



Nijmegen



Beter benutten en betaalbaar bouwen

Nijmeegse Woonagenda 2024-2029

Colofon

Nijmegen, april 2024

Beter benutten en betaalbaar bouwen Nijmeegse Woonagenda 2024-2029

Gemeente Nijmegen
Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen
www.nijmegen.nl

Vormgeving: Colet Falke

Foto's:

Voorpagina MWPO

Overige foto's: beeldbank gemeente

Voorwoord

Meer betaalbaar wonen en bestaande bouw beter benutten

Nijmegen groeit. Steeds meer mensen vinden een thuis in onze stad. Voor al onze inwoners willen wij dat er voldoende en betaalbare woningen zijn. Iedere Nijmegenaar moet goed kunnen wonen op een bereikbare plek, in een groene wijk, met winkels en mooie culturele voorzieningen en zorg in de buurt.

De vanzelfsprekendheid van een fijn huis hebben is in deze tijden van een tekort aan (betaalbare) woningen onder druk komen te staan. Veel mensen hebben aanhoudend moeite met het vinden van passende woonruimte. Het Rijk stuurt op meer regie en versnelling van betaalbare woningbouw door nieuwe wetgeving en regionale samenwerking. Met de actualisatie van het woonbeleid anticiperen we hierop en geven we duidelijkheid over de Nijmeegse woonopgaven.

Toevoeging van 10.000 tot 12.000 woningen is nodig tot en met 2030 en hier geven we invulling aan door het beter benutten van de bestaande voorraad en door nieuwbouw. Daarnaast ondersteunen we diverse doelgroepen om hun positie op de woningmarkt te verbeteren en beschermen we schaarse segmenten. Dat zijn momenteel vooral mensen met lage- en middeninkomens, huurders, starters, studenten, ouderen en huishoudens met een zorgvraag.

Ook richten we het Nijmeegs Woonfonds op. Met dit fonds dragen wij lokaal bij aan versnellen van betaalbare woningbouw in de stad. Het wordt ingezet voor uiteenlopende doelgroepen om moeilijk te realiseren woningen te ondersteunen.

Voor realisatie zijn we afhankelijk van diverse randvoorwaarden, zoals ook in de Woondeal 2.0 benoemd. Hiervan vormt voldoende capaciteit op het elektriciteitsnet momenteel het grootste risico. Door het vastleggen van onze woonopgaven en de manier waarop we hieraan werken geven we richting aan de ontwikkeling van de stad. De invulling van de woonopgaven monitoren we jaarlijks; ook in relatie tot de afspraken uit de Woondeal 2.0 met Rijk, provincie en regio.

We opereren altijd vanuit het uitgangspunt dat Nijmegen een fijne stad is om in te leven en dat ook moet blijven. Dat betekent dat we streven naar gemengde wijken met verschillende soorten woningen, die aansluiten bij de behoefte van onze huidige en toekomstige bewoners. Samen met alle betrokken partijen in de stad werken we op basis van deze Woonagenda verder aan een Nijmegen waarin iedereen goede woonruimte heeft.

Grete Visser, wethouder Wonen

Noël Vergunst, wethouder Stedelijke Ontwikkeling

Inhoud

Samenvatting	5
1. Inleiding	8
2. Samenwerking	10
2.1 Lokaal	10
2.2 Regio en Rijk	10
3. Ambities en opgaven	13
3.1 Ambities	13
3.2 Opgaven	13
4. Uitbreiding van de woonvoorraad	23
4.1 Beter benutten van bestaande bouw	23
4.2 Nieuwbouw	28
4.3 Werken aan versnelling	32
5. Balans en ondersteuning	33
5.1 Balans in de woonvoorraad	33
5.2 Ondersteuning	34
6. Uitvoeringsagenda	37
Bijlage 1: Context	38
A. Terugblik 2020 – 2023	38
B. Uitkomsten woonbehoefteonderzoek	41
Bijlage 2: Definities	43

Samenvatting

In deze Nijmeegse Woonagenda geven we aan op welke wijze tot en met 2028 invulling wordt gegeven aan de woonambities en opgaven uit de omgevingsvisie 2020-2040. Ook geeft deze woonagenda duidelijkheid hoe we het woonbehoefteonderzoek en de Woondeal 2.0 vertalen in lokaal beleid. Sinds 2022 is een gemeentelijke woonvisie verplicht op grond van de Woningwet.

Wat

Een gevarieerd woonaanbod dat aansluit bij de behoefte van huidige en toekomstige inwoners (hoofdstuk 3)

- Voldoende woningen
- Voldoende betaalbare woningen met kwaliteit
- Een thuis voor iedereen (wonen voor aandachtsgroepen en ouderen)
- Duurzaamheid

Hoe

Uitbreiding van de woonvoorraad (hoofdstuk 4)

Balans in de woonvoorraad en ondersteuning (hoofdstuk 5)

Beter benutten bestaande voorraad (paragraaf 4.1)

- Meer woningen op de (bebouwde) kavel
- Meer mensen in één woning
- Betere doorstroming

Nieuwbouw (paragraaf 4.2)

- Voldoende plancapaciteit
- Specifieke woonvormen

Versnelling (paragraaf 4.3)

- Monitoring, knelpunten en samenwerking
- Woonfonds

- Inzet volkshuisvestelijke instrumenten

- Ondersteuning van huurders en kopers

Samenwerking met lokale, regionale en nationale partners (hoofdstuk 2)

Ambitie en opgaven

De ambitie van het woonbeleid is realisatie van gemengde wijken met **een gevarieerd woonaanbod dat aansluit bij de behoefte van huidige en toekomstige bewoners**. We zien iedereen als een doelgroep en we werken aan wijken met woningen en woonruimtes om trots op te zijn. Voor deze ambitie werken we aan vijf opgaven: voldoende woningen, voldoende betaalbare woningen met kwaliteit, een thuis voor iedereen (wonen met zorg), duurzaamheid en leefbaarheid.

Werken aan uitbreiding van de woonvoorraad

Van 2024 tot en met 2030 is, in lijn met de Woondeal 2.0, onze **woonopgave om minimaal 10.000 woningen toe te voegen**. **We streven naar het toevoegen van 12.000 woningen** (woonbehoefte). Hiervan zijn er circa 2.500 bedoeld voor studenten (zelfstandig of onzelfstandig). We vullen deze uitbreidingsbehoefte in via toevoegingen in de bestaande voorraad en via nieuwbouw. Ook ná 2030 groeit Nijmegen door. Bij de actualisatie van de omgevingsvisie geven we aan hoe we omgaan met de behoefte aan extra woningen na 2030. Onder betaalbare woningen verstaan we sociale huur, middeldure huur, goedkope en betaalbare koop. Hiervoor zijn definities opgenomen met per prijssegment de bijbehorende inkomensdoelgroepen (zie bijlage).

Beter benutten bestaande bouw

In Nijmegen wordt op veel verschillende manieren gewerkt aan het beter benutten van de bestaande voorraad. Bijvoorbeeld door woningen toe te voegen in de bestaande voorraad, door woningdelen of door doorstroming. De afgelopen jaren vond bijna 30% van de woningtoevoegingen plaats in de bestaande voorraad en daalde het aantal woningen dat langer dan een jaar leegstaat. De bestaande voorraad levert daarmee een substantieel aandeel in de oplossing van de woonopgave. De toevoegingen in de bestaande woningvoorraad vinden voornamelijk plaats via woningsplitsing, transformatie of het optoppen van woningen.

Gezien deze positieve ontwikkeling kiezen we ervoor om de huidige instrumenten te continueren. We willen aanvullend daarop de bekendheid en vindbaarheid verbeteren van de mogelijkheden in de bestaande voorraad met een campagne gericht op inwoners over woonmogelijkheden in de bestaande voorraad. Zo willen we zoveel mogelijk effect halen uit al

deze mogelijkheden. Vanwege het belang om te voorzien in de woonbehoefte, maar ook in een positieve wijkontwikkeling, monitoren we de komende jaren de ontwikkelingen in de bestaande bouw; in aantal, locatie en de algemene wijkontwikkeling.

Nieuwbouw

Voor nieuwe woningbouwinitiatieven gelden de volgende uitgangspunten voor de verdeling van prijssegmenten:

- Minimaal 30% sociale huurwoningen
- Minimaal 10% goedkope koop
- Maximaal 27% middeldure huur en betaalbare koop
- Maximaal 33% vrije sector huur en/of koop

Hiermee wordt conform woondeal bij deze initiatieven minimaal twee derde (67%) gerealiseerd in het betaalbare segment en minimaal 30% in de sociale huur.

We stellen per segment voorwaarden. De definities en voorwaarden (onder andere: prijs, minimummetrage, instandhoudingstermijn, doelgroep) staan in de bijlage.

Vanuit de rijkslijn om 30% voor ouderen te bouwen werken we aan voldoende levensloopgeschikte woningen en geclusterd wonen.

Initiatiefnemers van woningbouwplannen op grond van derden vragen we voor invulling van het sociale huurdeel in gesprek te gaan met de Nijmeegse woningcorporaties.

In de nieuwbouw is het uitgangspunt om minimaal 130% van de behoefte aan plancapaciteit te hebben. Daar voldoen we ruimschoots aan, al zien we wel een tekort aan goedkope koopwoningen en voor specifieke aandachtsgroepen in de huidige planvoorraad. Bijvoorbeeld aan studenteneenheden. Gezien de ruime planvoorraad ligt de focus op realisatie en versnelling van bestaande plannen en gaan we terughoudend om met nieuwe woningbouwinitiatieven. We monitoren de voortgang; onder meer van bestaande plannen, de plancapaciteit en de ontwikkeling van de voorraad. Op basis hiervan kijken we vanuit volkshuisvestelijk perspectief naar de wenselijkheid van nieuwe initiatieven. Vanuit dit perspectief kan worden overwogen mee te werken aan nieuwe woningbouwinitiatieven en/of af te wijken van de uitgangspunten voor verdeling van de prijssegmenten, als deze zorgen voor:

1. een betere mix en menging in de wijk of buurt mits het stedelijke woningbouwprogramma voorziet in minimaal twee derde betaalbare woningen; of
2. vergroting van betaalbaarheidscategorieën of de huisvestingsmogelijkheden van aandachtsgroepen waarvoor nog onvoldoende plannen zijn; of
3. verbetering van (verouderde) bestaande bebouwing en invulling van andere maatschappelijke opgaves; of
4. invulling van de woningbouwopgave ná 2030, passend binnen de kaders van de omgevingsvisie.

Versnelling

Aanvullend op de benoemde inzet en maatregelen zetten we extra in op versnelde realisatie van woningbouwplannen. Dit doen we op verschillende manieren. We monitoren de huidige plannen en toekomstige planvoorraad en prioriteren daarin, we intensiveren de samenwerking met onze stakeholders. We kijken waar eventuele knelpunten zijn in het planproces en waar mogelijkheden zijn om te versnellen. Voor de realisatie van woningen dienen diverse condities op orde te zijn. Op dit moment vormt onvoldoende beschikbare capaciteit op het elektriciteitsnet het grootste knelpunt. Zowel op Rijks, provinciaal, regionaal als lokaal niveau worden risico's en oplossingsrichtingen in beeld gebracht.

We stimuleren versnelling financieel door inzet van Rijksmiddelen en we richten het Nijmeegs Woonfonds op. Met dit fonds dragen wij lokaal bij aan versnellen van betaalbare woningbouw in de stad. Het wordt ingezet voor uiteenlopende doelgroepen om moeilijk te realiseren woningen te ondersteunen. Het belang van het Woonfonds is op dit moment groot, gezien de hoge onrendabele investeringen en de stijgende kosten op de woningmarkt, die het moeilijk maken om betaalbare woningen te realiseren.

Balans en ondersteuning

We ondersteunen diverse doelgroepen (lage en middeninkomens, studenten, starters, ouderen, gezinnen, huurders en internationale studenten) om hun positie op de woningmarkt te verbeteren en we beschermen schaarse segmenten in de bestaande woningvoorraad. Met de huisvestingsverordening sturen we op evenwichtige en rechtvaardige verdeling van de woonruimte voor huurders van sociale huurwoningen. Via kamerverhuurbeleid sturen we op goede en voldoende woon-

ruimte voor studenten en jongeren, het behoud van koopwoningen voor starters en gezinnen met een lager inkomen en het behoud van leefbaarheid. Via de zelfbewoningsplicht bij nieuwbouw en de opkoopbescherming in de bestaande bouw zorgen we voor betere beschikbaarheid voor kopers.

De Stichting Huurteams Nijmegen (SHN) adviseert en ondersteunt huurders in Nijmegen met kennis en expertise op het gebied van het huurrecht. Daarnaast zijn er meldpunten in het kader van de Wet goed verhuurderschap en voor discriminatie bij huisvesting van internationale studenten.

Met de starterslening geven we koopstarters een steuntje in de rug bij de aankoop van hun eerste woning. Daarmee helpen we ook de doorstroming, als de koopstarter een zelfstandige huurwoning achterlaat en doordat verkopers een vervolgstap kunnen maken. Via de Toekomstbestendig Wonen Lening stimuleren we woningeigenaren om hun woning te verduurzamen of levensloopgeschikt te maken.

Samenwerking

Als gemeente voeren we regie op invulling van de lokale woonopgaven en zijn daarbij afhankelijk van rijks- en provinciaal beleid en regelgeving. Daarom werken we sinds 2020 intensief samen met Rijk, provincie en regio. Doordat de condities voor realisatie van woningen onder druk staan blijven we nauw in contact met onze mede overheden hierover. Bovendien realiseren we de woonruimte niet zelf. Om uitvoering te geven aan beleid werken we samen met diverse partijen waaronder woningcorporaties, ontwikkelaars en huurdersorganisaties.

1

Inleiding

Aanleiding

Steeds meer mensen hebben in Nederland moeite met het vinden van passende woonruimte. Het woningtekort in Nijmegen is aanhoudend hoog, vergelijkbaar met de regio's Amsterdam, Utrecht en Den Haag. Het Rijk stuurt op meer regie en versnelling van betaalbare woningbouw, onder andere door nieuwe wetgeving en regionale samenwerking. Met de actualisatie van het woonbeleid anticiperen we hierop en geven we duidelijkheid over hoe we het woonbehoefteonderzoek en de Woondeal 2.0 vertalen in lokaal beleid.

Totstandkoming

In het voorgaande woonbeleid, de Uitvoeringsagenda Wonen 2020 – 2025, en in het coalitieakkoord is opgenomen dat de uitkomsten van nieuw woonbehoefteonderzoek worden gebruikt voor actualisatie van dat beleid. In 2023 is het woonbehoefteonderzoek afgerond. Hierna volgde een stadsgesprek¹ over de uitkomsten van het woonbehoefteonderzoek en de actualisatie van het woonbeleid. Dit is ook besproken met woningcorporaties en huurdersorganisaties. In november was er een tweede stadsgesprek waarbij over wonen werd gesproken in relatie tot binnenstedelijk bouwen. Vervolgens is de actualisatie van het woonbeleid besproken met woningcorporaties, ontwikkelende partijen, huurdersorganisaties en regiogemeenten en is advies ingewonnen bij de Seniorenraad en de adviescommissie Jeugd, Maatschappelijke opvang & Gehandicaptenbeleid.

Wat staat er in de Woonagenda?

