



Gemeenteraad van Nijmegen

Postadres

Gemeente Nijmegen
ST20, Stadsontwikkeling (ST20)
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

Bezoekadres

Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen

T 14 024
nijmegen.nl

Contactpersoon

Bas Böhm
b.bohm@nijmegen.nl
T 024 – 329 0652751639

Ons kenmerk

D250069051

Datum 4 februari 2025
Onderwerp Acties goedkope koopwoningen

Geachte leden van de raad,

De Nijmeegse Woonagenda 2024 – 2029 zet in op het toevoegen van betaalbare woningen, waaronder goedkope koopwoningen. Bij de behandeling van de woonagenda is de motie ‘actieplan goedkope koopwoningen’ (ID 1225) aangenomen. Hierin wordt ons college verzocht een plan uit te werken om gericht op goedkope koop te sturen bij (nieuwe) planontwikkelingen uitgezet in de periode van de woonagenda en dit plan in Q4 van 2024 aan de raad te doen toekomen. In deze brief lichten we toe welke acties we nemen voor sturing op de realisatie van meer goedkope koopwoningen.

Ambities en uitgangspunten Nijmeegse Woonagenda 2024-2029

In de woonagenda is de ambitie opgenomen om 10.000 tot 12.000 woningen toe te voegen in de periode 2024 tot en met 2030 via nieuwbouw en de bestaande voorraad, waarvan twee derde deel van de nieuwbouw in het betaalbare segment. Van de minimaal 10.000 woningen zijn er circa 2.500 voor studenten (zelfstandig of onzelfstandig). Exclusief studenten betekent dit een ambitie om 7.500 tot 9.500 woningen toe te voegen via nieuwbouw en bestaande bouw.

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

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

Goedkope koopwoningen zijn in de woonagenda gedefinieerd als woningen met:

- Een maximale prijs van € 302.000 (prijspeil 2024). Bij nieuwbouw gaat het om een vrij op naam prijs. De prijs wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van landelijke normen uit het programma Betaalbaar Wonen van de rijksoverheid. Met deze indexatie komt de maximale prijs in 2025 op € 313.000.
- Kwaliteit: minimaal 40m² gbo (gebruiksoppervlakte).

- Doelgroep: huishoudens met een jaarlijks inkomen van maximaal 1,7 x de hoge inkomensgrens van de DAEB-norm.

Om te voldoen aan het uitgangspunt om minimaal 10% goedkope koop te realiseren met een totale woonbehoefte van minimaal 10.000 woningen (minimaal 7.500 exclusief woningen voor studenten) betekent dat er van 2024 t/m 2030 minimaal 750 goedkope koopwoningen toegevoegd moeten worden. Het uitgangspunt is een woningbouwprogramma van minimaal 130% van de woonbehoefte. Dit betekent dat er minimaal 975 goedkope koopwoningen in het woningbouwprogramma opgenomen zouden moeten zijn.

Aanpak goedkope koop

Gezien het eerdere achterblijvende aandeel goedkope koopwoningen, wordt er in de woonagenda meer dan voorheen ingezet op deze categorie. Op verschillende manieren sturen we op realisatie van goedkope koopwoningen. Dit doen we door samenwerking, een gedifferentieerd, actueel en waar mogelijk flexibel woonprogramma, focus op goedkope koop bij nieuwe initiatieven, het benutten van kansen in de bestaande voorraad, inzet van financiële instrumenten en publiek- en privaatrechtelijke sturing.

We stimuleren de realisatie van goedkope koopwoningen. De ambities van de Nijmeegse woonagenda hebben vooral effect op nieuwe plannen en plannen waar geen harde afspraken van toepassing zijn. Dit betekent dat het effect van deze sturing voor een belangrijk deel op middellange termijn waar te nemen zal zijn. Via doorwerking van het vorige woonbeleid en via gerichte inzet van instrumenten stimuleren we ook de realisatie op korte termijn.

Bij de ontwikkeling van een woningbouwproject komen diverse (gemeentelijke) ambities samen. Daarbij moeten vaak ook keuzes gemaakt worden hiertussen. Het kan daarbij voorkomen dat dit ten koste gaat van de realisatie van goedkope koopwoningen. Via jaarlijkse monitoring van het woningbouwprogramma houden we bij of we op koers liggen ten aanzien van de realisatie van goedkope koopwoningen.

Samenwerking

We sturen als gemeente op realisatie van diverse typen woningen. We bouwen deze echter niet zelf. Daarom werken we intensief samen in een netwerk van ontwikkelaars, woningcorporaties, bouwers, makelaars en andere overheden. Dit doen we onder andere via de Woondeal in de regio of lokaal met de woningcorporaties en huurders, bij verschillende gebieds- en projectontwikkelingen.

