

Onderwerp

Woonfonds Nijmegen

Opsteller	Dave Ploum	Collegebesluit	2 april 2024
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	Behandeldatum Raad	
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst en G. Visser	Status	Openbaar

Samenvatting

In onze Nijmeegse Woonagenda 2024-2029 staat dat veel mensen aanhoudend moeite hebben met het vinden van passende woonruimte. We hebben daarom een flinke woonopgave om de komende jaren tot 2030 minimaal 12.000 woningen toe te voegen waarvan 2/3 betaalbaar moet zijn. Dit is opgenomen in de Woondeal 2.0. Dat gaat niet vanzelf, omdat projecten voor deze categorie te maken hebben met onrendabele toppen. Extra financiële middelen zijn nodig om projecten van de grond te krijgen en te starten met de bouw om zo tegemoet te komen aan de grote vraag naar betaalbare woningen. Het Rijk stuurt op meer regie en versnelling van betaalbare woning; wij geven dit lokaal met het Woonfonds Nijmegen een extra stimulans. In het coalitieakkoord "Ons Nijmegen, Stad van Iedereen" was al opgenomen om financieel bij te dragen aan betaalbare woningen met een financieel tekort. Dit is nader uitgewerkt in het Woonfonds Nijmegen. Met dit fonds dragen wij bij aan het versnellen van (betaalbare) woningbouw in de stad en hebben we voor 2024 en 2025 de focus op het verbeteren van de toegang tot betaalbare woningen voor de opgave wonen met zorg.

In 2025 evalueren we het Woonfonds Nijmegen om te beoordelen of het fonds bijdraagt aan een versnelling van betaalbare woningen in de stad.

Voorstel

1. Vaststellen van het inzetten van het instrument Woonfonds Nijmegen, zoals beschreven in de notitie Woonfonds Nijmegen met de volgende *selectiecriteria*:
 1. Start bouw 2025 – 2026.
 2. Oplevering woningen uiterlijk 24 maanden na start bouw (2027 - 2028).
 3. Aandeel betaalbare woningen is 66%.
 4. Betrokkenheid van woningbouwcorporatie, projectontwikkelaar, zorginstelling of wooncollectief.
 5. Juridische zekerheid over start bouw.
 6. Meer dan 10 woningen per project.
 7. De maximale bijdrage per woning is vastgesteld op € 25.000,- per woning met een maximum van € 1 miljoen per project.

We hanteren daar de volgende *beoordelingscriteria* bij:

- a) Bijdrage leveren aan het verminderen van het woningtekort met positieve impact voor de inwoners.
- b) Bijdrage leveren aan de woonbehoefte van de inwoners van de wijk, die de leefbaarheid van de wijk en de diversiteit van buurten bevordert.
- c) Bijdrage leveren aan een hoger aandeel betaalbare woningen voor verschillende inkomensgroepen.
- d) Het project laat zien dat de financiële levensvatbaarheid is geborgd.

2. Vaststellen van aanvullende beoordelingscriteria voor 2024 en 2025:
 - a) Bijdrage leveren aan woningtekort voor de opgave wonen met zorg, gemeenschappelijk wonen en ontmoeting;
 - b) Projecten voor wonen en zorg in combinatie met voormalige onderwijshuisvestingslocaties krijgen voorrang

Aanleiding

Wij zetten een Woonfonds Nijmegen op om de crisis op de woningmarkt aan te pakken en te zorgen dat iedereen in onze stad niet letterlijk en figuurlijk in de kou staan: *wonen is een recht*. De bouw van woningen is noodzakelijk om te voldoen aan onze doelen om tot 2030 minimaal 12.000 woningen, waarvan 2/3 betaalbaar en minimaal 30% sociaal, te bouwen. Het belang van het Woonfonds is op dit moment groot, gezien de hoge onrendabele investeringen en de stijgende kosten, die het moeilijk maken om betaalbare woningen te realiseren. Met het fonds kiezen we in 2024 en 2025 voor projecten waar we meteen het verschil voor de stad kunnen maken.