In deze woonagenda staat het volkshuisvestelijk beleid waarbij we ons, in lijn met landelijke en regionale afspraken, richten op de periode tot en met 2030. We maken duidelijk welke opgaves er zijn op het terrein van Wonen, welke keuzes we maken en hoe we hier uitvoering aan geven. Wonen is meer dan huisvesting en de samenstelling van de woonvoorraad; wonen gaat ook over leven en samenleven. Bij het ontwikkelen van de stad is het belangrijk hier oog voor te hebben. Intensiever gebruik van de ruimte kan zorgen voor meer levendigheid, maar ook voor meer druk op de leefbaarheid. Tegelijkertijd hebben we te maken met vergrijzing en een groeiend aantal kleine huishoudens. Dit vraagt om ander type woningen en woonruimtes, maar ook om voorzieningen en een woonomgeving die bijvoorbeeld ontmoeting bevorderen. In deze woonagenda ligt de focus op woonruimte. Maar vanwege het belangrijke samenspel met andere thema's leggen we in deze woonagenda de relatie daarmee. Bijvoorbeeld met duurzaamheid, zorg en leefbaarheid. Indien van toepassing verwijzen we naar beleidskaders die er op deze onderwerpen zijn.

¹ De uitkomsten van de stadsgesprekken zijn te vinden via Stadsgesprekken - Gemeente Nijmegen

Positionering

Deze Nijmeegse Woonagenda is de gemeentelijke woonvisie conform Woningwet en geldt voor de wettelijke periode van maximaal 5 jaar. Deze agenda wordt gebruikt als input voor actualisatie van de omgevingsvisie. De omgevingsvisie kijkt verder in de tijd en breder.

We geven aan op welke wijze we invulling geven aan de Woondeal 2.0 regio Arnhem Nijmegen. Hierin hebben we afspraken gemaakt met Rijk, provincie en regio over de woonopgaven in de Groene Metropoolregio Arnhem Nijmegen. Deze Woondeals passen weer binnen de Nationale Woon- en Bouwagenda van waaruit het Rijk met verschillende rijksprogramma's stuurt op meer regie en realisatie van betaalbare woningen.

De rijksprogramma's 'Een thuis voor iedereen' en 'Wonen en zorg voor ouderen' hebben als doel te zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor aandachtsgroepen, met een evenwichtige verdeling over gemeenten en met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding. Voor ouderen is het doel dat zij in een geschikte woning en leefomgeving met plezier kunnen wo-

nen en kunnen verhuizen als ze dat willen. Van hieruit wordt er gewerkt aan een regionale en lokale woonzorgvisie. In deze woonagenda gaan we in op de huisvestingsopgave voor de groepen die in het rijksprogramma's worden benoemd. De verdere uitwerking hiervan vindt plaats in de woonzorgvisie. Voor studenten werken we samen met partners aan de uitvoering van het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting (LAS).

Met het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting wil het Rijk meer sturen op de woonopgaven via een volkshuisvestingsprogramma. Inhoudelijk anticiperen we in deze agenda op dit programma. We geven het echter niet deze status, omdat de actualisatie van de omgevingsvisie loopt en de wetgeving nog niet van kracht is.

Tot slot geldt dit gemeentelijk woonbeleid als het kader voor het maken van (meerjarige) prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties. De woningcorporaties leveren op grond van de Woningwet een redelijke bijdrage aan de invulling van dit beleid.



Schematische weergave van rijks, regionaal en lokaal woon(zorg)beleid en -afspraken

2

Samenwerking

Als gemeente voeren we regie op invulling van de lokale woonopgaven en zijn daarbij afhankelijk van rijks- en provinciaal beleid en regelgeving. Daarom werken we sinds 2020 intensief samen met Rijk, provincie op regionaal en lokaal niveau. Bovendien realiseren we de woonruimte niet zelf. Om uitvoering te geven aan beleid werken we samen met diverse partijen.

2.1 Lokaal

Op lokaal niveau werken we samen met woningcorporaties, huurdersorganisaties en zorginstellingen. Daarbij zien we de corporaties als één van de belangrijkste partners bij de invulling van volkshuisvestelijke opgaven. We maken met hen en de huurdersorganisaties meerjarige prestatieafspraken die we jaarlijks monitoren.

Op stedelijk niveau werken we in een netwerk met ontwikkelaars, bouwers, corporaties, architecten en makelaardij. Voor collectief wonen zijn het CPO platform en woningcorporaties belangrijke partners en organiseren we informatiemarkten en spreekuren voor de ondersteuning van deze initiatieven.

Op gebieds- en projectniveau organiseren we de participatie met stakeholders en bewoners conform ons participatiebeleid. Bij de actualisatie van woonbeleid of indien een thema hier aanleiding voor geeft organiseren we stadsgesprekken met bewoners, belangenverenigingen, adviescommissies en professionals.

2.2 Regio en Rijk

Via regionale samenwerking willen Rijk en provincie meer regie op de ruimte en de volkshuisvesting. Dit is gezien de volkshuisvestelijke en ruimtelijke opgaven begrijpelijk. Deze manier van samenwerken heeft geholpen om de opgaves in onze regio goed op de kaart te krijgen. In de afgelopen 3 jaar is dit succesvol geweest, waarbij er voor circa € 200 miljoen is besloten aan Rijksbijdragen voor ontwikkeling van woningbouw in Nijmegen. Onze inzet bij de samenwerking is gericht op kennisdeling, uitvoering en opschaling. Voor uitvoering is invulling van de randvoorwaarden zoals benoemd in de Woondeal 2.0 en Verstedelijkingsstrategie cruciaal:

- Investeren in bereikbaarheid
- Financiering van onrendabele toppen
- Voldoende goede ambtelijke capaciteit
- Voldoende stikstofruimte
- Voldoende netcapaciteit op het elektriciteitsnet

Momenteel staan deze randvoorwaarden onder druk, waarbij voldoende netcapaciteit het meest urgent is. We pleiten nadrukkelijk bij provincie en

Rijk voor verdere invulling hiervan. Dit doen we onder andere door voortzetting van de samenwerking vanuit de Verstedelijkingsstrategie en het (concept) NOVEX ontwikkelperspectief. We zien bij het zoeken naar ruimtelijke regie door Rijk en provincie als risico dat op verschillende

niveaus aan vergelijkbare stukken wordt gewerkt. We pleiten voor uitvoering van de huidige afspraken en zijn daarbij scherp dat onze inzet en deelname niet ten koste gaat van realisatie.

Via de Woondeal 2.0 werken we actief aan netwerkvorming gericht op kennisdeling, uitvoering en opschaling. Hierbij hebben we zowel ambtelijk als bestuurlijk frequent overleg met Rijk, provincie, Groene Metropoolregio en regiogemeenten en Woonkr8, het regionaal samenwerkingsverband van woningcorporaties. Via de woondealpijlers versnelling en continuïteit, circulair conceptueel bouwen en huisvesting aandachtsgroepen werken we ook samen met marktpartijen en zorginstellingen. In het kader van het Rijksprogramma “Een thuis voor iedereen” zijn we met de regio landelijk koploper. Onder andere om te leren hoe je het best kan samenwerken

vanuit geografisch verschillend ingedeelde woon- en zorgregio's.

Met het Rijk werken we daarnaast samen aan de grootschalige NOVEX woningbouwlocaties Kanaalzone-Zuid en Stationsgebied (incl. Waalfront en de Binnenstad). Met het Rijk bespreken we de voortgang van realisatie van het aantal en de betaalbaarheid van de woningen in deze gebieden, maar ook de voortgang en risico's op onder meer planologisch, procedureel en financieel gebied.

In Rijk van Nijmegen werken we samen aan de uitwerking gebiedsprogramma's, op basis van de Verstedelijkingsstrategie. Daarnaast is huisvesting aandachtsgroepen een belangrijk thema.





3

Ambities en opgaven

De rode draad in het Nijmeegse woonbeleid is om te voorzien in de woonbehoefte en in toekomstbestendige, gemengde, inclusieve wijken. We zetten ons hierbij extra in voor de doelgroepen wiens positie op de woningmarkt onder druk staan.

3.1 Ambities

Door de jaren heen is de rode draad in het Nijmeegse woonbeleid om te voorzien in de woonbehoefte en in toekomstbestendige, gemengde, inclusieve wijken. We streven daarvoor naar gemengde wijken met een gevarieerd woningaanbod dat aansluit bij de behoefte van huidige en toekomstige bewoners. Ons uitgangspunt daarbij is dat iedereen een doelgroep is en dat we werken aan wijken met woningen en woonruimtes om trots op te zijn. We zetten ons hierbij extra in voor de doelgroepen wiens positie op de woningmarkt onder druk staan. In de huidige woningmarkt zijn dat met name lage- en middeninkomens, huurders, koopstarters, studenten, ouderen en huishoudens met een zorgvraag.

3.2 Opgaven

Voor deze ambitie werken we aan vijf opgaven: 1) voldoende woningen, 2) voldoende betaalbare woningen met kwaliteit, 3) een thuis voor iedereen (wonen met zorg), 4) duurzaamheid en 5) leefbaarheid.

De opgave voor voldoende woningen en voor voldoende betaalbare woningen met kwaliteit zijn primair onderdeel van dit woonbeleid. De huisvestingscomponent van de opgave wonen en zorg wordt hier neergezet en verder uitgewerkt in de woonzorgvisie. De opgaven duurzaamheid en leefbaarheid zijn belangrijk voor invulling van de woonambitie. Hier wordt daarom de relatie daarmee gelegd en, indien van toepassing, aangegeven via welke beleidsstukken hier uitwerking aan wordt gegeven.

3.2.1 Voldoende woningen

Van 2024 tot en met 2030 is onze woonopgave om minimaal 10.000 woningen toe te voegen (Woondeal 2.0) met een streven naar 12.000 woningen (woonbehoefte). Dit betekent een gemiddelde jaarlijkse toevoeging van 1.400 tot 1.700 woningen en woonruimtes. Van de minimaal 10.000 woningen zijn er circa 2.500 bedoeld voor studenten (zelfstandig of onzelfstandig). De rest betreft in de basis zelfstandige woningen, waarbij afhankelijk van de doelgroep de afweging kan worden gemaakt of onzelfstandige woningen passend zijn.

We vullen deze uitbreidingsbehoefte in via toevoegingen in de bestaande voorraad en via nieuwbouw. In de afgelopen 4 jaar zijn er steeds meer (zelfstandige) woningen toegevoegd. Van 600 toevoegingen in 2020 tot 1.700 in 2023². Gemiddeld ging het jaarlijks om 1.150 woningen. Bijna 30% van de toevoegingen vond plaats in de bestaande voorraad via woningsplitsing of

transformatie (verandering van gebruiksfunctie). De komende jaren willen we dit hoge aantal toevoegingen zoveel mogelijk op peil houden.

Ook ná 2030 groeit Nijmegen door, maar minder hard volgens de huidige prognoses. Het gaat om ruim 4.000 woningen van 2031 tot 2040. Via de grootschalige woningbouwlocaties wordt hier deels invulling aan gegeven. Bij de actualisatie van de omgevingsvisie geven we aan hoe we omgaan met de behoefte aan extra woningen na 2030.

Elke 3 jaar brengen we samen met de regio de behoefte in beeld op basis van het landelijk WoON onderzoek.

3.2.2 Voldoende betaalbare woningen met kwaliteit

Het is van belang dat mensen hun woonlasten kunnen dragen. De maandelijkse huur of hypotheek maken hier onderdeel van uit. We zien een grote behoefte aan betaalbare woningen. Daarom is het belangrijk dat er niet alleen voldoende, maar ook vooral voldoende betaalbare woningen worden gebouwd. Zoals aangegeven is de opgave in lijn met de Woondeal om minimaal 10.000 woningen toe te voegen en streven we ernaar om ca. 12.000 woningen toe te voegen, conform de woonbehoefte. Hierbinnen is ons doel om minimaal twee derde deel van de nieuwbouw betaalbaar te realiseren, en van de totale nieuwbouw minimaal 30% sociale huur, conform de woondeal.

Overzicht woningcijfers omgevingsvisie, Woondeal 2.0 en woonbehoefteonderzoek 2022

	Opgave	Nieuwbouw en/of bestaande bouw	Periode	Gerealiseerd	Restopgave vanaf 2024
Omgevingsvisie 2020-2040	Woningen / woonruimte: minimaal 15.000	Beide	2020 tot 2040	2020 t/m 2023: 4.690 (netto)	10.310
Woondeal 2.0	13.000 woningen (bruto)	Beide	2022 t/m 2030	2022 t/m 2023: 3.160 (bruto)	9.840 (bruto)
Woonbehoefteonderzoek 2022	Woningen / woonruimte: 12.250 (netto) Woonruimte voor studenten: 2.550 (netto)	Beide	2022 t/m 2030	2022 t/m 2023: 2.830 (netto)	11.970 (netto)
	Woningen / woonruimte: 4.000	Beide	2031 tot 2040	n.v.t.	4.250 (netto)

Woonopgave

Periode	Opgave
2024 t/m 2030	Minimaal 10.000 woningen, streven 12.000 woningen:
-	Waarvan 2.500 zelfstandige of onzelfstandige woonruimten voor studenten;
-	Overige woningen in basis zelfstandig.
Na 2031 tot 2040	Prognose van circa 4.250 woningen. In kader van actualisatie omgevingsvisie overwogen hoe hiermee om te gaan.

Daarbij definiëren we wat betaalbare woningen zijn en welke voorwaarden daarbij horen. Zo sturen we erop dat bijvoorbeeld sociale huurwoningen voor een langere tijd een sociale huurprijs behouden zijn voor de aangewezen inkomensgroep.

Vanuit de rijkslijn om 30% voor ouderen te bouwen werken we aan voldoende levensloopgeschikte woningen, geclusterd wonen en verpleegzorgplekken op basis van Wlz-zorg thuis. Door levensloopgeschikt te bouwen bevorderen we enerzijds de doorstroming en het beter benutten van de bestaande voorraad. Anderzijds besparen we kosten omdat hierdoor achteraf minder woningaanpassingen noodzakelijk zijn.

Woningcorporaties

Sociale huur

In lijn met het woonbehoefteonderzoek en de Woondeal 2.0 is groei van de sociale huurvoorraad van woningcorporaties (exclusief SSH&) tot 31.750 woningen in 2030 het doel. Dit is een netto groei van bijna 3.250 woningen van 2023 tot en met 2030 (gemiddeld ruim 400 woningen per jaar). Bijna 80% van de uitbreidingsbehoefte naar sociale huurwoningen bestaat uit woningen tot de eerste aftoppingsgrens (€ 650,43, prijspeil 2024).

In Nijmegen hebben we in 2020 de grens van € 500 als grens voor een betaalbare huurwoning voor huishoudens met een laag inkomen (minder dan 120% van het minimuminkomen) ingevoerd. De Rijksoverheid stelt de grens voor een betaalbare huurwoningen voor huishoudens met een laag inkomen op € 575 per maand (prijspeil 2023). Huurders die aan die inkomenseis voldoen en een sociale huurwoning huren van een woningcorporatie met een hogere huur, kregen per 1 juli 2023 een huurverlaging naar een huurprijs van € 575. Companen concludeert dat op basis van verschillende ontwikkelingen (o.a. koopkracht, huurprijs) de grens van € 575 een passende nieuwe grens is voor betaalbare huren voor lage inkomens in Nijmegen.