Gedifferentieerd woonprogramma en nieuwe initiatieven

- *Actualisatie en indexatie van prijsgrenzen*

De huursegmenten werden al jaarlijks geactualiseerd op basis van rijksrichtlijnen. De gemeentelijke prijsgrens voor koopwoningen kende geen indexatie. Door in de woonagenda een indexatie toe te voegen blijft de prijsgrens actueel en draagt deze bij aan

de haalbaarheid van goedkope koopwoningen bij nieuwe initiatieven. De prijsgrens van € 280.000 is geactualiseerd naar € 302.000 (prijspeil 2024, € 313.000 in 2025). Actualisatie en indexatie van de prijsgrens draagt bij aan de haalbaarheid van goedkope koopwoningen bij nieuwe initiatieven.

- *Toevoeging categorie betaalbare koop*

Naast de goedkope koopwoningen is er in de Nijmeegse woonagenda een categorie betaalbare koopwoningen toegevoegd tot € 390.000 (prijspeil 2024, € 405.000 in 2025). Hiermee sluiten we aan bij de definitie van het Rijk en de Woondeal en creëren we meer uniformiteit. Hiermee sturen we op differentiatie binnen het betaalbare koopsegment en bevorderen we tegelijkertijd de haalbaarheid van goedkope en betaalbare koopsegment in nieuwe initiatieven.

- *Een mix van betaalbare woningen en vrije sector woningen op projectniveau*

Door op projectniveau te sturen op de mix van woningen, beogen we dat het realiseren van onder meer de goedkope koopwoningen mogelijk is vanuit de opbrengsten vanuit andere prijssegmenten. Voor de sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen wordt een minimum percentage genoemd, om zo steviger te sturen op specifiek deze twee prijssegmenten.

- *Focus op goedkope koop bij nieuwe initiatieven*

Zoals in de woonagenda vermeld zijn in de huidige planvoorraad kwantitatief voldoende woningen tot en met 2030 opgenomen, maar zien we een tekort aan goedkope koopwoningen en aan woningen voor specifieke aandachtsgroepen. We sturen op een verandering van het woningbouwprogramma, om dit tekort in te kopen. Indien een nieuw initiatief zorgt voor vergroting van deze categorieën, dan kan vanuit volkshuisvestelijk perspectief worden overwogen mee te werken.

Beter benutten bestaande bouw

- *Splitsen van woningen*

De woonagenda zet naast nieuwbouw nadrukkelijk in op beter benutten van de bestaande bouw. Uw raad is onlangs geïnformeerd over de Notitie aanpak woningsplitsing en woondelen. Het splitsen van woningen heeft een positief effect op de realisatie van goedkope en betaalbare koopwoningen.

Financiële ondersteuning

- *Regeling Woonfonds Nijmegen 2025*

Via het woonfonds willen we versnelling bewerkstelligen bij de totstandkoming van betaalbare woningbouw. In 2025 is € 7,4 miljoen beschikbaar, waarbij specifiek wordt ingezet op het verbeteren van de toegang tot betaalbare woningen voor aandachtsgroepen. In 2025 kunnen subsidies worden aangevraagd, waarbij plannen hoger gewaardeerd worden als ze een hoger aandeel betaalbare woningen bevatten, in het bijzonder in de categorie goedkope koop en/of sociale huur.

- *Startersleningen*

Via de starterslening ondersteunen we huishoudens bij de koop van hun eerste woning. Hiermee maken we de aankoop van woningen tot de NHG grens mogelijk voor starters. In 2024 was circa 45% van het totaal aantal verstrekte startersleningen ten behoeve van de koop van een woning met een prijs tot maximaal € 302.000.

- *Actieve inzet op ondersteuningsmogelijkheden*

Naast inzet van eigen instrumenten zijn we als gemeente continu alert op andere financiële ondersteuningsmogelijkheden. In het bijzonder van het Rijk. De realisatie van betaalbare woningen is de laatste jaren enorm gestimuleerd in Nijmegen door diverse rijksbijdragen via onder meer de woningbouwimpuls, start bouw impuls en het mobiliteitsfonds.

Publiek- en privaatrechtelijke sturing

Het woonbeleid krijgt op verschillende manieren een vervolg, bijvoorbeeld in anterieure overeenkomsten, tenders, ambitiedocumenten of door toepassing van de doelgroepenverordening i.c.m. het omgevingsplan. Hiermee komt een plan tot realisatie.

Voor de instandhouding van deze afspraken ná realisatie, wijzen wij u erop dat er in de stadsbegroting 2025 geen extra middelen zijn gereserveerd voor uitvoeringskosten voor monitoring, controle en handhaving van afspraken over betaalbare woningen, prijssegmenten, doelgroepen en instandhoudingstermijn. Ten aanzien van goedkope koopwoningen betekent dit dat de controle en handhaving op naleving van afspraken ná realisatie onvoldoende gewaarborgd is.

Monitoring en vervolg

Met de bovenstaande acties, als uitwerking van de Nijmeegse Woonagenda 2024-2029, sturen we op de realisatie van goedkope koopwoningen. Op basis van de woonagenda monitoren we jaarlijks de voortgang van de woningbouwprogrammering, waaronder de voortgang op goedkope koop. Uw raad wordt hierover jaarlijks, gelijktijdig met de regionale woningmarktmonitor, geïnformeerd in het tweede kwartaal.

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Nijmegen

A.P.W. van de Klift
gemeentesecretaris

H.M.F. Bruls
burgemeester