

Platform Nijmeegse Woningcorporaties p/a Talis
t.a.v. mevrouw M. v.d. Wielen
Waalbanddijk 18
6541 AJ NIJMEGEN

Datum 14 november 2023
Onderwerp Reactie op overzicht voorgenomen
activiteiten 2024

Geachte mevrouw v.d. Wielen, geachte heer
Stunnenberg,

Op 30 juni 2023 hebben wij de activiteitenoverzichten van Talis, Portaal, Woonwaarts en
SSH& ontvangen. Deze overzichten heeft u met een begeleidende brief aan ons doen
toekomen. Hierbij ontvangt u onze reactie.

Onze reactie bestaat uit een eerste deel waarin we stil staan bij het belang van ons
partnerschap. In het tweede deel geven wij aan wat wij als gemeente te bieden hebben en
wij reageren op uw biedingsbrief. In het derde deel geven wij antwoord op vragen die u in
uw biedingsbrief heeft gesteld.

Gewaardeerd partnerschap

Wij realiseren ons dat zonder uw inzet het voor ons niet mogelijk zou zijn onze koers en
ambities waar te maken of om opgaves goed aan te pakken. Dit heeft niet alleen
betrekking op het bouwen van betaalbare woningen, maar ook op de huisvesting van
diverse aandachtsgroepen, de verduurzaming van de woningvoorraad, de leefbaarheid in
de wijken en de benodigde ondersteuning van onze inwoners. Door de tijd heen hebben we
een goede, waardevolle en duurzame relatie opgebouwd. Uw inzet en onze relatie geven
vertrouwen voor de toekomst. We komen ongetwijfeld voor nieuwe en complexe
uitdagingen te staan, terwijl we nog ons vol aan het inzetten zijn op huidige uitdagingen,
zoals bijvoorbeeld het bouwen van voldoende woningen, de energietransitie en de
gevolgen van de vergrijzing. We gaan graag bestaande en nieuwe uitdagingen met u aan en
zetten ons partnerschap graag voort.

Reactie op uw aanbod

Postadres

Gemeente Nijmegen
ST20
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

Bezoekadres

Mariënborg 30
6511 PS Nijmegen

T 14 024
nijmegen.nl

Contactpersoon

Robin Wouters
r.wouters@nijmegen.nl
T 024 – 329 0629674091

Ons kenmerk

D230622953

Bijlage(n)

Bijgevoegd: Ja

In uw brief en activiteitenoverzichten formuleert u in hoofdzaak een agenda. Onze samenvatting ervan vindt u in bijlage 1. Wij (h)erkennen deze agenda. Wij zien dit als de voornaamste gespreksonderwerpen met u het komende jaar.

Aanvullend op deze agenda willen wij het verbeteren van onze overlegstructuur met u bespreken. We willen graag met u bijvoorbeeld nader uitwerking geven aan het Stedelijk Management Overleg, waar hoofdzakelijk de thema's wonen, leefbaarheid en zorg centraal staan. We denken daarbij onder andere aan een agenderende functie van dit overleg naar het bestuurlijke overleg.

In uw brief geeft u aan wat u concreet gaat bijdragen. Dit aanbod ligt in het verlengde van de Samenwerkingsagenda Wonen 2020 - 2025. Wij stellen dat de samenwerkingsagenda in hoofdlijn in 2024 de basis van onze samenwerking is en blijft.

Voldoende beschikbare en betaalbare woningen

Wij zien dat de afspraak om de sociale voorraad in 2025 te laten bestaan uit 30.650 woningen al dit jaar gehaald is. We vinden het waardevol dat we inmiddels gekomen zijn tot een gezamenlijk, gedeeld beeld als het gaat om het woningbouwprogramma voor de sociale huur. Dit gedeelde beeld geeft aan dat er ten opzichte van de woonbehoefte ruim voldoende plannen in voorbereiding zijn voor sociale huurwoningen door de corporaties. U bent hiermee in positie. Dit geeft vertrouwen. Samen met u spannen we ons in om deze plannen gerealiseerd te krijgen. Gezien de macro-economische omstandigheden wordt dit een steeds grotere uitdaging. Niettemin blijft dit onze inzet. Graag gaan we met u het komende jaar in gesprek waar kansen en bedreigingen liggen als het gaat om de voortgang van de projecten. Bij eenmaal geconstateerde knelpunten streven wij ernaar om deze met u op te lossen.

Naast uw inzet op de nieuwbouw waarderen wij ook uw investeringen in de bestaande voorraad. Wij realiseren ons dat dit vaak meer complexe en relatief kostbare ontwikkelingen zijn die ten opzichte van de nieuwbouw een bescheiden aantal woningen oplevert. Toch zien wij dit als leerzame en waardevolle trajecten in het kader van de groeiende binnenstedelijke opgave. Wij zetten ons graag in om dit soort trajecten waar mogelijk snel en eenvoudig te laten verlopen.