Ons doel is dat er voor lage inkomens voldoende betaalbare en beschikbare sociale huurwoningen zijn. Om hierin te voorzien dient 37% van de corporatieve voorraad in 2030 een maximale huurprijs van € 575 te hebben. Voor jongeren van 18 tot 23 jaar dient bijna 10% een huurprijs tot maximaal de kwaliteits-

kortingsgrens te hebben (Companen 2023). Deze cijfers zijn inclusief zelfstandige woningen van de SSH&. Mogelijk wordt de leeftijdsgrens om in aanmerking te komen voor huurtoeslag door het Rijk verlaagd van 23 naar 21 jaar. Als dat gebeurt zijn er aanmerkelijk minder woningen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens nodig (circa 5%).

Door de landelijk huurmatigingsmaatregelen had eind 2023 70% van de corporatiewoningen een prijs tot maximaal € 575. Door de landelijke maatregelen is deze voorraad met liefst 30% toegenomen. De verwachting is dat dit aandeel, zonder rijksmaatregelen, de komende jaren weer zal afnemen. We monitoren de ontwikkeling in dit segment en periodiek brengen we de behoefte in beeld.

Uitgangspunt bij verkoop van sociale huurwoningen is dat voldaan wordt aan de gewenste groei (+3.250 sociale huurwoningen) en afspraken over de omvang van de sociale woningvoorraad en het doel om te voorzien in toekomstbestendige en gevarieerde wijken die voorzien in de woningbehoefte. We zetten de huidige afspraken over verkoop voort, waarin we verkoop onder voorwaarden toestaan.

Studentenhuisvesting

Op basis van het woonbehoefteonderzoek van Companen en de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting wordt de opgave voor studentenhuisvesting ingeschat op circa 2.400 tot 2.900 eenheden tot en met 2030. Onze inzet is een groei van circa 2.500 eenheden met een aandeel van de SSH& (zelfstandig en onzelfstandig) van minimaal 50%. We vullen deze opgave niet alleen in door nieuwbouw voor studenten, maar ook door de doorstroming te verbeteren en creatieve oplossingen in de bestaande voorraad. Daarnaast evalueren we het kamerverhuurbeleid in 2024.

Middeldure huur

Woningcorporaties verhuren een relatief klein deel van hun woningvoorraad in het middeldure segment. Voor de lange termijn en voor mix en menging door combinaties van sociale en middeldure huur op buurt- en complexniveau vinden wij het van belang dat het marktaandeel van de woningcorporaties de komende jaren minimaal gelijk blijft. Concreet komt dit neer op toevoeging van 400 woningen tot en met 2030, bij voorkeur in het segment tot € 1.000.

Woningcorporaties nader belicht

Het doel is dat minimaal 3.250 sociale huurwoningen door corporaties en minimaal 1.250 studentenwoningen door de SSH& worden toegevoegd. Momenteel zijn er meer dan voldoende plannen die voorzien in de woonbehoefte ten aanzien van sociale huur. Voor studentenhuisvesting is er ruimte voor uitbreiding van plannen. De corporaties zijn betrokken bij bijna 80% van het aantal woningen behorende bij deze plannen.

Met de woningcorporaties zijn we op projectniveau continu in gesprek. Een paar keer per jaar nemen we alle plannen door en bespreken we of er voldoende planvoorraad is. We bespreken welke kansen of risico's er zijn en hoe we hier op in kunnen spelen door bijvoorbeeld samen in te spelen op capaciteit in de ruimtelijke keten, procedures (behandeltijd Raad van State) en regelgeving. Het toevoegen van 3.250 woningen lijkt momenteel financieel haalbaar voor corporaties. Kanttekening hierbij is echter dat vanaf 2028 waarschijnlijk de grenzen van hun financiële ratio's worden bereikt. We agenderen dit in onze netwerken via de Woondeal, G40, VNG en de kennissteden.

Voor middeldure huur is de huidige inschatting van corporaties dat het toevoegen van 400 woningen haalbaar is. Hierbij wordt aangegeven dat dit geen primaire taak van de corporaties is, maar hier wel in geïnvesteerd wordt om de differentiatie en vitaliteit in een buurt te verbeteren of voor de haalbaarheid van een project. Overigens zijn woningcorporaties voor de financiering van middenhuur gebonden aan andere regels dan voor sociale huur. Dat kan invloed hebben op deze doelstelling.

Het beter benutten van de bestaande voorraad wordt in Nijmegen al langer als kans gezien. De woningcorporaties hebben in inmiddels ervaring opgedaan met woondelen, splitsen en optoppen. Momenteel kost delen en splitsen nog relatief veel tijd en capaciteit, onder meer door lange procedures in het kader van de Wet natuurbescherming (inmiddels onderdeel van de Omgevingswet) of doordat huishoudens door samen te gaan wonen niet meer in aanmerking komen voor huurtoeslag of een bijstandsuitkering. De lessen die we nu uit de pilots trekken zijn waardevol voor toekomstige opgaven in de naoorlogse wijken.



3.2.3 Een thuis voor iedereen

De opgave voor voldoende woningen en voor voldoende betaalbare woningen met kwaliteit zijn primair onderdeel van dit woonbeleid. De huisvestingscomponent van de opgave wonen en zorg wordt hier neergezet en verder uitgewerkt in de woonzorgvisie.

Iedereen is een doelgroep. Een deel van de inwoners van onze stad heeft ondersteuning, begeleiding of zorg nodig bij het zo gewoon als mogelijk, zelfstandig wonen. Van gezinsleden, mantelzorgers, buurtgenoten, vrijwilligers tot aan professionals. Voor een deel van onze inwoners is een eigen thuis (nog) niet haalbaar, dreigt dit weg te vallen of is er geen geschikt of betaalbaar woonaanbod aanwezig. Dit heeft grote impact op de mensen om wie het gaat. Daarnaast zijn de maatschappelijke kosten hiervan aanzienlijk; reden dat hier de laatste jaren meer aandacht naar uitgaat.

Vanuit de ambitie van een inclusieve stad en op basis van het VN-verdrag voor de Rechten van Personen met een Handicap zetten we ons in om mensen met een beperking zo zelfstandig mogelijk te laten wonen en echt deel uit te laten maken van de maatschappij: de woonlocatie dient mensen de gelegenheid te bieden om volwaardig te participeren in de samenleving. In het actieprogramma Inclusie 2021-2024 Iedereen doet mee! wordt onze ambitie omschreven ten aanzien van Nijmegenaren met een lichamelijke, verstandelijke, psychische of zintuiglijke beperking.

Vanuit de rijksprogramma's 'Een thuis voor iedereen' en 'Wonen en Zorg voor ouderen' en in het wetsvoorstel 'Versterking regie volkshuisvesting' worden aandachtsgroepen en urgentiecategorieën benoemd. We zien het als onze opgave om zoveel mogelijk te voorzien in de huisvestingsbehoefte van deze groepen. We werken de opgave uit in een woonzorgvisie en in de Groene Metropoolregio wordt er gewerkt aan een regionale woonzorgvisie. In deze woonagenda zetten we de huisvestingsopgave op hoofdlijnen neer.

In het woonbehoefteonderzoek is rekening gehouden met verschillende aandachtsgroepen. Deze zijn dus onderdeel van uitbreidingsvraag naar woonruimte. Door externe ontwikkelin-

gen, aanpassing van regelgeving of regionale verdelingsafspraken in het kader van de "fair share" kan deze opgave veranderen. Via urgenties, bijzondere bemiddeling en begeleide herkansing voorzien we in een groot deel van deze behoefte. In 2023 ging circa 30% van de vrijkomende, sociale huurwoningen in Nijmegen naar groepen met voorrang. Dit is inclusief huisvesting van statushouders (of vergunninghouders), waarvoor we jaarlijks een taakstelling hebben. De inschatting is dat met het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting meer woningen aan urgentiecategorieën worden toegewezen. We verdelen de woningen volgens de regels en zetten in op realisatie van méér woonruimte.

Klein en betaalbaar

Het overgrote deel van de aandachtsgroepen zijn alleenstaanden met beperkte financiële middelen. Een kamer, studio, groepswonen of een sociale huurwoning is financieel maximaal haalbaar. Incidenteel is er behoefte aan grote woningen voor gezinnen. Een klein deel is gebaat bij alternatieve woonvormen, omdat door verslaving en/of gedrag niet goed kan worden samengeleefd in een reguliere woning.

³ Het gaat om de volgende aandachtsgroepen met urgentie: 1) mantelzorgers en -ontvangers, 2) mensen met een beperking of psychische kwetsbaarheid, uitstromers: 3) maatschappelijke opvang, 4) beschermd wonen, 5) klinische geestelijke gezondheidszorg, 6) vrouwenopvang en slachtoffers mensenhandel, 7) jeugdzorg, 8) (jeugd) detentie en forensische zorg, en 9) uitstappende sekswerkers. Voor 10) vergunninghouders geldt geen wettelijke urgentie, maar wel een taakstelling. Daarnaast wordt vanuit het rijksprogramma ingezet op invulling van de woonbehoefte van: 11) studenten, 12) arbeidsmigranten, 13) woonwagenbewoners en 14) ouderen.

Bijzondere bemiddeling

Met de Werkgroep Bijzondere Bemiddeling (WBB) van de woningcorporaties werken we samen aan regulier wonen met een goede woonzorgbegeleiding. Voor het grootste deel van de (urgentie)categorieën geldt dat (semi-)zelfstandig wonen met (lichte) woonzorgbegeleiding wenselijk is. Indien noodzakelijk woont iemand tijdelijk in een instelling (intramuraal). Als de persoon daaraan toe is, organiseren we een goede vervolgstap. Bij de opstelling van de Woonzorgvisie gaan we nader in op de werking van de WBB.

Rolstoelgeschikte woningen

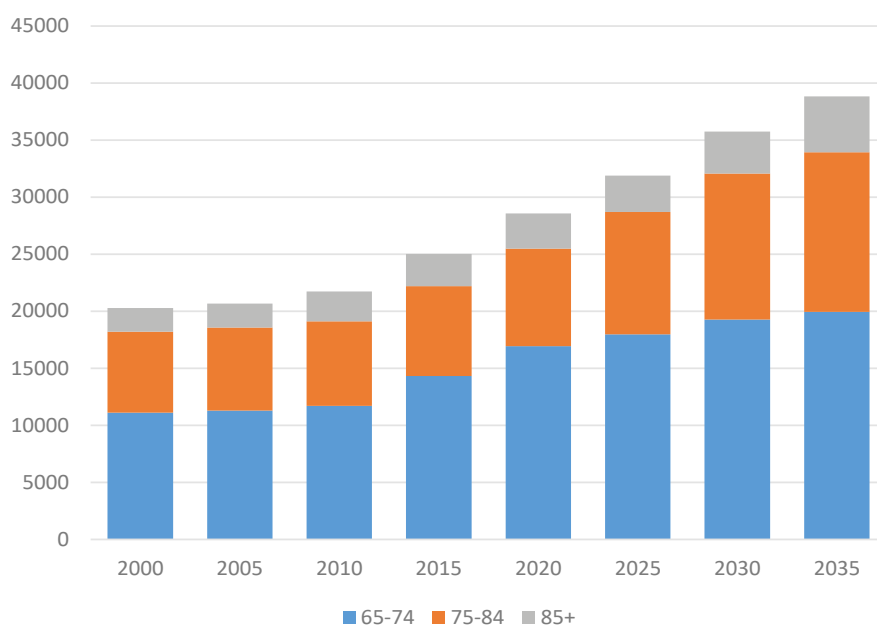
Uit onderzoek⁴ blijkt dat niet met zekerheid is te zeggen dat er een kwantitatief tekort is aan rolstoelgeschikte woningen in Nijmegen. Er is wel sprake van een kwalitatieve mismatch: er is behoefte aan grotere en ruimere woningen, een gedeelte van het aanbod staat in minder gewilde wijken en soms zijn het oudere woningen.

⁴ Onderzoek vraag en aanbod rolstoelgeschikte woningen Nijmegen, Companen 2023

De vraag naar rolstoelwoningen lossen we, in samenwerking met de woningcorporaties, op individuele en projectbasis op. De rolstoelcommissie besluit per casus over het rolstoelgeschikt maken van een sociale huurwoning. Bij nieuwbouw wordt per project bekeken of er rolstoelwoningen gerealiseerd worden. Dit doen we mede op basis van de vraag die vanuit de rolstoelcommissie blijkt. Bij de uitwerking van de woonzorgvisie gaan we dieper in op de vraag naar rolstoelgeschikte woningen en hoe we hier invulling aan geven.

Mantelzorgers

De komende jaren wordt de inzet van mantelzorgers nog belangrijker. Zo zal door de vergrijzing het aantal mensen met een hulpvraag toenemen. Het landelijk beleid is erop gericht dat mensen steeds langer thuis wonen en dat het aantal verpleeghuisplekken niet toeneemt. Daarnaast is er sprake van krapte op de arbeidsmarkt in o.a. de zorgsector. Dit alles leidt tot een grotere druk op informele zorg, waaronder mantelzorg. Daarom vinden we het belangrijk dat mantelzorgers worden gefaciliteerd. Op dit moment kan een 'mantelzorgurgentie' worden aangevraagd. In 2022 zijn hiermee 13 mantelzorgers gehuisvest in Nijmegen. Naast de mantelzorgurgentie onderzoeken we hoe we deze groep nog meer kunnen faciliteren met hun woonbehoefte. De uitwerking hiervan wordt opgenomen in de woonzorgvisie.



Ontwikkeling groep 65+ Nijmegen (bron notitie ouderen 2023)

Ouderen

Het aantal ouderen in Nijmegen is de afgelopen jaren flink toegenomen. Tussen 2010 en 2023 was er een toename van het aantal 65+'ers van bijna 50%. Ook voor de komende jaren wordt een stijging verwacht tot ongeveer 39.000 65+ in 2035. Niet alleen het aantal ouderen stijgt maar juist ook het aantal 'oudere ouderen', waaronder ouderen met dementie.

We streven ernaar dat mensen, in lijn met hun behoefte⁵, zo lang mogelijk thuis kunnen wonen. Daarbij is het van belang dat woningen levensloopgeschikt(er) zijn en er voldoende geclusterde en beschermde woonvormen zijn. Om de opgave voor ouderen te realiseren hebben we de onderstaande doelen. Bij de uitwerking van de woonzorgvisie gaan we hier nader op in.

1. Levensloopgeschikt bouwen
2. Levensloopgeschikt(er) maken bestaande voorraad
3. Ontmoeting stimuleren door geclusterde woonvormen
4. Zorggeschikte woningen voldoen aan criteria rolstoelgeschikte woningen inclusief gemeenschappelijke ruimten.
5. Stimuleren doorstroming op de woningmarkt
6. Woonomgeving

Arbeidsmigranten

Ook in Nijmegen werken en wonen arbeidsmigranten. Binnen de Groene Metropoolregio is recent de omvang en aard van deze opgave in beeld gebracht. .

Uit het onderzoek⁶ blijkt dat arbeidsmigranten een steeds grotere en essentiële rol spelen in de regionale economie en de kwaliteit van de huisvesting onvoldoende inzichtelijk is in de regio. Een regionale aanpak is nodig om van de nu al ruim 11.000 woonachtige arbeidsmigranten in de regio de huisvesting inzichtelijk te krijgen, dan wel te verbeteren. De verwachting is dat de huisvestingsbehoefte in de regio tot en met 2030 groeit met 11.700 tot 15.700 plekken. Hiervan zijn 8.700 tot 11.700 plekken nodig voor migranten die korter dan drie jaar in Nederland wonen (short- en mid-stay). Voor mensen die permanent in Nederland blijven (long-stay) gaat het om 3.000 tot 4.100 reguliere woningen; deze reguliere woningen zijn onderdeel van de reguliere woningbehoefte en de woondealafspraken. Voor Nijmegen gaat het om 1.460 tot 1.960 voor short-stay, 590 tot 790 voor mid-stay en 590 tot 800 woningen voor long-stay.

