



Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen
Telefoon 14024
Telefax (024) 323 59 92
E-mail gemeente@nijmegen.nl

Aan de Gemeenteraad van Nijmegen

Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

Datum
23 juni 2015

Ons kenmerk
RO10/15.0006161

Contactpersoon
Wim van der Velde

Onderwerp
Woonvisie 2015-2018

Datum uw brief
-

Doorkiesnummer
(024) 3293437

Geachte leden van de raad,

Hierbij sturen we u de ontwerp-woonvisie 2015-2018 "Samen werken aan de Stad". Ons college heeft deze nota onlangs vrijgegeven voor inspraak. De totstandkoming van de Woonvisie heeft vertraging opgelopen maar is toch nog voor de zomer gereed gekomen. In de nota zijn de ambities en doelstellingen die in het Coalitieakkoord op hoofdlijnen zijn benoemd, verder uitgewerkt. Daarmee zijn de stedelijke opgaven op het terrein van wonen helder.

Voor de uitvoering zijn we aangewezen op tal van andere partijen. De Woonvisie bevat daarom een sturingsperspectief dat geënt is op een samenwerkingsmodel waarin het maken van afspraken en het vormen van coalities centraal staan. De nota besluit met een uitvoeringsagenda met concrete actiepunten. We geven zo niet alleen richting en focus aan de opgaven in de stad, we investeren ook in partnerschap gericht op resultaat met een helder verhaal over wat we willen. Dat is in lijn met de nieuwe Woningwet die per 1 juli 2015 van kracht is. De nieuwe Woningwet versterkt de positie van de gemeente ten opzichte van de woningcorporaties. Dat is van belang omdat veel van de opgaven op het terrein van de corporaties liggen. Zij worden verplicht om naar redelijkheid bij te dragen aan de stedelijke opgaven op het terrein van wonen, mits de gemeente over een actueel woonbeleid beschikt. Met deze Woonvisie is dat laatste geregeld.

Voor de te maken afspraken met de woningcorporaties over de uitvoering is al enig voorwerk verricht. De corporaties hebben informatie geleverd over hun reeds vastgelegde activiteiten voor deze college periode, de beschikbare investeringsruimte en de kosten van gewenste maatregelen. We zijn op dit moment in gesprek met de corporaties over hun bod en hun bijdrage aan onze doelstellingen. We informeren u in september over de uitkomst hiervan. Dit bod is, conform de strekking van de Woningwet, uiteindelijk bepalend voor het oordeel of de corporaties in redelijke mate bijdragen aan de gemeentelijke woonbeleid. Het bod vormt op die wijze ook de inzet voor de nieuwe ronde prestatieafspraken.

Vervolgvel

1

Het proces gaat nu als volgt verder:

De inspraakprocedure loopt tot 1 oktober. Tot die datum kan een ieder schriftelijk reageren op de inhoud van de Woonvisie. Er is voor een lange periode gekozen vanwege de zomervakantie. De Woonvisie is in het kader van de inspraak breed verspreid, en digitaal beschikbaar.

In september organiseren we in het kader van deze brede ronde een werkconferentie over de Woonvisie. Zo consulteren we bewoners, corporaties, ontwikkelaars en andere instellingen. Uw raad wordt hierbij ook uitgenodigd. Naast de Woonvisie zal tijdens de werkconferentie ook het bod van de woningcorporaties aan de orde komen.

De resultaten van de inspraak en de werkconferentie verwerken we in een definitieve versie die we in het najaar aan uw Raad ter besluitvorming aanbieden.

Hoogachtend,
college van Burgemeester en Wethouders van Nijmegen,

De Burgemeester,

De Gemeentesecretaris,

drs. H.M.F. Bruls

drs. B. van der Ploeg

Aantal Bijlagen: Woonvisie 2015 - 2018

SAMEN WERKEN AAN GOED WONEN

WOONVISIE NIJMEGEN 2015 – 2018

Inhoud

1. Inleiding.....	- 3 -
Leeswijzer.....	- 3 -
2. Ambities in een veranderend speelveld	- 4 -
2.1 Ambitie.....	- 4 -
2.2 Een veranderend speelveld.....	- 4 -
2.3 Sturingsperspectief	- 5 -
3. De staat van de stad.....	- 5 -
3.1 Kwaliteit van de wijken	- 5 -
3.2 Nijmegen in de regio.....	- 6 -
4. Trends op de woningmarkt.....	- 8 -
5. Opgaven	- 15 -
5.1. Betaalbaarheid.....	- 15 -
5.2. De woningbouwopgave	- 18 -
5.3. Verduurzaming van de woningvoorraad	- 24 -
5.4. Wonen met zorg en service	- 25 -
5.5 Kwaliteit van wijken	- 26 -
5.6 Kamerbewoning: veilig en leefbaar	- 27 -
5.7 Doelgroepen.....	- 28 -
6. Uitvoeringsagenda per opgave	- 31 -
Onderwerpen prestatieafspraken woningcorporaties	- 32 -
7. Bijlagen.....	- 33 -

1. Inleiding

Als gemeente willen we beschikken over een actuele visie op het wonen in Nijmegen. Dat is niet nieuw, want dat was ook de openingszin van de nota “Wonen Leeft !”, de woonvisie uit 2009. Maar anno 2015 zijn de woningmarkt en het speelveld wel veranderd en ook in de opgaven is er sprake van een accentverschuiving .

In de eerste plaats heeft de crisis diepe sporen getrokken. De woningmarkt kwam deels tot stilstand. Verkopen zakten in en prijzen daalden. Het kabinet beperkte de aftrekbaarheid van de hypotheekrente en trof de verhuurders met een forse verhuurdersheffing. De huren stijgen en de inkomens van veel huishoudens staan onder druk, door toegenomen werkloosheid en een veranderde arbeidsmarkt met meer flexcontracten. Dat treft met name starters op de arbeids- en woningmarkt. Betaalbaarheid van het wonen staat prominent op de agenda. In de koopsector zijn er recent tekenen dat de markt herstelt. Een lage rentestand en oplopend consumentenvertrouwen zorgt voor een stijgend aantal transacties. De economische vooruitzichten voor de komende tijd zijn weer wat zonniger. Het broos herstel uit 2014 lijkt aan te houden. Het CPB voorspelt een groei van 2,0% voor 2015 en 2,1% in 2016 met licht stijgende inkomens en een lichte daling van de werkloosheid¹. Dat vertaalt zicht in positieve signalen voor de koopmarkt.

In de tweede plaats wijzigt het speelveld. De herziening van de Woningwet, inclusief de uitkomsten van de parlementaire enquête naar de woningcorporaties, beperkt de corporaties tot hun kerntaak, en wijzigt hun verhouding met huurders en de overheid i.c. de gemeente. De scheiding van wonen en zorg verandert de relatie tussen zorgaanbieders, bouwers en gemeente. Meer initiatief wordt gelaten en opgepakt door bewoners. En niet op de laatste plaats verandert de rol van de overheid van sturend, naar richtinggevend door regie en facilitering.

Tot slot heeft het gemeentebestuur in het Coalitieakkoord “Samen voor Nijmegen: sociaal, duurzaam en ondernemend ”(2014-2018) een aantal ambities en doelstellingen op het terrein van wonen opgenomen: met betaalbaarheid als randvoorwaarde willen we versnelling van de woningproductie bereiken, een inhaalslag maken voor wonen met zorg, de woningvoorraad verder verduurzamen en hebben we aandacht voor studenten jongeren en starters. Deze punten worden in deze woonvisie verder uitgewerkt.

Andere opgaven en een ander speelveld vragen om een actuele visie op het wonen. Daarmee stellen we vanuit een publiek belang ambities en de kaders voor het wonen in Nijmegen en benoemen we de stedelijke opgaven. Daarbij leggen we met een uitvoeringsagenda direct de link naar realisatie van ambities. Dat doen we omdat we voor de uitvoering zijn aangewezen op de samenwerking met bewoners en partijen in de stad. Die verbindingen willen we in de uitvoering nadrukkelijk leggen. Samen voor Nijmegen, sociaal, duurzaam en ondernemend.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 benoemen we onze ambitie en sturingsperspectief in een veranderend speelveld. Hoofdstuk 3 gaat in op de belangrijkste trends op de landelijke en lokale woningmarkt. Vervolgens geven we de positie van Nijmegen in de regio en de staat van de Nijmeegse wijk weer. Op basis daarvan formuleren we in hoofdstuk 4 de stedelijke opgaven. We sluiten in hoofdstuk 5 af met een uitvoeringsagenda.

¹ Kortetermijnraming, juni 2015, CPB

2. Ambities in een veranderend speelveld

2.1 Ambitie

Onze ambitie is dat Nijmegen een aantrekkelijke en toekomstbestendige woonstad blijft voor iedereen. We willen dat het in Nijmegen goed wonen is voor arm en rijk, jong en oud, autochtoon en allochtoon, nu en in de toekomst. Bewoners binden in een ongedeelde stad, dat is de constante in ons woonbeleid door de jaren heen. Betaalbaarheid van het wonen is daarvoor een belangrijke voorwaarde. Wonen kan ook duurzamer, met minder energiegebruik en lagere woonlasten. We willen toekomstbestendige en gevarieerde wijken die voorzien in de woningbehoefte. Dit betekent op stedelijk niveau een mix van woonmilieus en per wijk een wisselende mix van woningtypen. We ontwikkelen en beheren met respect voor de identiteit van buurten en wijken. Want elke wijk is anders. Nijmegen wil een moderne sociale stad zijn met ruimte en kansen voor iedereen.

Hiermee schaarst de woonvisie zich onder de paraplu van de Stadsvisie “Nijmegen in zicht” en de ruimtelijke kaders van de Structuurvisie. De invulling en uitwerking van de ambities op het terrein van wonen is hier aan de orde.

2.2 Een veranderend speelveld

Het speelveld op de woningmarkt is flink veranderd en de verandering zet door. De crisis zorgde niet alleen voor een andere marktwerking. Ook door wet- en regelgeving zijn en worden verhoudingen tussen stakeholders op het beleidsveld van wonen gewijzigd.

Het kabinet beperkte de aftrekbaarheid van de hypotheekrente en trof de verhuurders met een forse verhuurdersheffing. oplopend tot € 1,7 miljard per jaar in 2017. Voor de Nijmeegse verhuurders was dat in 2014 ca. € 17 miljoen en in 2017 € 24 miljoen.

De herziening van de Woningwet is voorjaar 2015 aangenomen door Tweede en Eerste Kamer, uitwerking vindt plaats in een Algemene maatregel van bestuur. Politieke achtergrond is het doel om corporaties sterker tot hun kerntaak te beperken: het huisvesten van mensen met lage inkomens. In de Woningwet wordt het taakveld van de corporaties aangepast, krijgen huurders meer te zeggen en wijzigt de relatie tussen corporaties en de overheid i.c. de gemeente. De nieuwe Woningwet verplicht de corporaties naar redelijkheid bij te dragen aan het gemeentelijke woonbeleid. Dat beleid moet dan wel actueel zijn, zeker als we de uitvoering willen garanderen in afspraken met de woningcorporaties. De nieuwe Huisvestingswet 2014, die 1 januari 2015 van kracht is geworden, heeft gevolgen voor de wijze waarop we de woonruimteverdeling regelen. Dat kan voortaan alleen via een vergunningstelsel. Dat heeft ook gevolgen voor de ordening tussen overheid en corporaties.

Door de scheiding van wonen en zorg zullen mensen langer zelfstandig thuis wonen. De posities van aanbieders van zorg & welzijn en van volkshuisvesters veranderen hierdoor flink. Zorginstellingen stoten vastgoed af of beëindigen huurcontracten. De doordecentralisaties in het sociale domein zorgen voor veel meer gemeentelijke taken.

De huren stijgen en inkomens van veel huishoudens staan onder druk door toegenomen werkloosheid en een veranderde arbeidsmarkt met meer flexcontracten. Dat treft met name starters op de arbeids- en woningmarkt. Betaalbaarheid van het wonen staat daardoor weer prominent op de agenda. In de koopsector zijn er recent tekenen dat de markt herstelt.

Gestimuleerd door een lage rentestand en een oplopend consumentenvertrouwen stijgt het aantal transacties en de prijsdaling, ca. 20% sinds 2008, is gestopt. Positief voor de koopmarkt, somber voor de huurmarkt. Dat is een ander beeld dan in 2009.

2.3 Sturingsperspectief

Ontwikkelingen en trends werpen hun schaduwen vooruit. De opgaven veranderen, de rol van de gemeente verandert ook. We willen samenwerken met partijen en mensen in de stad. Op het beleidsveld wonen gaat het om samenwerken in een netwerk met veel andere spelers: bewoners(organisaties), woningcorporaties, projectontwikkelaars, beleggers en diverse instellingen op het terrein van wonen, welzijn en zorg. We weten dat een visie alleen kan worden omgezet in resultaat als we investeren in draagvlak en als we erin slagen om coalities en allianties te sluiten en afspraken te maken. Zoals we dat al jaren doen met een van onze belangrijkste partners, de woningcorporaties. In lijn met de Stadsvisie, de Structuurvisie en het Coalitieakkoord, willen we meer mogelijk maken en meer profijt trekken uit eigen initiatief van mensen en partijen. Een voorbeeld is de ruimte voor het particulier opdrachtgeverschap “Plantjevlag” in de Waalsprong. Maar ook op het terrein van duurzaamheid en het beheer van de openbare ruimte ontstaan initiatieven vanuit de stedelijke samenleving die we kunnen en willen ondersteunen. Tegelijkertijd willen we in een aantal gevallen wel richtinggevend optreden. Daarvoor is deze visie ook; om het gemeentelijk kader en de prioriteiten weer te geven voor de samenwerkingspartners.

Deze woonvisie gaat over de stedelijke ambities en opgaven. De kunst is om ze om te zetten in resultaten. Veel trajecten lopen al, andere starten op een later tijdstip, in diverse gremia met verschillende partijen. De woonvisie heeft daarmee een sterk agenderend karakter. Daarmee geven we inhoud aan het adagium “geen blauwdruk, wel richting”.

3. De staat van de stad

3.1 Kwaliteit van de wijken

De afgelopen jaren is er veel geïnvesteerd in de kwaliteit van de bestaande wijken. Het beleid om wijken met een eenzijdig en kwalitatief matig aanbod te verbeteren heeft resultaat opgeleverd. Met name in Oud West, het Willemskwartier, Hatert en delen van Heseveld, is en wordt middels renovatie, sloop en vervangende nieuwbouw gewerkt aan meer kwaliteit en variatie in het aanbod. Fiets door de stad en het zal niemand ontgaan hoe deze wijken zijn opgeknapt. Vaak met fraaie nieuwbouw van woningen met eigentijdse kwaliteit, zoals aan het Amstelplein, de Marialaan, Kievitstraat, Brederostraat en Tollenstraat. Maar ook in Hatert is veel geïnvesteerd. De stedelijke vernieuwingsaanpak in deze delen van de stad loopt langzamerhand op z'n eind. Rozenbuurt, Nachtegaalplein en omgeving Pastoor Zegersstraat zijn de laatste grote herstructureringsprojecten in West die voor de komende jaren op de rol staan. In Dukenburg gebeurt ook veel: de flats in de Weezenhof zijn ingrijpend gerenoveerd, de maisonnettes in de Malvert zijn aangepakt. In de Meijhorst zijn woningen gerenoveerd. En er staan plannen op stapel voor de Meijberg, de Horizon en de Mauritschool.

