 'Ruimte voor wonen'

² Diensten van Algemeen Economisch Belang, bouw, verhuur en beheer sociale huurwoningen, beheer van maatschappelijk vastgoed en investering in leefbaarheid.

Duurzaamheid

Op weg naar energieneutraal

In aansluiting op het doel van de gemeente Nijmegen om in 2045 een energieneutrale stad te zijn is afgesproken dat we in gezamenlijkheid inzetten op energiebesparing. In 2017 is een proces tussen gemeente, corporaties en huurdersbelangenverenigingen gestart om zicht te krijgen op de haalbaarheid van een CO₂-neutrale sociale woningvoorraad (in een energieneutrale stad). Die haalbaarheid is in kaart gebracht door middel van het gebruik van de Aedes Routekaart CO₂-neutraal 2050. Dat leidde begin 2018 tot een routekaart met drie scenario's om een CO₂-neutraal bestand van sociale huurwoningen te bereiken. Het eerste (minimale) scenario gaat vooral om isolatie binnen de bestaande mogelijkheden van een woning, het tweede (maximale) scenario gaat om het realiseren van uitsluitend Nul-op-de-Meterwoningen door corporaties en het laatste scenario gaat ook uit van maximale inspanning van corporaties, maar betreft ook de aanwezige en toekomstige plekken voor een warmtenet. In het rapport wordt geconcludeerd dat scenario 3 het meest logische uitgangspunt vormt, vanwege de samenhang met de bestaande situatie.

Nijmegen aardgasvrij

In 2018 is de Nijmeegse Warmtevisie vastgelegd waarin de richting staat voor invulling van een aardgasvrij Nijmegen en de fasering. In aansluiting hierop is gestart met het opladen van de eerste wijkplannen. Daarin komt te staan welke energiedragers in welke wijk mogelijk zijn om de woningen aardgasvrij te verwarmen en zonder aardgas te koken. In drie wijken (Hengstdal, Zwanenveld en Bottendaal) is de gemeente samen met de corporaties, bewoners, netwerkbeheerders en andere betrokkenen begonnen met het opstellen van wijkwarmteplannen. In de wijkwarmteplannen wordt door middel van politieke besluitvorming vastgelegd welke techniek of technieken voor het verschillende vastgoed zullen worden toegepast om te komen tot aardgasloze wijken. In stadsdeel Dukenburg, waar de wijk Zwanenveld onderdeel van uitmaakt, is gestart met de pilot integrale gebiedsgerichte aanpak om het aardgas uit te faseren. Deze aanpak, ook wel getypeerd als Groene Stadsvernieuwing, gaat in op de specifieke kenmerken en problematiek in dit stadsdeel. Het richt zich op zowel boven- als ondergrondse activiteiten die noodzakelijk zijn om het stadsdeel Dukenburg te transformeren naar een toekomstbestendig en duurzaam woongebied. Toekomstbestendig in dit verband beoogt de belangrijkste items in dit stadsdeel positief te beïnvloeden, zoals armoede, eenzaamheid en woningdifferentiatie. De corporaties zijn zowel op bestuurlijk als op ambtelijk niveau nauw betrokken bij het proces om te komen tot wijkwarmteplannen, de integrale gebiedsgerichte aanpak in Dukenburg en stadsbrede onderwerpen, zoals het warmtenet. Hiervoor zijn verschillende overlegstructuren ingericht. Er is nog een lang traject te gaan richting aardgasvrij. Momenteel is de omvang nog zeer beperkt: 1284 corporatiewoningen hebben geen gas-aansluiting, want zijn bijna allemaal aangesloten op een warmtenet (4% van totale voorraad). Energieneutraal zijn 45 woningen (0,2% van de totale voorraad).