⁵ Woonwensen onderzoek ouderen 2022

⁶ Decisio/Companen (in opdracht van de Groene Metropoolregio Arnhem Nijmegen), Arbeidsmigranten in de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen, 20 februari 2024



Woonwagenbewoners

Op basis van een onderzoek in 2020 naar de vraag naar woonwagendstandplaatsen werken we aan het uitbreiden van het aantal standplaatsen voor woonwagenbewoners. Concreet betekent dit dat het aantal standplaatsen op de locatie Teersdijk met 32 wordt uitgebreid. De planontwikkeling is gestart, maar we worden geconfronteerd met financiële en procesmatige tegenvallers. We leggen nu eerst prioriteit bij het realiseren van dit project. Voor de langere termijn houden we in ons beleid rekening met de woningvraag van deze doelgroep. Daarbij richten we ons op een betere regionale afstemming van het woonwagenbeleid en de financiering daarvan.

3.2.4 Duurzaamheid

Duurzaamheid gaat over energietransitie en klimaatadaptatie. Deze thema's zijn niet los te zien van biodiversiteit, circulariteit en gezondheid. Onze ambities hierop zijn:

- Een volledig circulaire stad zijn, waarin geen grondstoffen verloren gaan.
- Een volledig duurzame energievoorziening in 2045 (energieneutraal en aardgasvrij). De regionale hoofddoelstelling is om in 2030 de CO₂-uitstoot met 55% te verminderen.
- We willen dat de stad bestand is tegen de gevolgen van klimaatverandering (klimaatadaptatie).
- We willen de biodiversiteit in de stad behouden en versterken door natuurplek (groene gebieden met een hoge biodiversiteit) onderling en met de natuurgebieden buiten de stad te verbinden.
- We nemen de natuur mee in onze plannen en kiezen voor 'natuurinclusief bouwen'.
- We willen dat de inrichting van de stad bijdraagt aan een sociale en gezonde stad door bijvoorbeeld buitenruimte te creëren die uitnodigt om te ontmoeten, spelen en bewegen.

Bij de actualisatie van omgevingsvisie gaan we dieper in op de vraag hoe we duurzaamheidsdoelen willen bereiken. Welke invulling van de fysieke ruimte is nodig om de doelen te behalen en tegen welke kansen en knelpunten lopen we aan bij de concretisering van de doelen? Waar is synergie mogelijk en waar zijn keuzes nodig?

De Duurzaamheidsagenda uit 2019 is een koepeldocument met de volgende doelen voor de energietransitie, klimaatadaptatie, circulariteit en gezondheid:

- 55% CO₂-reductie in 2030 (regio Arnhem Nijmegen); alle Nijmeegse wijken aardgasvrij in 2045.
- Uiterlijk in 2050 klimaatbestendig, we streven naar 2035.
- 50% minder gebruik van primaire grondstoffen, 50% afvalloos in 2030; volledig afvalloos in 2050.
- Een gezonde leefomgeving in de stad. Specifiek: in 2022 40% minder roet in de lucht t.o.v. 2014.

Circulariteit (circulair bouwen), energiebesparing en de warmtetransitie zijn belangrijke thema's. Deze thema's zijn ook op landelijk niveau volop in ontwikkeling en dat heeft zijn doorwerking in de regionale en lokale samenwerking, waaronder met woningcorporaties.

In de Duurzaamheidsagenda is ook beschreven hoe de doelen te behalen. Energiebesparing, schone opwek en elektrificatie is vanwege de hoge energieprijzen in een versnelling geraakt. Hierdoor is in korte tijd ons elektriciteitsnet (te) zwaar belast. Tegelijkertijd zijn de gevolgen van de klimaatverandering al merkbaar en zijn we genooddaakt om haast te maken met klimaatadaptatie. Om op deze ontwikkelingen in te spelen zijn diverse beleidstrajecten gestart of is er beleid vastgesteld. Het gaat dan om de Regionale Energie Strategie en de Warmtevisie (actualisatie in 2024), het Energiebesparingsprogramma 2023-2030, het Masterplan Netcongestie, de Lokale Energie Strategie, de klimaatadaptatiestrategie, de biodiversiteitsagenda, de toolbox natuurinclusief bouwen en deelname aan het convenant Schoon en emissieloos bouwen. In het kader van de Woondeal is het regionaal programma conceptueel en circulair bouwen vastgesteld en is de Impactladder ontwikkeld om de circulaire prestatie van gebouwen te meten en verantwoorden. Daarnaast wordt de Regionale Energie Strategie (RES) 1.0 aangescherpt tot een RES 2.0

Netcongestie is een urgent probleem. Samen met Liander inventariseren we, lokaal en regionaal, onze ambities en projecten en knelpunten die ontstaan als gevolg van netcongestie. Ook kijken we samen naar mogelijkheden om netcongestie te verminderen (flexibel gebruik, opslag, etc.). Op basis van de inventarisatie gaan we, in afstemming met regio en provin-

cie, prioriteren in de planning van onze ambities, waaronder woningbouw. De resultaten van dit traject nemen we op in het Masterplan Netcongestie en in de Regionale en Lokale Energie Strategie.

3.2.5 Leefbaarheid

Vanuit het woonbeleid werken we aan de ambitie om te voorzien in de woonbehoefte en in toekomstbestendige, gemengde, inclusieve wijken. We streven daarvoor naar een gevarieerd woningaanbod dat aansluit bij de behoefte van huidige en toekomstige bewoners. Tegelijkertijd is leefbaarheid ook een belangrijke randvoorwaarde voor prettig wonen en wordt er ook op meer fronten dan vanuit het woonbeleid en de woonprogrammering op dit vlak gewerkt. Dit past binnen onze bredere gemeentelijke ambitie om wijken te hebben met een vitaal & gezond leefklimaat waar inwoners zich thuis voelen en mee kunnen doen.

Hiervoor wordt op vele fronten samengewerkt. Zo zijn we als gemeente aanwezig in de wijk en betrekken inwoners bij ontwikkelingen in de stad. Voor elk stadsdeel zijn 3 wijkregisseurs en een projectmedewerker het aanspreekpunt voor bewoners en hebben ze veel contact met andere specialisten in de wijk. De wijkregisseurs hebben ieder een andere achtergrond: veiligheid, sociale omgeving en openbare ruimte.

Er is de laatste jaren geïnvesteerd in de samenwerking met inwoners, inwonersorganisaties en met sociale ondernemingen, zoals BUUR, de Wijkfabriek en de Broederij. Samen met organisaties, professionals, vrijwilligers en inwoners blijven we werken aan het versterken van de sociale basis. Deze lerende samenwerking is een belangrijke pijler binnen de kadernota Samen werken, samen sterk. We hebben gezondheidsbeleid vastgelegd in de Gezondheidsagenda. In actualisatie van de omgevingsvisie gaan we verder in op de ambities en beleidsdoelen van een gezonde leefomgeving. Denk hierbij o.a. aan ruimte voor ontmoeten, beweegvriendelijke omgeving en een groene en klimaatbestendige omgeving.

We werken samen met een groot aantal maatschappelijke instellingen, stichtingen en verenigingen. We hebben subsidierelaties met een aantal grote welzijnsinstellingen zoals Bindkracht10 en Sterker sociaal werk voor onder meer de uitvoering van welzijnswerk in de wijk.

Vanuit de Agenda versnelling mobiliteitstransitie zetten we ook in op het verbeteren van de leefbaarheid van wijken. Dit doen we onder andere door goede bereikbaarheid, lage parkeernormen en inzet van deelmobiliteit. In deze woonagenda ligt de focus op woonruimte, en dragen we middels een gevarieerde woonprogrammering bij aan leefbaarheid in buurten en wijken.



4

Uitbreiding van de woonvoorraad

De opgave om van 2024 tot en met 2030 minimaal 10.000 woningen toe te voegen (Woondeal 2.0) met een streven naar 12.000 woningen (woonbehoefte) vullen we in via toevoegingen in de bestaande voorraad en via nieuwbouw.

4.1 Beter benutten van bestaande bouw

De afgelopen jaren vond bijna 30% van de woningtoevoegingen plaats in de bestaande voorraad. De bestaande voorraad levert daarmee een substantieel aandeel van de woningtoevoegingen en van een oplossing van de woonopgave. Intensivering van het gebruik van gebouwen beperkt de noodzaak om nieuw te bouwen en is daarmee de hoogste vorm van circulariteit. Het huidige deel van het aantal toevoegingen in de bestaande woningvoorraad vindt voornamelijk plaats via woningsplitsing, transformatie of het optoppen van woningen. Daarnaast wordt voor meer mensen in woonruimte voorzien door bijvoorbeeld woningen te delen.

Door woonruimte toe te voegen vullen we de woonbehoefte in. Tegelijkertijd is het belangrijk dat dit samengaat met een positieve wijkontwikkeling. In de stadsgesprekken is ook benoemd dat het ander gebruik van de openbare ruimte met zich mee kan brengen of gevolgen kan hebben voor de leefbaarheid. Daarom monitoren we de ontwikkelingen in de bestaande bouw de komende jaren; in aantal, locatie en de wijkontwikkeling. Tegelijkertijd kunnen ingrepen in de bestaande voorraad bestaande wijken ook verbeteren en biedt het kansen voor meer doorstroming in de wijk.

Het Rijk heeft via bijgaande visual in beeld gebracht welke manieren er zijn om slim gebruik te maken van de bestaande voorraad en zo bij te dragen aan het oplossen aan de woonopgave. Ook via de Woondeal verkennen we kansen. Veel van deze oplossingen passen we al toe in Nijmegen. Hieronder geven we aan op welke wijze we dit doen en hoe we verder gaan. Om zoveel mogelijk effect te halen uit de optimalisatiemogelijkheden in de bestaande voorraad willen we deze beter onder de aandacht brengen. We gaan daarom de bekendheid en vindbaarheid van mogelijkheden hierover verbeteren via een campagne.

Beter benutten van bestaande bebouwing

Door slimmer gebruik te maken van beschikbare ruimte voor wonen, kunnen we een deel van onze woonopgave oplossen. Beter benutten kan op verschillende manieren:



4.1.1 Meer woningen op een bebouwde kavel

De afgelopen jaren zijn de toevoegingen van woningen in de bestaande voorraad toegenomen (zie onderstaande figuur). Dit betreft het splitsen van woningen maar ook transformatie (wijziging gebruiksfunctie, bijvoorbeeld van bijvoorbeeld kantoor naar woningen). De meeste woningtoevoegingen in 2021 en 2022 vonden plaats in stadsdeel Centrum, Oost en Heijendaal.

Optoppen en transformeren

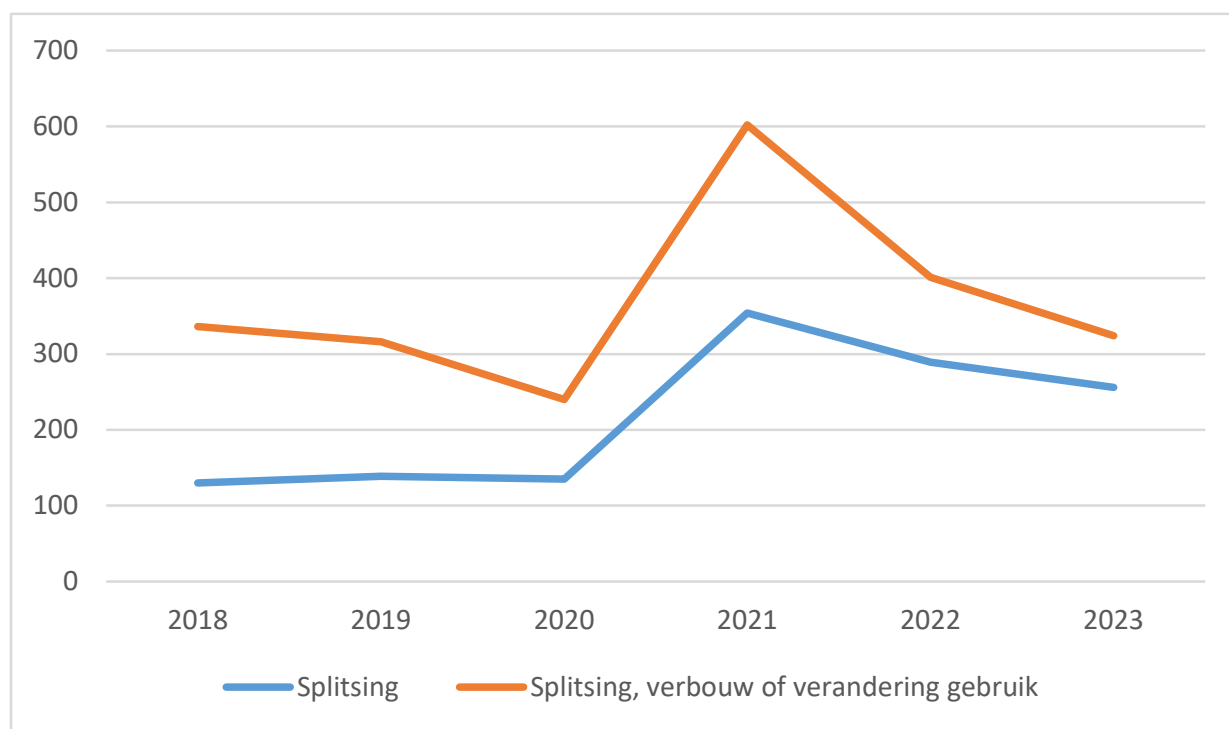
Wanneer wooneenheden boven op een woning of gebouw worden toegevoegd is er sprake van optoppen. Door technische ontwikkelingen (prefabwoningen) en de voorkeur om binnenstedelijk te wonen liggen hier kansen. Transformatie is een effectief instrument om leegstand tegen te gaan. In Nijmegen zijn en worden hierdoor veel woningen toegevoegd. Voorbeelden hiervan zijn het oude Canisius college, de voormalige basisschool aan de Molukkenstraat, het NEBO klooster en het Belvoirhotel. Een gerealiseerd “optopproject” is complex Heidepark van de SSH&.

De komende periode worden een drietal grootschalige projecten verder voorbereid en ontwikkeld: het optoppen van het

voormalig V&D gebouw, de transformatie van de Molenpoort in het centrum en van winkelcentrum Dukenburg in Zwanenveld. Dit zijn grootschalige manieren van optoppen en transformeren waarbij honderden appartementen worden toegevoegd. Bovendien verbetert de kwaliteit van de bestaande bouw en omgeving hierdoor ook. Vanuit het perspectief van de Omgevingsvisie, met oog voor stedenbouw en ruimtelijke kwaliteit, blijven we per project de kansrijkheid van initiatieven bekijken.

Splitsen

Woningsplitsing houdt in dat een bestaande woning wordt gesplitst in 2 of meer zelfstandige woningen. Bij het splitsen van een woning dient aan reguliere planologische en bouwkundige voorschriften te worden voldaan. Nijmegen kent extra regels hiervoor in de huisvestingsverordening. Daarnaast is in de Beleidsregels parkeren 2024 opgenomen dat in gereguleerd gebied (een gebied met een vorm van regulering, zoals betaald parkeren) er bij woningsplitsing geen parkeereis geldt en er geen parkeervergunningen en/of abonnementen worden uitgegeven aan de nieuwe huisnummers. Op deze manier stellen we geen extra regels en stimuleren we het beter benutten van bestaande woonruimte.