De wijken staan er goed voor. Dat blijkt ook uit de tweejaarlijkse Stads- en Wijkmonitor. Nijmegenaren waarderen hun stad en buurt blijvend hoog. Deze trend is stabiel en een aantal wijken is er op vooruit gegaan sinds 2009. Problemen spelen vooral in een aantal buurten en deelgebieden in de aandachtsgebieden. Daar wordt in nauwe samenwerking tussen woningcorporaties, welzijns- en onderwijsorganisaties gewerkt aan veiligheid en leefbaarheid.

De komende jaren verschuift de opgave om kwaliteitsachterstanden weg te werken naar andere delen van de stad. Onontkoombaar, want de dynamiek in de vraag moet geacommodeerd worden in een woningvoorraad die per definitie een statisch karakter heeft. Zo voldoen de woningen in de Spoorbuurt en delen van Hengstdal steeds minder aan hedendaagse en toekomstige eisen. Maar de gunstige ligging en grote gewildheid maskeren voor een deel deze problematiek: “tis wel gehorig, maar ik woon wel lekker in Oost”. Plannen zullen concreter worden en in Oost zal de komende jaren vaker het gefluit vanaf de bouwsteigers klinken.

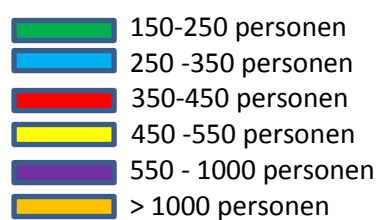
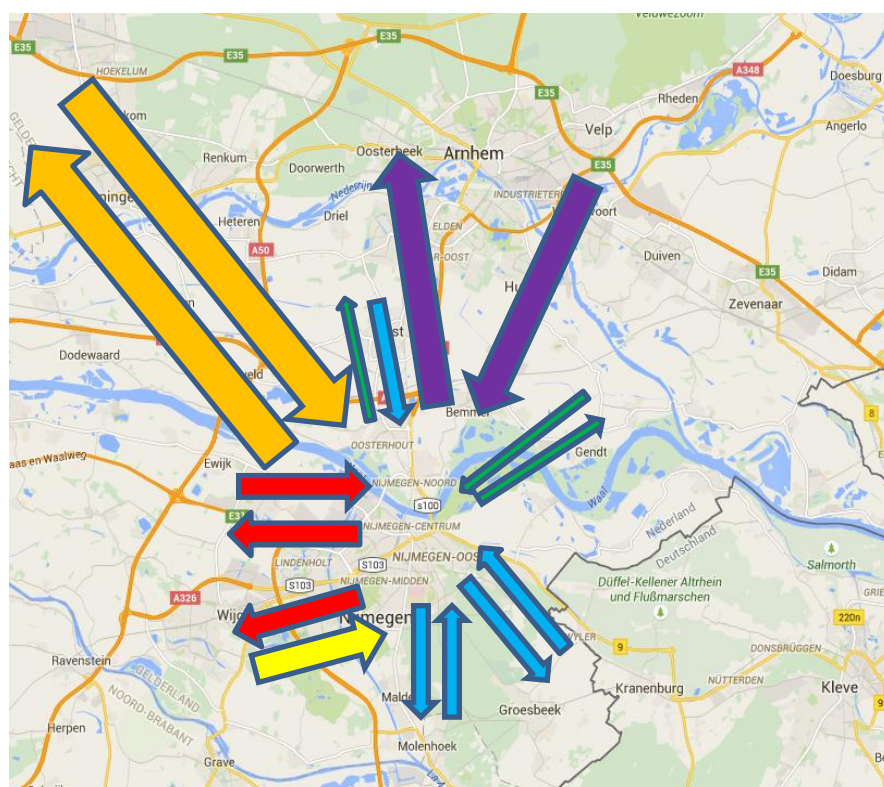
Een andere actuele ontwikkeling die z’n weerslag heeft op de bestaande voorraad is de noodzakelijke aanpassing aan een ouder wordende bevolking. Het aantal mensen met fysieke beperkingen zal groeien. Dit vergt aanpassingen in de toegankelijkheid en specifieke bruikbaarheid van woningen en woningcomplexen. Daarnaast is een verduurzamingsaanpak in de bestaande voorraad van belang om klimaatdoelstellingen te halen. Bijkomend voordeel kan zijn dat, afhankelijk van de gekozen aanpak en het gedrag van bewoners, energiebesparende maatregelen de woonlasten kunnen laten dalen. Dat is goed voor de betaalbaarheid.

Nijmegen groeit de komende jaren nog flink door. De demografische ontwikkeling varieert echter over de verschillende delen van de stad. Nijmegen vertoont vooral groei, maar ook krimp. Nijmegen-Noord en Oud-West zullen de komende jaren groei vertonen, logisch want daar wordt ingespeeld op de woningbehoefte en worden de meeste woningen gebouwd. Dukenburg en Lindenholt zullen licht krimpen. Groter zijn de verschuivingen in leeftijdsopbouw. Nijmegen-Noord en Oud-West zien groei in alle leeftijdsklassen. In het Centrum zijn het vooral de aantallen twintigers en dertigers die toenemen. In de overige stadsdelen zit de variatie vooral in de mate van vergrijzing. Nieuw-West en Nijmegen-Zuid zijn op dit moment de meest vergrijsde delen van de stad. Maar de komende jaren zijn Dukenburg en Lindenholt de runners-up. Een duidelijk effect van het ouder worden van een nieuwbouwwijk: minder kinderen meer ouderen, minder inwoners. Deze ontwikkelingen zorgen voor overschotten en tekorten aan voorzieningen als scholen, sportvoorzieningen, winkelcentra en wijk- en zorgvoorzieningen. Het is zaak om de komende jaren deze ontwikkelingen in de bestaande stad scherp te volgen. Alleen dan kunnen we tijdig anticiperen als de kwaliteit van het woon- en leefmilieu onder druk komt te staan.

3.2 Nijmegen in de regio

Nijmegen is een van de twee stedelijke zwaartepunten in het stedelijk netwerk Arnhem Nijmegen. Omdat de woningmarkt niet ophoudt bij de gemeentegrens is regionale afstemming van beleid zinvol. De afgelopen jaren zijn onder regie van de Stadsregio afspraken gemaakt over het ruimtelijk beleid en de regionale invulling van de woningbouwproductie. Daarnaast is de woonruimteverdeling in de hele regio uniform al sinds 2000 geregeld met een Regionale huisvestingsverordening. Tot slot is in 2013 in regionaal verband Het Groene Akkoord ondertekend, waarin overheden, corporaties en marktpartijen hebben afgesproken met één taal voor duurzaam bouwen te gaan werken: de GPR methodiek. In 2013 en 2014 is daarmee ervaring opgedaan, nu gaan we concrete ambities afspreken bij concrete projecten.

Figuur 1. Verhuisbewegingen 2014



Vestiging uit:		Vertrek naar:	
Beuningen	404	Beuningen	402
Groesbeek	338	Groesbeek	331
Heumen	317	Heumen	278
Wijchen	463	Wijchen	416
Lingewaard	228	Lingewaard	204
Over Betuwe	258	Over Betuwe	228
Overig regio	788	Overig regio	661
Overig NL	7916	Overig NL	6733
buitenland	2549	buitenland	1690
onbekend	501	onbekend	942
totaal	13762	totaal	11885

Woningproductie, woonruimteverdeling en duurzaam bouwen zijn de drie zaken in het dossier wonen waarin wij regionaal willen blijven samenwerken. Afspraken over de woningproductie zijn nodig om in een regio met krimp en groei een goede afstemming met de ontwikkeling van de

woningvraag te bereiken. Tegelijkertijd wordt zo aan doelstellingen van ruimtelijk verstedelijkingsbeleid gewerkt.

Een regionale vorm van woonruimteverdeling vinden wij van belang omdat dat transparant is voor de woningzoekenden, de keuzevrijheid vergroot en het voorkomt dat individuele gemeenten eigen regels gaan stellen en zo woningzoekenden weren. Bovendien functioneert het systeem in de Stadsregio al jaren goed. Uit onderzoek van de Stadsregio blijkt dat geholpen woningzoekenden het systeem gemiddeld een 6,8 geven. Actieve woningzoekenden geven een 5,6. Dat is logisch omdat zij nog geen woning hebben gevonden. Van de corporatiemedewerkers vindt 88 % het systeem goed functioneren, bij medewerkers van gemeenten is dat 72%.

De Stadsregio verdwijnt per 1 juli 2015 als bestuurslaag. Er zal daarom een besluit moeten worden genomen over inhoud en vorm van de toekomstige regionale samenwerking. Op het terrein van wonen wil Nijmegen de regionale afstemming over de woningbouwopgave, woonruimteverdeling en duurzaam bouwen continueren.

Voor de woningbouw willen we dat in ieder geval met de gemeenten ten zuiden van de Waal. Maar met de groei van Noord komen ook Lingewaard en Over-Betuwe nadrukkelijk in beeld.

De provincie heeft ten aanzien van het verstedelijkingsbeleid en de woningbouwopgave nadrukkelijk een rol, nu de Stadregio verdwijnt. Afspraken over aantallen en kwaliteit worden intergemeentelijk en met de provincie gemaakt.

Voor de woonruimteverdeling zetten we in op het niveau van de Stadsregio, de schaal waarop we al jaren werken. Dat werkt goed, is duidelijk voor de woningzoekende en heeft draagvlak onder uitvoerende partijen. Absolute minimumvariant is hier Zuid-Waal, aangevuld met Lingewaard en Overbetuwe.

4. Trends op de woningmarkt

Bevolking en huishoudens, einde na-oorlogse groei in zicht

Door de financiële crisis van 2008 heeft de woningmarkt een flinke klap gehad. Banken beperkten de kredietverstrekking en op landelijk niveau viel de bouwproductie sterk terug. De werkgelegenheid in de bouwsector kwam zwaar onder druk. Maar ook in de hele verdere keten van makelaars tot keukenpaleizen, meubelzaken en tuinarchitecten werd de klap gevoeld. De crisis raakte zo de hele economie. Het einde van de doorgaande economische groei leek in zicht.

Sinds de tweede helft van 2014 is er op de koopmarkt duidelijk sprake van een zeker herstel.

Maar plaatsen we de zaak in een wat langer perspectief dan komt het einde van de na-oorlogse groei in zicht. Landelijk groeide de bevolking tussen 1950 en 2000 van 10 naar 16 miljoen, de teller staat eind 2014 op bijna 17 miljoen. De woningvoorraad groeide nog veel harder: van 2,2 miljoen naar 7,3 miljoen. Deze groeicijfers zullen we de komende tijd niet meer kennen, dat is zeker.

De babyboomgeneratie gaat nu al met pensioen en rond 2030 vlakt de groei in Nederland af. Een hoger sterftecijfer zal op de langere termijn leiden tot een sterk stijgend aanbod van woningen in de bestaande voorraad. Daar zal tijdig op geanticipeerd moeten worden. Het overstijgt de tijdshorizon van deze woonvisie. Maar het is nu al duidelijk dat op de wat langere termijn, als de ontwikkeling van Waalsprong en Waalfront voltooid is, er geheel nieuwe opgaven in de bestaande stad liggen.

Voorlopig blijft de bevolking van Nijmegen groeien. Steden, en zeker studentensteden als Nijmegen, zijn in trek vanwege werkgelegenheid, voorzieningen en bijbehorende dynamiek. Prognoses voor Nijmegen wijzen op een groei naar 177.000 tot 184.000 inwoners in 2025. De groei mag dan op de lange termijn afnemen en uiteindelijk afvlakken na 2030, het betekent zeker niet dat er niets meer hoeft te gebeuren. Voor de woningvraag is de huishoudensvorming, een afgeleide van de bevolkingsontwikkeling, van belang. Het aantal huishoudens groeit relatief harder dan de bevolking omdat het aantal kleine huishoudens toeneemt. Zo neemt het aantal (oudere) alleenstaanden met

zo'n 5.000 toe². Deze prognoses leiden tot een woningbouwopgave van maximaal 5.250 woningen tot 2020, waarbij rekening is gehouden met sloop en verkoop van bestaande huurwoningen. Ook daarna zijn we niet klaar. Tot 2030 is er nog sprake van een uitbreidingsbehoefte³.

Daarbij merken we op dat het wel zaak is dat we tijdig anticiperen op een dalende woningvraag na 2030. Dat is over 15 tot 20 jaar, maar woningen van beton en baksteen hebben een gemiddelde levensduur van meer dan 100 jaar. Bij de opgaven in hoofdstuk 5 gaan we hier verder op in.

Vergrijzing, wonen met zorg

De ouder wordende bevolking zorgt samen met de transitie in de zorg (extramuralisering, scheiding van wonen en zorg, decentralisaties en invoering Wet Langdurige Zorg) voor een flinke opgave. Langer zelfstandig wonen en een scherpere extramuralisering door beperking van de toegang tot zorg- en verpleeghuizen zijn bepalende thema's.

Vanaf 2013 neemt het aantal ouderen versneld toe. Het aantal 65 plussers neemt landelijk toe van 2,7 miljoen in 2012 naar 4,7 miljoen in 2040. Dan is het hoogtepunt bereikt met 26% ouderen. Het ouder worden van de babyboomgeneratie en de langere levensverwachting liggen hieraan ten grondslag. Ook in Nijmegen zal de vergrijzing de komende jaren sterk doorzetten. Het aantal ouderen zal stijgen van ca. 32.000 naar 38.000 in 2020, een groei van 6.000. Dit heeft gevolgen voor de woningvraag omdat ouderdom vaak met fysieke beperkingen komt en aanpassing van de woning vergt. Als gevolg van de grote en ingrijpende ontwikkelingen krijgt de opgave meer gewicht en urgentie.

De komende jaren zullen meer ouderen en mensen met een beperking zelfstandig (blijven) wonen. Dit als gevolg van de afschaffing van de lagere Zorgzwaartepakketten (ZZP's) in de Wet Langdurige Zorg/Wlz. Vooral de gevolgen voor ouderen zijn in omvang groot. De huidige verzorgingstehuizen worden afgebouwd; van de intramurale ouderenzorg blijven alleen de verpleegafdelingen over. Doordat mensen langer blijven wonen in hun eigen huis en er ook jaarlijks weer nieuwe instroom is, zal de vraag naar adequate woningen flink toenemen. Tegelijkertijd zal er een grotere druk op voorzieningen zoals die van de WMO en mantelzorgers ontstaan.

Er gebeurt nu al veel in Nijmegen op dit terrein. Woningcorporaties zijn actief in het samen met zorgaanbieders ontwikkelen van wooncomplexen met zorg. Sociale wijkteams zijn op 11 plekken aan de slag om vraag en het aanbod in zorg en welzijn beter op elkaar af te stemmen.

