

“

Wij zetten ons in voor inclusieve wijken, in de hele stad en voor iedereen. Met als doel: heel Nijmegen veerkrachtig, vitaal en leefbaar. Daar gaan we samen voor.



Esther Lamers

“

Laten we samen bouwen aan leefbare, gemengde buurten. Waar oude en nieuwe bewoners zich thuis voelen en naar elkaar omkijken. Hoe zorgen we samen daarnaast voor een ongedeelde stad, met wijken waar alle bewoners een plek kunnen vinden, ook als ze aangewezen zijn op een goedkopere woning? Samen bouwen aan een stad waar bewoners dezelfde kansen krijgen!



Wieke van Veldhuizen

“

Nijmegen, old city, young vibe! Een kennisstad met focus op Health en High Tech. Dat vraagt om binding van jong talent aan de stad. En daarvoor zijn voldoende en betaalbare woningen nodig. Laten we samen met vernieuwende ideeën, creativiteit en lef die 'young vibe' waarmaken. Gaat u deze uitdaging met ons aan?



Kees Stunnenberg

“

De vraag naar betaalbare huurwoningen in Nijmegen is groot. Waar mogelijk voegen wij nieuwe woningen toe. Maar we zien ook mogelijkheden voor creatieve woonoplossingen, door beter gebruik te maken van bestaande woningen en ruimte in de stad. Wat wij hiervoor nodig hebben, zijn voldoende bouwlocaties tegen een sociale grondprijs.



Ronald Leushuis



Werken aan wonen in Nijmegen, dat doen we sámen

Wonen in Nijmegen doen we samen, dus werken aan wonen ook. Dankzij de samenwerking met de gemeente en diverse organisaties op het gebied van zorg en welzijn is Nijmegen al jaren een stad waar mensen graag wonen. Maar als we dat zo willen houden, is meer en andere samenwerking nodig. Op weg naar de gemeenteraadsverkiezingen 2022 zetten wij als Nijmeegse corporaties op een rij wat wij te doen hebben, wat wij kunnen bieden en wat wij daarvoor vragen van de gemeente.

Hierin liggen gezamenlijke ambities, prestatieafspraken en meerjarige kaders vast

1. *Uitvoeringsagenda Wonen 2020-2025 Mix op Maat* (door gemeenteraad vastgesteld)
2. *Samenwerkingsagenda Wonen 2021-2025* (in het tripartite overleg vastgesteld)

Een betaalbaar huis voor iedereen, in een wijk waar je je thuis voelt

Dagelijks werken we met zo'n enkele honderden betrokken medewerkers aan wonen, bouwen, zorg en welzijn en leefbaarheid. Wij vinden dat iedereen in Nijmegen in een passend huis moet kunnen wonen, in een wijk of buurt waar hij of zij zich thuis voelt en deel kan nemen aan de samenleving. In Nijmegen hebben de corporaties ruim 32.000 woningen, waarvan 30.000 in de sociale huur. Daarnaast verhuurt SSH& ruim 6.300 woningen en kamers aan studenten. We houden deze woningen en kamers betaalbaar, kwalitatief in orde, comfortabel en energiezuinig. Met energiebesparende maatregelen bij renovatie- en onderhoudsprojecten dragen we bij aan het beheersbaar houden van de woonlasten. Er liggen inmiddels 40.000 zonnepanelen en onze huidige woningen hebben gemiddeld energielabel B. Samen bouwen we tot 2030 aan een sociale woningvoorraad van 32.500 woningen. We bouwen kleiner en flexibeler. Hiermee houden we de huren voor een grotere groep mensen betaalbaar. En omdat steeds meer mensen met een zorg- of begeleidingsvraag in onze woningen wonen, moeten we nog slimmer en nauwer samenwerken in de wijk; met onze maatschappelijke partners, de gemeente, marktpartijen én de bewoners zelf. Om de wijken veerkrachtig te houden en met nieuwe woon(zorg)concepten ook deze mensen een passend thuis te bieden. Denk aan concepten als Droombankje en Mindset wonen. Ook NDW21 is een mooi voorbeeld van samenwerken aan nieuwe woonconcepten voor iedereen en daarbij realiseren we 500 (tijdelijke) woningen.