Verloop toevoegingen in de bestaande bouw Nijmegen (bron: CBS, gemeente Nijmegen)

4.1.2 Meer mensen onder één dak

Er zijn verschillende manieren van samenwonen onder één dak. De gemene deler is dat er meer mensen gebruik maken van een woonruimte, zónder dat er sprake is van toevoeging van extra zelfstandige woningen.

Samenwonen: woondelen, deelwonen, kamerverhuur

De Nijmeegse woningcorporaties hebben de afgelopen jaren ervaring opgedaan met verschillende pilots. Woning delen van Talis, deelwonen van Portaal en de SSH& experimenteert met het huisvesten van meerdere studenten in één kamer. In de pilots gaat het om toevoeging van tientallen woonruimten. Hierbij hebben de woningdelers elk een eigen huurcontract, maar delen ze de gemeenschappelijke voorzieningen zoals een woonkamer, keuken en/of tuin. Het is belangrijk om bij vormen van samenwonen oog te hebben voor de bouwkundige mogelijkheden, de ruimtelijke effecten en effecten op de buurtontwikkeling. Bij woningcorporaties spelen ook landelijke toewijzingsregels een rol. Voor bewoners is het van belang om inzicht te hebben in financiële en fiscale consequenties van verschillende (samen)woonvormen. Het artikel “De kansen van woningsplitsen en hoe we die optimaal benutten” van het Instituut voor Publieke Waarden in opdracht van Talis geeft mooi inzicht in dit laatste punt en geeft ook de wenselijkheid aan voor aanpassing van landelijke regelgeving. De resultaten van de verschillende pilots bespreken we met de woningcorporaties. De lessen die we hieruit trekken zijn waardevol voor de verdere uitrol van deze initiatieven.

Onze doelstellingen en regels voor kamerverhuur staan in hoofdstuk 5. De regels op dit punt in de huisvestingsverordening zijn niet van toepassing voor woningcorporaties en woonverenigingen. Wel dienen zij aan de regels uit het facetbestemmingsplan kamerverhuur te voldoen.

Momenteel verkennen we op welke wijze we woningsplitsing en woondelen verder kunnen stimuleren. Het kamerverhuurbeleid wordt tevens in 2024 geëvalueerd. Daarbij kijken we ook naar aanpassingsmogelijkheden voor regels voor corporaties uit het facetbestemmingsplan kamerverhuur.

Hospitaverhuur

Samen met de HAN en de RU stimuleren we hospitaverhuur via Hospihousing. Hiermee realiseren we meer woonruimte voor (internationale) studenten. Studenten kunnen zich via een platform inschrijven en Hospihousing werft hosts. Vervolgens

faciliteert Hospihousing een match tussen host en student, waarbij ook het verhuurproces goed wordt geregeld. In het eerste jaar zijn er ruim 50 matches gerealiseerd. We zijn in overleg met de woningcorporaties om Hospihousing ook te promoten onder hun huurders. Eind 2024 evalueren we de samenwerking met Hospihousing en nemen een besluit over het vervolg.

Kamers met Aandacht

Het project ‘Kamers met Aandacht’ bevordert positieve uitstroom van 18+ jongeren uit jeugdhulp. Dat doet deze stichting door “kamers inclusief aandacht” te realiseren; woonruimte voor jongeren die nog onvoldoende vangnet, geld of praktische vaardigheden hebben om helemaal zelfstandig te wonen. De jongere bouwt een netwerk, waarbij de Jeugdhulpverblijfinstelling nog minimaal 6 maanden betrokken blijft om een goede overgang te borgen. Jongeren kunnen zo op een verantwoorde manier de overgang maken van Jeugdhulp naar zelfstandigheid, waardoor problemen en zorgbehoeftes in de toekomst voorkomen worden.

4.1.3 Betere doorstroming

Doorstroming is belangrijk voor het goed functioneren van de woningmarkt. Het zorgt ervoor dat mensen bij bijvoorbeeld inkomensverandering of verandering van gezinsgrootte kunnen verhuizen naar een meer passende woning. En dat er zo steeds weer woningen vrij komen voor nieuwe bewoners. In de huidige markt is doorstroming lastig te realiseren: de kloof tussen huur en koop is groot en er is in sommige gevallen onvoldoende aanbod om naar door te stromen. Specifieke wensen, zoals een woning met bijvoorbeeld voldoende slaapkamers, kunnen daarbij een rol spelen.

Vanwege het belang van doorstroming, zetten we ons in om dit zo goed mogelijk te faciliteren. We richten ons hierbij op doorstroming in sociale huur, middeldure huurwoningen en goedkope koopwoningen. Allereerst zetten we hiervoor in op een nieuwbouwprogramma dat aansluit op de vraag. Door de inzet daarbij op gemengde wijken stimuleren we de doorstroming in de wijk. Daarnaast hebben we aanvullende maatregelen die doorstroming bevorderen.

In de huisvestingsverordening dragen bepaalde keuzes bij aan doorstroming in de sociale huursector. Zo geldt dat huishoudens die verhuizen naar een andere woning hun meettijd

behouden. Met het kamerverhuurbeleid en de opkoopbescherming beschermen we goedkope koopwoningen in de bestaande voorraad die een belangrijke schakel vormen in de doorstromingsketen. Met de woningcorporaties zijn afspraken gemaakt dat bij verkoop van woningen de zittende huurder voorrang heeft. Na de zittende huurders hebben andere huurders de mogelijkheid om de woning te kopen en pas daarna komt de woning 'op de markt'.

Door *doorstroming van ouderen* kunnen eengezinswoningen vrij komen. Deze woningen zijn vaak gewild bij en geschikt voor jongere huishoudens met hun gezin. Bij nieuwbouw zetten we in op voldoende levensloopgeschikte woningen, zodat dat aanbod geschikt is voor senioren. We zetten daarnaast in op een doorstroommakelaar, ook wel bekend als verhuiscoach. De verhuiscoach is gericht op het stimuleren van doorstroom van 55-plussers vanuit een ruimere sociale huurwoning naar een kleinere huurwoning. Deze voert gesprekken om vragen rond verhuizen te beantwoorden en wensen en mogelijkheden in kaart te brengen. Waar nodig begeleidt de verhuiscoach mensen bij een verhuizing en bij het aanvragen van verhuiskostenvergoeding. Zo kan een verhuisketen op gang komen ten gunste van gezinnen en starters en kunnen 55-plussers een woning betrekken die beter bij hun levensfase past. Het is daarbij van belang dat het woningaanbod voor ouderen ook goed vindbaar is. In aanvulling op de verhuiscoaches in de sociale huursector zijn er ook verhuiscoaches voor

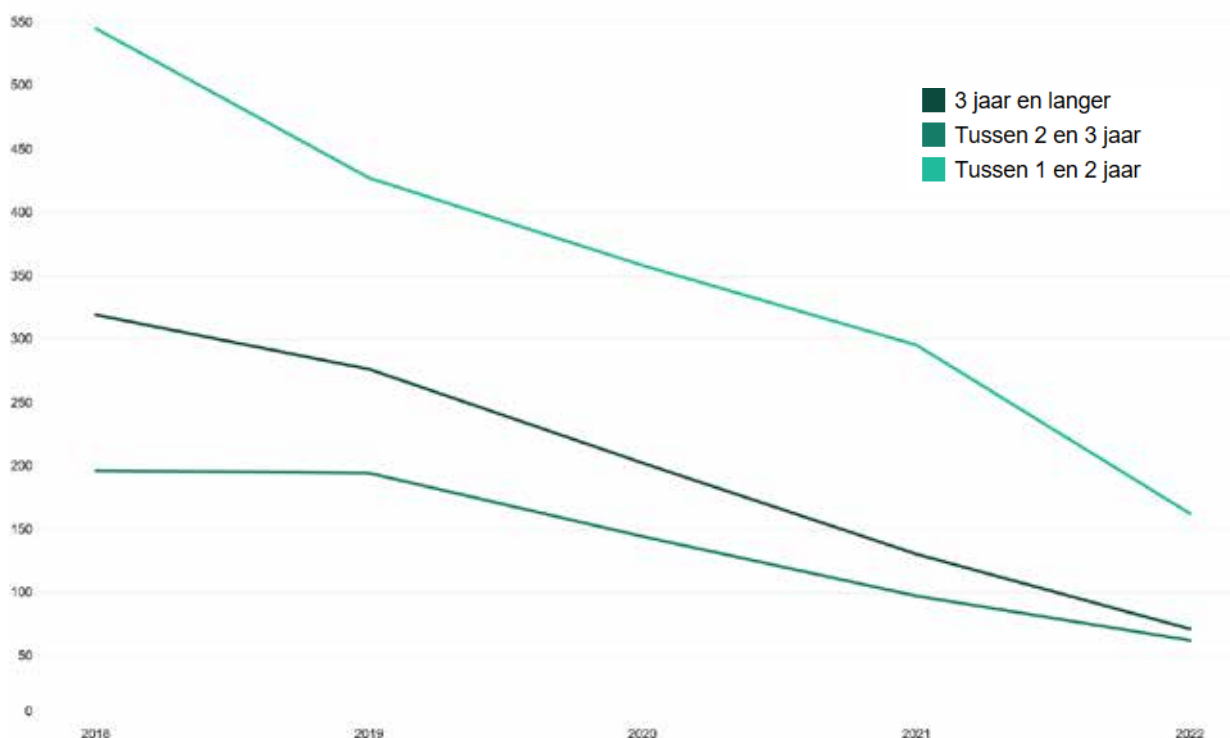
specifiek de middeldure huur- en goedkope koopsector. In 2024 kijken we naar de mogelijkheden om de verhuiscoaches structureel te continueren.

Aanpak leegstand

Het aantal woningen dat langer dan een jaar leegstaat daalt. In 2023 is de leegstand van woningen in beeld gebracht⁷. Kortdurende of frictie leegstand (minder dan 1 jaar) is nodig voor verhuisbewegingen. Langdurig leegstaande woningen vragen om een mogelijke aanpak. Onderstaande grafiek laat het verloop van de langdurige leegstand van de afgelopen jaren zien. Hieruit blijkt dat deze de afgelopen jaren is gedaald van 2,1% in 2018 tot 0,6% in 2022. De grafiek laat de administratieve leegstand zien, de daadwerkelijke leegstand ligt waarschijnlijk op de helft van dit percentage. Dit betekent dat er in 2022 ongeveer 0,3% van de totale woningvoorraad langdurig leegstond.

Gezien deze positieve ontwikkeling kiezen we ervoor de huidige instrumenten te continueren. Het gaat dan om vergunningen voor tijdelijke verhuur, tijdelijk anders gebruik (TAG) en onze inzet op transformatie van panden/gebieden. Aanvullend monitoren we de woningleegstand en verbeteren we de bekendheid en vindbaarheid van de mogelijkheden voor het beter benutten van de bestaande voorraad. Dit doen we met een campagne voor inwoners over woonmogelijkheden in de bestaande voorraad.

⁷ Notitie leegstand Nijmegen, december 2023



4.2 Nieuwbouw

In deze paragraaf geven we aan hoe we omgaan met plan-capaciteit en nieuwe woningbouwinitiatieven, met als doel minimaal 10.000 en conform behoefte 12.000 woningen van 2024 tot en met 2030 te realiseren.

4.2.1 Plancapaciteit en nieuwe initiatieven

Locaties voor woningbouwontwikkelingen

Nijmegen is een compacte stad omringd door een prachtig landschap. Dit is een belangrijke kwaliteit van de stad. We willen deze kwaliteit verder versterken door de groei binnen de stadsgrenzen te faciliteren. Daarmee houden we de stad vitaal en dynamisch en sparen we het landschap. We ontwikkelen in lijn met de Omgevingsvisie vooral op een aantal grote woningbouwlocaties: het Stationsgebied (inclusief Waalfront en de Binnenstad) en de Kanaalzone-Zuid (Winkelsteeg, Dukenburg, Lindenholt, Neerbosch-Oost en Hatert) behoren tot de landelijke grootschalige NOVEX woningbouwlocaties. De komende jaren vindt ook nog veel woningbouwontwikkeling plaats in de Waalsprong. Op campus Heijendaal zetten we in op meer functiemenging en toevoeging van woonruimte. Daarnaast zijn er diverse ontwikkellocaties in de rest van de stad.

Plancapaciteit en uitgangspunten voor nieuwe initiatieven

Zoals omschreven realiseren we een deel van de woningtoevoegingen via de bestaande voorraad. In de nieuwbouw is het uitgangspunt om minimaal 130% van de behoefte aan plancapaciteit te hebben. Op dit moment voldoen we daar ruimschoots aan voor de periode tot en met 2030. We zien dat er in de huidige planvoorraad een tekort is aan goedkope koopwoningen en voor specifieke aandachtsgroepen, bijvoorbeeld bij studenten. Daarnaast zien we met enige regelmaat een urgente vraag aan woonruimte van bepaalde aandachtsgroepen.

Vanwege de huidige ruime planvoorraad voor de periode t/m 2030, ligt de focus op uitvoering van bestaande plannen. We gaan terughoudend om met nieuwe woningbouwinitiatieven voor deze periode. Er is sprake van een nieuw initiatief als deze géén onderdeel uitmaakt van de huidige planvoorraad. We monitoren structureel de planontwikkeling, realisatie en de ontwikkelingen in de bestaande bouw en kijken van daaruit naar de wenselijkheid van nieuwe initiatieven. We monitoren

structureel de planontwikkeling, realisatie en de ontwikkelingen in de bestaande bouw en kijken van daaruit naar de wenselijkheid van nieuwe initiatieven.