Zorg- en welzijnsorganisaties werken ook steeds meer samen, zo vindt de dagbesteding voor klanten van Pluryn plaats in diverse wijkcentra. Dat zijn prima ontwikkelingen. Maar het is evident dat er vanwege de demografische shift de komende jaren meer moet gebeuren om in goede huisvesting van een ouder wordende bevolking te voorzien. Het planningskader "Wonen met Zorg" geeft daarvoor de basis. Daarbij heeft de oudere van de toekomst zeer waarschijnlijk niet dezelfde wensen als het om wonen en zorg gaat. De babyboomers zijn beter opgeleid, hebben gemiddeld meer te besteden en zijn qua leefstijl meer gewend om dingen zelf te regelen. Om een scherper beeld te krijgen van hun woningvraag doen we onderzoek naar hun motivaties en woonwensen. Eind 2015 wordt de rapportage opgeleverd.

Economie

De woningmarkt wordt sterk bepaald door demografische ontwikkelingen én door de conjunctuur. Gaat het goed, dan stijgt de vraag naar koopwoningen, gaat het minder dan zakt die vraag snel in, de productie daalt en de vraag naar huurwoningen stijgt. De economische ontwikkeling en inkomensverwachting zijn onzeker. Maar de vooruitzichten voor de komende jaren zijn positief. Het CPB houdt rekening met een economische groei van 2,0 % in 2015 en 2,1% in 2016, licht stijgende

² Primos 2014

³ Socrates 2014, voorzichtig herstelscenario op basis van WoON 2012

inkomens en een licht dalende werkloosheid⁴. Aan de andere kant wordt de aftrekbaarheid van de hypotheekrente gaandeweg beperkt en zijn aflossingen weer verplicht. De huidige ervaring van de koopmarkt komt dan ook vooral door gestegen consumentenvertrouwen, gedaalde prijzen en de zeer lage rente. Ook lijkt er sprake van een zekere inhaalvraag van huishoudens die eerst zijn gaan huren en nu kunnen kopen. Maar als de conjunctuur stabiel blijft, of licht stijgt, kan de koopmarkt verder herstellen. Risico's zijn er ook, de rente is nu zo laag dat ze bijna alleen maar kan stijgen. Daarnaast staat een flink deel van de koopwoningen "onder water". Het huis is minder waard dan de hoogte van de hypotheek, zodat de woningbezitters bij verhuizen een restschuld hebben. Zij blijven zitten of nemen hun verlies, maar beperken daarmee hun leencapaciteit. Begin 2013 waren er 1,4 miljoen huishoudens met onderwaarde, dat is 34% van het totaal aantal eigen woningen. In Nijmegen zou het dan kunnen gaan om ruim 10.000 huishoudens. Deze risico's geven aan dat niet alle seinen voor de koopmarkt op groen staan. Maar de positieve signalen overheersen. Zo blijkt uit een publicatie van de Rabobank in mei 2015 dat door prijsstijgingen en extra aflossingen het aandeel "onder water" is geslonken tot zo'n 25% en bij een doorgaande tendens in 2019 weer op het niveau zal zijn van voor de crisis.

In de huursector is wat anders aan de hand. Het kabinet heeft in 2013 een inkomensafhankelijke huurverhoging ingevoerd. Enerzijds om de verhuurders in staat te stellen de verhuurdersheffing te betalen, anderzijds om hogere inkomens met huurverhogingen van maximaal 6,5% te bewegen uit de sociale sector te vertrekken. De meeste huurders zijn de afgelopen jaren geconfronteerd met een jaarlijkse huurstijging van 4 tot 4,5 %. Dat betekent dat een woning die in 2013 € 600 euro kostte, in 2015 € 649 kost. In Nijmegen is in 2015 door de corporaties niet maximaal gebruik gemaakt van de huurverhogingsmogelijkheden, maar ook in Nijmegen zijn de corporatiehuren gestegen van gemiddeld € 425 in 2011 naar € 516 in 2015. De laagste inkomens worden gecompenseerd door de huurtoeslag. Toch is er sprake van hardnekkige betaalbaarheidsproblemen. Volgens Het Inter-lokaal kampen ongeveer 9.000 (13%) van de in totaal 70.000 Nijmeegse huishoudens met schulden. Voor het grootste deel wonen deze huishoudens in de huursector. De corporaties helpen mensen met betaalbaarheidsproblemen, en met het "Aanvalsplan armoede en schulden" zetten we concrete lijnen uit om de aanpak samen met hen en anderen effectiever te maken. Maar de huurverhogingen treffen ook de lage middeninkomens rond de € 34.000. Zij vallen buiten diverse toeslagregimes, kunnen niet kopen en vallen zo tussen wal en schip.

Lage inkomens en betaalbare woningen

Nijmegen kent relatief veel lage inkomens. Dat is de klassieke doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid. Ca. 32.400 huishoudens hebben een inkomen tot € 34.000. Dat is 46% van het totaal aantal zelfstandige huishoudens. Deze groep valt uiteen in 23.300 huishoudens die behoren tot de zogenaamde primaire doelgroep die recht heeft op huurtoeslag en 9.100 huishoudens met een iets hoger inkomen tot € 34.000, de doelgroep +⁵. Dit is exclusief ca. 20.000 onzelfstandige huishoudens van studenten en jongeren. In totaal zijn er ruim 34.000 woningen met een huurprijs onder de € 711 (prijsspeil 2015)⁶. Er zijn dus in principe voldoende betaalbare huurwoningen voor de primaire doelgroep en de doelgroep +. Maar dat is theorie. In de praktijk woont 20% van de huishoudens tot € 34.000 buiten de betaalbare voorraad. En wonen ca. 9.000 huishoudens met een hoger inkomen dan € 34.000 in de betaalbare voorraad onder de € 711. Dit zijn de scheefwoners, 26% van de goedkope woningvoorraad wordt daarmee "scheef" bewoond. Dat is wat lager dan het landelijk gemiddelde van 29%⁷. Een groot deel van deze scheefwoners heeft een inkomen net boven de grens van € 34.000 waarmee ze ook niet op de koopmarkt terecht kunnen en dus niet verhuizen. Daarnaast is er een

⁴ Kortetermijnraming juni 2015, CPB

⁵ Stadsmonitor 2014, thema woningmarkt. CBS Statline, RIO.

⁶ Socrates 2014, o.b.v. WoON2012, ABF Research

⁷ Stadsmonitor 2014, thema woningmarkt. CBS Statline, RIO

grote groep starters met lage inkomens die ook een betaalbare woning zoeken. Dat zorgt voor spanning in het segment betaalbare huurwoningen.

De betaalbaarheid in de huursector staat onder druk. De huren stijgen harder dan de inkomens. Uit onderzoek van de Stadsregio ⁸ blijkt dat de betaalbaarheidsrisico's in deze regio vergelijkbaar zijn met de rest van Nederland. Risico's liggen grotendeels in de huursector en bij de laagste inkomens. In Nijmegen heeft 32% van de huurders een betaalbaarheidsrisico. Het onderzoek laat verder zien dat naast gebeurtenissen als werkloosheid en scheiding ook de leefstijl van mensen een factor van betekenis is in het omslaan van betaalbaarheidsrisico in een betaalbaarheidsprobleem. Spenders en nonchalante betalers hebben sneller en vaker een probleem dan risicomijders.

Sociaal cultureel, leefstijlen

Naast deze financiële aspecten zijn er ook andere maatschappelijke trends die hun weerslag op het wonen hebben. Zo wordt verhuizen al jarenlang sterk bepaald door leeftijd. Jongeren laten in woonwensen en -gedrag een wooncarrière zien: vaak starten op kamers, daarna via huur naar koop. Oudere huishoudens hebben juist weinig neiging tot verhuizen. Recent is er een trend zichtbaar dat jonge mensen zich minder snel lijken te settelen. Ze kopen later of helemaal geen woning. Ze willen flexibel blijven, ook omdat de arbeidsmarkt dat van hen vraagt. Maar door de flexibilisering van de arbeidsmarkt kunnen veel jongeren ook geen woning meer kopen, omdat de banken niet financieren. In een aantal gevallen is er een relatie met een opkomende leefstijl van een stedelijke voorhoede die minder hecht aan bezit, meer samen wil doen, en een duurzame leefstijl nastreeft rond voedsel, mobiliteit, maar ook wonen. Dit vertaalt zich in vormen van gezamenlijk of samen wonen. "Delen is het nieuwe hebben". Deze trend zien we ook in de wens van vitale ouderen die voorzien dat ze hun toekomstige zorg zelf moeten regelen en vanuit dat besef samen het initiatief nemen voor een gezamenlijke woonvorm.

Meer algemeen past dit in de ontwikkeling dat mensen meer zelf gaan regelen, initiatief nemen en niet wachten op arrangementen van de overheid. Een overheid die dit ook stimuleert door bij de versoering van de naoorlogse verzorgingsstaat meer verantwoordelijkheid bij de burgers zelf te leggen, het maakbaarheidsdenken verlaat en geen geluksmachine meer wil zijn.

Maar levenskansen zijn ongelijk verdeeld, en met name de huishoudens met lage opleiding, lage inkomens en minder kansen op de arbeidsmarkt zijn niet beter af in deze ontwikkeling, die voor de overheid natuurlijk ook gewoon een bezuiniging is. Zo dreigen nieuwe tegenstellingen te ontstaan waar het Sociaal Cultureel Planbureau recent op wees. ⁹

Duurzaamheid

Het besef dat de bronnen van onze planeet eindig zijn wordt anno 2015 in brede delen van de samenleving gedeeld. En steeds meer mensen raken er van doordrongen dat we dat we daar iets aan moeten doen. We zien steeds meer initiatieven die gericht zijn op een meer duurzame leefstijl. Dat varieert van het kiezen van meer groene energieleveranciers, en het beter isoleren van woningen tot bewuster eten en het delen van auto's, tuinen en alle mogelijke andere spullen.¹⁰ Binnen Nederland is Nijmegen één van de koplopers. Naast een ambitieuze gemeentelijke inzet op het thema duurzaamheid, energiebesparing en de opwekking van duurzame energie is er ook sprake van een vruchtbare voedingsbodem in de stedelijke samenleving, waaruit veel initiatieven voortkomen. Dat blijft niet onopgemerkt. In 2013 stonden we als stad nummer 1 op de landelijke Duurzaamheidsmeter. In 2014 gevolgd door 1e prijs als zonne-energie gemeente van Nederland ('Solar City 2014', samen met Amsterdam). En ook dit jaar is, net als in 2014, Nijmegen finalist in de Europese strijd om de Green Capital Award 2017 voor de groenste stad van Europa. Er is een duidelijke ontwikkeling dat bouwbedrijven zich steeds meer gaan onderscheiden op het punt van duurzaam bouwen. De van oudsher toch wat conservatieve bouwsector innoveert op dat

⁸ Betaalbaarheid wonen in beeld. Companen, 30 juni 2014, i.o.v. Stadsregio Arnhem Nijmegen

⁹ Gescheiden werelden, SCP 2014. Verschil in Nederland, SCP 2014

¹⁰ Zie o.a. www.nijmegendeelstad.nl en www.deeleconomie.nl

punt. Dat wordt ook deels veroorzaakt door hoge normen voor energieprestatie in de bouwregelgeving waardoor traditionele bouwmethoden niet meer voldoen. Op het terrein van woningbouw zijn er de afgelopen jaren een aantal toonaangevende projecten gerealiseerd zoals de energienotatolose Nia Nesto woningen van Portaal, het strobouw project IEWAN in de Vossenpels en de Meergeneratiewoningen op Landgoed Oosterhout. En op de projectenwebsite voor duurzame bouw met GPR-methodiek staan veel projecten in Nijmegen¹¹. Duurzaamheid is niet meer weg te denken.

Voor duurzaam wonen is vooral de bestaande woningvoorraad het aangrijpingspunt. Daar is nog veel winst te halen in het energiezuiniger maken van woningen, het toepassen van duurzame materialen en het ontwikkelen van een duurzaam stedelijke gebied. Duurzaamheid en energiebesparing zijn niet alleen goed voor het milieu, er is ook een duidelijke relatie met betaalbaarheid: energiezuinige woningen leveren lagere woonlasten op.

De markt voor onzelfstandige woonruimte

Door de aanwezigheid van een groot aanbod aan hoger onderwijs bij de Radboud Universiteit en HAN studeren in Nijmegen veel studenten, totaal ruim 36.000. Daarvan wonen er 15.000 in Nijmegen, merendeels op de onzelfstandige woningmarkt. Daarnaast wonen er nog ruim 1.300 studenten in Nijmegen die elders studeren. En natuurlijk wonen er ook niet-studenten op kamers. Door de hoge bouwproductie van de SSHN in de afgelopen jaren is de markt voor studentenhuysvesting aardig in balans gekomen. Natuurlijk zijn er nog altijd piekmomenten in het jaar (augustus – november) waarin niet iedere student direct een kamer vindt.

Het totaal aantal onzelfstandige woonruimten schatten we op ca. 20.500. De SSHN heeft 5.500 eenheden waarvan 70% onzelfstandig. Verder zijn er zo'n 15.000 kamers op de particuliere kamermarkt. Het aantal verkamerde panden schatten we op zo'n 2.800.

Het aantal studenten dat in Nijmegen woont zal volgens prognoses uit 2014 nog met ruim 1.200 toenemen¹². Maar hierin zijn de mogelijke effecten van invoering van het leenstelsel nog niet meegewogen. Dat gebeurt wel in een recente scenarioberekening van ABF research in opdracht van KENCES¹³. Voor Nijmegen betekent dit een mogelijke daling van het aantal uitwonende studenten tussen nu en 2022. De verwachting is dat met name eerstejaars wat later op kamers zullen gaan, waardoor het totaal aantal uitwonende studenten licht daalt. Daarmee zou de groei volledig zijn verdwenen en zijn omgeslagen naar een daling van bijna 1.200 uitwonende studenten die studeren in Nijmegen. Uiteraard gaat het hier om een scenario-berekening, die de nodige aannames en onzekerheden kent. Daar staat tegenover dat het aantal internationale studenten in Nijmegen elk jaar toeneemt. Dit past ook in het beleid van de RU en de HAN. De SSHN huisvest nu zo'n 800 internationale studenten. De verwachte groei van het aantal internationale studenten zal mogelijk deels een mogelijke terugval bij uitwonende Nederlandse studenten opvangen.

Duidelijk is dat de markt voor studentenhuysvesting veel dynamiek vertoont. De komende periode zullen we daarom in overleg met de instellingen voor hoger onderwijs scherp blijven monitoren op de daadwerkelijke ontwikkelingen, zodat tijdig kan worden gereageerd.

De onzelfstandige markt vervult ook een belangrijke functie voor niet studerende jongeren, mensen met een zorgbehoefte en tijdelijke arbeidsmigranten. Het is daarmee een wezenlijk deel van de Nijmeegse woningmarkt. De afgelopen tijd staat de overlast die ook bij verkamering kan optreden duidelijk op de agenda. Op basis van signalen van bewoners en professionals ontstaat het beeld dat het aantal klachten over overlast bij verkamering stijgt. Duidelijk is dat deze problematiek van een passend antwoord en aanpak moet worden voorzien.