Beoogde impact

Het Woonfonds Nijmegen is een noodzakelijke lokale stap om betaalbare woningen te bouwen en de dynamiek op de woningmarkt in de stad te bevorderen. Hierbij dragen wij bij aan onze ambitie om een stad te zijn met een gevarieerd woningaanbod dat aansluit bij de vraag van alle nieuwe en bestaande bewoners. Dat past onder andere bij onze doelen om:

- ✓ onze woningbouwopgave uit de Omgevingsvisie en uitvoeringsagenda wonen te realiseren;
- ✓ om voldoende beschikbaar en betaalbaar aanbod van sociale woonruimte te hebben;
- ✓ om voldoende goede woningen voor studenten en starters te hebben; we zorgen ervoor dat de leefbaarheid in wijken op orde is.

Argumenten

1.1. *Er is grote behoefte aan extra financiële middelen om projecten met (betaalbare) woonruimte van de grond te krijgen.*

De uitkomsten van het woonbehoefteonderzoek 2022 en de landelijke monitor studentenhuusvesting laten zien dat er van 2024 tot en met 2030 behoefte is aan 12.000 woningen, waarvan 2.500 wooneenheden voor studenten. In de lijn met de Woondeal is de opgave om minimaal twee derde deel van de nieuwbouw betaalbaar te realiseren, waarvan minimaal 30% sociale huur. In 2023 heeft het Rijk via de Startbouwimpuls landelijke middelen ter beschikking gesteld voor moeilijk te realiseren woningen. Wij ontvingen een bijdrage van €2,5 mln. Dat is veel te weinig. Er is destijds een aanvraag van totaal €13,9 mln. aan haalbare projecten door ons ingediend. Dat geeft duidelijk de urgentie aan. Het belang van het Woonfonds is op dit moment groot, gezien de hoge onrendabele investeringen en de stijgende kosten op de woningmarkt, die het moeilijk maken om betaalbare woningen te realiseren.

1.2. We geven uitvoering aan het coalitieakkoord “Ons Nijmegen, Stad van Iedereen” (2022-2026) met een Woonfonds voor Nijmegen.

Met een initiële investering van € 10 miljoen in het Woonfonds van de gemeente Nijmegen, en de mogelijkheid om dit bedrag jaarlijks met maximaal € 2 miljoen te verhogen bij positieve resultaten in de grondexploitaties, wordt dit geld ingezet voor uiteenlopende doelgroepen om moeilijk te realiseren woningen te ondersteunen. In de uitwerking van het Woonfonds wordt de aanleiding voor de oprichting van het Woonfonds belicht, nader ingegaan op de uitwerking van het Woonfonds met speciale aandacht voor de specifieke toepassing ervan in de jaren 2024 en 2025 voor wonen met zorg en voormalige onderwijslocaties in de stad.

2.1 Het Woonfonds draagt bij aan het verbeteren van de toegang tot betaalbare woningen voor verschillende doelgroepen, zoals in 2024/2025 voor wonen met zorg, in de stad

Het Woonfonds richt zich op het vergroten van de toegang tot betaalbare huisvesting voor diverse bevolkingsgroepen, waaronder huishoudens met lagere en middeninkomens, met de specifieke focus op de volgende typen woningen:

- ✓ Betaalbare koop- en huurwoningen
- ✓ Flexwoningen
- ✓ Studentenhuisvesting
- ✓ Gemeenschappelijk wonen
- ✓ Wonen voor bijzondere doelgroepen

Daarnaast kijken we naar de verbetering van (verouderde) bestaande bebouwing zoals de transformatie van voormalige onderwijshuisvesting naar woningbouwinitiatieven. Net als veel andere regio's in Nederland, ervaart ook Nijmegen de impact van vergrijzing en toenemende diversiteit in de samenleving. Deze ontwikkelingen resulteren onder andere in een groeiende vraag naar betaalbare zorgwoningen. Ouderen die zelfstandig willen blijven wonen, mensen met een beperking die streven naar integratie in de gemeenschap, en personen met chronische gezondheidsproblemen die dichtbij zorgfaciliteiten gehuisvest willen zijn, onderstrepen deze behoefte. Om aan deze toenemende vraag naar betaalbare zorgwoningen te voldoen en tegelijkertijd de doelen van het Woonfonds te behalen, ligt de focus van het Woonfonds in 2024 en 2025 op dit aandachtsgebied.