Dit jaar is het woonbehoefte-onderzoek opgeleverd. Samen met u voeren we het gesprek om de resultaten van dit onderzoek te vertalen in een kwantitatieve woningbouwopgave voor de sociale huur. Ons gezamenlijk uitgangspunt is om te bouwen naar behoefte.

Verder zijn we tevreden over het feit dat we met u een pilot *premium partnership* gaan uitvoeren in een deelproject in de Winkelsteeg. We zijn zeer benieuwd naar wat deze pilot gaat opleveren. Binnenkort informeren we u over de eerste resultaten betreffende de onderhandeling met de externe partij. We hopen dat de pilot zal leiden tot een betere samenwerking waar het gaat om gebiedsontwikkelingen op grond van derden.

Verduurzaming van de sociale voorraad

Wij zijn tevreden hoe de samenwerking verloopt. Tegelijkertijd willen we benadrukken dat we een gezamenlijk belang hebben om te komen tot een duurzaam Nijmegen.

Uw investeringen leiden tot betere energielabels van huurwoningen. Inmiddels heeft slechts 3% van de sociale voorraad nog een slecht energielabel (E/F/G). Hierdoor hebben we alle vertrouwen dat u verdere invulling geeft aan dit deel van de nationale prestatieafspraken.

Wij hebben binnen het thema 'Verduurzaming' meerdere visies en programma's in ontwikkeling. Hier zijn de actualisatie van de Warmtevisie, de klimaatadaptatiestrategie, en de Lokale Energie Strategie van belang. Het Programma Energie Besparen Woningen is begin 2023 vastgesteld. De geactualiseerde Warmtevisie en Lokale Energie Strategie zijn naar verwachting medio 2024 gereed. U bent (of wordt) bij de ontwikkeling van deze visies en programma's goed betrokken. Vanuit deze trajecten ontwikkelen we gezamenlijk vernieuwde, haalbare en uitvoerbare ambities, die wij graag vertalen in de nieuwe samenwerkingsagenda en werkbare prestatieafspraken voor 2025. Zo biedt de Lokale Energie Strategie een kader om gemeenschappelijke belangen te concretiseren, zoals de uitbreiding van zon op dak in combinatie met lokale opslag en slimme energiesystemen waarmee we netcongestie kunnen vermijden. Verder willen wij onze samenwerking met u uitwerken aan de hand van uw (renovatie-) plannings. Dit vormt de basis om werk te maken en om gebiedsgerichte plannen uit te werken. Meer specifiek willen wij met u samenwerken bij het verduurzamen van zogenaamd gespikkeld bezit, waar u terecht aandacht voor vraagt in uw biedingen.

De intentie is om de inzet van energiefixers en -coaches te verlengen tot eind 2024, dit creëert de ruimte om de huidige aanpak geleidelijk aan af te bouwen. We verwachten uiteindelijk ruim 8.000 huisbezoeken te hebben afgelegd en daarmee een groot gedeelte van de doelgroep energiearmoede bereikt te hebben. Landelijk en Nijmeegs beleid voorziet in een verschuiving van kleine besparingsmaatregelen naar grote isolatiemaatregelen, acties uit actielijn 4 (energiearmoede) worden afgeschaald, de focus komt meer te liggen op acties uit actielijn 1 (koopwoningen, lage WOZ) en 2 (huurwoningen, onder meer via prestatieafspraken). Hier is al een start mee gemaakt door energiefixers om te scholen in doe-het-zelfcoaches, deze coaches worden ingezet om woningeigenaren te ondersteunen in het zelf treffen van isolatiemaatregelen.

Uiteraard zal er altijd enige vraag blijven naar energiefixers en energiecoaches (bijvoorbeeld door verhuizing), we verwachten dat deze vraag minder intensief zal zijn dan de afgelopen periode. Omdat de acties aangaande energiearmoede gefinancierd zijn uit de a-structurele gelden ten behoeve van energiearmoede, is het zaak om een gewenst langduriger aanbod van energiefixers en -coaches in te bedden in reguliere werkprocessen. Daar gaan we binnenkort graag met u over in gesprek.

In uw biedingen bent u terughoudend ten aanzien van natuurinclusief bouwen, klimaat-adaptatie en circulariteit. Om forse maatschappelijke kosten en gevolgen in de toekomst te voorkomen, zullen we ook hierin gezamenlijk moeten investeren. Dit geldt bijvoorbeeld voor natuurinclusief isoleren, waarbij wij kunnen zorgen voor een Soortenmanagement-plan. Wij gaan graag met u in gesprek over kansen en belemmeringen in relatie tot de drie genoemde duurzaamheidsthema's.