¹¹ www.gprprojecten.nl

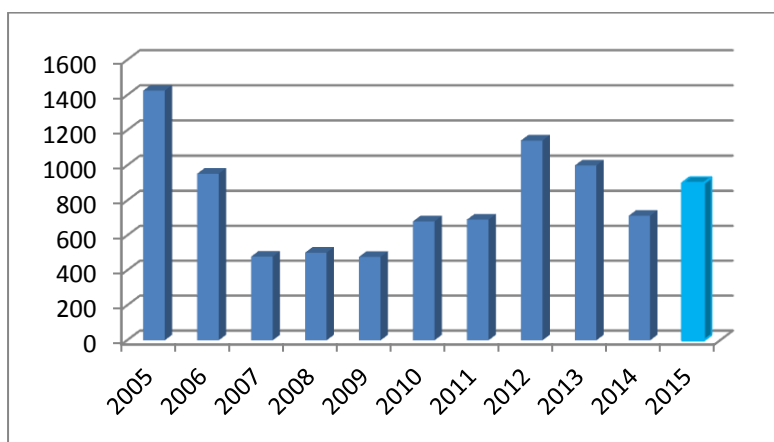
¹² Landelijke Monitor Studentenhuisvesting - Apollo 2014, ABF

¹³ KENCES, kenniscentrum studentenhuisvesting 2014

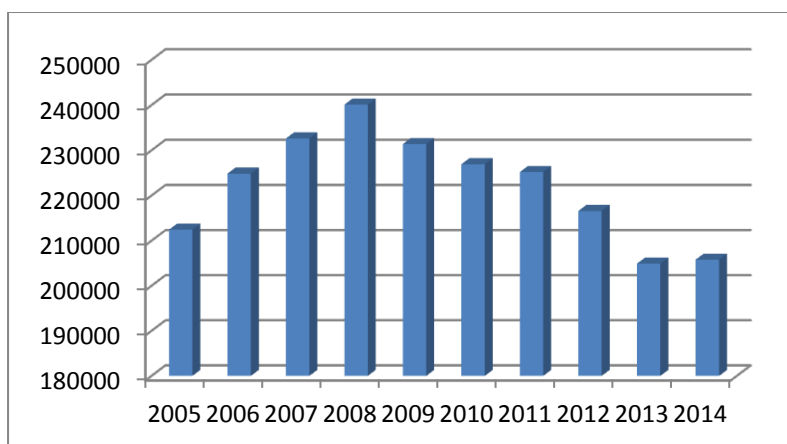
De woningmarkt in Nijmegen: de slapte voorbij, krapte blijft

De Nijmeegse woningmarkt heeft de crisis gevoeld. De afgelopen jaren was er sprake van slapte en krapte. Slapte op de koopmarkt en krapte op de huurmarkt. De woningproductie daalde al sterk na 2006 en begon weer op te lopen na 2010, met relatief hoge productie in 2012 en 2013 (o.a. oplevering Marialaan en Plein 44). In de bestaande stad daalde het aantal transacties op de koopmarkt fors. In 2012 werden 37% minder woningen verkocht dan in 2007. Ook de prijsdaling van de koopprijzen met gemiddeld 19% in deze periode weerspiegelt de crisis goed. Maar net als landelijk het geval is, keert ook hier het tij. De slapte op de koopmarkt maakt nu plaats voor meer dynamiek. De prijsdaling is gestopt en het aantal transacties neemt weer toe. De combinatie van een lage rentestand, gedaalde woningprijzen en betere economische vooruitzichten doet ook hier z'n werk.

Grafiek 1. woningproductie 2005-2014 (2015 raming)

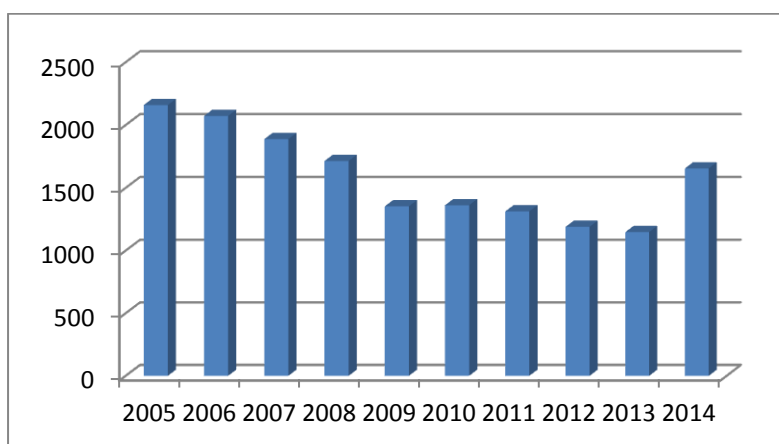


Grafiek 2. ontwikkeling koopprijzen 2005-2014¹⁴



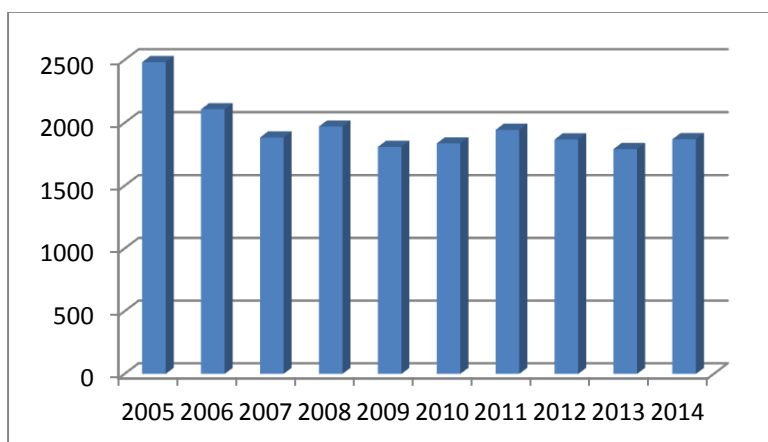
¹⁴ Bron: NVM

Grafiek3. ontwikkeling aantal transacties 2005-2014¹⁵



De huurmarkt in Nijmegen wordt al jarenlang gekenmerkt door krapte: er is meer vraag dan aanbod, zowel in kwantitatieve zin, door druk vanuit de onzelfstandige markt: jongeren en starters. Maar zeker ook in kwalitatieve zin, veel mensen hebben een woning maar willen een betere woning. Jaarlijks komen er ca. 1.800 tot 2.000 huurwoningen van de woningcorporaties vrij. Dat is een mutatiepercentage van rond de 6,5%. De afgelopen periode bleef de beperkte dynamiek in dit segment redelijk op peil.

Grafiek 4. Mutaties corporatieve huursector 2005-2014¹⁶



Het aantal woningzoekenden dat op deze vrijgekomen woningen reageert blijft groot: rond de 15.000 per jaar. Daarmee schommelen de slaagkansen ook al jaren rond de 12%. Door de systematiek van woonruimteverdeling zijn doorstromers iets succesvoller in het vinden van een huurwoning dan starters (slaaagkansen resp. 15% en 10%). De slaagkansen van starters worden gedrukt door hun actieve zoekgedrag waarbij ze vaak reageren op een vrijkomende woning. Toch ging in 2012 en 2013 rond de 45% van de vrijkomende woningen naar starters. In 2013 is de woonruimteverdeling gewijzigd. Loting is ingevoerd om spoedzoekers (veelal starters) meer kans te geven. En woningzoekenden verliezen niet langer hun meettijd¹⁷ als ze een woning

¹⁵ Bron: NVM

¹⁶ Bron: Entree

accepteren. Dat is goed voor doorstromers die zo sneller kunnen verhuizen. De maatregelen zijn nu twee jaar van kracht en hebben nog niet geleid tot veel meer dynamiek. Het aantal vrijgekomen woningen is wel licht gestegen. Het aandeel woningen dat naar starters is gegaan is in 2013 1% gestegen tot 46%, en in 2014 gelijk gebleven¹⁷. Dit illustreert dat woonruimteverdeling vooral gaat over het verdelen van schaarste. Het stimuleren van doorstroming lukt slecht in de huidige markt. Meer kansen voor de ene groep betekent automatisch minder kansen voor andere groepen.

Er is sprake van een scheiding tussen de huur- en de koopmarkt. De laatste krabbelt op na de crisis en kan verder herstellen als de conjunctuur mee zit. De voortekenen lijken gunstig, maar zijn niet eenduidig. De huurmarkt is een heel ander verhaal. Hier is sprake van aanhoudende spanning, vooral veroorzaakt door een beperkte doorstroming naar de koop. Een grote groep Nijmeegse huishoudens blijft zo aangewezen op de huurmarkt. Daarnaast vormt de jaarlijkse instroom van jonge huishoudens, die niet allemaal na hun studie weer vertrekken, niet alleen voor vraag naar onzelfstandige woonruimte, ze zorgen ook voor druk op de onderkant van de huurmarkt. De verruiming van de mogelijkheden tijdelijke verhuur bij leegstaande woningen en gebouwen kan hier eventueel enig soelaas bieden, maar de leegstand in woningen is beperkt in Nijmegen. En bij leegstaande niet-woningen zijn doorgaans veel bouwkundige aanpassingen nodig. Dat komt de financiële haalbaarheid niet ten goede.

5. Opgaven

De opgaven op het terrein van wonen kunnen alleen worden ingevuld in samenwerking met de andere partners op het speelveld. Zoals in het sturingsperspectief is aangegeven gaat het erom dat beleid wordt omgezet in resultaat door te investeren in draagvlak, coalities en afspraken. In deze context formuleren we in dit hoofdstuk de stedelijke opgaven op het terrein van wonen.

Een stevig deel van de opgaven ligt op het terrein van de woningcorporaties. Zij hebben reeds aangegeven de keuze van de ambities te delen, maar vinden het niveau te hoog. Hun opvatting is dat niet alles zal kunnen, gezien hun financiële mogelijkheden. Dat laat onverlet dat we hier de opgaven benoemen, en dat vervolgens in de te maken afspraken over de uitvoering zal blijken in hoeverre de corporaties in redelijke mate bijdragen.

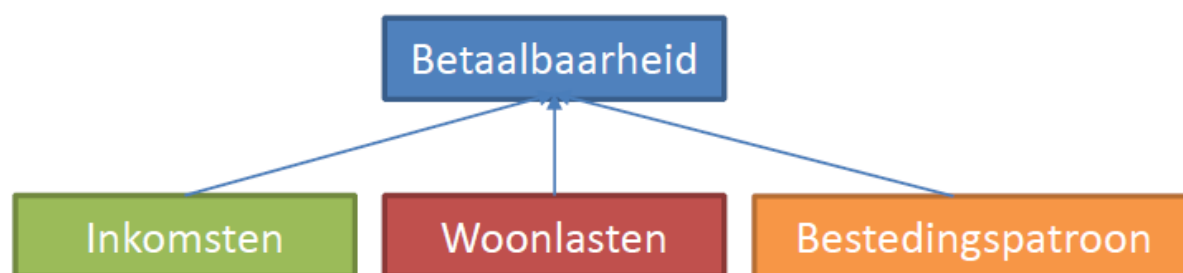
5.1. Betaalbaarheid

De betaalbaarheid van het wonen, de klassieke volkshuisvestingsopgave, is vandaag de dag nog steeds, of opnieuw, zeer actueel. Kern vormt een stagnerende inkomensontwikkeling voor veel huishoudens aan de ene kant en een stijging van de woonlasten aan de andere kant, waarvan de energieprijzen een van de onderdelen is. Maar ook het gedrag van huishoudens is uiteraard van invloed. Onderstaande figuur geeft inzicht in de factoren die van invloed zijn op betaalbaarheid, waarbij lokale partijen het meeste invloed hebben op de woonlastencomponent. Bij het verbeteren van de betaalbaarheid gaan we telkens uit van deze brede benadering.

¹⁷ Meettijd is de woontijd bij een doorstromer en de inschrijftijd van een starter, hoe hoger de meettijd hoe meer kans op een woning.

¹⁸ Bron: Entree, jaarrapportages

Figuur 2. Factoren van invloed op betaalbaarheid



Bron: OTB

Onderzoek wijst uit dat 32% van de Nijmeegse huishoudens in huurwoningen een betaalbaarheidsrisico heeft. Dat is, simpel gezegd, het geval als de genormeerde uitgaven voor levensonderhoud hoger zijn dan de inkomsten. Daarmee hebben deze huishoudens nog geen betaalbaarheidsprobleem. Daarvan is sprake als huishoudens meer uitgeven dan zij zich kunnen veroorloven en daardoor een concrete betalingsachterstand hebben.

Deze benadering die uitgaat van het perspectief van de woonconsument zegt meer dan de benadering via woonquotes. Dat zijn gemiddelden die niets zeggen over welke groepen problemen hebben met de betaalbaarheid van het wonen. Overigens ligt de woonquote in Nijmegen in de huursector gemiddeld op 34%, landelijk ligt dat op een vergelijkbaar niveau. Voor kopers ligt de gemiddelde woonquote op 31%.

Uit het onderzoek blijkt duidelijk dat het betaalbaarheidsrisico, niet verrassend, vooral ligt bij de lage inkomensgroepen, i.c. de bijstandsgroep en de primaire doelgroep tot ca. € 29.000. De kans is het grootst in de huurklassen boven de € 524,-. Het maakt daarbij voor de mate van risico niet uit of een huurder in een goed of slecht geïsoleerde woning woont.

De risico's concentreren zich vooral rond jongere huishoudens, alleenstaande huishoudens en lager opgeleide huishoudens. In het onderzoek van de Stadsregio zijn de betaalbaarheidsrisico's verder gesegmenteerd naar bestedingspatronen en waardenoriëntaties van risicogroepen. Dat resulteert in drie groepen: de risicomijders, de nonchalante betalers en de spenders.

In het Coalitieakkoord is een lastenverschuiving van huurders naar eigenaren opgenomen. De effecten van deze maatregel worden in de eerste helft van 2015 onderzocht. Medio 2015 zijn de resultaten bekend waarna we zullen besluiten over eventueel te nemen stappen.

Budgetbenadering

We sluiten aan bij de budgetbenadering van het onderzoek, omdat daarmee gericht ingespeeld kan worden op gedragskenmerken die tot betaalbaarheidsproblemen leiden. Een risicomijder vraagt om een andere aanpak dan een spender. Dit is ook in lijn met het Aanvalsplan voor Armoede en Schulden¹⁹. Uitbouwen van het laagdrempelige systeem van dienstverlening door NIM en Inter-lokaal in combinatie met gemeentelijke schuldhelpverlening is daarin de kern. Belangrijk punt daarin is het inzetten op een integraal systeem van vroegsignalering. Eerder ingrijpen reduceert gevolgen van armoede c.q. schulden. Een ander spoor is het zorgen dat bijstandsgerechtigden hun vaste lasten betalen. Dit zorgt voor meer rust en voorkomt huisuitzettingen. Voor een aantal doelgroepen met specifieke problematiek is maatwerk nodig, waarbij de invloed van gedragskenmerken mede bepalend is voor de inhoud van de aanpak.

