

Nijmegen, 30 september 2020

Geachte leden van de raad,

Vandaag bespreekt u een aantal zaken die direct te maken hebben met onze kerntaak. Daarom maken wij graag van de gelegenheid gebruik u middels deze brief van achtergrondinformatie te voorzien met betrekking tot twee belangrijke bouwstenen die deel uitmaken van het bouwwerk waarmee corporaties aan hun volkshuisvestelijke opgaven kunnen voldoen.

Verkoop van sociale huurwoningen

Op 24 juni jl. is door u de motie 'help de woningmarkt: stop de verkoop van sociale huurwoningen' aangenomen. Deze motie raakt de visie van de Nijmeegse corporaties. Verkoop is een bouwsteen in het bouwwerk van corporaties waarmee we aan onze volkshuisvestelijke opgaven kunnen voldoen. Daarom informeren wij u over de redenen voor verkoop van sociale huurwoningen.

Verkoop bevordert vitaliteit buurten en wijken

Verkoop van sociale huurwoningen bevordert mix en menging in wijken. Een mix van koop- en huurwoningen vergroot diversiteit van bewoners waardoor segregatie wordt tegengegaan. Dat bevordert draagvlak voor voorzieningen en verbetert de leefbaarheid. Verkoop van sociale huurwoningen is onderdeel van een strategie voor veerkrachtige, toekomstbestendige wijken. Wijken waarin mensen prettig kunnen wonen.

Verkoop van sociale huurwoningen bedient een bepaalde inkomensgroep

Door het verkopen van sociale huurwoningen bedienen corporaties een doelgroep van woningzoekenden die sinds de invoering van de EU- maatregelen voor passende toewijzing van sociale huurwoningen tussen wal en schip vallen: Ze komen niet (meer) in aanmerking voor een sociale huurwoning en hebben een ontoereikend inkomen voor een woning via de reguliere markt. Verkoop is een instrument om deze doelgroep toch aan woonruimte te helpen terwijl we ook aan onze volkshuisvestelijke taken op het gebied van leefbaarheid werken. Bij verkoop van sociale huurwoningen (met een verkoopprijs tot € 250.000) gelden inkomensgrenzen (max 1,5 keer modaal) en krijgen huurders van een sociale huurwoning in de meeste gevallen voorrang: Circa 90% van de verkochte sociale huurwoningen is aangekocht door een (voormalig) huurder. Daardoor komen de woningen bij de juiste doelgroep terecht terwijl het vrijkomen van een sociale huurwoning een verhuisketen op gang brengt waardoor uiteindelijk een starter in een sociale huurwoning kan wonen.

Verkoop als instrument om tot een andere samenstelling van de portefeuille te komen

Het verkopen van sociale huurwoningen is een onderdeel van de portefeuillestrategie van woningcorporaties. Het is een instrument om een kwalitatieve of kwantitatieve doelstelling te bereiken gebaseerd op een volkshuisvestelijke visie. Verkoop kan worden ingezet voor het verkleinen de voorraad corporatiewoningen in een bepaald gebied of voor transformatie van de voorraad: bijvoorbeeld door het verkopen van grote eengezinswoningen om de opbrengst daarvan te kunnen inzetten voor nieuwbouw van appartementen voor kleine huishoudens. Met als doel de voorraad corporatiewoningen te laten aansluiten op de ontwikkelende behoefte van onze doelgroep.

Financiële overwegingen

Natuurlijk is er een financiële component bij verkoop van sociale huurwoningen: Corporaties hebben slechts 2 inkomstenbronnen: de huurpenningen en verkopen. Verkoop levert een deel van de benodigde financiële middelen om te kunnen blijven investeren in maatschappelijke en volkshuisvestelijke opgaven zoals nieuwbouw of de verduurzaming van de voorraad.



