
Wonen Leeft !

Woonvisie Nijmegen 2009-2020



nieuwbouw en renovatie van Berchenstraat

Gemeente Nijmegen
Directie Grondgebied
Afdeling Bouwen & Wonen
april 2009

Voorwoord

Nijmegen heeft een goed woonklimaat. Een ruime meerderheid van de bewoners vindt Nijmegen een prettige stad om in te wonen (97%). Maar dit mooie gegeven is voor het gemeentebestuur geen reden om tevreden achterover te leunen. Want we willen er voor zorgen dat ook in de toekomst onze inwoners een geschikte woning in een prettige woonomgeving kunnen vinden. Daarom is actie geboden. Het woningtekort moet worden ingelopen, wonen moet betaalbaar blijven, er zijn meer combinaties van wonen en zorg nodig en het woon- leefklimaat in een aantal wijken kan en moet beter. In de woonvisie die nu voor u ligt komen deze zaken aan bod. Daarbij benoemen we de opgaven voor de komende jaren, stellen de uitgangspunten van het beleid vast en maken we keuzes.

Dit doen we omdat we als gemeente vanuit onze publieke verantwoordelijkheid inhoud willen geven aan goed wonen in Nijmegen. Dat kunnen we niet alleen. In de woonvisie bepalen we de koers. Concrete resultaten kunnen we alleen bereiken in samenwerking met onze partners. Daarom is deze woonvisie ook opgesteld in samenwerking met een aantal van deze partners. Zonder draagvlak geen kans op uitvoering. De woonvisie is daarmee ook een uitnodiging om samen resultaten te boeken.

In deel 1 van de woonvisie komen de uitgangspunten van het beleid, een korte analyse van de woningmarkt en de opgaven aan de orde. In deel 2 gaan we in op het beleid per stadsdeel. Deel 3 behandelt het sturingsperspectief en sluit af met een uitvoeringsagenda voor de komende jaren.

Ik hoop dat we daarmee een heldere richting hebben bepaald die kan inspireren tot een constructieve samenwerking gericht op goed wonen in Nijmegen.

Namens het college van Burgemeester en Wethouders,

Peter Lucassen, wethouder Wonen gemeente Nijmegen

Inhoudsopgave

Voorwoord

Deel 1. Uitgangspunten, analyse en opgaven

1.	Inleiding	4
2.	Uitgangspunten van beleid	4
3.	De woningmarkt in Nijmegen	6
3.1	Gespannen woningmarkt	6
3.2	Gevolgen van de recessie	6
3.3	Kwantitatieve en kwalitatieve tekorten	8
3.4	Kwaliteit bestaande wijken	10
3.5	Omvang groep lage inkomens constant	11
3.6	Overige doelgroepen	11
3.7	Segregatie naar inkomen en kleur	12
3.8	De particuliere markt	12
4.	Opgaven	13
4.1.	Verder inlopen woningtekort	13
4.2.	Continueren wijkaanpak	15
4.3.	Betaalbaarheid en kwaliteit	17
4.4.	Doelgroepen	21
4.5.	Woonruimteverdeling en segregatie	24
4.6.	Particuliere woningvoorraad	26

Deel 2. De wijken

1.	Nijmegen Centrum	27
2.	Nijmegen Oud-West	29
3.	Nijmegen Oost	31
4.	Nijmegen Midden	33
5.	Nijmegen Zuid	34
6.	Nijmegen Nieuw-West	36
7.	Dukenburg	37
8.	Lindenholt	39
9.	Nijmegen Noord	40

Deel 3. Sturingsperspectief en uitvoeringsagenda

1.	Sturingsperspectief	42
2.	Uitvoeringsagenda	44

bijlage 1

Agenda nieuwe prestatieafspraken met de woningcorporaties	46
---	----

bijlage 2

Voorbeeldberekening energiebesparing en woonlasten	47
--	----

Deel 1. Uitgangspunten, analyse en opgaven.

1. Inleiding

Als gemeente willen we beschikken over een actuele visie op het wonen in Nijmegen. In de eerste plaats omdat het een belangrijk thema is. Wonen doet iedereen. Mensen willen een passend huis in een leefbare woonomgeving, een fijne buurt. De betekenis van het wonen is voor alle inwoners groot. Een goed woonklimaat is ook van belang als vestigingsplaatsfactor voor bedrijven en geeft positieve impulsen aan voorzieningen en het culturele klimaat. Een goed woonklimaat is de basis voor een leefbaar, sociaal en vitaal Nijmegen.

In de tweede plaats is een actuele visie noodzakelijk om samen met andere partijen te werken aan het wonen in Nijmegen. Als gemeente bouwen we immers niet zelf, dat doen anderen. Als gemeente wonen we ook niet zelf. Dat doen onze inwoners. De mogelijkheden om als gemeente de volkshuisvesting naar de hand te zetten zijn al lang voorbij. Maar we willen wel vanuit een publiek belang de kaders stellen voor het wonen in Nijmegen. Want “bevordering van voldoende woongelegenheid is onderwerp van zorg der overheid” (art. 22 lid 2 van de Grondwet).

Dat kunnen we niet alleen. Alleen is samenwerking met andere partijen kunnen we resultaten boeken. Met deze geactualiseerde Woonvisie zoeken we die samenwerking met onze partners. Om te werken aan een goed woonklimaat voor iedereen in Nijmegen. “Samen sterk en bruggen bouwen aan de Waal” is niet voor niets de titel van het Coalitieakkoord.

Deze visie is geschreven vanuit de optiek van het wonen. Dit thema raakt ook aan andere onderwerpen. Duurzaamheid, veiligheid, beeldkwaliteit, maatschappelijke opvang en zorg komen ook aan bod. De bestaande beleidsaccenten op die thema's zijn verdisconteerd in deze woonvisie.

2. Uitgangspunten van het woonbeleid

De uitgangspunten van de woonvisie uit 2001 zijn nog steeds actueel en richtinggevend voor de aanpak van de huidige opgaven. Daarom blijven ze onverkort van kracht.

Ongedeelde stad

Nijmegen wil een ongedeelde stad zijn. Dat is het eerste uitgangspunt. We willen geen inkomenswijken. Het gaat om het voorkomen van een sociaal-economische tweedeling tussen de bestaande stad en de Waalsprong. Het gaat ook om het voorkomen van die tweedeling binnen stadsdelen en wijken. Alle stadsdelen moeten toegankelijk zijn voor arm en rijk, jong en oud, autochtoon en allochtoon. Daarom werken we verder aan een gedifferentieerd woningaanbod op stedelijk niveau, wat meer variatie op wijkniveau en homogeniteit op straatniveau. We doen dit met respect voor de identiteit van buurten en wijken. Want elke wijk is anders. Samen vormen ze Nijmegen, dat sociaal-economisch ongedeeld moet zijn.

