

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
Gemeente Nijmegen
Postbus 9105
6500 HG NIJMEGEN

Datum	Ons kenmerk	Afkomstig van	Behandeld door	Betreft
juni 2024	P24 – 60	PNW	Masja van der Wielen	Biedingen 2025

Geacht college,

Sinds december 2020 is de meerjarige Samenwerkingsagenda Wonen 2021 – 2025 van kracht. Deze is ondertekend door de woningcorporaties, verenigd in het Platform Nijmeegse Woningcorporaties (PNW), huurdersorganisaties en de gemeente Nijmegen. De Samenwerkingsagenda geeft invulling aan het vigerende woonbeleid van de gemeente Nijmegen, is meerjarig en wordt jaarlijks gemonitord.

Overzicht voorgenomen activiteiten 2025

Hierbij ontvangt u in de bijlage van deze brief de activiteitenoverzichten (ook wel ‘biedingen’ genoemd) van de Nijmeegse woningcorporaties waarbij we de voorgenomen activiteiten van de afzonderlijke corporaties voor het komende jaar weergeven. Vanuit onze gezamenlijke doelen en belangen dragen deze activiteiten bij aan de meerjarige Samenwerkingsagenda Wonen en de eigen ondernemingsdoelstellingen per corporatie. Daarnaast hebben we rekening gehouden met de Nationale Prestatieafspraken (gekoppeld aan de afschaffing van de verhuurdersheffing) en het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting die respectievelijk door onze brancheorganisaties Aedes en Kences zijn ondertekend.

Ook in 2025 gaan we door op bestaande afspraken en zodoende dragen we bij aan meer beschikbare, betaalbare en duurzame woningen in leefbare buurten voor onze inwoners. Zonder wederkerigheid van uw college en de inzet van de gemeente Nijmegen kunnen wij niet garanderen dat we de grote gemeenschappelijke opgaven realiseren. Als corporaties zijn wij ervan op de hoogte dat in 2024 -2025 verschillende visies die betrekking hebben op het gebied Wonen herzien of opgesteld worden en daarmee betrekking hebben op de woningen en huurders van de corporaties. Het gaat bijvoorbeeld om de Woonvisie, de Woonzorgvisie maar ook de Warmtevisie, Klimaatadaptatiestrategie en het beleidsplan huishoudelijk afval. De corporaties brengen hun activiteitenoverzicht vooralsnog uit op basis van de lopende samenwerkingsagenda. Deze visietrajecten zullen een plaats vinden in een nieuwe samenwerkingsagenda voor na 2025, zoals ook in tripartite verband afgestemd.

De belangrijkste resultaten die we als corporaties in 2025 willen leveren, zijn hieronder samenvattend beschreven. We geven ook in een aantal punten aan wat we van de gemeente Nijmegen verwachten aan inspanning om deze resultaten te behalen.

Een veerkrachtige, aantrekkelijke, sociale en gezonde stad: Voldoende beschikbare en betaalbare woningen

Ontwikkeling voorraad en nieuwbouw reguliere corporaties

De groei van de woningvoorraad van de corporaties houdt aan. We bouwen, ondanks bouwkostenstijgingen en stijgende belastingdruk, door. Zoals ook uit de monitor van de prestatieafspraken blijkt, zullen wij de afspraken zeer waarschijnlijk halen vóór de eigenlijke gestelde datum van 2025. Voorbeelden van projecten die in 2025 naar verwachting worden opgeleverd zijn Vlierestraat, Blok G van de Waalsprong en station Lent.

De uitdaging zal zijn om ook op de middellange termijn het bouwtempo van de komende jaren vast te houden. Hiervoor is goede samenwerking met de gemeente van cruciaal belang. Op de korte termijn is het van belang om samen met de gemeente inzicht te ontwikkelen in de gevolgen van netcongestie voor de haalbaarheid van de nieuwbouwopgave. Daarnaast is het van belang dat er geen (late) stapeling van eisen plaatsvindt die projecten vertraagt of onbetaalbaar maakt. Voor meer informatie over de ontwikkeling van de voorraad per corporatie, verwijzen we naar de individuele activiteitenoverzichten.

