

Nieuwe ontwikkelingen

1. Nationale Woon- en Bouwagenda

Landelijk is een nieuw coalitieakkoord gepresenteerd. Vanuit het ministerie van BZK is daarnaast in 2022 door de nieuwe minister van Wonen de [Nationale Woon- en Bouwagenda](#) gepresenteerd met daaronder zes programma's waarvan een aantal inmiddels ook bekend zijn gemaakt door de minister. Daarnaast komt er dit jaar ook een nieuw Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting.

In de Nationale Woon- en Bouwagenda is opgenomen dat er landelijke prestatie-afspraken over woningbouw komen tussen rijk, provincie en regio's (en daardoor gemeenten). De bedoeling is dat deze lokaal / regionaal doorvertaald gaan worden. Verder worden er prestatie-afspraken gemaakt tussen het ministerie van BZK en de corporaties (Aedes) over de vermindering c.q. afschaffing van de verhuurdersheffing. De bedoeling is dat deze sporen bij elkaar gaan komen. Zowel de gemeente als de woningcorporaties bekijken de impact van de genoemde programma's, zowel beleidsmatig als financieel. Welke vorm landelijke afspraken krijgen (en de regionaal / lokale doorvertaling ervan), is nog niet bekend. De inschatting is dat de financiële positie van corporaties gunstiger zal worden (als gevolg van het opheffen van de verhuurdersheffing). Dit vraagt om een nadere uitwerking en zal verschillen per corporatie. Ook is onduidelijk wat de financiële impact is van andere beleidsvoornemens (in het coalitieakkoord), bijvoorbeeld op het terrein van betaalbare huren.

In het tripartite overleg tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties zullen de bovenstaande ontwikkelingen besproken worden, samen met de activiteitenoverzichten (biedingen) die de corporaties voor 1 juli a.s. uitbrengen. Uitgangspunt blijft dat we samen werken aan de gestelde ambities van de gemeentelijke woonvisie en de samenwerkings- agenda.

2. Oekraïne-crisis

De gevolgen van de oorlog in Oekraïne zijn inmiddels merkbaar in Nederland en in Nijmegen. De gemeente heeft op diverse locaties (acute) noodopvang gerealiseerd. Ook inwoners van de gemeente helpen door geld en/of materialen in te zamelen of door vluchtelingen in huis op te nemen. Tegelijkertijd hebben gemeente en met name de corporaties volledig ingezet om de taakstelling voor statushouders te behalen. Dankzij maximale inspanningen is dit gelukt. Maar de druk op de sociale woningvoorraad en op de organisaties is erg hoog. Het is maar zeer de vraag of een grotere opgave behapbaar is.

De gevolgen van de oorlog zijn nog niet volledig te overzien, de ontwikkeling van de oorlog is onvoorspelbaar. Het is veilig aan te nemen dat er sprake zal zijn van een (grote) toename van vluchtelingen uit Oekraïne die hier voor langere tijd zullen verblijven. We gaan zeer onzekere tijden tegemoet, terwijl we wel al constateren dat betrokken organisaties nu al maximale inzet leveren. Zo kijken gemeente en corporaties bijvoorbeeld goed naar mogelijkheden voor tijdelijke opvang en al dan niet tijdelijke transformaties van bestaande gebouwen.

3. Stijgende kosten

Stijgende kosten voor levensonderhoud en woonlasten

In de gehele samenleving loopt de inflatie op en stijgen de kosten om in het levensonderhoud te kunnen voorzien. De dagelijkse boodschappen worden duurder en de energierekening stijgt. Alle inwoners (en dus ook de huurders) hebben te maken met stijgende woonlasten. De corporaties, gemeente maar ook andere partijen als het Rijk en energieleveranciers hebben een verantwoordelijkheid in het op peil houden van de koopkracht en meer specifiek in het betaalbaar houden van de woonlasten.

Stijgende bouwkosten

De trend dat de prijzen van (het bouwen van) woningen stijgen, is enkele jaren geleden ingezet en zal – naar verwachting – de komende jaren doorzetten. De stijgende uurtarieven, de stijgende materiaalkosten, als ook de toenemende schaarste van mens en materiaal, legt een steeds grotere druk op de woningbouwambities en – doelen die rijk, provincie, regio en gemeente hebben gesteld. De druk zal toenemen als het gaat om het sec bouwen van woningen (in tijd, hoeveelheid en betaalbaarheid).