Het doel blijft om woonmilieus te realiseren waarin mensen graag wonen, met een positief gewaardeerd woonklimaat. Leefbaar, schoon, heel en veilig en met variatie in het aanbod zodat mensen niet noodgedwongen hun wijk uitmoeten als ze aan een nieuwe stap in hun wooncarrière toe zijn. Het behoud van deze doorstromers en stijgers komt de leefbaarheid en sociale structuur ten goede. We richten ons op binnenwijkse

wooncarrières en meer treden op de woonladder. Daarvoor is het ook nodig dat het aanbod, de spreiding en de kwaliteit van voorzieningen in orde is. Een ongedeelde stad vraagt om meer dan alleen een gedifferentieerde woningvoorraad.

We moeten daarbij geen overspannen verwachtingen hebben van het effect van herstructurering en gemengde wijken op sociale processen in een wijk. Gemengd wonen leidt niet zonder meer tot meer contacten. Differentiatie leidt niet automatisch tot meer sociale integratie. De bijdrage van fysieke herstructurering aan sociale doelen is beperkt. Daarom is het samen op gaan met sociaal beleid ook zo belangrijk.

Waar het ons in het woonbeleid om gaat is het realiseren van een woningaanbod op wijkniveau waarbij mensen die dat willen een stap in hun wooncarrière kunnen maken, en niet noodgedwongen de wijk hoeven te verlaten. De stap naar een goedkope koopwoning, een betere maar ook duurdere huurwoning of een woning waarin ouderen tot in lengte van jaren kunnen wonen. Dat helpt mensen vooruit en vergroot hun binding aan de wijk.

Bewoners binden

Bewoners binden is het tweede centrale uitgangspunt. We willen zorgen dat mensen een positieve keuze kunnen maken. Dat kan alleen als we rekening houden met de individuele wensen en financiële mogelijkheden. Dat kan met een adequaat nieuwbouwbeleid en is ook richtinggevend voor de kwaliteitsimpuls in wijken. Daarbij leggen we de volgende accenten.

- We willen voldoende goedkope woningen voor de lage inkomens. Deze mensen moeten kunnen rekenen op steun van de overheid voor goede en betaalbare huisvesting. Deze klassieke volkshuisvestingsopgave is nog steeds actueel.
- Daarnaast richten we ons op het vasthouden van de middenklassen en sociale stijgers. Dit is een brede categorie. Daarbinnen verdient met name de groep die qua inkomen rond de 30.000 tot 35.000 euro zit onze aandacht (de doelgroep-plus, bijvoorbeeld de twee jonge parttime werkende MBO-ers). Deze groep wil graag doorstromen naar een koopwoning maar kan slecht terecht op de stedelijke koopmarkt vanwege te hoge prijzen voor het door hun gewenste aanbod. Het vertrek van deze, en andere middengroepen naar de regio ("up and out") is een indicatie van de onvolkomenheden van de stad als woonstad. Binding van deze groepen is positief voor stad als geheel. Voor het economische draagvlak, de diversiteit en stabiliteit. Zonder middenklasse polariseert de stad en wordt kwetsbaar.
- Ook voor de hogere inkomensgroepen willen we plek in de stad. Deze kritische en koopkrachtige woningvragers kunnen terecht in de bestaande voorraad waar woningen in het duurdere segment tamelijk lang te koop staan. Ook in de nieuwbouw is de duurdere sector goed vertegenwoordigd.
- En als derde punt willen we ook de kansen benutten om nieuwe bewoners aan te trekken. Dat vraagt om wervende woonmilieus, van hoogstedelijk tot meer ontspannen. Zoals in het Waalfront, in de Waalsprong en in groenere milieus in de randen van de stad. Een goed woonklimaat, samen met goede voorzieningen voor o.a. cultuur, sport en onderwijs is een belangrijke vestigingsplaatsfactor voor bedrijven en daarmee van groot belang voor de economische vitaliteit van de stad. Dit deel van de woningvraag is niet zozeer lokaal gebonden. We willen dan ook als stad concurreren met onze kwaliteit van woonmilieus.

3. De woningmarkt in Nijmegen

3.1 Gespannen woningmarkt

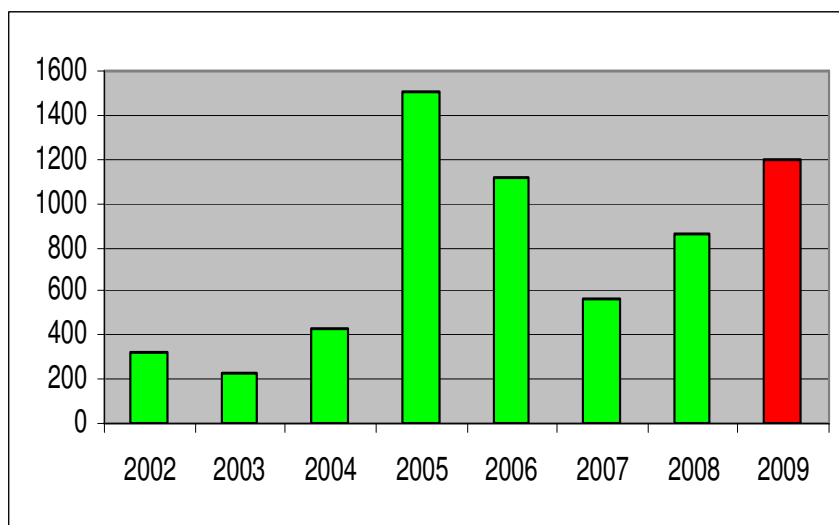
De woningmarkt in Nijmegen is gespannen. Lage slaagkansen voor huurwoningen en hoge prijzen voor koopwoningen. Dit is al jaren zo, ondanks de fors toegenomen woningproductie van de afgelopen jaren. Al vanaf 2002 hebben we acties ondernomen om het tempo in de woningbouw op een hoger niveau te krijgen. De belangrijkste acties waren het bepalen van meer woningbouwlocaties, het versnellen van procedures en het verbeteren van de regierol van de gemeente. De uitvoering van deze acties mogen we geslaagd noemen. We hebben voorlopig (tot na 2020) voldoende woningbouwlocaties en de laatste jaren hebben we gemiddeld meer dan 1.000 woningen per jaar opgeleverd. Dit ondanks de vertraging in de Waalsprong. Met de instelling van de Woonadviesraad ontstond er een platform met corporaties, ontwikkelaars en makelaardij waarin de mogelijkheden van versnelling en verbetering van de woningbouw continu op de agenda stonden. Behalve realisatie van hoge aantallen hebben we ook de kwalitatieve opgave nadrukkelijk bekeken en vertaald in het Coalitieakkoord. Hierin staat dat er netto 3000 goedkope huurwoningen geprogrammeerd moeten worden. Ook hierin hebben we grote stappen gezet. Tot nu toe zijn er ongeveer 1.200 goedkope huurwoningen gebouwd of in aanbouw. Voor de periode tot 2015 hebben we nog 2.300 goedkope huurwoningen in het programma staan.