De regeling in 2024 en 2025

In de periode 2024-2025 legt het Woonfonds de nadruk op het subsidiëren van impactvolle projecten, zoals de transformatie van de voormalige schoollocaties in de diverse wijken met wonen met zorg, gemeenschappelijk wonen en het realiseren van betaalbare woningen. Ondanks de groeiende vraag naar zorgwoningen in Nijmegen, blijkt dat vooral projecten met wonen met zorg langdurig zorg betaalbare woningen financieel uitdagend zijn. Dit terwijl de gemeente juist deze projecten wil stimuleren. Deze opgave vereist een doordachte aanpak om deze woningen financieel rendabel te maken en tegelijkertijd te voldoen aan de behoeften van de doelgroepen. Het Woonfonds hanteert verschillende selectie- en beoordelingscriteria bij het behandelen van de aanvragen voor deze woningen. Deze criteria zijn specifiek ontwikkeld om ervoor te zorgen dat projecten niet alleen voldoen aan de diverse behoeften van verschillende doelgroepen in Nijmegen, maar ook in lijn zijn met de overkoepelende doelstellingen van het fonds. Aanvullend voor 2024 hanteren wij de volgende criteria:

- a) Bijdrage leveren aan woningtekort voor de opgave wonen met zorg, gemeenschappelijk wonen en ontmoeting; hoe nauwkeurig is de inschatting van het aantal woningen met zorg dat het project zal toevoegen of upgraden, en hoe wordt deze inschatting onderbouwd? Worden er innovatieve benaderingen gebruikt om deze woningen efficiënter te benutten, zoals gedeeld gebruik van faciliteiten of flexibele zorgarrangementen? Wordt er bijvoorbeeld gebruik gemaakt van stimulering van gemeenschappelijk wonen en zorg voor elkaar is er voldoende ruimte voor ontmoeting en aandacht voor de zorgdoelgroep.
- b) Projecten voor wonen en zorg en voormalige onderwijshuisvestingslocaties, die een bijdrage leveren aan de opgave wonen en zorg; hoe worden de huur- of koopprijzen van deze zorgwoningen vastgesteld en in hoeverre zijn deze betaalbaar voor verschillende inkomensgroepen? Worden er financiële stimulansen voorgesteld, zoals huurgaranties, om de toegankelijkheid van de zorgwoningen te vergroten? Hoe wordt er rekening gehouden met bijkomende kosten voor bewoners, zoals servicekosten, en worden deze kosten geminimaliseerd om de betaalbaarheid te maximaliseren?

Voorbeelden om een eerste beeld te geven

In aansluiting op een eerste blik op de werkvoorraad komen de onderstaande projecten al naar voren om het verschil in 2024 en 2025 te maken. Deze worden, naast mogelijke andere projecten, na het vaststellen van het Woonfonds met meer detaillering en diepgang uitgewerkt in de aanvraag om gebruik te maken van de middelen uit het fonds. De onderstaande tabel met voorbeelden van voormalige onderwijslocaties geeft een eerste beeld bij de mogelijke (kansrijke) projecten. Uiteindelijk doorlopen alle projecten het toekenningsproces.

locatie	Soort woningen	aantal	Start jaar	Benodigd woonfonds (indicatief ingeschat voor de beeldvorming in deze tabel)	middelen	Toelichting
Ijsbeerstraat (Marwindt)	Zorgwoningen	60	2024/2025	€ 1.000.000	via de grondprijs	Verkoop start Q3/Q4 2024 (nodig is verruiming bouwblok) ontwikkeling binnen bestaande bestemming
Heideparkseweg	Zorgwoningen	30	2024/2025	€ 1.000.000	via de grondprijs	Verkoop start Q1 2025. Bestemmingplann dient gewijzigd te worden
Heidparksweg	Gemeenschappelijk wonen	20	2024/2025	€ 500.000	via de grondprijs	Verkoop start Q1 2025. Bestemmingplann dient gewijzigd te worden
Streekweg (met Talis) gemeenschappelijk wonen sociale huur	Gemeenschappelijk wonen (sociaal)	30	2024	€ 1.000.000	via de grondprijs	Van CPO omzetten naar gemeenschappelijk wonen sociale huur. Talis heeft een groep (lewan)
Meijhorst	Zorgwoningen / wijkvoorziening	40	2026	€ 1.000.000	via de grondprijs	Bestemmingsplan kan starten in 2025
Lankforst	Zorgwoningen / wijkvoorziening	40	2026	€ 1.000.000	via de grondprijs	Bestemmingsplan kan starten in 2025
Lindenholt	Azielzoekers /magix mix	150	2025/2026	niet bekend	Nog uit te werken	Vrijkomende school om te zetten naar locatie (in eigen beheer gemeente)
		370		€ 5.500.000		