Als we werken aan nieuwe initiatieven voor woonruimte of plannen waarover nog geen afspraken zijn vastgelegd dan gelden de volgende uitgangspunten voor de prijssegmenten :

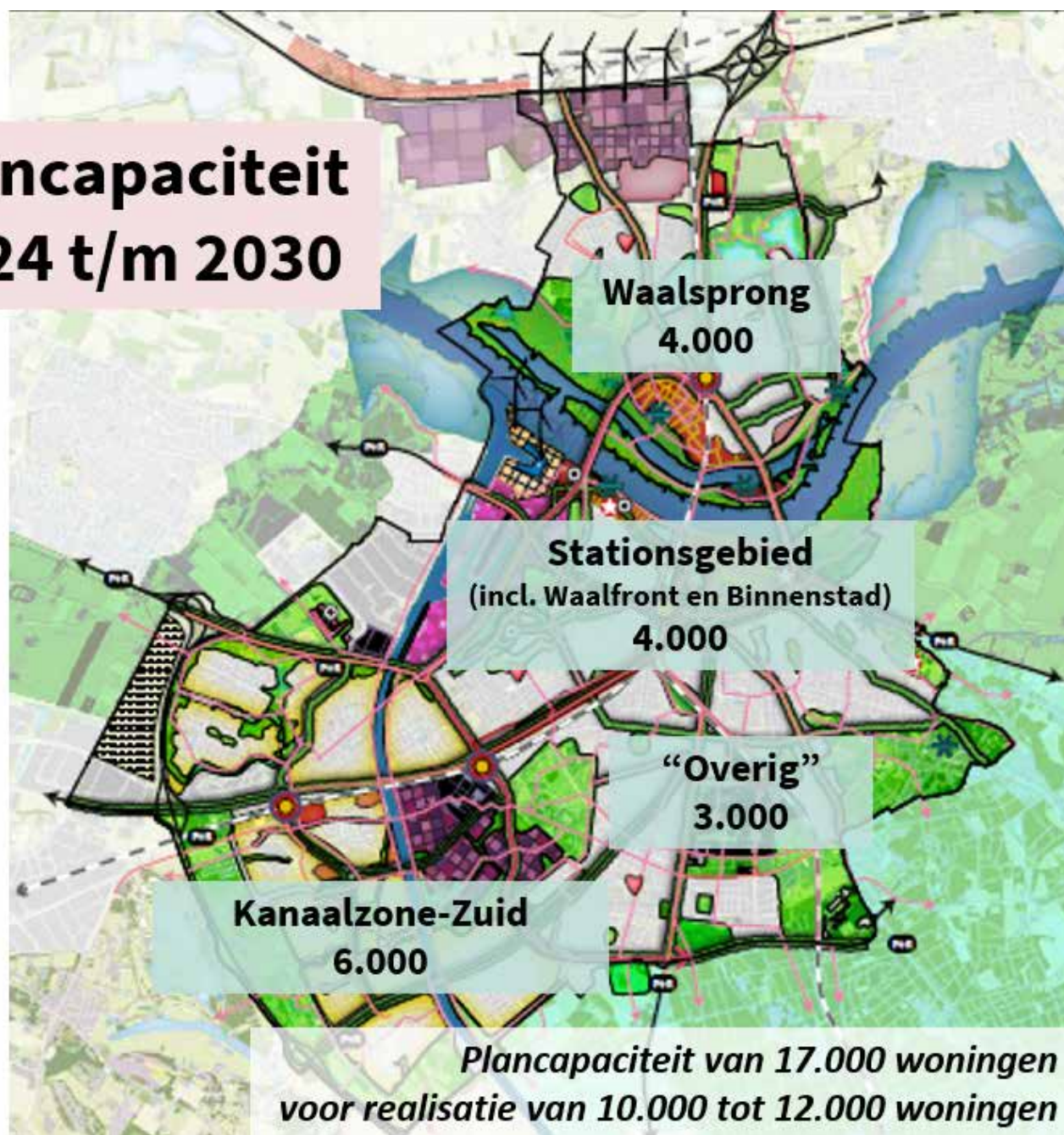
- **Minimaal 30% sociale huurwoningen**
- **Minimaal 10% goedkope koop**
- **Maximaal 27% middeldure huur en betaalbare koop**
- **Maximaal 33% vrije sector huur en/of koop**

Hiermee wordt conform woondeal bij deze initiatieven tweederde (67%) gerealiseerd in het betaalbare segment en minimaal 30% in de sociale huur. Door maximaal een derde deel te realiseren in de vrije sector maken we het mogelijk om naast betaalbare ook haalbare woningbouwprojecten te realiseren met voldoende gevarieerd woningaanbod. De behoefte aan betaalbare woningen (inclusief studentenhuisvesting) ligt verhoudingsgewijs hoger dan twee derde deel, namelijk op ca. 77% betaalbaar, waarvan (inclusief studentenhuisvesting) 42% sociale huur. Met de inzet op twee derde betaalbaar bestaat het risico dat niet volledig wordt voorzien in de behoefte. We sturen apart op de opgave voor studentenhuisvesting, waarmee we beogen in de totale behoefte voor studenten te voorzien.

Voor sociale huur en goedkope koop hanteren we minimumpercentages. Dit doen we omdat de ondersteuning van de overheid in deze segmenten het hardst nodig is. Omdat de vraag naar middeldure huur en betaalbare koop sterk afhankelijk is van de marktomstandigheden bundelen we deze categorieën. Daarnaast kan het (lagere) middeldure huursegment ook als substitoot voor goedkope koop worden gezien. Voor betaalbare koop sluiten we aan bij de prijs die het Rijk daarvoor hanteert. Voor sommige mensen is dit echter niet betaalbaar, daarom hanteren we in Nijmegen ook een maximale grens voor goedkope koop.

Door middel van het monitoren van de ontwikkeling van de woonvoorraad en de planvoorraad houden we in de gaten hoe de verschillende betaalbaarheidscategorieën zich ontwikkelen. Als de ontwikkeling van bepaalde categorieën sterk achterblijft op de behoefte, kan dit aanleiding geven om daar meer op te sturen.

Plancapaciteit 2024 t/m 2030



Plancapaciteit 2024 t/m 2030 (inclusief studentenhuysvesting)

Daarnaast sturen we bijvoorbeeld in Dukenburg op een stevig middensegment en een lager aandeel sociale huur ten behoeve van een betere differentiatie.

Vanuit volkshuisvestelijk perspectief kan worden overwogen mee te werken aan nieuwe woningbouwinitiatieven en/of af te wijken van de uitgangspunten voor verdeling van de prijssegmenten, als deze zorgen voor:

1. een betere mix en menging in de wijk of buurt mits het stedelijke woningbouwprogramma voorziet in minimaal twee derde betaalbare woningen; of
2. vergroting van betaalbaarheidscategorieën of de huisvestingmogelijkheden van aandachtsgroepen waarvoor nog onvoldoende plannen zijn; of
3. voor verbetering van (verouderde) bestaande bebouwing en invulling van andere maatschappelijke opgaves; of
4. invulling van de woningbouwopgave ná 2030, passend binnen de kaders van de omgevingsvisie;

Afspraken bij bestaande plannen respecteren we. Vanuit dit oogpunt en om te kunnen voldoen aan het gewenste realisatietempo passen we het woningbouwprogramma in de al langer lopende gebiedsontwikkelingen Waalsprong en Waalfront niet aan. In de gebiedsontwikkelingen Stationsomgeving en Winkelsteeg wordt op gebiedsniveau voldaan aan bovenstaande verdeling van woningbouwcategorieën. Bij ontwikkeling van vrijkomende onderwijslocaties bekijken we of extra financiële inzet mogelijk is, zodat voldaan kan worden aan bovenstaande uitgangspunten.

Definities en voorwaarden

- We definiëren wat betaalbare woningen zijn en welke voorwaarden daarbij horen. Zo sturen we er op dat bijvoorbeeld sociale huurwoningen voor een langere tijd een sociale huurprijs behouden zijn voor de aangewezen inkomensgroep.
- Daarnaast stellen we, in het verlengde van de rijkslijn om 30% voor ouderen te bouwen, voorwaarden aan levensloopgeschikt bouwen: bij nieuwe initiatieven is levensloopgeschikt bouwen het uitgangspunt. De richtlijnen voor levensloopgeschikte woningen staan in de huisvestingsverordening.

- Om woningcorporaties op gronden van derden nog beter in positie te brengen voor de realisatie van sociale huurwoningen vragen we initiatiefnemers van woningbouwplannen voor invulling van het sociale huurdeel in gesprek te gaan met in Nijmegen actieve woningcorporaties. We verkennen in dit kader met de woningcorporaties hoe we hun positie verder kunnen verstevigen.
- We sturen op een minimummetrage voor middeldure huurwoningen, goedkope en betaalbare koopwoningen. Hierbij kiezen we voor minimaal 40 m² gbo voor middeldure huurwoningen, goedkope koopwoningen en betaalbare koopwoningen. Hiermee blijft het mogelijk om ook onder de maximale prijsgrenzen te differentiëren in prijs en woonproduct. In de huidige markt is een nieuwbouwappartement van 40 m², mede afhankelijk van de locatie, mogelijk voor circa € 200.000 tot € 250.000 vrij op naam. Ook bij middeldure huur kiezen we voor 40 m², zodat huurprijzen vanaf de ondergrens van het middenhuursegment mogelijk zijn.

De definities uit de huidige doelgroepenverordening passen we aan op basis van deze woonagenda. Vanwege het vervallen van de Wet ruimtelijke ordening per 1 januari 2024, zullen de definities in het omgevingsplan worden opgenomen.

	Instandhoudings- termijn	(huur)prijs/kwaliteit	Doelgroep
Sociale huurwoningen	Minimaal 25 jaar na eerste ingebruikname.	Aanvangshuurprijs onder de liberalisatiegrens (€879,66 prijspeil 2024).	Huishoudens met een jaarlijks inkomen van maximaal de DAEB-norm.
Middeldure huurwoningen	Minimaal 15 jaar na eerste ingebruikname.	Aanvangshuurprijs op of hoger dan de liberalisatiegrens (€879,66 prijspeil 2024) en maximaal de huurprijsgrens voor zelfstandige woningen behorende bij 186 punten woningwaarderingssysteem (WWS, prijspeil juli 2023 €1.123). Minimaal 40m2 gbo.	Huishoudens met een jaarlijks inkomen van maximaal de inkomensgrens voor 'hoge middeninkomens' uit de circulaire huurprijsbeleid (eenpersoonshuishoudens €57.573; meerpersoonshuishoudens €76.764, prijspeil 1 juli 2023).
Goedkope koopwoningen⁸		Maximaal €302.000 ⁹ (prijspeil 2024). Indexatie jaarlijks o.b.v. landelijke normen uit programma Betaalbaar Wonen van rijksoverheid. Minimaal 40m2 gbo.	Huishoudens met een jaarlijks inkomen van maximaal 1,7 x de hoge inkomensgrens van de DAEB-norm ¹⁰ .
Betaalbare koopwoningen		Aansluitend bij grens dat Rijk hiervoor hanteert (maximaal €390.000 prijspeil 2024). Indexatie jaarlijks o.b.v. landelijke normen uit programma Betaalbaar Wonen van rijksoverheid. Minimaal 40m2 gbo.	Huishoudens met een inkomen van maximaal 2 x de hoge inkomensgrens van de DAEB-norm.

Definities en voorwaarden bij de betaalbare prijssegmenten

⁸ In deze woonagenda worden koopwoningen tot € 302.000 aangeduid als goedkope koopwoningen, koopwoningen van € 302.000-€ 390.000 als betaalbare koopwoningen en koopwoningen boven de € 390.000 als vrije sector koopwoningen. In de doelgroepenverordening wordt er gesproken over 'sociale koopwoningen', waarbij momenteel twee grenzen worden gehanteerd tot €280.000 v.o.n. en tot €355.000 v.o.n.).

⁹ De grens is gebaseerd op de maximale grens voor een goedkope koopwoning uit het woonbehoeftesonderzoek van Companen. Deze grens was in 2022 € 250.000. Met een CPI-indexatie komt deze grens in 2024 op € 302.000. De inkomensgrenzen voor een sociale koopwoning uit de doelgroepenverordening worden ook elk jaar geïndexeerd.

¹⁰ Hoge inkomensgrens DAEB-norm: € 52.671, prijspeil 2024

Studentenhuisvesting

We willen dat er naar behoefte wordt gebouwd. Dit betekent momenteel dat er meer studentenwoningen en meer goedkope koopwoningen in woningbouwplannen moet worden opgenomen. Voor voldoende huisvesting van studenten sturen en monitoren we apart op de doelstelling om circa 2.500 eenheden toe te voegen van 2024 tot en met 2030, met een aandeel van de SSH& van minimaal 50%. Momenteel zijn er plannen voor toevoeging van circa 1.200 eenheden via de SSH&. Dat betekent dat er ruimte is voor toevoeging van plancapaciteit met de SSH&. De overige 50% dient gerealiseerd te worden door de markt. Via bestaande bouw of via nieuwbouw.

We tellen studentenhuisvesting niet mee bij de invulling van minimaal 30% sociale huur op stedelijk niveau en monitoren dit apart. Met de SSH& sturen we op complexgewijze toevoegingen; dus met veelal 100% studentenhuisvesting. Uiteraard zijn er ook combinaties mogelijk met andere doelgroepen en woningtypes. Studenten zijn één van de aandachtsgroepen. Concreet betekent dat, dat wanneer in een project studentenhuisvesting aan de orde komt, we per project bekijken in hoeverre er afgeweken kan worden van de standaard uitgangspunten voor de betaalbare woningbouwsegmenten.

4.2.2 Inzet voor specifieke woonvormen

Collectieve woonvormen

Collectieve woonvormen blijven we ondersteunen en stimuleren. In lijn met de behoefte zetten we in op gemiddeld 40 woningen per jaar voor collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) initiatieven. Dit doen we door bij verkoop van gemeentelijke kavels onder andere in te zetten op CPO, informatie op de website en het organiseren van informatiebijeenkomsten.

Gemengd Wonen

De afgelopen jaren hebben we in de Stieltjesstraat, in samenwerking met Talis en Sterker Maatschappelijk Werk, het (tijdelijke) woonproject Binder gerealiseerd. Een gemengd-wonen project waarbij 117 onzelfstandige woonplekken beschikbaar zijn voor spoedzoekers en mensen met een lichte begeleiding. Met het Jongerenproject en het project Bongerd werken we met Portaal en Onder de Bomen aan gemengd-wonen projecten. De inzet op gemengd-wonen projecten zetten we voort.

4.3 Werken aan versnelling

Vanwege het grote woningtekort willen we zoveel mogelijk vaart in het terugdringen hiervan. We zetten daarvoor in op regie, monitoring, prioritering, intensivering van samenwerking met onze stakeholders (corporaties en ontwikkelaars). We signaleren knelpunten en eventuele oplossingen; zo verkennen we de mogelijkheden van parallel programmeren. Ook tijdelijke woningen kunnen een belangrijke bijdrage leveren aan het versneld inlopen van het woningtekort.

De huidige woondealsamenwerking zetten we voort en we versnellen mede met behulp van toegekende rijksbijdragen. We kijken continu naar financiële mogelijkheden en instrumenten voor versnelling zoals eerder de woningbouwimpuls of de start bouwimpuls en richten het Nijmeegse Woonfonds op. Met dit fonds dragen wij lokaal bij aan versnellen van (betaalbare) woningbouw in de stad. Met een initiële investering van € 10 miljoen in het Woonfonds van de gemeente Nijmegen, en de mogelijkheid om dit bedrag jaarlijks met maximaal € 2 miljoen te verhogen bij positieve resultaten in de grondexploitaties, wordt dit geld ingezet voor uiteenlopende doelgroepen om moeilijk te realiseren woningen te ondersteunen. Het belang van het Woonfonds is op dit moment groot, gezien de hoge onrendabele investeringen en de stijgende kosten op de woningmarkt, die het moeilijk maken om betaalbare woningen te realiseren. De uitwerking van het Woonfonds gaat daar aan bijdragen. Het Woonfonds richt zich op het vergroten van de toegang tot betaalbare huisvesting voor diverse bevolkingsgroepen, waaronder huishoudens met lagere en middeninkomens. Met specifieke focus op de volgende typen woningen:

- Betaalbare koop- en huurwoningen
- Flexwoningen
- Studentenhuisvesting
- Gemeenschappelijk wonen
- Wonen voor bijzondere doelgroepen

5

Balans en ondersteuning

Voor leefbare, gemengde en inclusieve wijken is balans in de woonvoorraad met voldoende differentiatie en doorstromingsmogelijkheden in de wijk van belang. Daarbij ondersteunen we diverse doelgroepen om hun positie op de woningmarkt te verbeteren (huishoudens met lage en middeninkomens, studenten, starters-koop en huur-, ouderen, gezinnen, huurders en internationale studenten) en beschermen we schaarse segmenten in de bestaande voorraad.