Nijmegen, stad voor iedereen, nu en in de toekomst

Alleen samen kunnen we er voor zorgen dat passend wonen in Nijmegen ook in de toekomst voor iedereen mogelijk blijft. Want het lukt ons op dit moment nog net om alle opgaven te realiseren. Maar de tekorten aan personeel in diverse sectoren, schaarste van bouwmaterialen, oplopende bouwkosten en hoge heffingen en belastingen, maken dat we nu extra moeten investeren. Dit betekent dat we over een aantal jaar onvoldoende geld hebben voor het uitvoeren van onze taken. Dan moeten mensen nog langer op een passende woning wachten, kunnen we minder tijd en energie steken in de leefbaarheid in wijken en moeten we de huren meer verhogen. Dat moeten en willen we voorkomen.

Politieke keuzes bepalen voor een belangrijk deel de financiële mogelijkheden van corporaties

Daarom hebben we u, als vertegenwoordiger van Nijmegen, meer dan ooit nodig. Als bondgenoot in onze strijd voor het kunnen uitvoeren van onze taken. En als voorvechter van de belangen van kwetsbare Nijmegenaren en mensen met een kleinere portemonnee. Hoe belangrijk vinden we het dat iedereen in Nederland en dus ook in Nijmegen, goed kan wonen? Als raadslid kunt u formeel geen invloed uitoefenen op landelijk beleid. Maar u kunt binnen uw partij, de gemeentepolitiek en bij de Vereniging Nederlandse Gemeenten wel onderwerpen aankaarten. Daarmee kunt u de effecten van landelijke politiek op het Nijmeegse speelveld uitleggen en in gesprek gaan over mogelijke oplossingen.

Woonbeleid; landelijk, regionaal en lokaal

Landelijke Actieagenda Wonen

De vraag naar woonruimte neemt toe, maar er komen nauwelijks beschikbare woningen bij. In Nederland verschilt de vraag per regio. Belangrijk is de vraag wat, waar, voor wie en door wie wordt gebouwd? Als gemeenteraadslid heeft u invloed op het antwoord op deze vraag: kiest u voor meer koopwoningen of juist voor sociale huurwoningen? Of kiest u er voor om alle inwoners een huis te bieden en durft in te zetten op nieuwe vormen van (sociale) huisvesting?

De landelijke ambities van woningcorporaties en 33 andere organisaties (onder meer VNG, G40) zijn vastgelegd in de *Actieagenda Wonen*: dat is een concreet plan met breed draagvlak voor het woonbeleid van de komende jaren. De vier onderwerpen van deze actieagenda zijn 1) het toevoegen van woningen, 2) wonen betaalbaar houden voor huurders en kopers, 3) wijken en buurten verbeteren en leefbaar maken en houden en 4) sneller woningen verduurzamen. Alle vier de onderwerpen zijn ook voor Nijmegen relevant.

Lokaal woonbeleid is cruciaal

Goed doordacht en toekomstbestendig woonbeleid is van doorslaggevend belang voor alle inwoners van Nijmegen. In maart 2022 zijn de gemeenteraadsverkiezingen waarna een nieuw gemeentebestuur wordt gevormd. Dan worden belangrijke knopen doorgehakt over wonen in Nijmegen.

Prestatieafspraken in Nijmegen: Samenwerkingsagenda 2021-2025

In Nijmegen hebben gemeente, huurdersorganisaties en corporaties een vijfjarige koers bepaald voor volkshuisvesting. Onze activiteiten op de verschillende thema's passen in deze koers. Als Nijmeegse corporaties staan we vierkant voor onze opgave en onze doelgroep. Maar we hebben onze samenwerkingspartners nodig om aan alle opgaven te kunnen voldoen. Wat wij bieden en wat wij vragen van de gemeente vertellen we op de volgende pagina's.