Kortom, de verkoopstrategie van de Nijmeegse corporaties is in eerste instantie gericht op veerkracht en toekomstbestendigheid van de wijken en realisatie van de (kwantitatieve en kwalitatieve) doelstellingen van de portefeuillestrategieën van de corporaties. Met als voornaamste doel onze doelgroep te kunnen bedienen met passende en betaalbare huurwoningen.

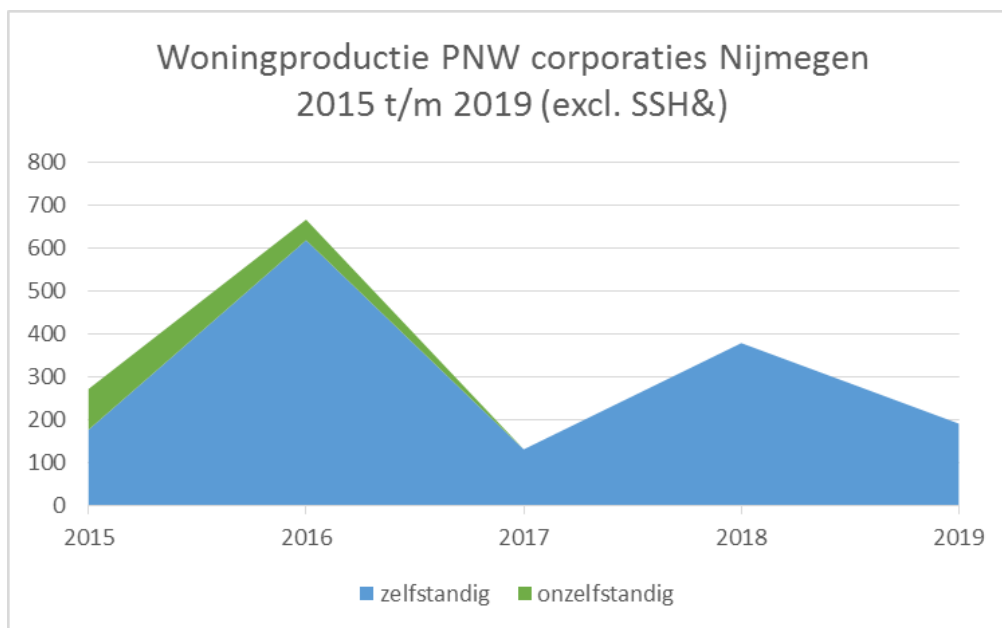
Daarnaast levert verkoop een deel van de benodigde financiële middelen om te kunnen blijven investeren in de volkshuisvestelijke opgaven in Nijmegen. Zonder de bouwsteen verkoop raken de corporaties een sturingsinstrument kwijt, raakt een groep woningzoekenden hun perspectief op huisvesting kwijt en wordt het voor moeilijker om geplande investeringen in duurzaamheid uit te voeren, laat staan zonder lastenverhoging voor huurders. Ons bouwwerk zal gaan wankelen.

Woningbouw

Jaarlijks ontvangt u de *monitoringsbrief Prestatieafspraken* waarin u wordt geïnformeerd over de wijze waarop corporaties¹ in het afgelopen jaar invulling hebben gegeven aan de prestatieafspraken die zijn gemaakt. De monitoringsbrief geeft daarmee een beperkt inzicht over realisatie van meerjarige afspraken over een meerjarig doel waaraan structureel wordt gewerkt.

Hieronder geven we een tienjarig perspectief van woningbouw in Nijmegen door de corporaties² verdeeld in een terugblik en een prognose van beide vijf jaar.