¹⁹ Aanvalsplan Armoede en Schulden, afdeling Maatschappelijke Ontwikkeling, Gemeente Nijmegen.

De woningvoorraad

Naast een aanpak gericht op personen zit de opgave natuurlijk ook in de bestaande woningvoorraad: het aantal betaalbare woningen. Onderstaande tabel geeft weer wat (verwachte) aantallen huishoudens per inkomenscategorie in 2015 en 2020 zijn.

Tabel 1. Huishoudens naar inkomen in sociale huurwoningen

Huish. naar inkomen in een sociale huurwoning	2015		2020	
	Aantal	%	Aantal	%
<i>Recht op huurtoeslag</i>	17.200	50%	16.400	50%
<i>Tussen huurtoeslaggrens en € 34.000</i>	7.900	23%	7.700	23%
Totaal tot € 34.000	25.100	74%	24.100	73%
> € 34.000	9.000	26%	9.000	27%
Totaal	34.100	100%	33.000	100%

Bron: ABF Research, voorzichtig herstelscenario Socrates 2014, o.b.v. WoON2012

In het Socrates-scenario wordt uitgegaan van 33.000 huishoudens in een sociale huurwoning per 1-1-2020. Anders gezegd: in 2020 hebben we 33.000 woningen in de sociale huurvoorraad nodig. Per 1-1-2015 woonden er 34.100 huishoudens in een sociale huurwoning. Tot 2020 is de verwachting dus dat het aantal huishoudens woonachtig in een sociale huurwoning beperkt afneemt. Woningen worden gebouwd voor de lange termijn vandaar dat we ook naar lange termijn prognoses kijken. Richting 2030 variëren uitkomsten hiervan tussen een stabiel aantal huishoudens in een sociale huurwoning tot een daling van de vraag met enkele duizenden woningen. Gezien deze verschillen én de grote onzekerheden die lange termijnvoorspellingen met zich meebrengen richten we ons hier op de behoefte tot 2020 en blijven we de vraag de komende jaren monitoren, te beginnen in 2016 via de uitkomsten van WoON2015.

We constateren op dit moment een grote druk op vrijkomende goedkope huurwoningen. Dit komt door een toenemende vraag vanuit zorginstellingen en de verhoogde taakstelling van vergunninghouders. Deze mensen worden door de corporaties gehuisvest via de Werkgroep Bijzondere Bemiddeling (WBB). Deze ontwikkeling zullen we scherp volgen omdat het kan leiden tot verdringing van andere kwetsbare groepen. Verruiming van het aanbod, eventueel tijdelijk, in de onderste regionen van de woningmarkt is dan aan de orde. Dat doen we door concreet de mogelijkheden te verkennen om leegkomende gebouwen voor dit doel in te zetten.

Wie verhuren deze woningen?

Het merendeel van de sociale huurwoningen wordt zoals verwacht verhuurd door de woningcorporaties. Een deel wordt echter door andere partijen verhuurd. Uit WoON2012 blijkt dat er in 2012 liefst 5.500 goedkope huurwoningen werden verhuurd door andere partijen dan corporaties. De verhuurder is meestal een particuliere persoon (3.000 van de 5.500). Verwachtingen over particuliere verhuurders in 2020 zijn er niet.

Betaalbaarheid als basis voor prestatieafspraken

Als we ervan uitgaan dat het aandeel betaalbare huurwoningen van particuliere verhuurders even groot blijft dan zou de corporatieve sociale voorraad in 2020: 33.000 – 5.500 woningen = 27.500 woningen groot moeten zijn. Dit is inclusief de zelfstandige woningen van de SSHN (ruim 1.500).

Het benodigd aantal sociale huurwoningen van de overige corporaties zou op basis van deze prognoses dus minimaal 26.000 woningen groot moeten zijn. Gezien de benoemde toenemende vraag vanuit zorginstellingen en de verhoogde taakstelling van vergunninghouders willen wij de bestaande sociale huurvoorraad de komende jaren op peil houden. Dit betekent in 2020 minimaal 27.200 sociale huurwoningen. Ontwikkelingen in de vraag en in de taakstelling blijven we scherp monitoren.

Een belangrijk actueel punt is de herintroductie door het rijk van “passend toewijzen”. Dit houdt in dat huishoudens met huurtoeslag passend naar hun inkomen moeten worden gehuisvest.

Met ingang van 2016 moet elke corporatie 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag toewijzen in een woning met een huurprijs onder de aftoppingsgrens (in 2015 resp. € 577 en € 618). Dit komt de betaalbaarheid van lage inkomens ten goede, maar het vergroot hun keuzevrijheid niet. Voor de lage middeninkomens kan iets meer ruimte ontstaan door de tijdelijke aanpassing van de regel dat 90% van de vrijkomende woningen moet worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 34.229. Dit wordt per 1 juli 2015 80% met 10% tot € 38.950 en 10% aan andere doelgroepen.

Betaalbaarheid vormt de basis bij het maken van prestatieafspraken met de woningcorporaties. We hanteren hierbij zoals gemeld een brede insteek. We willen blijven voorzien in voldoende sociale huurwoningen (in 2020 minimaal 27.200 sociale huurwoningen van de corporaties²⁰). Hierbij maken we afspraken over maximale huurprijzen, mede in het licht van de nieuwe regelgeving over passend toewijzen. Een knelpunt hierbij is de betaalbaarheid van woningen met zorg. Door de extra voorzieningen hebben deze woningen doorgaans een hogere huur. Door passend toe te wijzen komen lagere inkomens niet langer in aanmerking voor deze woningen. Dat vinden we onacceptabel. Dit punt is landelijk reeds geagendeerd bij het rijk. Het kabinet zint nog op een oplossing. Lokaal zijn we hierover in overleg met corporaties en zorgpartijen.

Daarnaast bouwen we de lijn uit het Aanvalsplan voor Armoede en Schulden verder uit: een laagdrempelige systeem van dienstverlening in combinatie met gemeentelijke schuldhulpverlening. We zetten in op een integraal systeem van vroegsignalering.

We maken afspraken over verduurzaming van de sociale woningvoorraad (zie paragraaf 5.3) en over maatregelen om gedragsverandering te verwezenlijken en zo werkelijk tot lagere energie- en woonlasten te komen.

Ook lokale lasten zijn van invloed op het woonlastenplaatje. De lastenverschuiving zoals opgenomen in het Coalitieakkoord heeft als doel om tot verbetering van de betaalbaarheid van het wonen voor lage inkomens te komen. We onderzoeken samen met corporaties of dit effect wordt bereikt en wat mogelijke alternatieven in dit kader zijn. De uitkomsten van dit onderzoek zullen in de loop van 2015 bekend zijn.

5.2. De woningbouwopgave

De woningbehoefte is dynamisch en nooit exact te voorspellen. De behoefte is sterk afhankelijk van eerder genoemde trends op de woningmarkt: demografische ontwikkelingen, leefstijlen, economische ontwikkelingen en de financiële mogelijkheden van huishoudens spelen een grote rol bij de woningbehoefte. We weten dat het voorspellen van de vraag naar woningen geen exacte wetenschap is. Daarom hanteren we bij het bepalen van de woningbehoefte bandbreedtes die richtinggevend zijn voor de toekomstige woningbouwontwikkeling. Uitgangspunt is dat we maximaal willen voorzien in de behoefte, op basis van recente prognoses.

²⁰ Excl. zelfstandige woningen SSHN

Voor het bepalen van bandbreedtes maken we gebruik van een tweetal woningbehoefte-onderzoeken: de lokale doorvertaling van WoON2012 en een onderzoek van Fakton uit 2013. Deze cijfers zijn eerder gepresenteerd in de nota “De Nijmeegse woningmarkt 2013 – 2020” met dien verstande dat we bij de lokale doorvertaling van WoON2012 nu een voorzichtig economisch herstelscenario hanteren. Het zogenaamde trendscenario dat eerder in “De Nijmeegse woningmarkt 2013 – 2020” is gepresenteerd ging uit van een toen aannemelijke gelijkblijvende gemiddelde koopkracht. Herstelscenario’s gaan vanaf 2015 uit van een verbetering van koopkracht van plus een half procent. Dit is ook in lijn met recente landelijke prognoses. Zowel het trend- als de herstelscenario’s hebben de uitkomsten van WoON2012 als basis en zijn lokaal doorgerekend via het Socratesmodel²¹ door ABF Research. De gepresenteerde cijfers zijn inclusief sloop en verkoop van bestaande (huur)woningen.

Maximaal voorzien in de woningbehoefte

In onderstaande tabel zetten we de uitkomsten van het trend- en herstelscenario uit 2013, het voorzichtig herstelscenario uit 2014 en het Faktononderzoek op een rij. Daarnaast presenteren we hierin recente cijfers over opgeleverde en verkochte nieuwbouwwoningen in Nijmegen en het meest recente woningbouwprogramma. Op deze manier komen we tot een richtinggevend uitbreidingsprogramma voor de komende 5 jaar, waarbij we maximaal willen voorzien in de behoefte.

In 2016 komen de uitkomsten beschikbaar van WoON2015. Met deze gegevens willen we het woningbouwprogramma opnieuw tegen het licht houden. Op deze manier volgen we de marktontwikkelingen aan de hand van gerealiseerde productie en met recente indicaties voor de toekomst.

²¹ Socrates is het landelijk gebruikt simulatiemodel van ABF. Het Socrates-model voorspelt vraag naar en aanbod van woningen naar verschillende segmenten, prijsklassen en woonmilieu. Op grond hiervan wordt een consumentgericht bouwprogramma berekend dat de marktpotentie weerspiegelt. Dit model wordt elk jaar geactualiseerd op basis van o.a. de laatste demografische en macro-economische prognoses, beleidsveranderingen en ontwikkelingen op de woningmarkt.

Tabel 2: Woningmarktcijfers: prognoses, realisatie en programma

	Prognoses 2015 - 2020 (gem. aantal woningen per jr)				Realisatie 2014 (aantal woningen)		Huidig programma 2015 - 2020 (gem. aantal won/jr)
Woningtype / prijscategorie	Socrates 2013 trend	Socrates 2013 herstel	Socrates 2014 voorzichtig herstel	Fakton (2013)	op- geleverd	verkocht (funda)	
laagbouwhuur goedkoop	145	65	100	60	75		60
laagbouwhuur duur	70	55	20	70	45		40
<i>laagbouwhuur totaal</i>	<i>215</i>	<i>120</i>	<i>120</i>	<i>130</i>	<i>115</i>		<i>100</i>
etagehuur goedkoop	425	350	230	130	320		370
etagehuur duur	85	135	0	75	20		100
<i>etagehuur totaal</i>	<i>510</i>	<i>485</i>	<i>230</i>	<i>205</i>	<i>340</i>		<i>470</i>
Huur totaal	725	605	350	335	455		570
goedkope laagbouwkoop	65	85	200	45	15	45	5
middeldure laagbouwkoop	25	40	50	70	135	120	205
dure laagbouwkoop	40	70	230	70	70	45	210
<i>laagbouwkoop totaal</i>	<i>130</i>	<i>195</i>	<i>480</i>	<i>185</i>	<i>220</i>	<i>210</i>	<i>420</i>
goedkope etagekoop	40	90	165	55	25	30	40
middeldure etagekoop	0	15	40	25	10	30	55
dure etagekoop	10	10	15	25	5	25	60
<i>etagekoop totaal</i>	<i>50</i>	<i>115</i>	<i>220</i>	<i>105</i>	<i>40</i>	<i>85</i>	<i>155</i>
Koop totaal	180	310	700	290	260	295	575
TOTAAL	905	915	1050	625	715		1145

Legenda:

goedkope huur tot € 711 (huurtoeslaggrens)

dure huur boven € 711

goedkope koop < € 215.000

middeldure koop € 215.000 - € 265.000

dure koop > € 265.000

	bandbreedte invulling woningbouwopgave
	binnen bandbreedte herstel 2013 -Fakton
	buiten bandbreedte herstel 2013- Fakton

Woonmilieus

Uit het voorzichtig herstelscenario blijkt ook aan welke woonmilieus er behoefte is. Nijmegen onderscheidt een vijftal woonmilieus: centrumstedelijk, stadsbuurt, stedelijk compact, stedelijk grondgebonden en groenstedelijk. In de bijlage staan deze woonmilieus nader omschreven. Het onderzoek toont een sterk groeiende vraag naar groenstedelijke woonmilieus. Een woonmilieu

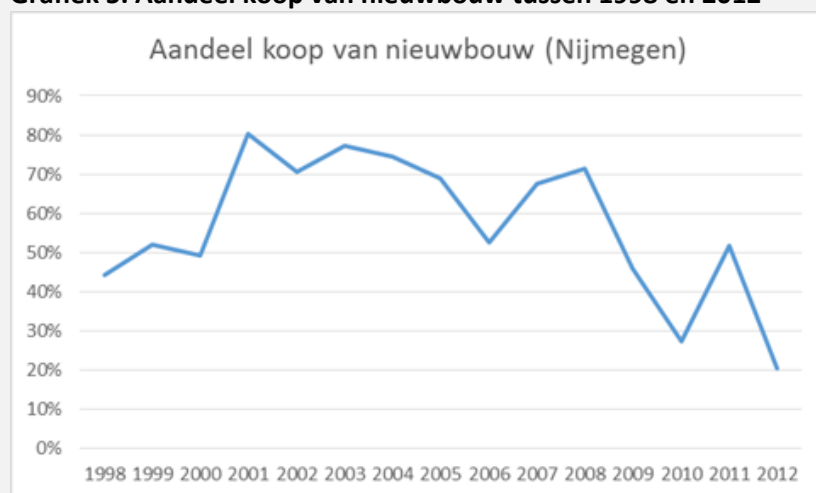
dat in Nijmegen alleen in de Waalsprong gerealiseerd kan worden. De vraag naar de overige vier woonmilieus is redelijk gelijk verdeeld.

Prognoses, realisatie en programma nader geanalyseerd

Trend: totale behoefte stijgt licht, vraag naar koop stijgt sterk

Als we de drie onderzoeken van Socrates met elkaar vergelijken dan stijgt het totaal aantal gewenste nieuwbouwwoningen licht en is er een sterke verschuiving van huur- naar koopwoningen te zien. Het trendskenario uit 2013 heeft als uitkomst dat 80% van de nieuwbouwwoningen in de huur gerealiseerd dienen te worden. In de herstelskenario's is er een veel grotere vraag naar koopwoningen, tot 67% in de meest actuele prognose. Een logische verandering in tijden van economisch herstel, zoals ook blijkt uit onderstaande grafiek van het CBS. Een grotere vraag naar groenstedelijke woonmilieus past ook in een trend van economisch herstel.

Grafiek 5. Aandeel koop van nieuwbouw tussen 1998 en 2012



Bron: CBS

In het oog springt dat de vraag naar dure huurwoningen (boven de € 711) in het meest recente Socrates scenario vrijwel nihil is. Hier tegenover staat een sterk stijgende vraag naar goedkope koopwoningen. Een grotere vraag naar goedkope koopwoningen achten we aannemelijk, de zeer beperkte vraag naar duurdere huurwoningen echter niet. Wellicht willen veel starters op de woningmarkt wel kopen, maar een tijdelijk arbeidscontract in combinatie met strenge hypotheekvoorwaarden gooit hierbij roet in het eten. Bovendien is de sociale huurmarkt voor veel starters onbereikbaar door óf een te hoog inkomen óf een te korte meettijd. In een dergelijke woningmarkt voorzien wij de komende jaren dan ook zeker een marktpotentieel in de huurcategorie tussen de € 711 en € 1.000.