Wijzigingen in landelijk beleid volgens coalitieakkoord Omzien naar elkaar.

Het coalitieakkoord benoemt diverse zaken die voor de corporaties van belang zijn. De meest in het oog springende is de korting en later afschaffing van de verhuurderheffing. Aedes en BZK hebben afspraken gemaakt over de besteding van de verhuurderheffing. In 2022 komt extra investeringsruimte beschikbaar. Deze wordt de komende jaren geleidelijk geïnvesteerd. Het komende jaar worden corporaties geacht de vrijgekomen ruimte te gebruiken voor versnelling van plannen die financieel niet eerder haalbaar waren.

Voor de inzet van de extra investeringsruimte zijn de volgende kaders bepaald:

Beschikbaarheid

- Bouwproductie
- Geclusterde ouderenwoningen (met ontmoetingsruimte)
- Transformatieprojecten
- Flexwoningen

Duurzaamheid

- Verbeteren van E/F/G Labels in uiterlijk 2028 (uitzondering voor monumenten)
- Investeren in duurzame alternatieven voor cv ketels in woningen met label D of beter

Leefbaarheid

- Na 2026 geen slecht onderhouden woningen meer
- Inspanning op veilig wonen: aanpak van schimmel, loden leidingen en brandveiligheid

Betaalbaarheid

- Compensatie voor huurders van woningen die na 2028 niet zijn verduurzaamd via tijdelijke huurkorting

Waar precies de mogelijkheden en opgaven liggen, verschilt per regio, gemeente en corporatie. Ook in Nijmegen zullen we dit met elkaar moeten inventariseren en afstemmen. Wat betreft de thema's zien de corporaties geen grote verschuiving ten opzichte van de thema's die in de samenwerkingsagenda staan. De Actieagenda Wonen die Aedes samen met 33 partners opstelde, blijft de basis voor het bestrijden van de woningcrisis.

Gezamenlijke verantwoordelijkheid

Naast corporaties hebben ook andere partijen een belangrijke verantwoordelijkheid bij de totstandkoming van projecten en activiteiten die door de korting op de verhuurderheffing financieel mogelijk worden gemaakt. Wederkerigheid en gezamenlijke verantwoordelijkheid, zoals ook benoemd in de Samenwerkingsagenda, zijn een noodzakelijke voorwaarde. Zo is de toevoeging van woningen door de corporaties afhankelijk van zaken als locaties, gronduitgifte, grondprijzen, vergunning verstrekking, materiaalkosten en menskracht.

Uitwerking: korte en langere termijn

Corporaties kijken komende tijd naar de (financiële) impact van het coalitieakkoord. Naast de korting en afschaffing verhuurderheffing worden ook voornemens benoemd die effect hebben op onze

bestedingsruimte. Het bepalen van de extra investeringsruimte die in 2022 en vanaf 2023 vrijkomt, is een kwestie van goed kijken naar de te verwachten plussen en minnen waar nog veel onzekerheden zijn.

Duidelijk is wel dat de 500 miljoen die de sector minder betaalt aan heffing, zich niet één op één vertaalt in dezelfde extra investeringsruimte. Zo wijzigt fiscale regelgeving ongunstig waardoor corporaties meer geld moeten afdragen aan het rijk. En heeft de aankondiging van onder meer normhuren, een huurbevriezing in 2024 en wijzigingen in het stelsel van toeslagen en het woningwaarderingstelsel (o.a. voor onzelfstandige eenheden) een financiële impact.

In 2022 werken we aan een vernieuwd inzicht in de opgaven & middelen van de corporaties. Na een analyse wordt duidelijk hoeveel (extra) investeringsruimte er per corporaties is om de opgaven op te pakken. In

het jaarlijkse bod op de volkshuisvestelijke opgaven zullen we laten zien hoe we deze kunnen inzetten. In het tripartite proces waarin we spreken over de (meerjarige) prestatieafspraken, wordt besproken of de biedingen individueel en gezamenlijk recht doen aan de mogelijkheden en de opgaven in de stad. Ook de wederkerigheid en samenwerking zullen onderwerp van gesprek zijn.