Ondanks deze inspanningen blijft het aanbod in kwantitatieve zin achter bij de vraag. Er is daarnaast een kwalitatieve spanning tussen vraag en aanbod op de woningmarkt. Door de prijsstijgingen in de koopsector kunnen veel huishoudens niet doorstromen naar de koopmarkt. Deze volgende stap in de wooncarrière is financieel voor velen niet haalbaar. Koopstarters vallen goeddeels buiten de boot. De druk op de huurmarkt was daardoor de afgelopen jaren blijvend hoog, met lage slaagkansen voor woningzoekenden als gevolg. Door gebrek aan doorstroming is het door verhuizing vrijkomende aanbod in de huursector laag. Deze mutatie heeft in 2007 een dieptepunt bereikt van 1.800 woningen. In 2008 is het weer iets gestegen naar 2.000, maar neemt nu weer verder af. De conclusie luidt dat er sprake is van gescheiden deelmarkten, en dat de keuzevrijheid voor woningzoekenden in de praktijk beperkt is.

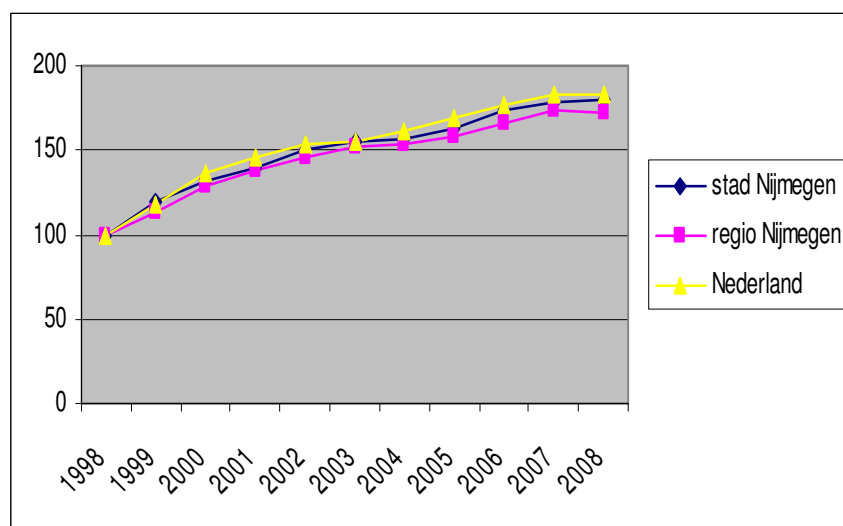
3.2 Gevolgen van de economische recessie.

Nijmegen ontkomt niet aan de gevolgen van de economische recessie. Ook hier is sprake van een terugvallende economie. Op de woningmarkt vertaalt zich dat in een sterk afwachtende houding van kopers, een kopersstaking. De animo voor nieuwbouw is sterk afgenomen. Voor het eerst is er sprake van woningen in de Waalsprong die bij oplevering niet zijn verkocht. Complexen worden omgezet van koop in huur. Hoewel er nog veel bouwkransen in de stad staan, zijn er nu ook bouwprojecten die vertragen of waar de planontwikkeling geheel stil ligt. Woningprijzen dalen nog niet echt. Maar in het hogere prijssegment is al wel een daling te constateren. Deze ontwikkelingen verscherpen de problematiek op de woningmarkt: dalende mutatie, minder doorstroming en onzekerheden voor de woningbouwproductie. De woningproductie blijft in 2009 nog op peil. Begin 2009 waren er al meer dan 1.000 woningen in aanbouw. Voor de periode daarna zullen de gevolgen van de recessie echt merkbaar worden. Dit raakt uiteraard wel de uitvoeringsagenda voor de kortere termijn, maar doet niets af aan het belang van een langjarige visie.

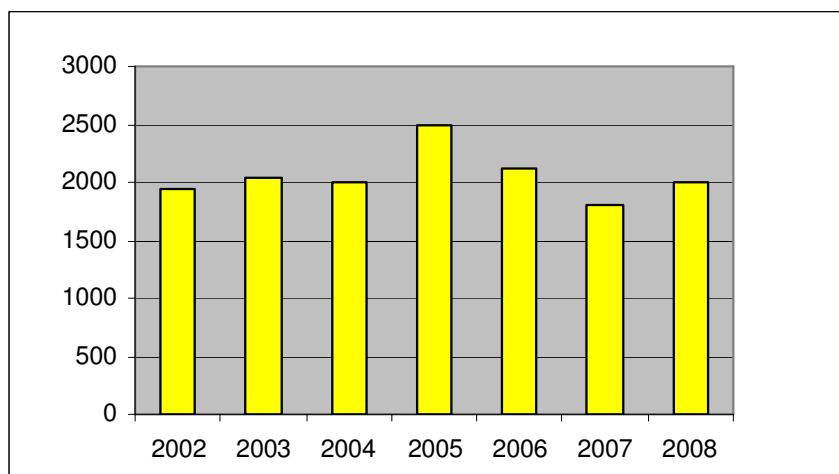
Figuur 1. Woningproductie 2001-2010 (2009 schatting)