Middenhuur

Naast de opgave binnen de sociale huur zetten we ook steeds meer in op de opgave in de middenhuur. We zien hoe de doelgroep die hierop aangewezen is steeds meer in de knel komt. Daarnaast is het toevoegen van middenhuur een belangrijk instrument in het creëren van gemengde wijken waar het prettig wonen is. We kijken hiervoor zowel naar mogelijkheden in de nieuwbouw als naar het bij mutatie als middenhuur verhuren van bezit dat nog voor sociale prijzen verhuurd wordt.

Toevoeging studentenhuisvesting

Door het doorschuiven van de planning van twee projecten wordt de doelstelling van toevoeging van minimaal 500 eenheden t/m 2025 net niet gehaald (toevoeging 469 eenheden). Daar staat tegenover dat met alle plannen er na 2025 een stevige impuls wordt gegeven aan het behalen van de ambitie van minimaal 1.000 eenheden t/m 2030. Om te zorgen dat de overige vraag naar studentenkamers in de particuliere sector kan landen, onderstrepen we het belang van het evalueren van het kamerverhuurbeleid.

Er zijn ontwikkelingen op het gebied van onderwijs en internationalisering die maken dat het belangrijk is om de vraag naar studentenkamers continu te blijven monitoren.

Woningdelen

Binnen de stad lopen verschillende projecten op het gebied van het beter benutten van de bestaande voorraad, zoals woningdelen. We onderzoeken deze opties als antwoord op de hoge druk op de woningmarkt en de grote vraag vanuit eenpersoonshuishoudens en voeren pilots uit. Hierbij is het noodzakelijk dat de gemeente en de corporaties samen acteren op het wegnemen van belemmeringen voor deze woonvormen, zoals het kamerverhuurbeleid en landelijke regels omtrent toeslagen.

Doorstroming en koopvoorrang

In 2024 is het project met de doorstroomcoach doorgezet en uitgebreid met lokale samenwerking tussen corporaties en gemeente. Ook in 2024 wordt het effect van doorstroomcoaches geëvalueerd. We onderstrepen de toegevoegde waarde van doorstroming voor zowel de bewoners als voor de woningmarkt in zijn geheel. Doorstroming binnen de bestaande voorraad wordt ook bereikt met het instrument koopvoorrang. Sinds 2023 bieden alle PNW-corporaties hun verkoopwoningen aan op dezelfde manier aan alle zittende huurders van de corporaties. Dit doen we met het doel om doorstroming naar een koopwoning mogelijk te maken en bestaande huurwoningen vrij te maken voor andere bewoners.

Betaalbare woonlasten

Wij letten op de betaalbaarheid van onze woningen. Daarom houden we in onze huurverhoging rekening met de draagkracht van bewoners en andere kosten, zoals energielasten. We zorgen voor voldoende, passende, betaalbare woningen die bereikbaar zijn voor bewoners met huurtoeslag. Echter zijn wij niet verantwoordelijk voor het verbeteren van de armoedepositie van onze huurders. Voor leefbare inkomens is Rijksbeleid, maar ook gemeentelijke sturing onontbeerlijk.

Wat wij vragen van de gemeente

- Belemmeringen wegnemen voor het woningdelen;
- Kamerverhuurbeleid herijken met oog op voldoende aanbod studentenkamers in particulier bezit en woningdelen;
- Faciliteren nieuwbouw door voldoende (ambtelijke) capaciteit, snelle vergunningstrajecten en daarbij oog hebben voor de spreiding van sociale huur over de stad. Geen (late) stapeling van eisen die de bouw vertragen of onbetaalbaar maken, zoals in Winkelsteeg (eisen rondom WKO);
- Blijvende aandacht voor premium partnerschap voor corporaties bij nieuwe locaties;
- Inzicht in de gevolgen van netcongestie voor de nieuwbouwopgave en prioriteit voor sociale woningbouw;
- Inkomensondersteuning of lastenverlichting voor mensen in (energie)armoede.