Kwaliteit van wonen en leven in de wijk

We vinden – net als u – belangrijk dat mensen elkaar kunnen ontmoeten. Via de opgave 'Sturing op een sterke sociale basis' streven we ernaar om integrale stadsdeelprogramma's te maken. Dit is een uitvoeringsgericht wijkprogramma opgesteld aan de hand van data uit onderzoeken, praktijkkennis van professionals en input vanuit de samenleving. In 2023 zijn we gestart in de stadsdelen Lindenholt, Zuid en Oost. In 2024 zullen naar verwachting de eerste stadsdeelprogramma's worden opgesteld. We verwachten van de corporaties als partners in het proces een actieve bijdrage in het ontwikkelen en uitvoeren van de programma's die zich richten op nieuwe vormen van samenwerken dichtbij bewoners. De bijdrage die nu binnen deze opgave vanuit de woningcorporaties geleverd wordt, wordt op alle niveaus (strategisch tactisch en operationeel) erg op prijs gesteld.

Wonen en zorg: oog voor kwetsbare Nijmegenaren

Wij hebben een regionale en een lokale woonzorgvisie in voorbereiding. Deze gaan beide over de huisvesting van aandachtsgroepen en ouderen. In de regionale visie komen we onder andere tot een evenwichtige verdeling (fairshare) van aandachtsgroepen voor alle gemeenten uit de Groene Metropoolregio. Naast zorg- en welzijnspartners bent u goed aangesloten op deze ontwikkeling en maakt deel uit van de project- en de stuurgroep.

Wij zijn in de loop van 2023 ook gestart met de ontwikkeling van de Nijmeegse woonzorg-visie. Een startnotitie in dit kader hebben we medio 2023 opgeleverd. Op 6 september is deze startnotitie besproken op de politieke avond. We zijn diezelfde maand met een afvaardiging van de corporaties gestart met de werkgroep Wonen en Zorg, waarin we samen optrekken met betrekking tot deze visie en bijbehorende uitvoeringsagenda. We streven naar behandeling in de raad van juni 2024. In dit kader spelen enkele kwesties die we graag met u willen afstemmen. Het gaat onder andere over het levensloopgeschikt maken van de bestaande voorraad, het realiseren van geclusterd wonen met zorg voor ouderen en over de huisvesting van diverse aandachtsgroepen, waaronder (studerende) statushouders.

We zien de vraag naar huisvesting voor aandachtsgroepen toenemen. Door de krapte op de woningmarkt kunnen mensen niet doorstromen en komen zij in de knel. We willen graag met u in gesprek om samen te verkennen hoe we deze toename voor de korte termijn in goede banen kunnen leiden.

Met deze brief doen we ook een oproep om gezamenlijk aan de voorkant van een ontwikkeling te kijken naar de nut en noodzaak om ontmoetingsruimten te creëren.

Tot slot zijn we benieuwd naar uw geplande, in gebruik zijnde en vrijkomend zorgvastgoed. We hopen met u plannen te kunnen ontwikkelen hoe deze panden van een nieuwe invulling te voorzien.

Reactie op uw vragen

Binnen onze samenwerking is wederkerigheid van groot belang. Het doel is dat onze inzet op elkaar aansluit en elkaar versterkt. Binnen de vier thema's vragen wij veel van elkaar. Het maken van keuzes wordt steeds urgenter. Wij als gemeente hebben behoefte aan een koers en een integraal afwegingskader. Op basis van het Koersdocument 2024 en de omgevingsvisie die we aan het ontwikkelen zijn, en in 2024 willen vaststellen, zal dit gestalte gaan krijgen.

Voldoende beschikbare en betaalbare woningen

Zoals benoemd in deze brief zetten wij ons in op het realiseren van bestaande plannen. Wij streven daarbij naar versnelling en efficiëntie. Wij hebben een opgave benoemd waarin wij streven naar het realiseren van 15.000 woningen. Daartoe hebben wij een opgavetrekker aangenomen om versnelling en focus aan te brengen in de realisatie van deze uitdaging waarvoor we met u als stakeholder aan de lat staan.

Wij passen generiek een type grondbeleid toe, waarbij het woningbouwprogramma de grondprijs bepaalt. Voor de Waalsprong zijn met u gereduceerde grondprijzen voor sociale huurwoningen afgesproken, voor de Winkelsteeg zijn we dit ook van plan. Deze prijzen worden nu steeds vaker in de bestaande stad toegepast. Een programma met meer sociale huurwoningen leidt automatisch tot een lagere grondprijs.