figuur 2. Ontwikkeling kooprijzen Nijmegen - Regio- NL



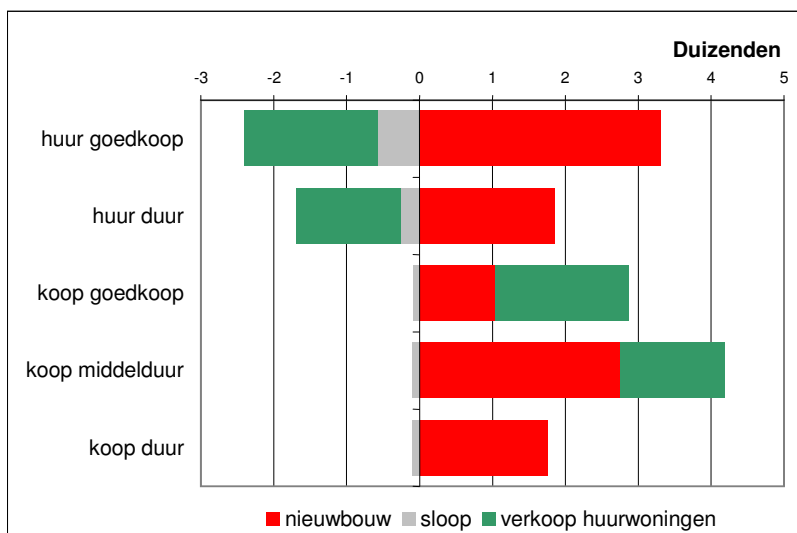
figuur 3. Mutatiegraad huursector



3.3 Kwantitatieve en kwalitatieve tekorten

De spanning op de Nijmeegse woningmarkt heeft twee kanten. Enerzijds is er nog steeds sprake van een kwantitatief tekort: er is meer vraag dan aanbod. We zijn er in geslaagd de woningproductie de afgelopen jaren fors op te schroeven, maar het tekort is nog niet ingelopen. Onderzoek van ABF uit 2008 geeft aan dat we tussen 2010 en 2020 een uitbreidingsbehoefte hebben van ca. 9.100 woningen (exclusief 1.000 sloop). Tellen we daar de sloop en het gedeeltelijk tekort van 1.500 woningen uit de periode 2005 - 2010 bij op, dan komt de totale woningbehoefte voor de periode 2009 - 2020 op ca. 11.500 woningen, dat zijn er gemiddeld 1.000 per jaar. De groei van het aantal huishoudens ligt aan deze cijfers ten grondslag. In tegenstelling tot de meer perifere delen van het land begint hier pas rond 2030 een afvlakking van de bevolkings- en huishoudengroei. We hebben dus nog een forse kwantitatieve taakstelling om die groei te accommoderen.

Figuur 4. Uitbreidingsbehoefte 2010-2020

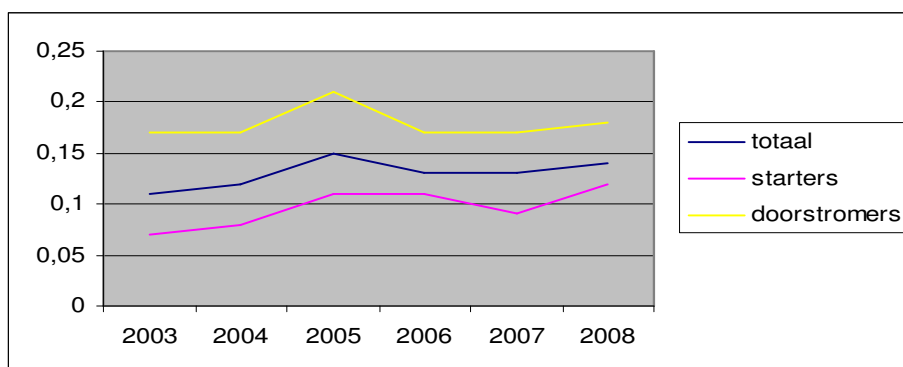


huur goedkoop < € 475; duur > € 475:

koop goedkoop < € 200.000; middelduur € 200-330.000; duur > € 330.000 (prijsspeil 2006)

Aan de andere kant moeten we constateren dat de woningvraag ook een sterk kwalitatief karakter heeft. Veel mensen hebben een woning maar willen een andere, een betere woning. Dit blijkt de laatste jaren uit elk woningmarktonderzoek. Het onderzoek van ABF bevestigt dit opnieuw. Ook het hoge aantal weigeringen op het aanbod van een huurwoning is hiervoor een indicatie. Bewoners wachten met het verzilveren van hun opgebouwde meettijd tot er echt iets komt wat aan hun vraag beantwoord. Het feit dat ze weten niet snel weer een kans te krijgen speelt hier natuurlijk ook een grote rol.

figuur 5a. Slaagkansen 2003-2008

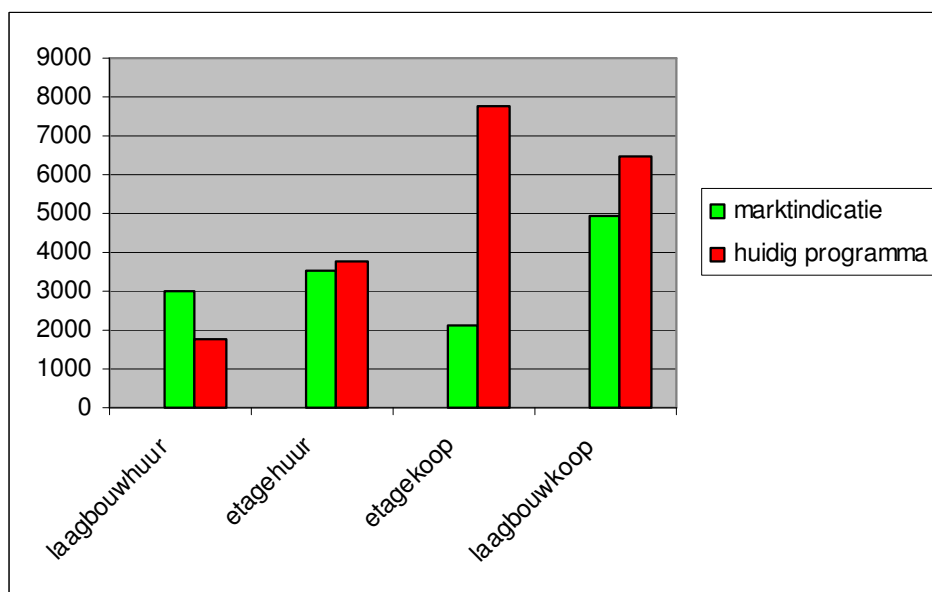


figuur 5b. Slaagkansen 2003-2008



Deze kwalitatieve tekorten uiteten zich in de spanning tussen de woningvraag en de geprogrammeerde nieuwbouwproductie. Het aandeel etagekoop in het programma is hoger dan de marktindicaties, het aandeel laagbouwhuurwoningen is juist lager. Onderzoek van ABF in 2008 heeft de spanning in het programma opnieuw aangetoond. De afgelopen jaren had dit nog weinig invloed op de afzet van nieuwbouwwoningen. Verkoop en verhuur gingen vlot. Voordat de gevolgen van de economische recessie zich begonnen af te tekenen veranderde dat al. Etagekoop ten oosten van het Maas-Waalkanaal verkocht nog goed maar die ten westen van het kanaal niet. Het complex "Heeren van Nijmegen" (opgeleverd in 2007) is deels omgezet in huur, het oorspronkelijke plan voor de Maas-Waaltoren kende na een half jaar nog geen enkele koper en is ook verkocht aan een corporatie.