Prognoses 2013 vs. realisatie 2014

In het tweede deel van 2014 zijn de eerste tekenen van het herstel op de woningmarkt zichtbaar geworden. We vergelijken de cijfers van 2014 hier met de uitkomsten van het herstelskenario 2013 en het Faktononderzoek. Hierbij is overigens geen sprake van goed of fout, we kijken hoe de uitkomsten van de woningbehoefteonderzoeken zich verhouden tot een herstellende woningmarkt. Aangezien het herstel zich gedurende 2014 heeft aangediend wordt bij afwijking gekeken of het in lijn is met de oude bandbreedte trend-Fakton.

Het totaal aantal opgeleverde woningen in 2014 valt binnen de uitkomsten van de onderzoeken. Dit geldt ook voor het totaal aantal huurwoningen. Het aantal opgeleverde koopwoningen bleef iets achter, maar valt wel binnen de oude bandbreedte. Het aantal verkochte nieuwbouwwoningen

(deze moe(s)ten dus nog gebouwd worden), valt wel binnen de nieuwe bandbreedte. Deze cijfers duiden dus op herstel.

Het totaal aantal gerealiseerde huurwoningen ligt in lijn met de prognoses. De laagbouwhuurwoningen wijken marginaal af van de bandbreedte herstel-Fakton. De goedkope etagehuurwoningen zitten aan de bovenkant van deze bandbreedte. Alleen de realisatie van duurdere etagehuurwoningen liep vorig jaar flink achter op de eerder voorspelde behoefte.

Het totaal aantal laagbouwkoopwoningen in 2014 is hoger dan verwacht. Met name in het segment tussen de € 215.000 en €265.000 is meer opgeleverd en verkocht. Binnen de goedkope categorie bleven de opleveringen wat achter, maar is herstel in het aantal verkopen te zien. Het aantal opgeleverde etagekoopwoningen ligt dicht bij het trendscenario, maar ook hier zijn tekenen van herstel zichtbaar.

Bandbreedte Socrates 2014/Fakton vs. het huidig woningbouwprogramma

Het woningbouwprogramma bevat altijd meer woningen dan er werkelijk worden gerealiseerd. Onze ervaring is dat ongeveer een derde niet wordt gerealiseerd. Dit in acht nemend ligt het totaal aantal geprogrammeerde woningen in lijn met de bandbreedte Socrates 2014/Fakton. Om maximaal te voorzien in de behoefte is uitbreiding van het programma eventueel mogelijk in de goedkope koopcategorieën.

Het aantal geprogrammeerde huurwoningen lijkt veel ten opzichte van de prognoses. Aangezien wij wel degelijk marktpotentieel zien in de duurdere huursector achten wij deze aantallen zeker niet te hoog.

Invulling van de woningbouwopgave

Voor invulling van de woningbouwopgave is de bandbreedte voorzichtig herstel – Fakton in tabel 2 richtinggevend (blauwe kolommen in tabel 2). Dit betekent dat er gemiddeld per jaar behoefte is aan maximaal 1050 nieuwbouwwoningen. Het merendeel van deze woningen bevindt zich in de koopsector, verdeeld over diverse categorieën. De nieuwbouw in de goedkope huursector wordt voornamelijk bepaald door sloop en verkoop van bestaande huurwoningen of door verhuring van bestaande sociale huurwoningen in de dure huursector (niet-DAEB). In deze duurdere huursector zien wij voor corporaties in principe enkel via hun bestaande voorraad een rol. Beleggers en pensioenfondsen kunnen hierbij ook via nieuwbouwwoningen een rol spelen.

In het Coalitieakkoord is vastgelegd dat de Waalsprong en het Waalfront prioriteit hebben bij woningbouwontwikkeling. Voor de rest van de stad wordt een terughoudend beleid gevoerd. Waalsprong en Waalfront zijn de enige locaties waar we een fors deel van de woningvraag met de juiste woonmilieus kunnen honoreren. Dit doen we onder andere door versnelling van 400 naar 600 woningen per jaar in de Waalsprong. Bovendien past de verdere ontwikkeling van deze locaties in een traject met meerjarige afspraken, en een gericht ruimtelijk beleid op basis van de Structuurvisie uit 2013. De prioriteit voor deze gebieden is ook nodig omdat de woningbehoefteonderzoeken aantonen dat de jaarlijkse opnamecapaciteit van koop- en huurwoningen is begrensd. Het honoreren van teveel plannen in de bestaande stad kan de Waalsprong en het Waalfront vertragen, die daardoor meer gaan kosten dan ze nu doen. We hebben nog een stevige woningbouwopgave, maar die is gebaseerd op een groei die gedurende jaren plaatsvindt. Een goede fasering is daarmee belangrijk.

Prioriteit geven aan Waalsprong en Waalfront betekent niet dat we woningbouwontwikkeling in de bestaande stad op slot zetten. Dat zou onverstandig zijn omdat daarmee ook kansen voor het

versterken van het woon- en leefklimaat in de wijken door ontbrekend woningaanbod toe te voegen, niet worden benut.

Wel blijven we nieuwe woningbouwontwikkelingen kritisch beoordelen via het “nee tenzij beleid” en toetsen aan de volgende criteria: strategische maatschappelijke relevantie, versterking voorzieningen, leefbaarheid, verbetering differentiatie woningaanbod, doelgroepenbeleid, stadium planontwikkeling en financiële gevolgen voor de gemeente.

Perspectief lange termijn: stabilisatie en krimp

Steden zijn in trek en studentensteden zeker. Maar op de langere termijn zal de bevolkingsgroei ook in Nijmegen stagneren en daarna afnemen. Na WOII stond Nederland continue in de groeimodus, dat gaat veranderen. Door sterfte en verhuizing komen er na 2030, als de babyboomers verdwijnen, veel woningen vrij, zodat mogelijk zelfs een overschot kan ontstaan. Dat is over 15 tot 20 jaar. Maar nieuwe woningen hebben een langere levensduur. Daarom agenderen we nu alvast dit punt, want blind doorbouwen zal leiden tot negatieve effecten bij een dalende woningvraag op langere termijn. Daarmee raakt dit perspectief ook aan investeringsbeslissingen en het portfoliobeleid van woningbeheerders zoals de corporaties. Het is een problematiek met veel kanten: kwaliteit, duurzaamheid, financiën/exploitatie vastgoed, gevolgen voor kwetsbare wijken, en de ruimtelijke en financiële implicaties van oplossingen als tijdelijke en flexibele woningbouw.

In de loop der eeuwen is er vaker sprake geweest van groei en krimp van steden. Daarbij is doorgaans de strategie gevolgd van nieuwe toevoegingen met “state of the art” kwaliteit, en verloedering en sloop van de minst courante delen van de voorraad. Kwaliteit en locatie zijn cruciale factoren. De grachtengordel in Amsterdam is in de loop der eeuwen populair en courant gebleken. De ruime panden met veel m³ op een goede locatie weten steeds weer nieuwe bewoners en functies te accommoderen. Locatie is ook belangrijk voor wijken die een proces van gentrificatie hebben doorgemaakt of kunnen gaan doormaken. Bottendaal is hier een mooi voorbeeld van.

Aan de andere kant zullen in een meer ontspannen woningmarkt de kwetsbare incourante delen, verder van het centrum, snel minder in trek zijn, met dalende prijzen en slechte verhuurbaarheid. Sloop en verdunning kan daar aan de orde zijn. Dit biedt in principe kansen voor upgradering van het woonmilieu met meer groen en water, ook van belang in onze strategie om de stad meer klimaatproof te maken. Punt is wel dat dit geld gaat kosten, afhankelijk van de boekwaarden van het vastgoed, en de investeringen in een nieuwe inrichting van gebieden.

Meer tijdelijke woningbouw is geen oplossing voor krimp in wijken. Het is wel een optie om tijdelijk groei op te vangen. Huishoudens verhuizen het meest aan het begin van hun wooncarrière. Jonge startende huishoudens lijken daarmee de eerst aangewezen groep voor een tijdelijke oplossing. Dit beperkt het aantal geschikte locaties, omdat ze vooral in en rond het centrum willen wonen. Duurzaamheid is hierbij geen punt, want er zijn vele duurzame concepten voor tijdelijke bouw die 100% recyclebaar zijn.

Meer flexibiliteit van vastgoed is een ander punt. De grachtengordel is hier, opnieuw, een mooi voorbeeld van. Van het woonhuis van een puissant rijke koopman uit de 17^e eeuw, tot een mix van stedelijke functies in de 21^e eeuw: restaurant in souterrain, kantoor op de bel-etage en appartementen erboven. Alles in 1 pand. Dit illustreert dat een ruime maatvoering en/of uitbreidingsmogelijkheden en een soepel planologisch beleid het mogelijk maken om in de loop der tijden de functie van statisch vastgoed te laten mee veranderen met de dynamiek van de samenleving.

Tijdelijke en flexibele bouw is een deel van de oplossing. In de Waalsprong willen we partijen interesseren voor een paar verkennende pilots op dit terrein.

De mogelijke negatieve gevolgen van krimp voor de minder courante delen van de stad aan west- en zuidkant vragen om een goede risicoanalyse, gevolgd door een scenario-ontwikkeling.

Voorkomen moet worden dat op langere termijn vastgoedeigenaren vluchten en de kosten van een negatieve spiraal afwentelen op de stedelijke samenleving. De woningcorporaties, met veel bezit in minder courante delen hebben hier een verantwoordelijkheid.

In deze woonagenda agenderen we dit punt. In het besef dat 15 jaar vooruitkijken in een dynamische wereld een hachelijk zaak is. Maar in de wetenschap dat de na-oorlogse groei z'n einde nadert, en nu zijn schaduwen vooruit werpt. Daarom verdient dit thema de komende tijd meer en bredere aandacht. Daartoe starten we in 2015 een traject om toekomstscenario's te ontwikkelen. Dit doen we met een bredere scope dan wonen alleen omdat het ook raakt aan voorzieningen, onderwijs, winkels etc. En daarmee aan stedelijke ontwikkeling en leefbaarheid in het algemeen. Met een verkenning van zekere en onzekere omgevingsontwikkelingen willen we de opgaven voor de gemeente in de komende decennia scherper in beeld krijgen.

5.3. Verduurzaming van de woningvoorraad

Nijmegen wil een duurzame stad zijn. De doelstelling is om in 2045 energieneutraal te zijn. Daarom zetten we zwaar in op energiebesparing en de opwekking van duurzame energie. Een belangrijke bijdrage wordt daarbij geleverd door het energiezuiniger maken van de bestaande woningvoorraad. Dit leidt tot minder uitstoot van CO₂, lagere energielasten en dus lagere woonlasten. Ook het wooncomfort neemt toe en woningen zijn toekomstbestendig. Door hierin te investeren is volgens het onderzoek van de Stadsregio de betaalbaarheidsproblematiek niet direct weg te nemen, maar alle beetjes helpen en duurzaamheidsdoelstellingen komen wel dichterbij.

We willen meters maken en corporatiewoningen versneld verduurzamen. Denk hierbij aan de rijtjeswoningen uit de jaren zestig, zeventig en tachtig. We zetten in op een structurele aanpak in overleg met de corporaties. Geen losse of ad hoc projecten, dus in eerste instantie niet de woningen met een beschermde status, zoals monumenten. Ook niet de woningen die recentelijk zijn gerenoveerd en nu een label C hebben. De investering moet wel verstandig en logisch zijn. In het Coalitieakkoord is de doelstelling opgenomen om alle sociale huurwoningen van de corporaties in 2018 minimaal op het niveau van energielabel B te hebben. In 2013 had 29% van de corporatiewoningen label A of B, en 33% label C. De rest, ruim 11.000 woningen, zit daar onder. Deze doelstelling van minimaal label B in 2018 blijkt te ambitieus. De afspraak met de corporaties is om de landelijke afspraak, gemiddeld label B in 2020, in Nijmegen te versnellen naar een ambitie van gemiddeld label B in 2018.

In de particuliere voorraad, 30.000 woningen van eigenaar-bewoners en 7.800 particuliere huurwoningen, is ook nog flink wat energiebesparing te bereiken. De aanpak van de afgelopen jaren heeft effect gehad. Ruim 2.750 Nijmeegse woningeigenaren besloten afgelopen drie jaar maatregelen uit te voeren die goed zijn voor het milieu, en op termijn geld schelen in de eigen portemonnee. Dat is 8,4 % van alle particuliere woningeigenaren. De gemeente en de provincie Gelderland stelden de subsidies beschikbaar voor de maatregelen. Bij het Loket Duurzaam Wonen kunnen mensen terecht voor informatie en advies. Via projecten als De Knop Om en Energieplein Nijmegen stimuleren we mensen samen maatregelen te nemen en om tot gedragsverandering te komen. Een cruciale factor bij het realiseren van energie- en woonlastenbesparing.

We zetten in op de doorontwikkeling van een aanpak om mensen te stimuleren om te investeren in energiebesparing. Ontzorgen en meer gebruiksgemak voor de bewoners is daarbij het motto. In de nabije toekomst gaat energieneutraal renoveren van woningen een steeds grotere rol spelen. Overheden, marktpartijen en financiële instellingen werken aan concepten om een energieneutrale renovatie voor particulieren aantrekkelijk te maken. Bijvoorbeeld Stroomversnelling Koopwoningen en Ons Huis Verdient het.

In 2020 moet nieuwbouw energieneutraal zijn. Dat is in het Bouwbesluit geregeld. Daarnaast zijn duurzame stedelijke kwaliteit en omgevingskwaliteit vereist om in een stad prettig te kunnen leven, wonen en werken. Waalsprong en Waalfront bieden nu kansen om deze principes toe te passen. Met het warmtenet wordt de restwarmte van de ARN gebruikt voor verwarming en warm tapwater voor de woningen in de Waalsprong (nu al 4000 aansluitingen) en de Waalsprong. In totaal zullen in beide gebieden zo'n 11.000 woningen zijn aangesloten. Verdere uitrol van het warmtenet is in studie.

5.4. Wonen met zorg en service

De opgave is om de gevolgen van de vergrijzing op te vangen. Het Coalitieakkoord benoemt de inhaalslag op het terrein van wonen en zorg dan ook als speerpunt. Mensen met een zorgvraag moeten goed en zoveel mogelijk zelfstandig kunnen wonen in hun eigen woonomgeving, met een passend voorzieningenniveau in de wijk. Het Nijmeegs planningskader "Wonen met Zorg" is daarvoor de basis. Het planningskader constateert een groeiende behoefte aan seniorenwoningen en levensloopgeschikte woningen. Rolstoelwoningen zijn er voldoende in de hele stad, maar het centrum, Oud-West en Midden zijn te karig bedeed. Verder zijn er meer vormen van beschermd en verzorgd wonen nodig. Het planningskader heeft een dynamisch karakter, en zal gaandeweg worden aangevuld en verbeterd. Niet elke senior heeft een vraag naar een zorggeschikte woning. Maar het is evident dat er een grote opgave ligt op het gebied van wonen, zorg en welzijn. Het speelveld is complex met veel spelers en belangen. Om die reden zijn in het planningskader 4 prioriteitsgebieden aangewezen. Centrum, Midden, Oost en Lindenholt. In deze gebieden is de opgave het meest urgent. Hier ontwikkelen we een gezamenlijke aanpak met instellingen op het terrein van zorg- en welzijn en de woningcorporaties.