5.1 Balans in de woonvoorraad

5.1.1 Woonruimteverdeling

Op basis van de Huisvestingswet hebben we instrumentarium om in te grijpen in de woonruimteverdeling en de samenstelling van de woonruimtevoorraad om zo onevenwichtige en onrechtvaardige effecten door schaarste aan woonruimte te bestrijden. Dit instrumentarium zetten we via de huisvestingsverordening in.

De huisvestingsverordening is per 1 januari 2024 geactualiseerd. In de hele regio gelden dezelfde regels. Het uitgangspunt blijft vrije vestigingskeuze in de hele regio met uniforme en transparante regels. De belangrijkste wijzigingen zijn meer kansen voor starters, meer ruimte om woningen aan ouderen toe te wijzen en een betere regionale afhandeling van mantelzorgurgenties. Met een urgentieregeling zorgen we ervoor dat mensen in een noodsituatie voorrang kunnen krijgen op andere woningzoekenden.

5.1.2 Kamerverhuur

We hebben al langere tijd beleid om verkamering¹¹ van zelfstandige woonruimte te reguleren. Ons doel hierbij is een goed evenwicht tussen schaarse woonruimten: goede en voldoende woonruimte voor studenten en jongeren enerzijds (vanuit het oogpunt van het tekort aan studentenhuisvesting is een toename van het aantal kamers wenselijk). En anderzijds het behoud van zelfstandige goedkope en middeldure koopwoningen voor starters en gezinnen met een lager inkomen. Verder is het behoud van een geordend woon- en leefmilieu (leefbaarheid) een doelstelling van het kamerverhuurbeleid.

In de huisvestingsverordening staan regels voor het verkameren van woningen. Per 1 januari 2024 zijn nieuwe prijsgrenzen vastgesteld. Goedkope woningen met een WOZ-waarde tot en met € 278.000 mogen niet verkamerd worden. Deze woningen beschermen we vanwege de schaarste hieraan en omdat dit segment in de nieuwbouw lastig te realiseren is. Middeldure woningen met een WOZ-waarde vanaf € 278.000 tot en met € 396.000 mogen alleen verkamerd worden met een omzettingsvergunning. Voor duurdere woningen is geen omzettingsvergun-

¹¹ Kamerverhuur of kamergewijze bewoning wordt gedefinieerd als het (laten) bewonen van een (deel van een) gebouw waarin zich drie of meer onzelfstandige woonruimten bevinden en/of dat wordt bewoond door drie of meer personen die geen gezamenlijke huishouding voeren. Een onzelfstandige woonruimte is een woonruimte (kamer) in een (deel van een) gebouw, die door de aard van de inrichting en het gebruik het privé-domein van de bewoner is, die (mede) is aangewezen op het gebruik van gezamenlijke voorzieningen elders in het (deel van het) gebouw.

ning nodig. Op basis van beleidsregels worden vergunning-aanvragen beoordeeld. In 2022 is het facetbestemmingsplan kamerverhuur in werking getreden. Dit betekent dat voor alle woningen een omgevingsvergunning nodig is voor verkamering.

We evalueren in 2024 het kamerverhuurbeleid aan de hand van bovenstaande doelstellingen. Daarbij nemen we ook de wijzigingen in de nieuwe Huisvestingswet mee, die per 1-1-2024 in werking is getreden.

5.1.3 Opkoopbescherming

Eind 2022 is de opkoopbescherming ingevoerd. Woningen in aangewezen gebieden mogen gedurende vier jaar na aankoop niet worden verhuurd, tenzij daarvoor een vergunning wordt verleend. Het is een maatregel die ingezet wordt bij bestaande woningen en uitsluitend toegepast mag worden op goedkope en middeldure koopwoningen en bij aantoonbare schaarste en/of leefbaarheidsproblemen. Hiermee worden woningen in dit prijssegment beschermd voor starters en mensen met een middeninkomen die zelf in de woning gaan wonen.

Bij de invoering is aangetoond dat er sprake is van schaarste van goedkope en middeldure koopwoningen met een WOZ-waarde tot en met € 350.000. Per 1 januari 2024 is de prijsgrens op basis van een nieuwe onderbouwing verhoogd naar een WOZ-waarde tot en met € 396.000. Net als bij het kamerverhuurbeleid, wordt elk jaar in het tweede kwartaal op basis van de WOZ-waarden van de gehele koopwoningenvoorraad opnieuw bepaald of een aanpassing van de prijsgrens wenselijk en juridisch te onderbouwen is.

5.1.4 Zelfbewoningsplicht

Om betaalbare koopwoningen beschikbaar te houden voor koopstarters en andere kopers geldt sinds maart 2022 een zelfbewoningsplicht bij nieuwbouwwoningen tot de NHG-grens. De zelfbewoningsplicht houdt in dat een koper van een nieuwbouwoopwoning gedurende een periode van 5 jaar na oplevering van de woning verplicht is om de woning zelf te bewonen. Dit geldt in alle wijken van Nijmegen waarbij het gaat om nieuwbouwoopwoningen tot maximaal de NHG-grens. Bij nieuwe woningbouwprojecten worden hierover afspraken vastgelegd.

5.2 Ondersteuning

5.2.1 Huurteams en meldpunt Wet goed verhuurderschap

In Nijmegen is de Stichting Huurteams Nijmegen (SHN) al jaren een begrip. Hun taak bestaat uit het adviseren en ondersteunen van huurders in Nijmegen. Dat doen ze met kennis en expertise op het gebied van het huurrecht. Het gaat veelal om zaken als een te hoge huur in relatie tot het gehuurde, hulp bij het Woningwaarderingstelsel (WWS) waarmee de maximale huur wordt bepaald, en achterstallig onderhoud. Desgewenst kunnen de huurteams op verzoek van huurders de procesgang naar de Huurcommissie overnemen. De nadruk in hun werk ligt vooral bij de particuliere (kamer) verhuur, maar ook adviseren ze in samenwerking met huurdersorganisaties huurders van corporatiewoningen. De stichting wordt voor 100% gesubsidieerd door de gemeente.

In 2023 heeft SHN als extra taak het meldpunt voor de Wet goed verhuurderschap. Deze wet is op 1 juli 2023 van kracht is geworden. Bij dit meldpunt kunnen huurders klachten melden over ongewenst verhuurgedrag, zoals woondiscriminatie, intimidatie, onredelijke servicekosten en een te hoge borg. Als er reden is voor handhaving op basis van klachten dan start een bestuurlijk handhavingstraject wat de gemeente uitvoert.

5.2.2 Meldpunt discriminatie huisvesting internationale studenten

In 2022 is bij Vizeer Oost in Nijmegen met een gemeentelijke subsidie een meldpunt ingericht voor discriminatie bij huisvesting van internationale studenten. Aanleiding hiervoor was dat verschillende signalen werden opgevangen over discriminatie van internationale studenten in het kader van huisvesting. In 2023 zijn er 7 meldingen gedaan en zijn afspraken gemaakt met Vizeer over verbetering van de vindbaarheid van het meldpunt. We vinden het van belang dat er een plek is waar discriminatie op de huizenmarkt gemeld kan worden. Mede door de ervaring en haar netwerk, is Vizeer de gewenste partner om dit meldpunt bij onder te brengen. In 2024 maken we de balans op en wordt besloten over continuering van de samenwerking.

5.2.3 Startersleningen

Met de starterslening geven we koopstarters een steuntje in de rug bij de aankoop van hun eerste woning. Daarmee helpen we ook de doorstroming, als de koopstarter een zelfstandige huurwoning achterlaat en doordat verkopers een vervolgstap kunnen maken. In de jaren met een lage hypotheekrente daalt de animo voor een starterslening. Maar nu de hypotheekrente weer stijgt, neemt ook het aantal startersleningen weer toe. Daarbij hebben we in 2022 de maximale koopprijs verhoogd tot de NHG grens. Dit heeft geleid tot een flinke stijging van het aantal aanvragen. In 2020 en 2021 waren dit er respectievelijk 51 en 33 aanvragen. In 2022 waren dit er al 103 en in 2023 een recordaantal van 175. Dit betekent dat in 2023 bijna 10% van het aantal woningtransacties in Nijmegen gepaard ging met een starterslening. Een duidelijke indicatie dat dit instrument

in een behoefte voorziet. We blijven, binnen de huidige financiële kaders, de komende periode doorgaan met het ondersteunen van starters en het verstrekken van startersleningen.

5.2.4 Toekomstbestendig Wonen Lening

Via de Toekomstbestendig Wonen Lening stimuleren we woningeigenaren hun woning te verduurzamen of levensloopgeschikt te maken. Of voor het verwijderen van asbest of het uitvoeren van herstelwerkzaamheden aan de fundering. Begin 2024 is besloten om gefaseerd maximaal € 7.5 miljoen aan het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) beschikbaar te stellen, ten behoeve van het verstrekken van Toekomstbestendig Wonen Leningen aan woningeigenaren en VvE's in Nijmegen.





6

Uitvoeringsagenda

We geven uitvoering aan ons woonbeleid door bestaande inspanningen en regulering grotendeels voort te zetten en door aanvullend daaraan nog extra stappen te zetten. Deze extra stappen staan in onderstaande uitvoeringsagenda, met daarbij wanneer we voornemens zijn de acties te gaan starten. De uitvoeringsagenda is een dynamisch document: bijvoorbeeld nieuwe wet- en regelgeving, nieuwe inzichten kunnen aanleiding geven de uitvoeringsagenda aan te passen.

	Actie	Door	Wanneer
Algemeen			
1	Dashboard Wonen met voortgang woningbouw en de nieuwbouw en bestaande bouw en van de planvoorraad	Gemeente	Jaarlijks
2	Uitvoering geven aan Woondeal 2.0	Gemeente, regio, provincie, Rijk	Doorlopend
Voldoende betaalbare woningen met kwaliteit			
3	Meerjarige prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties met jaarlijkse monitoring	Gemeente, corporaties, huurdersorganisaties	2025
4	Woonbehoefteonderzoek	Gemeente, regio, provincie	2025-2026
Een thuis voor iedereen			
5	Opstellen lokale woonzorgvisie	Gemeente	2024
6	Uitwerking regionale opgave arbeidsmigranten	GMR en gemeenten	Vanaf 2024
Beter benutten van de bestaande bouw			
7	Campagne mogelijkheden beter benutten bestaande bouw	Gemeente	Vanaf 2024
8	Besluit over structurele continuering verhuiscoaches	Gemeente	2024
9	Evaluatie en besluit Hospihousing	Gemeente	2024
10	Evalueren en aanpassen kamerverhuurbeleid	Gemeente	2024
11	Aanpak woningsplitsing en woondelen	Gemeente	2024
12	Woningleegstand monitoren via de stads- en wijkmonitor	Gemeente	Periodiek
Nieuwbouw			
13	Aanpassen definities doelgroepenverordening (in het omgevingsplan).	Gemeente	2024
Versnelling			
14	Oprichten Woonfonds	Gemeente	2024
Balans en ondersteuning			
15	Besluit over continuering van de samenwerking met Vizier	Gemeente	2024

Biilage 1 Context

Bij het actualiseren hebben we allereerst teruggekeken naar het beleid in de afgelopen jaren. De ervaringen daarmee hebben richting gegeven aan het te actualiseren beleid. Ook de uitkomsten van de stadsgesprekken en van de andere gesprekken met partijen in de stad gaven input voor dit geactualiseerde woonbeleid.

A. Terugblik 2020 – 2023

In de Uitvoeringsagenda 2020-2025 hebben we aangegeven er te zijn voor alle doelgroepen en ons extra in te zetten voor de doelgroepen die hulp nodig hebben op de woningmarkt. Specifiek benoemd zijn: één- en tweepersoonshuishoudens, starters, lage en middeninkomens, studenten, ouderen en mensen met een hulpvraag. Wat hebben we daarvoor gedaan en bereikt?

Koers voor woningbouw bepaald

In 2020 hebben we met diverse partners via de Omgevingsvisie, Uitvoeringsagenda Wonen, de Woondeal en Samenwerkingsagenda met de Nijmeegse woningcorporaties en huurdersorganisaties koers bepaald. We hebben de opgave van 15.000 woningen tussen 2020 en 2040 neergezet met een verdeling van 30% sociale huur, 15% middeldure huur en 20% koop tot € 280.000 als stedelijk uitgangspunt. Tot 2030 gaat het om minimaal 10.000 woningen. In de Omgevingsvisie is besloten om deze (en andere) opgave(n) binnen de grenzen van de stad in te vullen en hebben we gebieden zoals de Kanaalzone, Stationsgebied en de campussen gepositioneerd.

Woondeal: versnelling en continuïteit van woningbouw

We zetten in op versnelling en continuïteit van woningbouw. Daarvoor hebben we ons woningbouwprogramma naar ruim

130% van de behoefte uitgebreid. Sinds 2020 werken we via de Woondeal in de regio samen aan versnelling en continuïteit van de woningbouw, circulair en conceptueel bouwen en huisvesting van aandachtsgroepen. Via de Woondeal hebben we samen met het Rijk het Stationsgebied (Waalfront, Binnenstad en Stationsomgeving) en de Kanaalzone-Zuid gepositioneerd als 2 van de inmiddels 17 landelijke grootschalige NOVEX woningbouwlocaties.

In 2023 is Woondeal 2.0 overeengekomen. Hiermee is de woningbouwopgave in de regio herijkt en heeft elke gemeente zich vanuit de fair share gedachte gecommitteerd aan twee derde betaalbaar bouwen, inclusief 30% sociale huur. Daarnaast worden circulaire en conceptuele bouw en de huisvesting van aandachtsgroepen (via onder andere opstelling van een regionale woonzorgvisie) verder gestimuleerd via procesregisseurs, visievorming en programma's.

Planontwikkeling versneld, extra middelen, realisatie gestart

Vanuit het perspectief van de Omgevingsvisie is de ontwikkeling van de Kanaalzone-Zuid (inclusief Winkelsteeg) en het Stationsgebied verder gebracht. Visies en exploitaties zijn opgesteld, bestemmingsplannen zijn opgesteld of zijn in voorbereiding. Vanuit de Woondealsamenwerking is over liefst € 200 miljoen aan Rijksbijdragen besloten voor de verdere ontwikkeling van deze gebieden. Een deel van deze middelen gaat naar aandachtsgroepen en versnelling van tijdelijke woningen. De realisatie van 500 flexibele woningen in de Winkelsteeg is in 2020 opgeschreven. Deze conceptuele, circulaire woningen zijn in 2023 en 2024 opgeleverd.

Groei van 4.700 woningen

Van 2020 tot en met 2023 zijn er 5.250 woningen toegevoegd. Netto (inclusief sloop en andere onttrekkingen) gaat het om bijna 4.700 woningen (voorlopig cijfer CBS). Het gaat niet

alleen om nieuwbouw: circa 30% is in de bestaande voorraad via bijvoorbeeld woningsplitsing of transformatie toegevoegd. We lopen hiermee vóór op de doelstelling om van 2020 tot 2030 minimaal 10.000 woningen te realiseren. De data over betaalbaarheid zijn nog niet volledig beschikbaar. Op basis van beschikbare data is het beeld dat er meer dan 40% sociale huurwoningen zijn gerealiseerd, circa 15% middeldure huur en slechts 1% of 2% koopwoning tot € 280.000. Het actuele woningbouwprogramma (maart 2024) tot en met 2030 omvat circa 17.000 woningen met een verdeling van 36% sociale huur, 19% middeldure huur, 5% koop tot € 280.000 en 13% koop tot € 355.000. We monitoren realisatie en plannen elk jaar met regio, provincie en Rijk.