Voor meer informatie en perspectief voegen we de volgende documenten als bijlage bij:

- Actieagenda Wonen
- Publicatie Aedes *Partners in Wonen*
- Publicatie Kences Studentenhuisvesting kerncijfers, trends, spelers, thema's en oplossingen

Let wel: deze zijn opgesteld vóór totstandkoming van het coalitieakkoord.

1. Voldoende beschikbare en betaalbare woningen: een veerkrachtige en aantrekkelijke stad

Wat wij bieden

Wij werken aan een stad voor iedereen. Een stad waarin sociale huurwoningen verspreid staan over alle wijken en buurten. Zodat Nijmegen sociaal, veerkrachtig en vitaal is en blijft. We voegen waar mogelijk nieuwe woningen toe. Maar we richten ons niet alleen op nieuwbouw. We zien ook mogelijkheden voor beter gebruik van bestaande woningen en de ruimte in de stad. Daardoor kunnen we meer mensen aan passende woonruimte helpen.

Wat wij vragen

Bouwlocaties

Zorg voor voldoende locaties voor het bouwen van woningen. Gezien de huidige woningnood moet dit prioriteit hebben boven andere vormen van grondgebruik.

Korte procedures

Doorlooptijd van procedures werkt vertragend voor ontwikkeling van woningen. We vragen korte doorlooptijden. Maar ook daadkracht bij aanleg van nutsvoorzieningen en infrastructuur. Dat vraagt ook om voldoende personele capaciteit binnen de gemeentelijke organisatie.

Snelle oplossingen: tijdelijkheid en delen

Corporaties zien mogelijkheden voor beter gebruik van bestaande woningen en voor tijdelijke oplossingen. Geef ruimte voor creatieve oplossingen. Daarvoor is het nodig dat er ruimte komt binnen wet- en

regelgeving. En dat de gemeente Nijmegen geen aanvullende eisen of voorschriften oplegt.

De juiste woonlasten bij de juiste doelgroep

Zorg ervoor dat we huurprijzen en inkomens van huishoudens beter op elkaar kunnen afstemmen. Zodat de goedkoopste sociale huurwoningen inderdaad worden bewoond door de laagste inkomens. Dat vraagt om een goede (regionaal) afgestemde huisvestingsverordening. En het vraagt aandacht voor de inkomstenkant van betaalbaarheid. Zeker gezien de stijgende energielasten die de woonlasten zullen verhogen.

Verkoop van corporatiewoningen

De Samenwerkingsagenda biedt momenteel een kader waarbinnen we een deel van onze portefeuille kunnen verkopen. Beperk deze ruimte niet verder. Verkoop van corporatiewoningen draagt bij aan gemengde, vitale en leefbare wijken. Daarbij hebben we de opbrengsten van verkoop nodig voor het realiseren van nieuwbouw en investeren in bestaand bezit. Zodat we voor een passende en kwalitatief goede woningvoorraad kunnen zorgen.

Aandacht voor lokale heffingen

De voor corporaties niet-beïnvloedbare heffingen (zowel landelijke als lokale), zijn hoog. Zo hoog dat het ten koste gaat van onze financiële continuïteit, investeringscapaciteit en dus ten koste van het realiseren van de opgaven van corporaties. Heb als raadslid aandacht voor de lokale heffingen die corporaties betalen en wat daarvan de directe en indirecte consequenties zijn voor huurders en andere inwoners in Nijmegen.