Projecten

Tegelijkertijd blijven corporaties ook in andere wijken actief met projecten op het terrein van energiebesparing en opwekken en zorgen daarmee voor een transformatie en kwalitatieve verbetering van de bestaande voorraad. Zo heeft Talis in 2018 342 woningen naar een A-label gebracht (renovatie Kolping, Jadestraat, Kanunnik Mijllinckstraat afkomstig van C-D label) en bij nog 600 andere woningen loopt de verduurzamingsrenovatie op dit moment. Portaal is gestart met de realisatie van Nul-op-de-Meterwoningen in de Meijhorst (132 woningen) en in Dukenburg (Bloemberg en de Zwaan) zijn bijvoorbeeld 131 woningen van gemiddeld label D-E naar A gegaan. SSH& heeft 391 zonnepanelen gelegd op de Westerhelling (190 woningen en 3 kamers) en inmiddels wordt op Doddendaal zonthermie toegepast voor het warm tapwater en het water in de CV-installatie. En begin dit jaar is de uitvoering gestart van het BENG³-project in het pand aan de Van Nispenstraat, waarin 56 zelfstandige studentenwoningen gevestigd zijn die aardgasvrij worden.

³ BENG: Bijna Energie Neutraal Gebouw

Energielabels en zonnepanelen

De doelstelling is gemiddeld label B in 2020. In 2018 had 46% van de corporatiewoningen minimaal label B, 80% had minimaal een label C. Bijna gelijk aan 2017. Standvast en Woongenoot melden al gemiddeld label B te hebben. Talis, Portaal en De Gemeenschap hebben in hun bod voor 2019 aangekondigd dat op 31-12-2019 hun woningen een gemiddeld label B kennen. SSH& behaalt dat in 2020. Portaal gaat ervan uit eind 2023 haar bezit zelfs gemiddeld op label A te hebben. De andere corporaties kunnen daar nog geen uitsluit over geven. De aangedragen energieindex (Ei) van de corporatiewoningen is in de bijlage te vinden.

We hebben de ambitie om voor 2020 25% van de Nijmeegse corporatiewoningen te voorzien van zonnepanelen. Uit een inventarisatie blijkt dat momenteel 22% van de corporatiewoningen in Nijmegen is bedekt met zonnepanelen. Vorig jaar was dat 20%. De Nijmeegse corporaties scoren hiermee boven het landelijk gemiddelde van 6%⁴. Uit de aangeleverde gegevens blijkt dat in 2018 is bijna 2,8 miljoen kilowattuur (kWh) duurzaam opgewekt, door Talis, De Gemeenschap en SSH&. Om een beeld te geven: dat is goed voor het jaarlijks gemiddeld stroomverbruik van 800 gezinnen.⁵ Van de andere corporaties ontbreekt de informatie over het aantal opgewekte kilowattuur.

Wonen en zorg

Momenteel is 10% van de voorraad levensloopgeschikt, dat zijn ruim 3000 woningen. Dat is een daling van bijna 80 woningen ten opzichte van vorig jaar. Portaal laat door nieuwbouw in Oud-West en Hatert een groei zien van bijna 200 levensloopgeschikte woningen en is daarmee verantwoordelijk voor de helft van de levensloopgeschikte sociale voorraad. De afspraak is ook dat nieuwbouw in principe levensloopgeschikt is. Echter laten Standvast (-94) en Woongenoot een achteruitgang zien (-285). Dat is bij Standvast te wijten aan een correctie van het aantal levensloopgeschikte woningen na nadere inspectie van de woningen en huisbezoeken door Standvast. Ook Woongenoot heeft het bezit naast de richtlijnen gehouden en constateert dan dat het niet volledig voldoet, ook al wonen er soms wel senioren met een rollator.⁶

Van de woningvoorraad is 1,4% rolstoelgeschikt, met 21 woningen is dat aantal gegroeid naar 430 woningen. De groei van het aantal rolstoelgeschikte woningen komt vooral door de groei met 19 rolstoelgeschikte woningen van Talis (Midden 16 en 3 Noord). Verder blijft het aantal stabiel.

De huisvestingsopgave voor ouderen, verzorgd en beschermd wonen blijkt uit het planningskader wonen met zorg, dat begin 2018 is vastgesteld. In de prestatieafspraken staat dat partijen inzetten op het naar behoefte realiseren van beschermde woonvormen en vormen van beschut wonen. Er lopen projecten in Centrum, Oost, Midden en Lindenholt, (in vorig planningskader benoemd als prioriteitswijken), maar ook grijpen we kansen wanneer die zich in andere gebieden voor doen.

