

Geachte raad,

In Nijmegen is er een tekort aan betaalbare huurwoningen. Als woningcorporaties hebben wij dagelijks met de gevolgen van dit tekort te maken. Graag leveren we een bijdrage aan het verkleinen van dit tekort door het bouwen van nieuwe sociale huurwoningen. Geschikte locaties zijn hiervoor niet ruim voorhanden. De herontwikkeling van de wijk Winkelsteeg biedt wat ons betreft een mooi perspectief.

500 woningen in NDW21

De eerste locatie in Winkelsteeg, NDW21, geeft ons de mogelijkheid om ongeveer 500 woningen in Nijmegen toe te voegen. Dit kunnen we al op korte termijn doen, omdat er een beroep wordt gedaan op de Crisis- en herstelwet. Het grote aantal woningen en de snelle realisatie zijn voor ons een uitgelezen kans om ons gezamenlijk in te zetten voor de vele woningzoekenden in de regio. Een kans met een gedeelde verantwoordelijkheid en ook een paar uitdagingen. Uitdagingen die we samen met de gemeente Nijmegen aangaan, omdat we elkaar nodig hebben bij de oplossingen. En omdat het resultaat beter wordt als we het samen doen.

Gezamenlijk sturen op ontwikkeling

Het zal u niet verbazen: de uitdagingen zitten (ook) op het financiële vlak. Het realiseren en exploiteren van de woningen in NDW21 is voor ons als woningcorporaties een puzzel. Dit komt door de, in vastgoedtermen, korte exploitatietermijn van 15 à 20 jaar. Hierdoor hebben we onvoldoende tijd om de investeringen terug te verdienen. Zonder de kwaliteit van het plan uit het oog te verliezen, maakt dit dat we kritisch moeten kijken naar de kosten. Als woningcorporaties staan we immers voor meerdere opgaven die veel investeringen van ons vragen. Denk bijvoorbeeld aan de verduurzaming van ons totale woningbezit. Over de kosten van NDW21 hebben we een intensief en open overleg met de gemeente, waarin de gemeente ons inzicht geeft in haar grondexploitatie (GREX) en wij inzicht geven in onze businesscase. Dit inzicht vormt de basis om de ontwikkeling gezamenlijk te sturen en tekorten te verkleinen. Dit doen we tot op heden op een zeer constructieve manier en we hebben er alle vertrouwen in dat dit zo blijft.

Samenwerken aan een inclusieve buurt

Geld is uiteraard niet het enige onderwerp waarover we intensief overleggen. Zeker zo belangrijk is de kwaliteit van de buurt, die we op de locatie NDW21 willen realiseren. Zomaar woningen wegzetten en hopen dat het goed gaat, past niet bij waar we met elkaar voor staan. Bovendien zou het geen verstandig begin van de gebiedsontwikkeling Winkelsteeg zijn. Het stedenbouwkundige plan, dat in dialoog tot stand is gekomen, schept de kaders voor een kwalitatief goede stadsbuurt.

NDW21 wordt een gevarieerde en inclusieve stadsbuurt met een diversiteit aan woningtypen en huurders. We gaan de woningen verhuren aan een gebalanceerde mix van jongeren, studenten, spoedzoekers, statushouders en mensen met een zorgindicatie. Daarnaast realiseren wij een beperkt aantal middeldure huurwoningen voor huurders met financieel sterkere schouders. Deze middeldure huurwoningen zijn een voorbeeld van een optimalisatie die in overleg tot stand is gekomen: goed voor de buurt én het heeft een positief effect op de businesscase.

Samenwerken doen we met de gemeente en ook als woningcorporaties onderling. De plannen die we aan het uitwerken zijn, gaan niet alleen uit van een gezamenlijke inkoop van de woningen, maar we trekken ook intensief gezamenlijk op in de hele verhuurperiode. De omvang van de buurt, de locatie én de gevarieerde doelgroep vragen om extra aandacht voor het beheer van het gebied. En dit is precies wat we gaan doen: de beheerders en buurtteams krijgen hun werkplek in NDW21 en zijn voor de bewoners snel aan te spreken.

Daarnaast staan we op het punt om een placemaker aan te stellen, die het gebied én de bewoners qua beleving en ontmoeting een kickstart geeft. We willen in NDW21 een aantal gemeenschappelijke voorzieningen creëren. Bijvoorbeeld een koffie- of lunchgelegenheid, een wasserette en/of een ontmoetingsruimte. Hiervoor zoeken we de samenwerking met marktpartijen; we denken na over de randvoorwaarden die ruimte geven om te ondernemen in de inclusieve buurt die op NDW21 ontstaat.

Duurzaamheid

Wij vinden het belangrijk dat NDW21 een duurzame buurt wordt. Als de uitkomsten van onze lopende aanbesteding van de woningen in lijn zijn met onze verwachtingen, dan gaat een belangrijk deel van

de woningen voldoen aan de BENG-eisen (Bijna Energieneutrale Gebouwen). Niet onbelangrijk is ook dat de woningen verplaatsbaar zijn; we zetten in op een tweede exploitatietermijn, bij voorkeur in Nijmegen, maar elders is ook mogelijk.

Een belangrijke stap

De instemming van de raad is een zeer belangrijke stap. De volgende belangrijke stappen zijn het contracteren van een leverancier door de woningcorporaties en het ondertekenen van (eerst) een intentie- en (daarna) een samenwerkingsovereenkomst door de gemeente en de woningcorporaties. Wij verwachten dat we deze stappen na de zomervakantie kunnen zetten.

Met vriendelijke groet,
Namens de leden van het Platform Nijmeegse Woningcorporaties

Wieke van Veldhuizen
Voorzitter van het Platform Nijmeegse Woningcorporaties
Manager Volkshuisvesting Nijmegen