De doelstelling voor de 4 woonservicegebieden is de volgende:

- Ouderen, zorgbehoevenden, mensen met (functie)beperkingen blijven wonen in hun wijk met de benodigde zorg en dienstverlening.
- We willen levensloopbestendige wijken realiseren door voldoende en geschikte en betaalbare woningen voor deze burgers te realiseren;
- We zetten in op per gebied benodigde en bereikbare zorg- en welzijnsvoorzieningen.
- We willen zoveel mogelijk de zelfstandigheid bevorderen voor genoemde burgers en dragen zorg voor een barrièrevrije en sociaal veilige woonomgeving.
- Voor mensen die niet (meer) de regie kunnen voeren over het eigen leven bestaat een intramuraal aanbod. Dit kan in de vorm van een grote verpleeginstelling dan wel in de vorm van kleinschalig wonen zijn.

In 2015 maken we een Top 10 van de belangrijkste actiepunten met een integraal karakter. Dit doen we per wijk en deels op stedelijk niveau. Met de samenwerkende partners in het veld willen we vervolgens prestatieafspraken maken om tot resultaat te komen. Onderwerpen daarbij zijn onder andere de betaalbaarheid van zorgwoningen, realisatie van gewenst aantal levensloopgeschikte woningen per wijk, en het labelen van woningen voor mensen met lichte fysieke beperkingen.

5.5 Kwaliteit van wijken

Veel ogen zijn doorgaans gericht op de nieuwbouwopgave, maar de meeste woningen staan er al, 73.616 per 1 januari 2015 om precies te zijn. Een goed woon- en leefklimaat in de bestaande wijken is de centrale ambitie. Dat betekent aan de ene kant dat slechte delen van het woningbezit aangepakt moeten worden, waarbij we de kansen benutten om meer variatie in het aanbod te brengen. Anderzijds zijn aanpassingen van de woningvoorraad nodig om aan de toekomstige woningvraag te voldoen: meer levensloopgeschikte woningen. En onze doelstelling om meer energie te besparen is ook vooral gericht op de bestaande woningvoorraad. Dat zijn de 3 componenten van de opgaven in de bestaande stad. In het licht van deze opgaven moet ook het beleid ten aanzien van de voorkeurslocaties voor nieuwbouw worden gezien: terughoudend voor de bestaande stad maar geen stilstand. We kijken wel scherper naar de door de Raad vastgestelde toetsingscriteria voor nieuwe woningbouwontwikkelingen: strategische maatschappelijke relevantie, versterking voorzieningen, leefbaarheid, verbetering differentiatie woningaanbod, doelgroepenbeleid, stadium planontwikkeling en financiële gevolgen voor de gemeente.

Wat de aanpak van kwaliteitsachterstanden betreft ligt de nadruk de komende jaren op het afmaken van de herstructureringsopgaven in Oud –West: Rozenbuurt en Kolpingbuurt. Daarnaast komen delen van Oost aan bod: Hengstdal en de Spoorbuurt. De nadruk zal hier meer liggen op woningverbetering dan op sloop en vervangende nieuwbouw. Doelstelling is steeds het versterken van het woon-en leefklimaat, meer variatie in het woningaanbod en het bieden van een positieve keuze aan bewoners. De aanpak van de woningvoorraad verbinden we met een goede kwaliteit in inrichting en beheer van de openbare ruimte: speelplekken groen en parkeren. Daarbij bieden we ruimte aan initiatieven van bewoners om meer zelf in het beheer te doen.

De aanpassingen die nodig zijn als gevolg van de toenemende vraag naar levensloopgeschikte woningen en meer combinaties van wonen met zorg en welzijn, zullen concreet vorm en inhoud krijgen in de uitwerking van het planningskader voor de 4 prioriteitsgebieden. In het terughoudende ontwikkelingsbeleid voor de bestaande stad maken we expliciet een uitzondering voor de ontwikkeling van projecten met wonen en zorg.

Voor de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad voeren we een tweesporenbeleid. Met de woningcorporaties maken we prestatieafspraken over de aanpak, tempo en niveau van duurzaamheid. Voor de rest van de woningvoorraad ontwikkelen we een aanpak die gericht is op het stimuleren van investering in energiebesparing door particulieren.

Zoals onder het thema betaalbaarheid al is opgemerkt constateren we in een aantal wijken met veel corporatiebezit een toenemende instroom van zwakkere en kwetsbare groepen. Dit is een gevolg van de uitstroom uit zorginstellingen door extramuralisering, en een verhoogde instroom van vergunninghouders. Deze ontwikkeling kan soms sociale spanning opleveren die de leefbaarheid niet ten goede komt. Om die reden willen we met de corporaties en zorg- en welzijnsinstellingen op dit punt de vinger scherp aan de pols houden. Bestaande overlegstructuren zijn daarvoor het geëigende middel, samen met de verdere uitrol van “Eén wijk, één plan”, de nieuwe benadering van de wijkaanpak.

Kwaliteit zit ook in cultuurhistorische aspecten. Erfgoed draagt bij aan het woongenot en de binding die bewoners voelen met hun leefomgeving. Vanuit de ambitie om een aantrekkelijke woon- en groeistad te blijven voor iedereen, vinden we het van belang om de historische kwaliteit van wijken en buurten te koesteren en streven we naar een zorgvuldige omgang met cultuurhistorische waarden. Herbestemming en hergebruik van historische gebouwen vormt een belangrijke opgave die te allen tijde vraagt om maatwerk. Omwille van de instandhouding van historische gebouwen en het daarmee verbonden maatschappelijk belang, is het noodzakelijk dat binnen de kaders van de woningbouwprogrammering voldoende ruimte wordt geboden aan functiewijziging naar wonen. Bouwkundige voorzieningen die noodzakelijk zijn om een woning te splitsen of om souterrains bewoonbaar te maken, kunnen grote gevolgen hebben voor het exterieur en interieur van een

monumentaal pand of het karakter van een beeldbepalend pand of stadsbeeldobject. Bij dergelijke ingrepen is het noodzakelijk dat bouwtechnische aanpassingen door middel van maatwerk worden afgestemd op cultuurhistorische randvoorwaarden. Ook bij ingrepen die gericht zijn op het bevorderen van duurzaamheid dient rekening gehouden te worden met de cultuurhistorische waarden van beschermde panden en beschermde gebieden. Om die reden zet de gemeente Nijmegen in op ondersteuning en informatieverstrekking aan eigenaren van monumenten, beeldbepalende panden en stadsbeeldobjecten over duurzaamheidsmaatregelen. Bovendien vormt de instandhouding van cultuurhistorische waarden een centraal thema bij de prestatieafspraken met woningcorporaties over het verduurzamen van de woningvoorraad.

5.6 Kamerbewoning: veilig en leefbaar

Voor de verdere ontwikkeling van Nijmegen als kennisstad is een goede (particulier) kamermarkt een randvoorwaarde. De kamermarkt is echter een kwetsbare markt waarbij huurders beschermd dienen te worden tegen ongewenste situaties. Daarom gaan wij door met de huurteams zodat zij van 2015 tot en met 2018 1.500 huurders kunnen helpen bij het tegengaan van te hoge huren en gebrekkig onderhoud. Op de kamermarkt én op de reguliere huurmarkt.

Kamerverhuur moet aansluiten bij het karakter van de studentenstad die Nijmegen is, maar mag niet tot overmatige overlast voor buurtbewoners leiden. Bij de opstelling van deze woonvisie is dit punt duidelijk naar voren gebracht door bewoners. Waarbij opgemerkt dat dit voor alle woonvormen geldt. Om woonoverlast bij kamerbewoning tegen te gaan zetten we in op twee sporen: enerzijds op communicatie en participatie, anderzijds op aanscherping van vergunningsvoorwaarden voor kamerverhuur. Hiermee beogen we overlastsituaties te voorkomen en wijken juist te versterken door de aanwezigheid van kamerbewoners.

Communicatie en participatie

Op basis van signalen van bewoners en de discussienota kamerbewoning is vorig jaar onderzocht waar melding van woonoverlast niet goed gaat. Dit onderzoek geeft aanleiding om het oppakken en de registratie van meldingen te verbeteren in 2015. Hierdoor kunnen burgers beter worden geholpen en het zorgt bovendien voor verbetering van handhavingsmogelijkheden. Tegelijkertijd verbeteren we de website, zodat burgers weten wat ze kunnen doen in geval van overlast.

Het klachtenpatroon in Nijmegen geeft een sterk wisselend beeld. In de meeste wijken is nauwelijks sprake van klachten. Klachten concentreren zich in de wijken in en om het centrum en dan in een paar straten in het bijzonder. In situaties waarbij dispuutshuizen ernstige overlast veroorzaken, en een dialoog met bewoners niet tot verbetering leidt, is de Radboud Universiteit bereid haar netwerk richting de betreffende studentenvereniging in te zetten.

Vergelijkbaar met Amsterdamse en Arnhemse initiatieven, zetten we in op maatschappelijke projecten waarbij studenten een wijk versterken. Te denken valt aan ondersteuning van studenten aan mensen met een zorgbehoefte of bewoners van kansarme wijken.

Aan nieuwe kamerbewoners worden folders uitgedeeld waarin ze welkom worden geheten en tips krijgen om bij te dragen aan de wijk en overlast te voorkomen.

Om de brandveiligheid te bevorderen blijven we inzetten op de eigen verantwoordelijkheid van huurders en verhuurders door communicatie en controleren we daarnaast steekproefsgewijs. Het huidige beleid, gericht op preventie en voorlichting via www.ennuweg.nl, zetten we voort. Bij dit project zetten we gelijktijdig in op inbraakpreventie.

Aanscherpen vergunningsvoorwaarden

We scherpen de voorwaarden voor een omzettingsvergunning aan. Vanaf 3 kamers wordt een vergunning verplicht en vanwege de grote vraag naar goedkope woningen geven we voor de verkamering van deze woningen geen vergunningen meer af. We toetsen schepers aan de voorkant

op aspecten als brandveiligheid, geluidsisolatie, en afvalvoorzieningen. Daarnaast dient een nieuwe verhuurder zich direct bij omwonenden bekend te maken, zodat omwonenden weten wat er in hun directe woonomgeving gebeurt en wie ze kunnen aanspreken.

Tot slot zetten we in op de transformatie van leegstaande kantoren naar studenten en/of jongerenhuisvesting. Indien een bestemmingsplanwijziging nodig is wordt er beoordeeld of kamerbewoning qua aard, omvang en uitstraling in het bestaande woon- en leefklimaat past en of er geen afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van aanwezige cultuurhistorische waarden. Op deze wijze willen we overlast voorkomen op de kamermarkt die belangrijk is voor de verdere ontwikkeling van Nijmegen als kennisstad. We zetten daarom niet in op quota voor kamerverhuur, sluiten geen gebieden uit voor kamerverhuur en stellen ook geen extra ambtenaren aan om deze quoterings te handhaven.

5.7 Doelgroepen

Klassieke doelgroep en daarboven

Het woonbeleid richt zich traditioneel op de klassieke volkshuisvestingsopgave: betaalbaar wonen voor mensen met lage inkomens. Nog steeds actueel, daar richten wij ons ook op. Over de huisvesting van huishoudens met inkomens tot € 34.000 maken we afspraken met de woningcorporaties. Dat zijn de doelgroep en de doelgroep +. Als de Rijksoverheid de grens wijzigt naar € 38.000 dan is dat het uitgangspunt. Voor huishoudens die tot de doelgroep behoren (max € 29.000) vinden we de voorraad tot € 619 betaalbaar (de hoogste aftoppingsgrens in de Wet op de Huurtoeslag).

De groepen boven de € 34.000 tot € 43.000 komen niet in aanmerking voor de sociale voorraad, maar kunnen in veel gevallen ook niet terecht in de koopsector vanwege onvoldoende leencapaciteit. Daarmee zitten ze knel. Het gaat om ca. 10.000 huishoudens. Voor een groot deel wonen deze mensen "scheef" in een sociale huurwoning. Het huurbeleid van het rijk is erop gericht om ze met hogere huurverhogingen te verleiden te verhuizen. Probleem daarbij is dat ze niet makkelijk ergens anders terecht kunnen, en daarom blijven zitten. Deze scheefheid vinden wij acceptabel. Mensen zijn vaak verankerd in de wijk en onderdeel van het sociale weefsel.

Wel gaan we met partijen in overleg over wat we voor deze groep kunnen en willen doen, vooral gericht op het bieden van geschikt en betaalbaar woningaanbod voor deze groep, zodat ze wel kunnen doorstromen.

Jongeren en starters

Deze groepen willen we graag in de stad houden. Het gaat om werkende jonge mensen die uit huis gaan en/of na hun opleiding hun eerste baan hebben en goede en geschikte woonruimte zoeken. In het woningbouwprogramma staan meer dan 1.000 woningen gepland die aansluiten bij hun vraag: relatief goedkope huurwoningen in en rond het centrum van de stad (o.a. Nimbus-toren met 117 en de Handelskade met 179 appartementen in de sociale huur).

Onder deze groepen rekenen we ook pas afgestudeerden aan universiteit en hogeschool. Dit talent willen we ook graag aan de stad binden. Een deel van hen moet na het afstuderen hun studentenkamer verlaten, wanneer de verhuurder werkt met een zogeheten campuscontract. De SSHN werkt hier mee om de doorstroming te bevorderen. Tegelijk zien we een trend dat ex-studenten graag blijven wonen in de stad waar ze studeerden. In Nijmegen lukt dat beter dan in andere kennissteden. Niettemin is er een actuele en groeiende vraag naar kleine en betaalbare woningen voor deze groep starters.

Koopstarters blijven we ondersteunen met de starterslening. Voor jongeren met een flexcontract is dit veelal geen optie omdat zij van geen enkele bank een lening krijgen en dan ook niet in aanmerking komen voor een aanvullende starterslening. Dit is lokaal niet op te lossen. Zij blijven aangewezen op huurwoningen tot hun inkomen meer vastigheid kent. Daarom willen we ook meer

huurwoningen voor deze groep bouwen. Jongeren en starters zijn een gemêleerde groep. Om meer grip te krijgen op omvang, segmentatie en woonwensen doen we in 2015 nader onderzoek.