figuur 6. Marktindicatie ABF en huidig programma



Nu gaat woningmarktonderzoek uit van de eerste voorkeur van mensen. In de praktijk blijkt dat huishoudens niet alleen genoegen nemen met een tweede keus (substitutie), maar ook heel tevreden kunnen zijn met die keus. In de bestaande wijken zijn de

tevredenheidsscores voor het woonklimaat gemiddeld ruim voldoende¹, en daar staan niet alleen woningen die aan de eerste voorkeuren voldoen. Er spelen meer factoren een rol bij het realiseren van een woonwens. Maar een prima verhouding tussen prijs en kwaliteit wordt wel steeds belangrijker. Zeker nu. Projecten die niet goed scoren op dat punt vallen uit de markt. Bewoners zijn afwachtend en kritisch en haken af bij te dure woningen met onvoldoende kwaliteit en/of op een slechte locatie. Het is aan de ontwikkelaars om juist daar hun kracht te laten zien.

Op de lange termijn tot 2020 hebben we in totaal ca. 6.000 woningen meer in het programma dan de marktindicaties aangeven. Deze geprogrammeerde overproductie is in de eerste plaats nodig om de productie op gang te houden. In de tweede plaats geeft het de flexibiliteit om projecten aan te passen aan de marktomstandigheden. Een hoog programma kan zo bijdragen aan het afdwingen van meer kwaliteit bij de bouwers en ontwikkelaars door de marktvraag. Immers bij een grote vraag in een beperkt aanbod in een bepaald deelsegment is elk aanbod goed. Bij veel aanbod in een segment gaan prijs, kwaliteit en locatie nadrukkelijk een rol spelen. De ervaring leert ook dat projecten in het programma worden aangepast aan de marktomstandigheden, afvallen of doorschuiven zodat uiteindelijk ca. 70% werkelijk gerealiseerd wordt.

Bij de bouw en verkoop van nieuwbouwhuizen zijn de gevolgen van de crisis nu merkbaar. Projecten vertragen en stagneren. Wanneer de verkoop van woningen van corporaties daalt neemt hun investeringsruimte af om goedkope nieuwbouw te realiseren. Dit alles omgeeft de kwantitatieve en kwalitatieve opgaven van het woonbeleid met grote onzekerheid. In hoofdstuk 4 gaan we in op de aanpak van de gevolgen van de economische crisis op dit punt.

3.4 Kwaliteit bestaande wijken

Naast het tekort aan woningen is de woningmarktpositie van delen van de bestaande voorraad in het geding. Vooral wijken met een eenzijdig en kwalitatief matig aanbod zijn kwetsbaar. In het Coalitieakkoord hebben we sterk ingezet op het verbeteren van het woon- en leefmilieu in de wijken. Het woonbeleid maakt hier deel van uit.

Deze wijkaanpak staat al jaren hoog op de agenda, maar het accent is gaandeweg verschoven.

De stadsvernieuwing in de jaren tachtig en negentig van de vorige eeuw stond vooral in het teken van de aanpak van kwaliteitsachterstanden in de woningvoorraad. Daarin is veel bereikt, maar we zijn er nog niet. Met name in Oud West, het Willemskwartier en Heseveld voldoen flinke delen van de voorraad niet langer aan hedendaagse kwaliteitseisen. Hier ligt nog een belangrijke "verversingsopgave". Middels renovatie, sloop en vervangende nieuwbouw wordt hier verder gewerkt aan meer kwaliteit en variatie in het woningaanbod. De openbare ruimte wordt daarbij niet overgeslagen. De stedelijke vernieuwing kent een veel bredere doelstelling waarbij ook sociale en economische doelstellingen hun intrede deden. Niet alleen een fysieke upgrading, maar ook aandacht voor verbetering van de sociale samenhang tussen bewoners in relatie tot de verbetering van de leefbaarheid.

De bijdrage van het woonbeleid moet daarbij wel in het juiste perspectief worden gezien. Het bieden van een positief gewaardeerd woonklimaat, waarin mensen graag samenleven komt dichterbij met goede woningen, een goed onderhouden woonomgeving en voldoende voorzieningen.

¹ Stads- en wijkmonitor 2007, rapportcijfer voor de buurt gemiddeld 7,3

Voor het bereiken van sociale doelstellingen, gericht op scholing, werkgelegenheid en armoedebestrijding zijn vooral individuele factoren bepalend en moet gekozen worden voor langlopende sociale programma's.

Bij de vernieuwing van wijken willen we deze twee domeinen, fysiek en sociaal, nadrukkelijk verbinden. We komen er niet als we alleen stenen stapelen, en niet investeren in het aanpakken van problemen in de leefbaarheid en het wegwerken van kansachterstanden van bewoners. Deze bredere aanpak dient gebaseerd te zijn op een precieze analyse van problemen en kansen. Onze stads- en wijkmonitor vormt daarvoor een goede basis. We willen hierbij wel wijzen op het punt dat de wijk wel vindplaats is van sociale problemen maar niet per se het oplossingsgebied of de oorzaak. Sociale maatregelen kunnen, maar hoeven niet wijkgericht te zijn. De wijkaanpak is niet de panacee voor alle kwalen.

3.5 Omvang groep lage inkomens constant

De huisvesting van deze doelgroep is van oudsher een kernthema in het woonbeleid. Maar nog steeds actueel. 31% van alle zelfstandige Nijmeegse huishoudens behoort tot de doelgroep lage inkomens². Dit zijn er ruim 20.000. Inclusief onzelfstandige huishoudens met een laag inkomen zijn het er 32.000, oftewel 38% van alle huishoudens. Onderzoek van het RIGO uit 2007 leert dat dit aantal in 2015 ongeveer even groot zal zijn. Met name deze groep verdient ondersteuning omdat ze op eigen kracht niet of nauwelijks in goede huisvesting kan voorzien. Maar ook voor de doelgroep-plus, die net iets meer verdient, maar slecht op de koopmarkt terecht kan, willen we het aanbod vergroten. Deze grote groep, ca. 30.000 huishoudens, zal naar verwachting nog toenemen naar ca. 35.000 in 2015.

