

Onderwerp

Subsidie Talis voor Binder

Opsteller	Austin van Gaal	Behandeldatum	10 december 2024
Programma	Welzijn, Wijkontwikkeling en Zorg	Status	Openbaar
Portefeuillehouder	G. Visser		

Advies

1. Het exploitatietekort van Talis voor woonproject Binder dekken we voor de jaren 2024 tot en met 2027 met een subsidie van maximaal 50% van dit tekort.
2. In lijn hiermee verlenen we aan Talis een subsidie van:
 - € 209.160 als bijdrage in exploitatie Binder 2024
 - € 156.606 als bijdrage in exploitatie Binder 2025
3. Deze subsidie te dekken uit het programma, Welzijn, Wijkontwikkeling en Zorg, taakveld geëscaleerde zorg 18+, deelproduct 61219.S4120 'project Binder'.

Aanleiding

In het voorjaar van 2020 is de evaluatie van Binder door Platform31 vastgesteld. Binder is een gemengd wonen project (Magic Mix) in Nijmegen voor dragende (60%) en vragende (40%) bewoners. In het voormalig belastingkantoor aan de Stieltjesstraat 2 wonen sinds mei 2019 maximaal 117 mensen. Bewoners krijgen een (tijdelijk) huurcontract tussen de 6 maanden en 5 jaar. De vragende bewoners krijgen ambulante begeleiding.

In 2021 is door Platform31 een evaluatie uitgevoerd op Binder. Eén van de aandachtspunten hierin is de negatieve exploitatie van het woonproject. Dit heeft in 2022 tot een eenmalige exploitatiebijdrage geleid. In collegevergadering van 29 november 2022 is de toezegging gedaan om bij het College terug te komen als er aanvullende afspraken over 2023 t/m 2027 zijn gemaakt (ID 1586). Met dit voorstel schetsen we achtergrond van het project, de belangrijkste reden voor het tekort én stellen we voor om het exploitatietekort op Binder voor de resterende looptijd (jaarschijven 2024 t/m 2027) voor 50% te dekken, alsmede subsidie voor de jaren 2024 en 2025 te verlenen.

Beoogde impact

Met deze subsidie dragen we bij aan betaalbare huisvesting voor 117 personen. Hiermee voorkomen we instroom én faciliteren we uit- en doorstroom uit de maatschappelijke opvang.

Doelenboom

Wonen in Binder maakt werken aan herstel, zelfstandig wonen (met ambulante begeleiding) en maatschappelijk participeren mogelijk.

Argumenten

Binder is uniek woonconcept binnen Nijmegen

Bewoners van Binder komen op de reguliere woningmarkt moeilijk aan een woning. In de Binder werken verschillende partijen samen. Woningcorporatie Talis beheert het pand. Sterker Sociaal Werk coördineert de ambulante begeleiding van bewoners die dat nodig

hebben én screent nieuwe bewoners. Talis zet structureel (additioneel) sociaal beheer in om een prettig leefklimaat te realiseren.

Binder voorkomt maatschappelijke kosten

De evaluatie van Platform 31 uit 2021 laat de maatschappelijke meerwaarde van het woonproject Binder zien. Dankzij Binder zijn onder meer aanzienlijk hogere kosten (voor intensieve zorgtrajecten bij Maatschappelijke Opvang of Beschermd Wonen) voorkomen of in tijd beperkt. Sneller een eigen woonplek en begeleiding/schuldhulp in Binder draagt verder bij aan een kortere tijd een uitkering. De maatschappij profiteert door minder dak- en thuislozen en stabiele inwoners, die daardoor beter participeren op de arbeidsmarkt.

Binder is eenvoudig en betaalbaar voor huurder.

Het voormalige kantoorpand is sober ingericht. Eenvoudige kamers, een gezamenlijke keuken per verdieping, toiletten en douches die je met ganggenoten deelt. Daar staat voor huurders een betaalbare huur tegenover.

Energielabel G en noodzakelijke investeringen om in gebruik te kunnen houden

Helaas is de isolatie voor dit oude kantoorpand niet meer van deze tijd (energielabel G). Investerings om hier verbetering in aan te brengen, zijn niet reëel. Het woonproject Binder loopt namelijk tot september 2027. De gemeente Nijmegen is in overleg met huidige eigenaar (Rijksvastgoedbedrijf) om na september 2027 mee te nemen in herontwikkeling van het Stationsgebied (sloop-nieuwbouw). Dit perspectief maakt, dat alleen hoogstnoodzakelijke investeringen in installaties en pand worden doorgevoerd om het pand in gebruik te kunnen houden.

Sinds de start van Binder zijn er meerdere, onvoorziene ontwikkelingen geweest die de exploitatie van Binder negatief beïnvloeden. De ontwikkeling van energiekosten sinds 2021 is hiervan de belangrijkste. Daarnaast is een tweede deel van Stieltjesstraat 2 voor gebruik van COA ingericht. Om dit mogelijk te maken, zijn er investeringen in o.a. gezamenlijke verwarming en installaties noodzakelijk geweest die COA voor haar aandeel (maar niet voor Binder) heeft gefinancierd. Als laatste loopt het pand op laatste benen; dit vraagt soms om extra reparaties van bv douches en toiletten om kamers te kunnen blijven verhuren.

Naast de additionele inzet op sociaal beheer en (reguliere) huurdering leiden bovenstaande ontwikkelingen tot een fors, jaarlijks exploitatietekort voor Talis. Volledig doorbelasten van de energiekosten aan huurders is niet mogelijk; dit leidt tot onacceptabele servicekosten voor huurders.

Kaderafspraken met Talis over exploitatietekort komende jaren

Binder heeft ook de komende jaren hoge maatschappelijke baten, maar kent geen sluitende financiële businesscase. Met name de hoge energielasten drukken zwaar op dit project. Om te voorkomen dat we periodiek opnieuw het gesprek aan moeten gaan over het exploitatietekort op Binder heeft Talis een meerjarenprognose opgesteld. Voor de resterende jaren (tot en met 2027) dekken we 50% van het exploitatietekort. In lijn daarmee verstrekken we voor 2024 en 2025 een subsidie als bijdrage aan het exploitatietekort van Talis, specifiek voor het project Binder.

Kantttekeningen

Het geprognosticeerde tekort op het project Binder is voor 2024 € 418.320 en voor 2025 € 313.211. We verlenen hierbij een subsidie voor 50% van het geprognosticeerde tekort. Door (onvoorziene) ontwikkelingen kan, bij definitieve afwikkeling van deze jaarschijven, een bijstelling plaats vinden conform beschreven kaderafspraken.

Financiën

In de stadsbegroting 2024-2027 is een kostenuitzetting voor woonproject Binder opgenomen van € 300.000 per jaar (voor de jaren 2024 t/m 2026) en € 100.000 voor 2027. Van hieruit dekken we de subsidie voor 2024 ad € 209.160 en voor 2025 ad € 156.606 (programma, Welzijn, Wijkontwikkeling en Zorg, taakveld geëscaleerde zorg 18+, deelproduct 61219.S4120 'project Binder').

Vervolg

Toezegging ID 1586 is met dit voorstel nagekomen en afgehandeld.

Bijlage(n)

1. Subsidieaanvraag Talis
2. Toekenningbeschikking subsidie 2024 en 2025