Vijfjarige terugblik



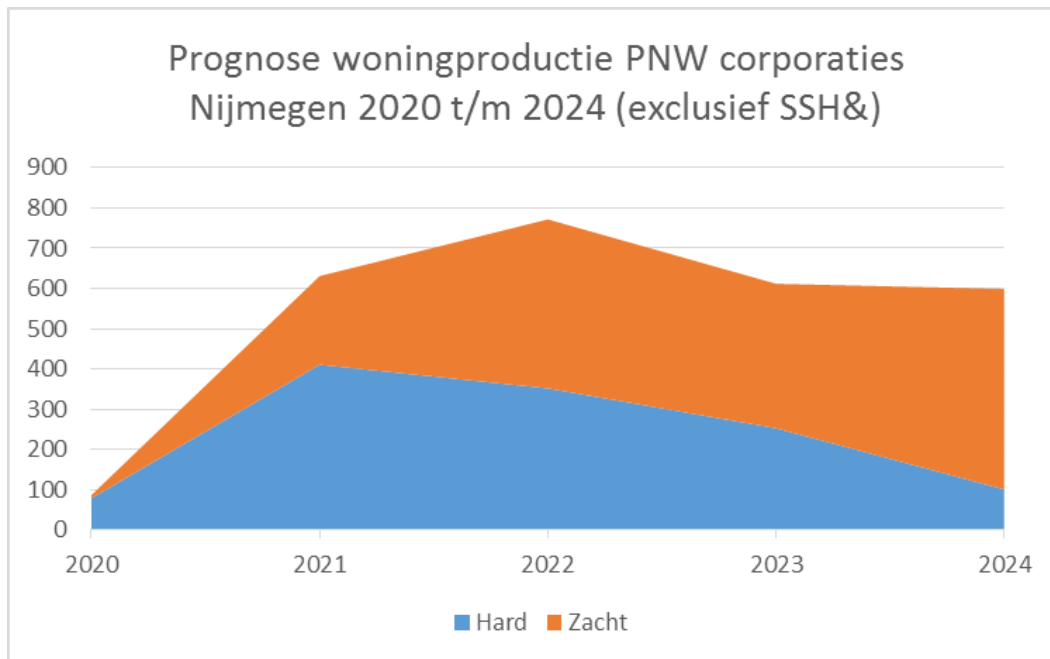
Bovenstaande grafiek toont de woningproductie door de Nijmeegse corporaties van 2015 t/m 2019. Zichtbaar is de golfbeweging van de woningproductie die de conjunctuur volgt. In de jaren 2015 t/m 2019 hebben we in Nijmegen 1.640 woningen gebouwd, waarvan 143 onzelfstandige woningen. Dit is een bruto toevoeging. De onttrekkingen (sloop, verkoop) zijn niet meegerekend. Sloop is bij sommige projecten voorwaardelijk voor nieuwbouw en verkoop maakt nieuwbouw mede mogelijk.

¹ SSH& is buiten beschouwing gelaten omdat zij als categorale volkshuisvester een aparte opgave kennen voor een specifieke doelgroep.

² De het perspectief is gebaseerd op cijfers van de Nijmeegse corporaties, onder meer terug te vinden in de monitoringsbrieven van de afgelopen jaren.



Vijfjarige vooruitblik



We gaan de komende jaren door met het bouwen van woningen

De prognose van de woningproductie van 2020 t/m 2024 in bovenstaande tabel bestaat uit de huidige harde en zachte nieuwbouwplannen van de corporaties. In de grafiek is zichtbaar dat het aantal woningen in harde projectplannen afneemt in de tijd. Dat heeft te maken met de diverse stadia van projectontwikkeling die doorlopen moeten worden voor een project hard wordt. We gaan uit van een realisatie graad van 70% van de zachte plannen. Dit, opgeteld bij de harde plannen, betekent dat er nieuwbouwplannen zijn voor netto toevoeging van circa 1.230 sociale huurwoningen tot 2025. Daarmee voldoen corporaties aan de afspraak om tot en met 2025 nog 1.000 woningen toe te voegen aan de sociale voorraad in Nijmegen.

Met bovenstaande hopen wij u perspectief en informatie te hebben kunnen bieden bij de agendapunten van vandaag. Wij zijn natuurlijk bereid tot meer toelichting als u daaraan behoefte heeft.

Namens het Platform Nijmeegse Woningcorporaties,

Esther Lamers,
Voorzitter