2. Verduurzaming van de sociale voorraad

Wat wij bieden

We werken aan gemiddeld label A voor corporatiewoningen in 2030. Onze afspraak om gemiddeld label B te halen voor 2021 zijn we nagekomen. Per wijk zoeken we naar passende warmteoplossingen. Gezamenlijk zetten we in op bewustwording en energiebesparing. We zoeken naar mogelijkheden voor verduurzaming van gespikkeld bezit en streven ernaar het aantal VvE's met niet-groene labels niet te laten groeien. We leggen zonnepanelen, verduurzamen bij renovatie en investeren in pilot projecten. En bij nieuwbouw bouwen we innovatief en duurzaam, zoals met conceptbouw. We leren in de praktijk met natuur inclusief en circulair bouwen en bekijken per project mogelijkheden voor toepassing hiervan.

Wat wij vragen

Warmtenetten

Als corporaties nemen we onze verantwoordelijkheid als aanjager in de energietransitie. Maar neem als gemeente meer (financiële) verantwoordelijkheid bij de aanleg van warmtenetten. Zodat corporaties geen onrendabele investeringen hoeven doen, waarmee de rekening bij onze huurders wordt neergelegd, en het aardgasvrij maken van wijken niet vertraagt.

Vraag niet méér

Niet meer dan wettelijk vereist, qua tempo of isolatiewaarde. De opbrengst staat niet in relatie tot de investering en op de troepen vooruitlopen werkt niet als wet- en regelgeving achterblijft.

Help de sociale huurder

Financiële ondersteuning van de verduurzamingsopgave voor corporaties voorkomt dat de opgaven van corporaties consequenties hebben voor sociale huurders. Bijvoorbeeld doordat corporaties onrendabel investeren in verduurzaming en daardoor minder financiële ruimte hebben voor nieuwbouw van sociale huurwoningen. Aan particuliere eigenaren wordt de verduurzamingsverplichting niet opgelegd. Alle volkshuisvestelijke opgaven worden uit dezelfde portemonnee betaald. Voorkom dat benadrukking van één thema leidt tot scheve verhoudingen in realisatie van opgaven.



Vereenvoudigde subsidievoorwaarden

Gebruik uw stem voor het beïnvloeden van subsidieregelingen. Subsidies zijn gebonden aan zo veel voorwaarden dat haalbaarheid en uitwerking van projecten beperkt of vertraagd worden. Of corporaties worden uitgesloten van subsidies omdat deze voor bewoners (huurders en kopers) zijn bedoeld. We hebben ruimte nodig om te kunnen experimenteren.

3. Leefbare en inclusieve wijken: een sociale en gezonde stad

Wat wij bieden

Aandacht voor leefbare en inclusieve wijken is cruciaal. Sinds de invoering van de Woningwet in 2015 is het voor corporaties moeilijker geworden om in de sociale woningen diversiteit van huishoudens te realiseren. Concentratie van armoede kan daardoor ontstaan in wijken en buurten met veel corporatie bezit. Dan liggen onveiligheid, slechtere leefbaarheid en een lager voorzieningenniveau op de loer. Daarom werken wij aan spreiding van sociale huurwoningen en diversiteit van ons bezit. Zowel in type, doelgroep als huurprijs. Zodat iedereen kan meedoen. Ook zetten wij stevig in op sociaal beheer en samenwerking met onze partners in de wijk.

Wat wij vragen

Woonzorgvisie

Een gemeentelijke woonzorgvisie geeft richting en koers aan ontwikkeling van vastgoed en bij toewijzing aan bijzondere doelgroepen.

Buurtteams

Extra inzet van buurtteams ondersteunt kwetsbare Nijmegenaren en dat komt leefbaarheid en inclusie ten goede.

Voorzieningen

Realiseer goede voorzieningen waaronder OV-verbindingen, winkels, buurtvoorzieningen en werkgelegenheid. Juist in wijken die verder af liggen van het centrum. Zodat we ook daar aan leefbare en inclusieve wijken kunnen werken.



Veiligheid

De gemeente heeft bevoegdheden die corporaties niet hebben als het gaat om het beheersen van onveilige situaties. Gebruik de mogelijkheden die er zijn en zet in op het tegengaan van ondermijning.