In Oost bestaat een mogelijkheid om beschermd en beschut wonen te realiseren aan de Vliestraat. Er vindt overleg plaats met Woonwaarts of de planontwikkeling binnen alle kaders voor deze locatie haalbaar is. Er zijn gesprekken met de buurt gaande en de eerste stappen richten een bestemmingsplan worden gezet. In het Centrum is de ontwikkeling van de oude Intersportlocatie in beeld. De gesprekken hierover tussen de ontwikkelaar Hendriks, Woonwaarts en De Waalboog zijn in een vergevorderd stadium. Voor de plannen in Midden (Vossenlaan en voormalig terrein Alfa Laval) en Lindenholt (St. Agnetenweg) zijn inmiddels eerste verkennende schetsen gemaakt. Voor wat betreft het terrein Alfa Laval is er nog geen overeenstemming over het woningbouwprogramma. De gesprekken tussen de ontwikkelaar van de Vossenlaan en de Waalboog verlopen

⁴ Aedes-benchmark, november 2018

⁵ 3500 kWh is het gemiddelde jaarverbruik van een gezin

⁶ De complexen die vorig jaar in de monitor wél genoemd werden als rollatorgeschikt en nu niet zijn gelijkvloers en voorzien van een lift. Maar wanneer de richtlijnen worden aangehouden, blijken de woningen net op kleine punten af te wijken, zoals een drempeltje of het niet aanwezig zijn van een scootmobiel stalling en oplaadpunt. Vandaar de daling in rollatorgeschiktheid bij Woongenoot.

traag. Niet duidelijk is of dit zal leiden tot een vervolg in de planontwikkeling. Voor de St. Agnetenweg is een intentieovereenkomst getekend, tussen de ontwikkelaar Klok, Woonwaarts en De Waalboog, dat gaat om realisatie van 42 eenheden beschermd wonen. Op de oude HAN-locatie aan de Van Schuylenburgweg in Dukenburg staan 62 eenheden beschut wonen in de plannen. Dit wordt ontwikkeld door Woonwaarts en is al vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Aan een bestemmingsplan wordt gewerkt.

Kwetsbare doelgroepen

Over de huisvesting van vergunninghouders en kwetsbare doelgroepen (GGZ, maatschappelijke opvang, jeugdzorg) zijn kaders in de prestatieafspraken vastgelegd. Alle partijen streven naar een goede verdeling over de stad, maar toewijzingen blijven afhankelijk van vrijkomende woningen en van het corporatiebezit. Spreiding binnen het woningbezit van de corporaties lukt redelijk, maar is afhankelijk van de mutaties.

Het totaal aantal mutaties ligt jaarlijks rond 2000 en is dit keer iets gedaald, naar 1853. De afspraak voor 2018 was dat via de werkgroep bijzondere bemiddeling (WBB) maximaal 6% van de toewijzingen gaat naar de huisvesting van bijzondere doelgroepen (excl statushouders). Via deze werkgroep zijn er vorig jaar 133 woningen verhuurd aan mensen die daarvoor intramuraal woonden (7%). Dat is een daling ten opzichte van de 191 woningen in 2017. Daarnaast zijn er via de WBB in 2018 104 woningen verhuurd aan statushouders, dat is bijna 6% van het totaal aantal mutaties. In 2017 betrof het een vergelijkbaar aantal woningen. In totaal betekent dit een lichte daling in huisvesting via de WBB, van 14% in 2017 naar 13%.

Naast de toewijzingen via de WBB zijn er in overleg met corporaties nieuwe initiatieven van de grond gekomen. De huisvesting van de Magic Mix (een mix van vrager en dragers) in het voormalige belastingkantoor is in volle gang, vooral o.a. de herhuisvesting van de Eritreers afkomstig van de Griftdijk vraagt aandacht. Met corporaties zijn gesprekken gevoerd over een zachte landing in de wijk (pilot RIBW, Standvast en Talis) en over het huisvesten van jongeren in onzelfstandige woonruimten (Portaal).