Kanttekeningen

1.1. We beschikken slechts over een beperkt budget om het verschil te maken.

In 2023 heeft het Rijk via de Startbouwimpuls middelen ter beschikking gesteld. Deze middelen zijn verdeeld over de projecten in het land. Nijmegen ontving een bijdrage van €2,5 mln. Er was echter een aanvraag van totaal €13,9 mln. aan haalbare projecten door ons ingediend. Daarnaast beschikken wij nog over een (lange) groslijst en projecten in het kader van de herbestemming van onderwijshuisvesting . Ondanks de beperkte middelen

laten we wel zien dat wij de verantwoordelijkheid nemen met een Woonfonds Nijmegen. Elders in het land zijn weinig voorbeelden van een dergelijke gemeentelijke stimulans.

Financiën

Met de vaststelling van de Stadsbegroting 2023- 2026 is het Coalitieakkoord verwerkt en is € 10 miljoen daadwerkelijk gestort in de reserve woonfonds F068. Iedere mutatie in een reserve is een strikte en uitsluitende bevoegdheid van alleen de raad. Door middel van het vaststellen van de begrotingswijziging worden de middelen vrijgegeven uit de reserve F068 ter uitvoering nadat de lijst met projecten definitief is. Bij de jaarrekening en de stadsbegroting wordt het bijgestelde overzicht van de reserve Woonfonds vastgesteld. Als we positieve resultaten in de grondexploitaties halen, voegen we in deze collegeperiode zo nodig per jaar maximaal € 2 miljoen toe aan het Woonfonds via een besluit van de jaarrekening.

Vervolg

Het huidige budget van het Woonfonds bedraagt in 2024 in totaal € 9,4 miljoen (met aftrek bedrag besloten over Vlaamse gas), waarbij een uitvoeringsbudget van maximaal 1 % van dit totaal wordt gehanteerd. Het Woonfonds subsidieert tijdens de periode 2024 en 2025 woningbouwprojecten, die we selecteren aan de hand van de criteria uit dit fonds. We verwachten dat er meer dan voldoende projecten kunnen meedoen aan deze lokale regeling, omdat:

- A. Bij de landelijke Startbouwimpuls projecten niet zijn toegekend vanwege het overschrijden van het landelijke budget en wel voldeden aan de criteria;
- B. We beschikken over een aantal voormalige onderwijslocaties die (bij een eerste check) voldoen aan de criteria;
- C. We beschikken over een groslijst van circa 30 projecten die niet zijn ingediend voor de Startbouwimpuls, maar mogelijk nu wel voldoen aan de criteria nu we een half jaar verder zijn.

Op hoofdlijnen ziet het proces van de toekenning er als volgt uit:

- I. Vaststellen door college / gemeenteraad van het Woonfonds Nijmegen (juni 2024).
- II. Openstellen van een bepaalde periode van het Woonfonds en indienen van kansrijke aanvragen om toekenning voor 2024/2025 (juli 2024).
- III. Beoordelen van de aanvragen door het beoordelingsteam (augustus 2024).
- IV. Voorleggen van de geselecteerde projecten aan het college en de gemeenteraad om de middelen hiervoor open en transparant ter beschikking te stellen (september/oktober 2024).

Bijlagen

1. Raadsbesluit Woonfonds Nijmegen
2. Notitie Woonfonds Nijmegen