Ruimtelijke ordening

Stuur op spreiding van vastgoed en daarmee van huishoudens via de beleidsruimte voor ruimtelijke ordening. Zodat heel Nijmegen een Magic mix wordt. Van meer en minder draagkrachtige en van vragers en dragers.

4. Studenten, jongeren en starters: oog voor de toekomst



Wat wij bieden

Corporaties hebben oog voor alle woningzoekenden maar woonstarters zitten wel erg klem. Juist in de oudste stad van Nederland met een jeugdig en vernieuwend karakter hebben we aandacht voor het huisvesten van studenten en starters op de woningmarkt. Jong talent behouden en binden aan de stad is ook belangrijk voor Nijmegen kennisstad. Zo is en blijft Nijmegen een jonge (economisch) aantrekkelijke stad met een bruisend centrum en campus en levendige buurten.

We werken met jongerencontracten, bouwen aan een nieuwe stadsbuurt in de Winkelsteeg met NDW21 en onderzoeken de aantrekkelijkheid van onder meer stationslocaties voor woonstarters.

Ook in de nieuwbouwlocaties als Waalsprong en Waalfront bouwen we inclusief en dus ook kleinere woningen voor deze doelgroepen.

Wat wij vragen

Doorstroming

Aandacht en mogelijkheden voor doorstroming van huishoudens in sociale huurwoningen die niet meer passend wonen. Zodat woningen vrijkomen voor woonstarters met een bescheiden inkomen. Doorstroming in de sociale huursector is nodig maar ook bereikbaarheid van betaalbare koopwoningen en de middenhuur. Bijvoorbeeld door het opkopen van woningen door investeerders te beperken.

Vervolghuisvesting

Stimuleer het vergroten van het aanbod (in de koop- of particuliere sector) voor hen die de termijn van hun campus- of jongerencontract hebben uitgediend. Maar ook voor andere huishoudens die niet (meer) passen in de sociale huursector.

Locaties

Locaties voor het toevoegen van kleine woningen en kamers voor studenten, bijvoorbeeld op en rond de campus en rond stationslocaties. En samenwerking met de gemeente om wijken inclusiever te maken. Waar studenten prettig samenwonen met andere buurtbewoners en bij excessieve woonoverlast uiteraard wordt opgetreden. En waar oog is voor voldoende kwalitatief goede huisvesting om zo wantoestanden te voorkomen met overlast en huisjesmelkers.

5. Wonen en zorg: een sociale, gezonde stad met oog voor kwetsbare Nijmegenaren

Wat wij bieden

Corporaties zijn er voor iedereen binnen onze doelgroep. Dus ook voor mensen met een hulp- of zorgvraag. Dat vraagt ook om aangepast vastgoed. Voor een deel van deze mensen kunnen corporaties in huisvesting voorzien. Maar er zijn ook mensen die niet bij ons huren. Dat het met hen ook goed gaat, is in het belang van ons allemaal. Daarom werken we samen met onze partners aan wijken waarin iedereen kan meedoen. Daarvoor is spreiding van en differentiatie van doelgroepen, woningtypen en problematiek belangrijk. Tekorten aan middelen en mensen maken dit een groeiende opgave.



Wat wij vragen

Erkenning

Erken dat uitstroom uit maatschappelijke opvang en beschermd wonen en de opgave voor het huisvesten van statushouders extra drukt op de beschikbaarheid van sociale huurwoningen én op leefbaarheid in wijken. Zoek naar tussenvormen van wonen die de druk op beide verlichten.

Ondersteuning

Van mensen in de wijk die naast mensen met problematiek wonen. Dat kan via samenwerking met corporaties, buurtteams en zorg- en welzijnsorganisaties.

Investeren

In duurzaam samenleven in buurten wijken. In begrip en instrumenten om verschillende doelgroepen, levensstijlen en hulpvragen in balans te brengen. Investeer in mogelijkheden voor langer thuis wonen door goede niveaus van (mantelzorg-)voorzieningen.