Leefbaarheid

In de prestatieafspraken worden gemengde wijken, risico's van een zwakke instroom in sommige wijken en het belang van goede woonbegeleiding door alle partijen herkend en onderschreven. In de overeenkomsten is opgenomen hoe de corporatie invulling geeft aan activiteiten op het gebied van leefbaarheid.

In 2018 is door de Nijmeegse corporaties € 3,5 miljoen aan leefbaarheid besteed. Per woning is dit gemiddeld ruim € 100. Dit is vergelijkbaar aan de uitgaven in 2017. Dit bedrag bevat ook de leefbaarheidsuitgaven door SSH&, dit betreft vooral de inzet van complexbeheerders. Ook de andere corporaties schrijven personeelskosten van buurtbeheerders of woonconsulenten toe aan dit budget. Deze vervullen een belangrijke signalerende rol in de wijken. Tevens kunnen bijvoorbeeld projecten op het gebied van vroegsignalering hieronder vallen, zoals het bezoeken van nieuwe huurders. Ook kosten voor groenvoorziening, gezamenlijke ruimtes en huurdersinitiatieven vallen hieronder. Alles met als doel te zorgen voor schoon, heel en veilig van de woonomgeving van de huurders.

Mutatie en meet- en zoektijden

De mutatiegraad van woningen schommelt al jaren rond de 6%. In 2018 hebben 1853 woningen een nieuwe huurder gekregen. Daarvan is 32,5% aan starters toegewezen. In 2017 was dat nog 37%. Deze getallen zijn exclusief de mutatiegraad van eenheden van SSH&. Daar is de mutatiegraad inclusief de short-stay verhuring van internationale studenten ruim 50%.

De gemiddelde meet- en zoektijden van geslaagde woningzoekenden in 2018 vindt u in de tabel hieronder.⁷ De cijfers laten zien dat de gemiddelde meettijd sterk toegenomen is, van 11,4 jaar in 2017 naar 15,7 jaar in 2018 (2016 10,9 jaar). Dat komt doordat het aandeel starters is afgenomen. Omdat doorstromers gemiddeld een veel langere meettijd hebben wordt hierdoor de gemiddelde meettijd hoger. Ook neemt de vraag toe en daalt het aanbod iets, dit zorgt ook voor een langere meettijd. De gemiddelde zoektijd kent een lichte verbetering, van 1,7 jaar naar 1,4 jaar. (overigens was de zoektijd in 2016 1,5 jaar).

	Gem. meettijd (in jaren)	Gem. zoektijd (in jaren)
Starter	8	1,5
Doorstromer	20,1	1,4
Totaal	15,7	1,4

Tabel: gemiddelde meet- en zoektijden van starters en doorstromers in 2018

Wie reageert op een woning had in 2018 een kans van bijna 8% op succes. Die totale slaagkans (aantal toewijzingen gedeeld door het aantal reacties) loopt de laatste 10 jaar gemiddeld genomen iets terug. Voor starters liggen de slaagkansen het laagst (4,7%), herstarters en doorstromers hebben met 9,5 en 8,7% iets meer succes bij hun reacties op huurwoningen.

Uit het WoON-onderzoek 2018 blijkt dat landelijk gezien het aantal starters in de huursector tussen 2012 en 2018 constant is gebleven. Hetzelfde geldt voor de verdeling van de startende huishoudens over de huurprijsklassen. Een relatief hoog aandeel van de starters (onzelfstandig thuis- of inwonende jongeren) wil beslist verhuizen, 60% van die groep wil graag een huurwoning. Starters richten zich naar verhouding vaak op de goedkoopste huurwoningen; 18% wenst een woning met een huur tot de kwaliteitskortings-grens. In totaal zoekt 82% naar een woning met huren tot maximaal aan de liberalisatiegrens.⁸

Financiële slagkracht

Jaarlijks wordt de financiële positie besproken met de corporaties en wordt inzichtelijk gemaakt wat elke corporatie bijdraagt in Nijmegen. Een handvat hierbij zijn de gegevens die de gemeente jaarlijks ontvangt van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in het kader van onze achtervangpositie.⁹ Doel van de gegevens is om te voorzien in de behoefte van gemeenten aan inzicht in de financiële soliditeit van deelnemende corporaties vanuit hun volkshuisvestelijke taak en vanuit hun positie als achtervanger. Het WSW kijkt voor de ontwikkeling van de ratio's standaard vijf jaar vooruit op grond van de prognosegegevens van de corporaties. Uit de toegezonden gegevens voor de Nijmeegse corporaties kan geconcludeerd worden dat de ratio's van alle Nijmeegse woningbouwcorporaties ruim binnen de grenswaarden vallen en dat er geen grote mutaties ten opzichte van het vorig jaar zijn. De financiële risico's in het kader van onze achtervangpositie zijn hiermee beperkt.