Vergunninghouders (asielzoekers met een verblijfsstatus)

De huisvesting van deze mensen is een wettelijke taak. Iedere gemeente krijgt halfjaarlijks een taakstelling opgelegd. De afgelopen jaren hebben we in goede samenwerking met de woningcorporaties deze taakstellingen ingevuld. Als gevolg van de oorlogssituatie in het Midden-Oosten is het aantal vluchtelingen sterk toegenomen. Voor 2015 is de taakstelling 287 te huisvesten vergunninghouders, dubbel zoveel als in 2014. Voor 2016 zal de taakstelling naar verwachting minimaal 400 bedragen. De groep te huisvesten statushouders kent veel alleenstaanden, veelal jonger dan 23. Dit betekent dat ze onder de jongerentabel in de Wet op de Huurtoeslag vallen, en aangewezen zijn op woonruimte met een huur tot € 357. Omdat deze woningen schaars zijn, en er slechte ervaringen zijn met het huisvesten van meerdere jongeren in één huis, is de huisvesting van deze groep lastig te realiseren. Om deze redenen zoeken we naar mogelijkheden om in bestaande gebouwen die leeg staan of komen te staan, extra ruimte te creëren. Met voldoende begeleiding kan zo de extra toestroom gehuisvest worden. Met de woningcorporaties maken we nieuwe afspraken over het huisvesten van statushouders.

Kwetsbare groepen

De huisvesting/toegang tot de woningmarkt van kwetsbare groepen aan de onderkant van de woningmarkt verdient onze aandacht. Het gaat om een breed scala aan mensen die om wat voor reden dan ook in de problemen zijn geraakt, zoals dak- en thuislozen, zwerfjongeren, (ex)-psychiatrische patiënten, en re-integrerende verslaafden, voor wie het weer beschikken over woonruimte een noodzakelijke basisvoorwaarde is om weer een zelfstandig bestaan op te bouwen. In Nijmegen zijn er goed functionerende samenwerkingsverbanden tussen woningcorporaties en een groot aantal zorginstellingen om deze groepen te huisvesten en te begeleiden, zoals Iriszorg, RIBW en Moviera. De corporaties doen goed werk door via de WBB (Werkgroep Bijzondere Bemiddeling) deze groepen te huisvesten, de behoefte aan huisvesting is echter groter dan het aantal beschikbaar gestelde woningen. Daardoor verblijven mensen veel langer dan noodzakelijk in de opvangvoorzieningen. Dat is duur en ineffectief; mensen die klaar zijn om weer zelfstandig te gaan wonen raken gedemotiveerd door de lange wachttijd en houden een opvangplek bezet waar iemand anders behoefte aan heeft. In de prestatieafspraken met de corporaties zoeken we naar verbetermogelijkheden. Die kunnen liggen in het beschikbaar stellen van meer woningen, maar ok bv. in medewerking aan bijzondere projecten voor huisvesting zoals Housing First. We nemen ons voor de vraag naar huisvesting voor deze groepen goed in kaart te brengen, zodat we passende afspraken kunnen maken bij de omvang van de opgave en de eisen aan de begeleiding die gesteld moeten worden om dit succesvol te laten verlopen. Daarnaast kiezen we een regionale insteek met woningcorporaties en zorgpartijen omdat de instroom uit de hele regio komt, en de hele regio dan ook de oplossing moet bieden.

Hier bovenop ontstaat er door de scheiding van wonen en zorg, de decentralisatie van het beschermd wonen GGZ naar de centrumgemeenten en door de versterkte extramuralisering in onder andere de GGZ een toenemende vraag naar huisvesting voor deze groepen. Omdat het veelal om lage inkomens gaat zijn de corporaties ook hier in beeld voor het bieden van geschikte huisvesting, waarbij zorgpartijen de zorg bieden. Bovendien stelt dit, afhankelijk van de persoon en zijn mogelijkheden en beperkingen, eisen aan de woning, de woonomgeving of de draagkracht en acceptatie in de buurt. Zeker t.a.v. de decentralisatie van het beschermd wonen GGZ hebben wij, net als voor opvang, groot belang als gemeente om voldoende door- en uitstroommogelijkheden te realiseren voor deze groep, zodat de schaarse en kostbare plaatsen voor beschermd wonen beschikbaar zijn voor de mensen die ze echt nodig hebben en mensen die weer tot meer

zelfstandigheid in staat zijn, ook weer zelfstandig(er) kunnen wonen. Nieuwe arrangementen van wonen met meer of minder zorg, zijn daarvoor nodig.

Voor mensen die niet in staat zijn 'gewoon' in een wijk te wonen bouwen we een aantal Skaeve Huse. In de Weezenhof worden binnenkort 8 van deze woningen gerealiseerd. Een tweede locatie zoeken we in Nijmegen Noord.

Nu de decentralisatie Jeugdhulp heeft plaatsgevonden, komt bovendien het vraagstuk van jongerenhuisvesting nadrukkelijk aan de oppervlakte. Jongeren die op hun 18de de jeugdzorg verlaten, (aanstaande) tienermoeders e.d. die niet (meer) bij hun ouders kunnen wonen hebben woonruimte nodig, maar er is voor hen niets beschikbaar. Het gaat om de groep tussen de 18 en 27 jaar, geen kleine groep. Zij hebben geen woonduur, een zelfstandige woning kunnen ze niet betalen en voor studentenhuisvesting komen ze (nog) niet in aanmerking omdat ze op een lager niveau een opleiding volgen of niet naar school gaan. Een investering in (gedeelde) huisvesting voor deze jongeren, zodat ze een stabiele basis hebben, kunnen leren op eigen benen te staan, hun opleiding af kunnen maken en/of voor hun kind leren zorgen, is echt noodzakelijk om ook deze jongeren een goede toekomst te bieden. Voor deze groep willen we, in overleg met onze partners in wonen en zorg, de komende periode oplossingen bieden om ze letterlijk een dak boven het hoofd te geven.

Expats

De aanwezigheid van de Radboud Universiteit, het Radboud UMC en een aantal kennisintensieve bedrijven zorgt voor een internationaal karakter van opleidingen en arbeidsmarkt. De aanwezigheid van buitenlandse promovendi en werknemers zorgt voor een specifieke huisvestingsbehoefte. Het verder versterken van de kenniseconomie is, onder meer, gebaat bij een goede huisvesting van deze expats. Een eerste quick scan in 2014 leverde een beeld op van een grote groep expats met een tijdelijke huisvestingsbehoefte en niet al te hoge inkomens die de meeste moeite hebben om snel aan huisvesting te komen. De expats met een prima salaris blijken zich, niet verrassend, veel beter te redden op de woningmarkt. In overleg met de Radboud Universiteit brengen we in 2015 de vraagkant scherper in beeld. Vervolgens gaan we actief en gericht zoeken naar huisvestingsmogelijkheden. Daarbij denken we primair aan verbouw van bestaande leegstaande of leegkomende gebouwen.

Woongroepen

Het fenomeen woongroep is in Nijmegen al langer bekend. In de jaren 70 en 80 van de vorige eeuw zijn veel woongroepen ontstaan. Vaak in de vorm van een vereniging die een pand kocht. Alle leden waren dan mede-eigenaar. In de loop der jaren zijn deze panden woongroep gebleven of verkocht waarbij alle leden in geval van overwaarde in de opbrengst deelden. De vraag naar wonen in groepsvorm is nooit helemaal verdwenen, en lijkt tegenwoordig een lichte revival mee te maken. Zo zijn er in de Vossenpels een drietal CPO projecten met vormen van gezamenlijk wonen en leven. En ook elders in de stad zijn er initiatieven. Het past in een trend waarin mensen meer zelf het initiatief nemen om hun leven vorm en inhoud te geven, en dus ook hun woonvorm. Een overheid die aanstuurt op langer zelfstandig wonen op oudere leeftijd geeft een impuls aan dergelijke initiatieven. Maar ook jongere groepen gelijkgestemden opteren voor deze optie.

Waar gewenst en ruimtelijk goed inpasbaar zullen wij planologische medewerking verlenen aan deze initiatieven. Maar woongroepen zullen zelf hun financiering moeten regelen, eventueel in combinatie met een woningcorporatie als opdrachtgever voor de bouw.

De nieuwe Woningwet biedt de mogelijkheid voor huurders van corporaties om een coöperatieve woonvorm op te richten. Zo ontstaat een alternatief voor huren bij een corporatie. Dit maakt meer collectieve vormen van gezamenlijk wonen mogelijk die een betekenisvolle toevoeging aan de woningmarkt kunnen zijn. Dit sluit mogelijk goed aan bij een toenemende vraag naar gezamenlijk wonen in Nijmegen. Wij staan hier positief tegenover. De komende tijd zal de praktijk moeten uitwijzen in hoeverre initiatieven rond wooncoöperaties vorm en inhoud krijgen.

6. Uitvoeringsagenda per opgave

PM Uitvoeringsagenda nader uitwerken (schema: wat, wie, wanneer), o.a. op basis van het bod van de woningcorporaties

Woningbouwopgave

- Aanpak woningproductie middeldure huur met marktpartijen
- Instrumenten versnelling woningbouw Waalsprong
- Verdere verkenning agenda krimp
- Afspraken met woningcorporaties over nieuwbouwproductie nieuwbouw

Betaalbaarheid

- Afspraken met woningcorporaties
- Aantallen woningen tot aftoppingsgrenzen, tot huurtoeslaggrens en niet-DAEB
- Aantal nieuwbouwwoningen.
- Samenwerking preventieve aanpak Aanvalsplan Armoede en Schulden.
- Afspraken n.a.v. onderzoek effecten verschuiven afvalstoffenheffing incl. alternatieve scenario's en financiële inzet woningcorporaties.

Verduurzaming

- Afspraken met woningcorporaties
- Aantallen en tempo labelstappen bestaande woningvoorraad
- Uitwerken stimuleringsaanpak particuliere markt

Wonen met zorg

- Aanpak Top 10 actiepunten, samen met partners
- Afspraken over uitvoering met corporaties en zorgpartijen: betaalbaarheid van zorgwoningen, labelen van woningen voor mensen met een lichte fysieke beperking, doestelling en realisatie aantal opgepluste woningen per wijk.

Kwaliteit van wijken

- Uitvoering 3 sporen beleid: Kwaliteitsverbetering, verduurzaming, levensloopbestendigheid
- Vinger aan de pols instroom kwetsbare groepen.

Kamerverhuurbeleid

- Werkzaamheden Huurteams voortzetten (2015 t/m 2018)
- Voorkomen en tegengaan woonoverlast (2015 e.v.):
- Melding en registratie van woonoverlast verbeteren
- Website verbeteren: wat te doen bij woonoverlast?
- Opstart maatschappelijke projecten ter versterking van wijken
- Brandveiligheid: project "ennuweg" voortzetten
- Aanscherpen voorwaarden omzettingsvergunning
- Transformatie: ruimtelijke toets in geval van bestemmingsplanwijziging
- Bij vergunningverlening: folders voor nieuwe bewoners

Doelgroepen

- Project huisvesting taakstelling vergunninghouders uitvoeren
- Afspraken met corporaties over huisvesting van vergunninghouders en begeleiding
- Omvang huisvestingsvraag bijzondere doelgroepen in beeld brengen
- Inzet op afspraken over regionale aanpak in huisvesting van bijzondere doelgroepen.

- Realiseren van 8 Skeave Huse in de Waalsprong
- Een dak boven het hoofd voor jongeren die de jeugdhulp verlaten
- Huisvestingsbehoefte expats nader in beeld brengen en huisvestingsproject faciliteren
- Onderzoek naar omvang en woningvraag van jongeren en starters
- Afspraken met corporaties over huisvesting huishoudens € 34.000 - € 43.000

Onderwerpen prestatieafspraken woningcorporaties

Zoals reeds opgemerkt ligt een flink deel van de stedelijke opgaven op het terrein van de woningcorporaties. Met hen willen we een nieuwe set prestatieafspraken maken om onze ambities en doelstellingen om te zetten in resultaten. Dat zullen we doen in een tripartite overleg waar in ook de huurdersorganisaties een plaats aan tafel hebben. Dit is een eis van de nieuwe Woningwet. In dit onderdeel staan de onderwerpen waarover we in ieder geval met de corporaties concrete en betekenisvolle afspraken willen maken.

Betaalbaarheid

- Aantallen woningen betaalbare nieuwbouw
- Aantallen betaalbare woningen in de bestaande voorraad
- Samenwerking preventieve aanpak Aanvalsplan Armoede en Schulden.
- Afspraken n.a.v. onderzoek effecten verschuiven afvalstoffenheffing incl. alternatieve scenario's en financiële inzet woningcorporaties.

Verduurzaming

- Aantallen en tempo labelstappen bestaande woningvoorraad

Wonen met zorg

- Aanpak Top 10 actiepunten
- Betaalbaarheid van zorgwoningen
- Labelen van woningen voor mensen met een lichte fysieke beperking
- Doelstelling en realisatie aantal opgepluste woningen per wijk.

Kwaliteit van wijken

- Afspraken over uitvoering 3 sporen beleid: kwaliteitsverbetering, verduurzaming, levensloopbestendigheid

Doelgroepen

- Afspraken met corporaties over huisvesting van vergunninghouders en begeleiding
- Afspraken over huisvesting overige kwetsbare groepen

Informatie en resultaten

- Afspraken over rapportage, monitoring en informatievoorziening

7. Bijlagen

Bijlage 1 Definities

PM Nader uitwerken

Woningbouw

Goedkope huur	tot € 711
Middeldure huur	€ 711- € 900
Dure huur	> € 900
Goedkope koop	< € 215.000
Middeldure koop	€ 215.000 - € 265.000
Dure koop	> € 265.000

Doelgroepen

Primaire doelgroep

De primaire doelgroep op basis van de Algemene Wet Inkomensafhankelijke Regelingen (AWIR).

Per 1 januari 2015 gelden de volgende normen:

- tot € 21.950 (eenpersoonshuishoudens jonger of gelijk aan 65 jaar)
- tot € 29.800 (meerpersoonshuishoudens jonger of gelijk aan 65 jaar)
- tot € 21.950 (eenpersoonshuishoudens ouder dan 65 jaar)
- tot € 29.825 (meerpersoonshuishoudens ouder dan 65 jaar)

Doelgroep +	€ 29.000 - € 34.000
Middengroepen	€ 34.000- € 38.000

Huurtoeslaggrenzen

Jongerengrens (<23 jaar)	€ 403,06
Lage aftoppingsgrens	€ 576,87
Hoge aftoppingsgrens	€ 618,24
Huurtoeslaggrens	€ 710,68 (vanaf 2015 voor 3 jaar bevroren)

Slaagkans

De kans dat een woningzoekende die in de peilperiode minstens eenmaal heeft gereageerd op een woning ook daadwerkelijk een woning bemachtigt. Hierbij wordt het aantal woningzoekenden dat in de peilperiode er in slaagt een huurwoning te vinden, gedeeld door het aantal woningzoekenden dat gereageerd heeft.

Bijlage 2: Woonmilieuomschrijving

PM Nader uitwerken

De volgende woonmilieus worden in Nijmegen onderscheiden:

Het centrumstedelijke woonmilieu

Het stadsbuurtwoonmilieu

Het stedelijk compact woonmilieu

Het stedelijk grondgebonden woonmilieu

Het groenstedelijke woonmilieu

Bijlage 3. Zienswijzen, opmerkingen, reacties

PM