3.6 Overige doelgroepen

De demografische ontwikkeling is duidelijk. De komende jaren zal het aantal oudere huishoudens toenemen. Deze vergrijzing gaat in Nijmegen wat minder hard dan landelijk, maar zal ook hier plaatsvinden. Daarnaast is er de trend tot extramuralisering en langer zelfstandig wonen ouderen en mensen met een functiebeperking. Hierdoor ontstaat meer vraag naar combinaties van wonen, zorg en dienstverlening. Ook de opgave om meer rolstoelgeschikte woningen te realiseren noemen we op deze plek. In de afgelopen periode is de opgave en de gewenste aanpak uitgekristalliseerd en zijn de eerste resultaten geboekt. Samenwerkingsverbanden tussen woonaanbieders en zorgaanbieders zijn aanwezig. Het is nu tijd om op dat terrein meer concrete resultaten te boeken. Naast ouderen willen we nog twee andere groepen op de Nijmeegse woningmarkt apart noemen: de studenten en de kwetsbare groepen.

Goede studentenhuishouding is voor de stad van belang. De aanwezigheid van de universiteit en andere instellingen voor hoger onderwijs dragen belangrijk bij aan het karakter van Nijmegen. De afgelopen periode hebben we samen met de SSHN en de universiteit 1000 eenheden extra toegevoegd. Maar dat blijkt niet genoeg. Als we niets doen ontstaan er nieuwe tekorten.

In dit verband willen we ook de huisvesting van expats verbeteren. Dit is van belang om het internationale klimaat voor kenniswerkers te verbeteren. Met name voor de groep met een wat minder koopkrachtige woningvraag moeten we slimme oplossingen bedenken. Het overleg met betrokken partijen loopt inmiddels.

² een persoonshuishoudens < 65 tot € 20.600 belastbaar per jaar
meer persoonshuishoudens < 65 tot € 27.950 belastbaar per jaar
een persoonshuishoudens > 65 tot € 18.525 belastbaar per jaar
meer persoonshuishoudens > 65 tot 24.625 belastbaar per jaar

De huisvesting van kwetsbare groepen is een geheel andere opgave. Het gaat om een gevarieerde groep: dak- en thuislozen, zwerfjongeren (sofa-surfers), (ex-) psychiatrische patiënten, re-integrerende verslaafden, ex-delinquenten, asielzoekers, en zorgmijders. De huisvesting hiervan vraagt om goede samenwerking tussen een breed scala aan instellingen.

3.7 Segregatie naar inkomen en kleur

In de stad is sprake van een ongelijke geografische spreiding van lage inkomens en allochtonen. De Stads- en Wijkmonitor 2007 geeft een beeld van de stad op dit punt. Lage inkomens zijn met name geconcentreerd in Oud West, Willemskwartier, Heseveld Hatert, Hengstdal, Zwaneveld, Tolhuis en de Meijhorst. Veel allochtone huishoudens hebben ook een laag inkomen. Hun spreidingspatroon komt dan ook grotendeels overeen met dat van de lage inkomens. Malvert en Meijhorst kennen de grootste concentraties: 30 tot 35%. Op buurtniveau kan dit oplopen tot 75%. Maar ook Hatert, Neerbosch Oost, Willemskwartier, Wolfskuil en delen van Lindenholt kennen vormen van concentratie. Het Waterkwartier is in dit verband een opvallend witte wijk, veel lage inkomens maar relatief weinig allochtone huishoudens.

De oorzaak van dit spreidingspatroon van lage inkomens en allochtone huishoudens heeft vooral te maken met kenmerken van de woningvoorraad. Huishoudens met lage inkomens komen bovengemiddeld in de goedkope delen van de woningvoorraad terecht. Voor de spreiding van allochtone huishoudens speelt ook het zoekgedrag van woningzoekenden een rol. Ze hebben vaker een urgente woningvraag. Dit laat een korte zoekperiode toe, leidt tot zoeken in een beperkt aanbod, dwingt tot snelle slaagkans en sneller inleveren op het wensbeeld. Zo komen ze meer terecht in goedkope en relatief grote woningen in minder courante wijken. Dit laatste blijkt uit onderzoek van Regioplan uit 2005. Het huidige systeem van woonruimteverdeling is niet de boosdoener maar de verschillen in zoekgedrag tussen autochtonen en allochtonen. Deze ongelijke spreiding heeft vanwege het verband met de samenstelling van de woningvoorraad een tamelijk bestendig karakter. Dit baart ons zorgen. Al is er zeker geen sprake van ghetto's en apartheid, we willen wel voorkomen dat gescheiden leefwerelden de voorbode worden van een onomkeerbare en scherpe maatschappelijke tweedeling.

3.8 De particuliere woningmarkt

Meer dan de helft van de voorraad bestaat uit particuliere woningen. Huurwoningen en woningen van eigenaar-bewoners. Hier doen zich geen grote problemen voor. De gerichte aanpak van kwaliteitsachterstanden met het APW-beleid³ (1984-2004) heeft z'n vruchten afgeworpen. Investerings in onderhoud vinden nu veelal zonder prikkel plaats. De markt doet hier z'n werk. Na de APW is het beleid gericht op het voorkomen van nieuwe kwaliteitsachterstanden. Niet met subsidies maar met een strak handhavingsbeleid.

Daarnaast lopen in de particuliere voorraad twee projecten: het stimuleren van wonen boven winkels in het centrum, en controle van de veiligheid van kamerverhuurbedrijven in het project "gerust op kamers". Hier zijn reeds goede resultaten geboekt. Sinds 2004 ruim 100 nieuwe appartementen wonen-boven-winkels en in totaal 1.200 gecontroleerde kamerverhuurbedrijven. Er is alle aanleiding om hier mee door te gaan. Een sterke woonfunctie in het centrum blijft belangrijk en het bewaken van de kwaliteit en veiligheid van kamerverhuurpanden blijft evenzeer een belangrijk punt.

³ Aanpak Particuliere Woningvoorraad

4. Opgaven

In de vorige hoofdstukken hebben we de uitgangspunten van het beleid geformuleerd en hebben we een korte schets gegeven van de situatie op de woningmarkt. Op basis hiervan benoemen we zes opgaven en thema's voor het woonbeleid:

1. Verder inlopen woningtekort
2. Continueren integrale wijkaanpak
3. Betaalbaarheid en kwaliteit
4. Extra aandacht voor ouderen, kwetsbare groepen en studenten
5. Woonruimteverdeling en segregatie
6. Continuering aanpak particuliere voorraad

4.1 Verder inlopen woningtekort

Om het tekort aan woningen verder in te lopen willen we het tempo in de productie hoog houden. In de huidige conjuncturele omstandigheden is dat geen eenvoudige opgave. Maar het oplossen van het woningtekort is wel de sleutel voor veel problemen op de woningmarkt. In de afgelopen jaren hebben we daar al flinke resultaten bereikt, maar we zijn er nog niet.