Een duurzame stad: Verduurzaming van de sociale voorraad

De corporatiesector werkt hard aan het verduurzamen van haar bezit. Dit draagt immers direct bij aan de energiekosten van onze bewoners. Daarbij wordt extra ingezet op het versneld verduurzamen van woningen met een EFG label maar ook in de rest van ons bezit kijken we naar mogelijkheden tot verduurzaming. We helpen onze bewoners, bijvoorbeeld door middel van de inzet van onze vakmensen of (extra) informatievoorziening, om in hun gedrag duurzamer te leven en zo geld te besparen.

We dragen ook bij aan de energietransitie. Zo spelen we een belangrijke rol in het opzetten van een warmtenet in Dukenburg. Het continue gesprek tussen corporaties, bewoners, gemeente en energieleveranciers is daarbij van groot belang. We hebben oog voor de betaalbaarheid voor de bewoner én voor de maatschappelijke investeringen die we samen moeten doen.

Wat wij vragen van de gemeente

- Regie voeren en samenwerken op de energietransitie (op basis van de gemeentelijke transitievisie warmte) en duidelijkheid geven over concrete (wijk)planuitwerking en financiën (voor betrokken partijen en inwoners waaronder onze huurders);
- Gelijke behandeling van woningcorporaties en particuliere eigenaren in de energietransitie en waar nodig/mogelijk ondersteuning bieden met subsidies, vooral voor VvE's;
- Bovenwettelijke eisen rond klimaatadaptatie, circulariteit en natuurinclusiviteit behoren niet tot de kerntaak van de woningcorporatie en mogen de betaalbaarheid van de huren en onze investeringsruimte niet onder druk zetten.

Een sociale en gezonde stad:

Kwaliteit van wonen en leven in de wijk

We zetten ons in om het wonen in de wijken en buurten van Nijmegen prettig en leefbaar te houden en waar nodig te verbeteren. Dat kan gaan om bestaande buurten maar ook nieuwe buurten zoals NDW21, het stationsgebied en de kanaalknoop. Daarom zetten wij erop in om onze bewoners te kennen, bijvoorbeeld door middel van welkomstgesprekken. Onze wijkbeheerders en ander personeel werkt dagelijks in de wijken om samen met bewoners het samenleven te bevorderen. We ondersteunen (financieel) initiatieven van bewoners en werken samen met onze partners in de wijk.

We zetten ons in voor gemengde wijken waar het ontmoeten tussen verschillende bewoners centraal staat. Dat kan binnen hetzelfde complex, met bijvoorbeeld gemengd wonen projecten, maar ook op buurt- en wijkniveau door verschillende soorten woningen in typen en prijsklassen te realiseren en te kijken naar het gericht toewijzen van woningen aan diverse doelgroepen.

Wat wij vragen van de gemeente

- Werken aan gedifferentieerde wijken en zorgen voor spreiding van de sociale huur in de gehele stad door inzet van het gemeentelijk ruimtelijk-juridisch instrumentarium;
- Inzet van de gemeente voor ontmoeten in de brede zin. Gemeentelijke wijkvoorzieningen waar bewoners uit verschillende woonsegmenten elkaar kunnen ontmoeten zijn onontbeerlijk, maar ontmoeting is meer dan een ruimte;
- Mee-investeren in het sociaal beheer en community-building bij projecten waar ook aandachtsgroepen gehuisvest worden;
- Aandacht voor de sociale kant van het afvalbeleid en de overlast die met afvaldumping ontstaat. Ruimte voor maatwerkoplossingen.