Aandacht voor bijzondere doelgroepen

We hebben ons gericht ingezet op ouderen en andere mensen met een hulpvraag. Dit doen we o.a. door invulling te geven aan het convenant Weer Thuis en de samenwerking met de woningcorporaties via de werkgroep bijzondere bemiddeling. Via deze werkgroep worden mensen die uitstromen uit een zorginstelling en statushouders gehuisvest. Hier is veel inzet op geweest, maar we zien dat de taakstelling om statushouders te huisvesten doorgroeit en achterstanden zijn ontstaan.

Projecten die sinds 2020 zijn opgeleverd zijn o.a. Mindset en Aaron in de Waalsprong en De Agnetenhof in Lindenholt. Dit zijn woonvormen gericht op mensen met een lichamelijke beperking of specifiek voor senioren. Om de doorstroming van ouderen te bevorderen is een verhuiscoach actief. Daarnaast hebben we onderzoek gedaan naar de vraag naar rolstoelgeschikte woningen. Momenteel werken we aan een woonzorgvisie en zijn we in de regio koploper in het kader van het landelijke programma “Een thuis voor iedereen”. Hiermee geven we o.a. invulling aan de regionale fair share afspraak.

Toevoeging studentenwoningen

Voor studentenhuysvesting hebben we met de SSH& afspraken gemaakt en in 2021 de notitie “Studentenhuysvesting 2021 – 2023” vastgesteld waarin toekomstige locaties voor studentenhuysvesting zijn opgenomen. Op basis hiervan en met periodieke overleggen met de onderwijsinstellingen en huurdersorganisatie werken we aan de opgave voor studentenhuysvesting. Sinds 2020 zijn zo’n 400 woonruimtes door de SSH& toegevoegd. Onder andere door het complex Nestor op de campus Heijendaal en het optoppen van het complex Heidepark. In 2022 hebben we afspraken met de SSH& gemaakt voor toevoeging van 300 woonruimtes voor studenten en 150 voor starters aan de Spoorstraat in Lent. Aanvullend op de 400 woonruimtes is in 2024 de verhuur van 79 studentenwoningen bij NDW21 gestart en is ook de bouw van 149 tijdelijke woningen op campus Heijendaal gestart.

Collectieve woonvormen ondersteund en gestimuleerd

We hebben collectieve woonvormen verder ondersteund en gestimuleerd. Dit hebben we gedaan door verbetering van de informatie op de website, organisatie van de informatiemiddag “wonen zonder grenzen”, een spreekuur en bij verkoop van gemeentelijke kavels de procedure te verbeteren voor initiatieven met collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). CPO-initiatieven Nimma en Elzendal werken inmiddels aan de realisatie aan de Kerkelstraat en de Elzenstraat. Met de woningcorporaties werken we ook samen aan collectieve woonvormen. Een mooi voorbeeld hiervan is de realisatie van het “ecodorp” Zuiderveld in de Waalsprong.

Met volkshuisvestelijke instrumenten de positie van (toekomstige) bewoners verbeterd

Naast het toevoegen van woonruimte zijn verschillende volkshuisvestelijke instrumenten ingezet of doorontwikkeld. Om de positie op de woningmarkt van koopstarters en lage en middeninkomens te verbeteren zijn de *en de opkoopbescherming* ingevoerd, is het bereik van de starterslening vergroot en is de doelgroepenverordening vastgesteld. Via de doelgroepenverordening hebben we vastgesteld welke definities we hanteren bij de betaalbare prijsklassen en voor welke doelgroepen deze woningen bestemd zijn. Daarnaast is de *huisvestingsverordening* geëvalueerd met de regio en is eind 2023 een nieuwe verordening vastgesteld.

In 2022 is het facetbestemmingsplan voor kamerverhuur vastgesteld. Uit de rapportages over het kamerverhuurbeleid blijkt een dalend aantal afgegeven vergunningen voor kamerverhuur en een dalend aantal meldingen van klachten door overlast. Voor woningen met een WOZ-waarde onder de € 220.000 wordt geen vergunning afgegeven.

De *Stichting Huurteams Nijmegen* is doorgegaan met het succesvol ondersteunen van huurders. De werkzaamheden van de stichting zijn uitgebreid en in 2023 is het meldpunt in het kader van de Wet Goed Verhuurderschap ingericht.

Samenwerking loont

Zowel op regionaal als lokaal niveau loont samenwerking. De samenwerking vanuit de Woondeal zorgt voor meer uniformiteit en continuïteit van beleid in de hele regio en actieve ondersteuning van Rijk en Provincie hierbij. Met onder andere marktpartijen en woningcorporaties hebben we via regionale

tempotafels een constructief netwerk waarin kennis wordt gedeeld en thema's en projecten worden versneld.

Ook op lokaal niveau werpt samenwerking vruchten af. Met de Nijmeegse woningcorporaties en hun huurdersorganisaties werken we vanuit de meerjarige prestatieafspraken samen op het brede terrein van volkshuisvesting. Uit de jaarlijkse monitor blijkt dat de afspraken over de groei van de voorraad voorlopen op de planning en de betaalbaarheidsafspraken zijn ingevuld. Er zijn binnen het thema duurzaamheid grote stappen gezet als het gaat om het aantal sociale huurwoningen met zonnepanelen en goede energie-labels. Op het thema wonen met zorg zien we dat er voortgang is gemaakt, maar dat dit thema blijvende aandacht nodig heeft.

Randvoorwaarden voor invulling woonopgave onzeker

Er is veel gedaan in 4 jaar tijd. Tegelijkertijd zien we dat de volkshuisvestelijke opgaven groeien en dat de sturing vanuit Rijk en provincie verandert. Bouwen in de stad is een complexe opgave waar met diverse belangen rekening gehouden dient te worden. In toenemende mate zien we daarbij risico's bij de randvoorwaardelijkheden voor invulling te geven de woonopgaven. In de Woondeal staan de publieke tekorten, personeel, mobiliteit, stikstof en netcongestie benoemd. Op korte termijn is met name de netcongestie een kritiek punt. Daarnaast zien we dat de financiële huishoudboekje van woningcorporaties de komende jaren, zonder ingrijpen van het Rijk, kritiek wordt. Ook zorgt het gebrek aan continuïteit van Rijksbeleid voor een minder gunstig vestigingsklimaat voor private investeerders en brengt de Omgevingswet de nodige onzekerheden met zich mee.

B. Uitkomsten woonbehoefteonderzoek

In 2022 is onderzoek gedaan naar de woonbehoefte door bureau Companen. Dit onderzoek is in 2023 afgerond. Met een woningtekort van 6,3% staat de regio Nijmegen nog steeds in de top 3 van Nederland. Er is in Nijmegen tussen 2022 tot 2040 behoefte aan 19.000 extra zelfstandige en onzelfstandige woningen. Tot en met 2030 gaat het om 12.250 woningen en circa 2.500 (zelfstandige en onzelfstandige) wooneenheden voor studenten¹². In 2022 en 2023 zijn er circa 2.800¹³ woningen (netto) toegevoegd.

In de huidige omgevingsvisie gaan we uit van groei van minimaal 15.000 woningen tussen 2020 en 2040.

	Aantal	Studentenhuisvesting (zelfstandig + onzelfstandig)	Totaal
2024 t/m 2039	13.700		16.250
2024 t/m 2030	9.450	2.550	12.000

Behoefte aan extra woningen vanaf 2024 (Companen 2023, bewerking gemeente Nijmegen)

Het onderzoek van Companen geeft aan dat meer dan de helft van de uitbreidingsvraag tot en met 2030 uit appartementen bestaat. De verdere kwalitatieve uitbreidingsvraag is als volgt (exclusief studentenhuisvesting):

Prijsklasse	Uitbreidingsvraag (%)	Type
Sociale huur	29%	> 85% appartement/levensloopgeschikt
Middenhuur	5%	100% appartement/levensloopgeschikt
Koop tot € 250.000	19%	> 65% appartement
Koop € 250.000 - € 355.000	18%	> 60% grondgebonden
Koop > € 355.000	28%	> 90% grondgebonden

Kwalitatieve uitbreidingsvraag naar type woning (Companen 2023, bewerking gemeente Nijmegen)

¹² Companen, Woonbehoefteonderzoek 2022, Groene Metro-poolregio Arnhem-Nijmegen

¹³ Netto toevoeging aantal woningen 2022: 1.070, 2023: 1.762 woningen. 2023 gaat om een voorlopig CBS cijfer

Companen geeft een aantal adviezen en nuanceringen mee in het onderzoek:

Een deel van de vraag naar betaalbare woningen richt zich op grondgebonden woonvormen. De vraag is of deze wens voor grondgebonden woningen altijd en overal waargemaakt kan worden als de woning ook betaalbaar moet zijn (en blijven).

De bouw van dure koopwoningen (> € 355.000) blijft belangrijk. Niet alleen omdat er behoefte aan is, maar ook om de realisatie van de betaalbare huur- en koopwoningen financieel rond te krijgen.

De behoefte aan middeldure huurwoningen ligt een stuk lager dan bij het onderzoek in 2019. De behoefte aan koopwoningen zoals geuit in onderzoek is vaak de eerste wens. Maar in de praktijk is deze wens niet altijd haalbaar. Zeker voor de doelgroep die qua financiële mogelijkheden behoefte heeft aan een betaalbare koopwoning. Middeldure huur kan dan als sub-

stituut gelden. De vraag naar middeldure huur is vooral afkomstig van kleine 1- en 2-persoonshuishoudens; zowel jongeren (die nog niet in staat zijn een goedkope koopwoning te kopen) als kapitaalkrachtige ouderen die op zoek zijn naar een comfortabele woonruimte. De vraag van deze doelgroepen richt zich vooral op appartementen. Companen adviseert om vast te houden aan de afspraken over het toevoegen van middenhuur die gemaakt zijn in de Woondeal en daarbij te concentreren op de meer stedelijke en centrumdorpse woonmilieus.

Voor studentenhuysvesting monitoren we de behoefte jaarlijks op basis van de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting (LMS). In het onderzoek van Companen is rekening gehouden met de LMS 2022. Op basis van dezelfde methodiek komt de uitbreidingsbehoefte op basis van de LMS 2023 op 2.750 tot 3.250 studenteneenheden voor de periode 2023 t/m 2031. Voor de periode 2024 t/m 2030 gaat het dan om 2.400 tot 2.900 studenteneenheden.

Biilage 2 Definities

Voor woon(vormen) voor ouderen worden verschillende termen en definities gehanteerd. In Nijmegen kiezen we vanuit de basis van onze huisvestingsverordening, en overeenkomstig de regionale gehanteerde definities, voor de volgende termen en definities:

Rolstoelgeschikte woonruimte

woonruimte die geschikt is voor een bewoner die is aangewezen op een rolstoel, als bedoeld in bijlage 2 van de huisvestingsverordening.

Levensloopgeschikte woning

Een zelfstandige woning die geschikt is voor bewoning in alle levensfasen met minimale fysieke inspanningen en minimale kans op ongevallen. Dit is gelijk aan de richtlijnen voor een levensloopgeschikte woonruimte zoals omschreven bijlage 2 van de huisvestingsverordening.

Geclusterd wonen

ruimtelijk geclusterde wooneenheden (minimaal vijf) waar (overwegend) ouderen zelfstandig wonen mét een fysieke, gezamenlijke ruimte voor ontmoeting (Bron: onderzoek RIGO i.o.v. ministeries BZK en VWS). Voor de wooneenheden gelden de richtlijnen voor levensloopgeschikt zoals beschreven in bijlage 2 van de huisvestingsverordening.

Zorggeschikte woningen

(geclusterde) woningen, waar intensieve zorgverlening mogelijk is. De woningen zijn toegankelijk en hebben voorzieningen waardoor verpleegzorg geboden kan worden. Hiervoor gelden de richtlijnen voor rolstoelgeschikte woonruimte als omschreven in bijlage 2 van de huisvestingsverordening.

DAEB-inkomensgrens

De inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet.

Gbo

gebruiksoppervlakte van een woning volgens NEN 2580

Betaalbare woning

Een sociale huurwoning, middeldure huurwoning, goedkope koopwoning of betaalbare koopwoning. De definities van elk van deze type woningen staan hieronder.

Middeldure huurwoning

Een woning die voldoet aan de volgende criteria:

- **Huurprijs:** Aanvangshuurprijs op of hoger dan de liberalisatiegrens en maximaal de huurprijsgrens voor zelfstandige woningen behorende bij 186 punten WWS. De maximale aanvangshuurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd overeenkomstig de indexatie van het WWS.
- **Doelgroep:** Huishoudens met een jaarlijks inkomen van maximaal de inkomensgrens voor 'hoge middeninkomens' uit de circulaire huurprijsbeleid. Dit betreft de maximale inkomensgrens behorend bij de betreffende huishoudenssamenstelling en bij aanvang van het huurcontract.
- **Instandhoudingstermijn:** Minimaal 15 jaar. De hoogte van de aanvangshuurprijs wordt gerekend vanaf de datum van eerste verhuur en dient gedurende de instandhoudingstermijn onder de bovengenoemde huurprijs te blijven. Ook moet de instandhouding van middeldure huurwoningen gedurende een termijn van minimaal 15 jaar na eerste ingebruikname, voor de doelgroep als middeldure huurwoning verzekerd blijven.

- Voor de prijs/kwaliteit verhouding zijn de voorwaarden uit het woningwaarderingssysteem uitgangspunt en geldt een minimummetrage van 40 m² gbo.

Sociale huurwoning

Een woning die voldoet aan de volgende criteria:

- Huurprijs: Aanvangshuurprijs van maximaal de liberalisatiegrens.
- Instandhoudingstermijn: Minimaal 25 jaar. De hoogte van de aanvangshuurprijs moet vanaf de datum van eerste verhuur gedurende deze instandhoudingstermijn onder de liberalisatiegrens blijven¹⁴. Ook moet de instandhouding van sociale huurwoningen gedurende een termijn van ten minste 25 jaar na eerste ingebruikname, voor de doelgroep als sociale huurwoning verzekerd blijven.
- Doelgroep: Huishoudens met bij aanvang huurcontract een jaarlijks inkomen van maximaal de DAEB-norm. Dit betreft de maximale inkomensgrens behorend bij de betreffende huishoudenssamenstelling en bij aanvang van het huurcontract.

Goedkope koopwoning

Een woning die voldoet aan de volgende criteria:

- Prijs: Maximale koopprijs van € 302.000. Bij nieuwbouw gaat het om een vrij op naam prijs. De koopprijs wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd op basis van rijks indexatie.
- Doelgroep: huishoudens met een jaarlijks inkomen van maximaal 1,7 x de hoge inkomensgrens van de DAEB-norm.
- Kwaliteit: minimummetrage van 40 m² gbo.

Betaalbare koopwoning

Een woning die voldoet aan de volgende criteria:

- Prijs: Minimale koopprijs vanaf 302.000 euro en maximale koopprijs van € 390.000. Bij nieuwbouw gaat het om een vrij op naam prijs. De koopprijs wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd op basis van rijks indexatie.
- Doelgroep: huishoudens met een jaarlijks inkomen van maximaal 2x de hoge inkomensgrens van de DAEB-norm.
- Kwaliteit: minimummetrage van 40 m² gbo.

¹⁴ Dit is niet van toepassing als de huurverhoging wordt toegepast op grond van artikel 252a van het Burgerlijk Wetboek Boek 7 voor huishoudens met een inkomen boven de DAEB-norm.