Tot op heden hebben we ons gericht op de taakstelling uit de woningbouwafspraken met de Stadsregio en het Rijk: 7.740 woningen in de periode 2005 tot en met 2009. Daarvan hebben we er ultimo 2008 4.240 gerealiseerd, dat is 55%. Ultimo 2009 verwachten we in ieder geval ca. 5.500 woningen te hebben opgeleverd, ruim 70%. Op het moment dat we de afspraken met het Rijk maakten gingen we nog uit van een voortdurende stroom opleveringen in de Waalsprong. Door de MER, de dijkteruglegging en de nieuwe Stadsbrug is de Waalsprong sterk vertraagd. We mogen daarom zeer tevreden zijn met de 70% die we wel gaan halen.

De bevolking en het aantal huishoudens blijft de komende jaren groeien. Van krimp is in onze regio nog geen sprake. Om de toenemende woningvraag op te vangen blijft een stevig nieuwbouwprogramma nodig. De totale woningbehoefte voor de periode 2009 - 2020 komt uit op ca. 11.500 woningen. Willen we ook het huidige tekort van ca. 3.500 woningen gedeeltelijk verminderen dan is een taakstelling in de orde van grootte van 13.600 woningen nodig.

Er staan nu 19.800 woningen geprogrammeerd voor de periode 2009-2020. We hebben in kwantitatieve zin dus ruim voldoende woningen in de pijplijn om de komende jaren in de groeiende behoefte te voorzien. Als van deze 19.800 woningen zo'n 70% wordt gerealiseerd zitten we op de taakstelling van 13.600 woningen. De 19.800 woningen in het programma hebben de volgende differentiatie naar type:

laagbouwhuur	1770	9%
etagehuur	3790	19%
etagekoop	7790	39%
laagbouwkoop	6450	33%

Deze kwalitatieve differentiatie sluit niet goed aan bij de woningvraag. Het kernpunt is dat het aandeel etagekoop te hoog is in relatie tot de marktindicaties, en het aandeel laagbouwhuurwoningen te laag: etagekoop is 5.600 te hoog, laagbouwhuur is 1.200 woningen te laag.

Zoals in hoofdstuk 3 reeds geconstateerd is de geprogrammeerde overproductie nodig om de productie op gang te houden (veel in de pijplijn stoppen) en biedt tegelijkertijd de flexibiliteit om het programma aan te passen aan de marktomstandigheden. We gaan er daarbij van uit dat in de huidige lastige marktomstandigheden de ontwikkelaars meer dan voorheen gedwongen worden om een prima prijs-kwaliteit te realiseren als ze woningen willen afzetten. Daarmee zal het overschot aan etagekoopwoningen waar geen markt voor lijkt te zijn, gaan afnemen. Want waar geen vraag naar is wordt niet gebouwd. Daarnaast willen we iets doen aan het tekort van de ca. 1.200 laagbouwhuurwoningen in het programma. In de bestaande stad is dat om redenen van planexploitatie amper mogelijk. Waar zich mogelijkheden voordoen dan zullen we daar op inspringen. Maar de belangrijkste locatie voor laagbouwhuur blijft de Waalsprong. Daar liggen de mogelijkheden om de komende jaren bij de verdere ontwikkeling van dat stadsdeel een substantieel deel laagbouwhuurwoningen te bouwen.

De spanning tussen marktindicaties en programma is geconstateerd op basis van de woonvoorkeuren van mensen. Voor het bepalen van de koers voor de langere termijn is dat een belangrijk, maar niet het enige, uitgangspunt. Keuzes voor de ontwikkeling van de stad dienen in breder verband te worden gemaakt. Economische en ruimtelijke ontwikkeling, mobiliteit en bereikbaarheid, duurzaamheid en groen zijn aspecten die in de afweging van ruimtelijke claims evenzeer een rol dienen te spelen. Wat voor stad willen we zijn, hoe maken we de stad aantrekkelijk en vitaal, en welke kwaliteiten willen we bieden? Dat zijn de achterliggende vragen. Daarom bepalen we de nadere koers voor het woningbouwbeleid voor de langere termijn in de Structuurvisie, waar deze bredere afweging plaatsvindt.

Voor de korte termijn is het zaak om de negatieve gevolgen van de recessie voor de woningproductie tegen te gaan. Doelstelling is om de dynamiek in de stedelijke ontwikkeling te behouden. De opties daarvoor hebben we verkend. Wat de woningproductie betreft zetten we in op de volgende punten:

- Gerichte inzet van subsidies en capaciteit. Bij projecten waarop geen enkele wijze voortgang wordt geboekt zullen we geen capaciteit leveren tot het moment dat de ontwikkelaar zelf concrete stappen zet op weg naar realisatie van het project. Beschikbare subsidies zetten we gericht in om projecten met goedkope woningen los te trekken.
- Het, in overleg met de ontwikkelaar, omzetten van koopwoningen naar huurwoningen in woningbouwprojecten. Daarbij letten we scherp op prijs, en kwaliteit in relatie met de beoogde groep woningzoekenden.
- We zullen op een aantal strategische locaties actief participeren en nauw samenwerken in gebiedsontwikkeling. Dit doen we al in de Waalsprong en het Waalfront. Dit kan ook op Plein 44 , Spoorzone en TPG locatie.
- Tot slot onderzoeken we de waarde van de volgende instrumenten: aankopen gronden waar ontwikkeling stopt, uitgeven van grond in erfpacht, verlagen van de rente in bouwexploitaties en het inzetten van een deel van de bouwleges ter bekostiging hiervan.

We nemen daarmee een aantal maatregelen om ook in economische slechte tijden de voortgang van de woningproductie zoveel mogelijk op peil te houden, maar een dip zullen we niet kunnen voorkomen. Daarvoor is de productie te zeer afhankelijk van de marktomstandigheden en factoren die we niet kunnen beïnvloeden.

We stellen plannen waarvoor de randvoorwaarden en aanbevelingen (R&A's) al zijn afgegeven bij als dat de kans op snelle realisatie vergroot.

Bij nieuwe plannen willen we in de R&A's, waar het woonmilieu het toestaat, inzetten op meer laagbouwhuurwoningen.

Vanuit het wonen blijft de lijn minder etagekoop en meer laagbouwhuur (goedkoop en middelduur) in de minder stedelijke woonmilieus leidend. We richten ons daarmee op het zoveel mogelijk op peil houden van de productie én op voldoende woonruimte voor de lage inkomens én op woonmilieus die sociale stijgers en de middenklassen kunnen vasthouden voor de stad.