Een sociale en gezonde stad:

Oog voor kwetsbare Nijmegenaren, wonen met zorg

Er is onder senioren een grote vraag naar passende woningen, ook in Nijmegen. We zetten ons daarom in om dit voor hen mogelijk te maken en hen te ondersteunen in passend wonen. Zo werken we samen met de gemeente aan doorstroming, kijken we naar het levensloopgeschikter maken van woningen voor senioren en onderzoeken we mogelijkheden om meer geclusterde woningen en zorg in de wijk te realiseren.

Daarnaast dragen we via de Werkgroep Bijzondere Bemiddeling (WBB) zorg voor het huisvesten van bijzondere aandachtsgroepen die uitstromen vanuit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen. We dragen daarnaast zorg voor het zorgvuldig plaatsen van statushouders. Voor al deze aandachtsgroepen is het van belang dat we sturen op goede landing in wijken waar zij prettig kunnen wonen. We zetten ons in om concentraties van kwetsbaarheid te voorkomen. Daarbij is voldoende ondersteuning en begeleiding vanuit zorg- en welzijnspartijen een randvoorwaarde.

Vanaf 2024 zal de SSH& ook bijdragen aan de woonopgave voor jongeren die uitstromen uit de zorg en daarnaast (gaan) studeren. Hiervoor sluiten zij aan bij de bestaande verdeeltafels van het TWES en de WBB.

Wat wij vragen van de gemeente

- Levensloopgeschikter als maatstaf voor de bestaande voorraad aangezien dit vaak ook al voldoende is;
- Een bijdrage van de gemeente in het realiseren van de door het Rijk gevraagde geclusterde woonvormen;

- Doorzetten van de doorstroomcoach en ouderenwerkers om bij te dragen aan het passend wonen van ouderen;
- Een regierol van de gemeente richting zorg en welzijn voor het bieden van voldoende steun en begeleiding voor aandachtsgroepen.

Samenwerken aan de opgaven

Op basis van een (nieuwe) meerjarige samenwerkingsagenda werken we in tripartite verband aan de gezamenlijke lange termijn ambities en doelstellingen. We maken daarom geen nieuwe jaarlijkse Prestatieafspraken, maar voeren wel graag gezamenlijk het overleg over de activiteiten voor komend jaar.

Op landelijk, provinciaal/regionaal (Woondeal) en op gemeentelijk niveau wordt gewerkt aan nieuwe wetgeving en beleidskaders rond wonen (en zorg) en de Transitievisie Warmte. We houden voornamelijk vast aan de huidige meerjarige prestatieafspraken. Ondanks dat prijzen, bouwkosten en rente stijgen, blijven we gezamenlijk inzetten op de realisatie van deze afspraken.

Een eventuele actualisatie van meerjarige prestatieafspraken is altijd volgend op de actualisatie van gemeentelijke beleidskaders zoals de woon-(zorg)visie. Bovendien houdt deze rekening met regionaal gemaakte afspraken, de Nationale Prestatieafspraken en de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting. We gaan daarover graag in gesprek met de gemeente Nijmegen samen met de huurdersorganisaties.

Met vriendelijke groet,

Namens het bestuur van het Platform Nijmeegse Woningcorporaties

Antoine Pekel
Voorzitter van het Platform Nijmeegse Woningcorporaties
Directeur-bestuurder Woonwaarts

Platform Nijmeegse Woningcorporaties (PNW)

Talis
Portaal
Woonwaarts
SSH&

p/a Talis
Postbus 628
6500 AP Nijmegen

Bijlagen:

- Bod Talis op volkshuisvestelijke opgaven gemeente Nijmegen 2025
- Bod van Portaal Nijmegen 2025
- Bod Woonwaarts – Volkshuisvestelijke opgaven 2025 – gemeente Nijmegen
- Overzicht voorgenomen activiteiten SSH& 2025