Een ander instrument voor het bepalen van de financiële slagkracht is de indicatieve bestedingsruimte (IBW). De IBW geeft een indicatie van de beschikbare ruimte voor investeringen en daarmee informatie voor het gesprek tussen corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties. De IBW geeft namelijk bij benadering aan hoeveel woningcorporaties maximaal kunnen lenen voor óf extra nieuwbouw, óf woningverbetering/verduurzaming óf huurmatiging. Dit jaar verschijnt de IBW in september, tegen die tijd voeren wij gesprekken met de corporaties en hbv's over onze beoordeling van hun biedingen en hun investeringsmogelijkheden.

⁷ De meettijd bij starters is de inschrijfduur bij Entree tot aan het vinden van een woning. De meettijd bij doorstromers is de woonduur in de (zelfstandige) woning die wordt achtergelaten. Onder de zoektijd wordt het verschil in jaren tussen de datum van het vinden van een woning en de datum van de oudste reactie van de woningzoekende verstaan, waarbij alleen aansluitende jaren met minimaal één reactie op een woning meetellen.

⁸ Kernpublicatie WoON2018

⁹ Achtervangpositie is een vorm van garantstelling voor de leningen van corporaties. De gemeente komt pas in beeld wanneer de corporaties in gezamenlijkheid onvoldoende vermogen zouden hebben. Zij staan eerst nog onderling borg voor elkaar. In praktijk nog nooit voor gekomen dat gemeente bij moest springen.

Nieuwe manier van samenwerking

In 2018 hebben we samen met de corporaties en hbv's een nieuwe manier van samenwerken verkend en is het proces tot vormen van prestatieafspraken anders georganiseerd. Dat heeft geresulteerd in een meerjarige, stadsbrede samenwerkingsagenda Samen Werken aan Wonen 2019-2023, die eind december is ondertekend. Alleen hbv De Klink heeft geen handtekening gezet. Doel is om de gesprekken en afspraken naar een meer strategisch niveau te tillen, de langetermijnvisie meer uit te diepen en ook een meer efficiënt tripartite proces te voeren. In 2019 werken we voor het eerst op deze manier, doel is uiteindelijk om de ambities uit onze woonvisie te verwezenlijken.

Vooralsnog is het resultaat dat er minder tijd gaat zitten in een omvangrijk traject voor elk van de vijf corporaties en huurdersorganisaties apart. We hebben nu een meerjarige samenwerkingsagenda die flexibeler is. Bij de uitwerking van die agenda gaan we op vooraf bepaalde thema's de diepte in, waardoor je in gezamenlijkheid ontwikkelingen verkent, meer begrip krijgt voor elkaars positie en daarop tot betere afstemming en afspraken kunt komen. De volgende twee door de hbv's aangedragen thema's komen dit jaar specifiek aan bod in een themabijeenkomst.

1. Leefbaarheid: spreiding en instroom van kwetsbaren en draagkracht en veerkracht van buurten/wijken
2. Woningbouwopgave: Voldoende beschikbare en betaalbare woningen (woningbouwopgave en programmering)

Daarnaast vormt het genoemde woonbehoefteonderzoek een belangrijke onderlegger voor het bepalen van de toekomstige woonopgaven en een nieuwe woonvisie/omgevingsvisie. Wanneer die visie gereed is vormt dat het kader voor de actualisatie van prestatieafspraken.

Wij gaan er vanuit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Nijmegen

mr. drs. A.H. van Hout
gemeentesecretaris

drs. H.M.F. Bruls
burgemeester