Wij willen graag in het ambtelijk focus-overleg verkennen om een experiment te starten om capaciteit uit te wisselen in het kader van procedures bij vergunningen en bestemmingsplannen. Dit zou later in het bestuurlijke overleg bekrachtigd worden.

Verduurzaming van de sociale voorraad

Wij zijn op dit moment de Warmtevisie aan het opstellen. Zoals gezegd, bent u nauw betrokken bij dit traject. We pakken samen vraagstukken op, bijvoorbeeld als het gaat om taken, rollen en verantwoordelijkheden. Wij zijn ons bewust van onze regierol. In de warmtevisie wordt een planning op hoofdlijnen opgenomen. In wijkuitvoeringsplannen volgt de concrete planning.

Kwaliteit van wonen en leven in de wijk

Het spreiden van sociale huurwoningen binnen de stad en de wijken zal een belangrijk onderdeel worden van ons nieuwe woonbeleid. Bij het opstellen van dit beleid bent u

betrokken. Door middel van de inzet per project op 2/3 deel betaalbare woningen, waarvan minimaal 30% sociale huur, zorgen we voor menging van wijken. Indien de leefbaarheid en samenstelling van de wijk daartoe aanleiding geven, kunnen we afwijken van dit programma. Via de doelgroepenverordening hebben we nu actief en concreet de mogelijkheid hierop te sturen.

De bouw van project NDW21 is in 2023 gestart en de verwachting is dat de eerste bewoners in 2023 in NDW21 hun woningen hebben betrokken. We hopen dat het project nu volgens planning wordt afgerond. Begin 2024 wordt de buurtvoorziening gerealiseerd en verleggen we de focus van bouwen meer naar het wonen en het bouwen van een samenleving. De inzet van de gemeente is om samen uitvoering te geven aan de notitie 'Bedrijvige stadsbuurt', die is opgesteld in het kader van de ontwikkeling van NDW21. In deze notitie wordt het belang van leefbaarheid en van ontmoeten benadrukt. De prioriteit ligt nu nog bij het realiseren van woningen.

Via de opgave 'Sterke sociale basis in de wijken' ontwikkelen we concrete wijkaanpakken. De input wordt vooral geleverd door partnerorganisaties (vanuit o.a. welzijn, gezondheid en hulpverlening) en samen met inwoners van de betreffende wijk, maar ook u en andere instanties zijn hierbij betrokken. Lindenholt, Zuid en Oost zullen de eerste stadsdelen zijn waar de stadsdeelprogramma's zullen worden opgeleverd.

Wonen en zorg: oog voor kwetsbare Nijmegenaren

Wij zijn in de loop van 2023 gestart met de ontwikkeling van een woonzorgvisie. Een startnotitie in dit kader hebben we medio 2023 opgeleverd. Inmiddels bent u bij de ontwikkeling van deze visie betrokken en hebben we afspraken gemaakt hoe we u bij de verdere ontwikkeling actief betrekken.

Wij zien ons voor de tweede helft van 2023 en hoogstwaarschijnlijk ook in 2024 geconfronteerd met een relatief grote taakstelling als het gaat om het huisvesten van vergunninghouders. Wij realiseren ons dat een andere aanpak nodig is. In dit kader zijn we diverse mogelijkheden aan het verkennen.

Samen met u hebben wij een voorstel over het continueren van de provinciale doorstroom-coach en de provinciale verhuisvergoeding in voorbereiding. De inzet is om in 2024 de huidige constructie nog met cofinanciering van de provincie met u voor te zetten. Besluitvorming hierover vindt plaats eind 2023. Wij zouden graag met u vanaf 2025 dit verder gezamenlijk doorzetten, zonder bijdrage van de provincie. Besluitvorming hierover is nodig medio 2024.

Doorwerking raadsbespreking 5 juli 2023

We zien dat de resultaten van de bespreking van de prestatie-afspraken met de raad zijn weg hebben gevonden naar de agenda van het tripartiete overleg. Wij komen te spreken over de bestaande voorraad (o.a. optoppen, woning delen en woning splitsen). Tevens komen uw investeringen aan de orde om de energielabels van woningen te verbeteren.

Afsluiting

De ontwikkelingen volgen elkaar snel op. Als gemeente hebben wij divers nieuw beleid in voorbereiding, zoals de Omgevingsvisie en de woonvisie. Zodra besluitvorming op dit nieuwe beleid heeft plaatsgevonden, achten wij de tijd rijp om de Samenwerkingsagenda Wonen te actualiseren. Wij gaan te zijner tijd graag met u en de huurdersorganisaties hierover in gesprek.

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Nijmegen

A.P.W. van de Klift
gemeentesecretaris

H.M.F. Bruls
burgemeester

Bijlagen:

1. Agenda met de corporaties voor 2024