De woningbouwtaakstellingen zullen we opnieuw tegen het licht houden aan de hand van de uitkomsten van WoON 2009⁴. Deze komen naar verwachting eind 2009 beschikbaar. Overigens merken we op dat de nieuwbouwproductie, hoe nodig ook, altijd maar een paar procent zal zijn van wat er al staat aan woningen. We zullen ons daarnaast dan ook met volle kracht richten op het investeren in de kwaliteit en leefbaarheid van de bestaande wijken.

In deel 2 van deze Woonvisie geven we per stadsdeel het programma voor de korte termijn en richtinggevende indicaties voor de nadere invulling van het woningbouwprogramma op de langere termijn.

Nijmegen en de regio

Als stad maken we deel uit van de Stadsregio Arnhem Nijmegen. Op dit regionale schaalniveau zijn afspraken gemaakt over de ruimtelijke ontwikkeling. Deze liggen vast in het Regionaal Plan 2005-2020. Daarnaast maakt de regio Verstedelijkingsafspraken met het rijk. Voor het wonen gaat het niet alleen om het aantal nieuw te bouwen woningen, maar ook om de prijsklasse en voldoende spreiding en variatie in het woningaanbod op regionaal schaalniveau. Het concessiebeleid van de Stadsregio reguleert hoeveel procent betaalbaar moet worden gebouwd. De gemeenten Nijmegen, Arnhem en Doesburg dienen minimaal 35 procent in het goedkope koop- en huursegment te bouwen. Dat komt omdat de steden al relatief veel goedkope huur- en koopwoningen hebben. Voor de overige gemeenten geldt een percentage van minimaal 50 procent. Onze doelstelling om sociale stijgers en de middenklassen te binden aan Nijmegen is gebaat bij een regionaal beleid dat selectieve migratie van deze groepen van de stad en naar de regio tegengaat. In regionaal verband zullen wij daarom blijven insteken op beleidsmaatregelen die dit doel ondersteunen en instrumenteren.

4.2 Continueren wijkaanpak

Dit is de tweede belangrijke opgave. Het verder verbeteren van het woon- en leefklimaat in de wijken. Doelstelling is steeds het versterken van het woonklimaat, het bieden van een positieve keuze aan bewoners en door meer variatie in het aanbod binnenwijkse wooncarrières mogelijk maken. Hiervoor bestaat geen standaardrecept. Soms gaat het om sloop en vervangende nieuwbouw als de kwaliteit van de woningen te slecht is. Dit is gebeurd in het Rode Dorp en in de Wolfskuil. De komende periode is het aan de orde in het Willemskwartier en delen van het Waterkwartier. Maar het kan ook gaan om het geschikt maken van woningen voor ouderen, verkoop van woningen en woningverbetering zoals in Hatert, Heseveld en Dukenburg.

⁴ WoON: Woon Onderzoek Nederland, onderzoek naar woonwensen en woonomstandigheden

Versterken van het woonklimaat betekent naast een aanpak van de woningvoorraad ook investeren in inrichting, kwaliteit en beheer van de openbare ruimte: speelplekken, groen, parkeren etc. En alles schoon, heel en veilig.

Deze fysieke agenda verbinden we nadrukkelijk met onze sociale agenda. Het vergroten van de leefbaarheid en het aanpakken van sociale problemen vergt een brede aanpak die het woonbeleid overstijgt. Dat is al enkele jaren praktijk en een leidend thema in het Coalitieakkoord 2006-2010.

De komende periode ligt de aandacht primair op Hatert, Neerbosch Oost, Zwanenveld, Meijhorst en Aldenhof in Dukenburg en de Kampwijken in Lindenholt. Hier is de sociale agenda in de wijkactieplannen dominant.

In het Willemskwartier, het Waterkwartier, Heseveld en op langere termijn in de Spoorbuurt en Hengstdal is ook nadrukkelijk een kwaliteitsslag in de woningvoorraad aan de orde om te blijven aansluiten bij de huidige en toekomstige woonbehoefte. Tot slot geven we verder uitvoering aan het Masterplan voor Dukenburg. Kern daarvan is meer variatie in het woningaanbod om aan te sluiten bij de toenemende vraag naar andere woonkwaliteiten en woonmilieus.

Verkoop van woningen

De verkoop van huurwoningen door corporaties is een goede zaak. Het aantal goedkope koopwoningen, waar veel vraag naar is, wordt hierdoor uitgebreid. Qua prijsstelling zijn het juist deze woningen die aansluiten bij de woonwensen van o.a. sociale stijgers.

In de tweede plaats ontstaat meer variatie in het aanbod op wijkniveau, en met de opbrengsten van de verkoop van één huurwoning kunnen de corporaties de onrendabele top van ruwweg anderhalve goedkope nieuwbouwwoning financieren. Dat zijn ook de overwegingen van de corporaties die woningen verkopen.

Punt is wel dat in wijken waar weinig goedkope sociale huurwoningen staan de verkoop van deze woningen spanning oplevert met het uitgangspunt van een ongedeelde stad. Dit is het geval in Galgenveld, Altrade, Hunnerberg, Hazenkamp, Hees, Weezenhof en Lent en Oosterhout. Deze wijken hebben minder dan 30% huurwoningen van woningcorporaties. We zullen in overleg met de corporaties treden om deze spanning tussen het verkoopbeleid en het principe van een ongedeelde stad te bespreken, waar mogelijk weg te nemen, en daarover afspraken vast te leggen.

We willen verder de doorstroming vergroten door nieuwbouw toe te voegen in het gat tussen koop en huur. Dat kan met middeldure huurwoningen en met goedkope koopwoningen. Deze laatste optie kent echter nadelen. Voor een lage koopprijs kan ook slechts een lage kwaliteit worden geleverd, die door steeds meer mensen als te laag wordt ervaren. Dat levert dan ook geen doorstroming op, omdat mensen niet verhuizen. Heeft de woning wel een hedendaagse kwaliteit dan zijn de woningen een dag na verkoop duizenden euro's meer waard. Ze zijn in eerste instantie onder de marktprijs aangeboden en vormen geen blijvend tussensegment.

Mengvormen tussen huur en koop

Een oplossing is het aanbieden van woningen in mengvormen tussen huur en koop. Hiervoor zijn een aantal varianten die alle als doel hebben om goedkope koopwoningen aan te bieden met beperkende voorwaarden voor vrije verkoop.

Bekende concepten zijn "TeWoon" en "Koopgarant". Hierbij worden woningen met korting aangeboden incl. een terugkoopgarantie waarbij eventuele winst of verlies wordt gedeeld. De koper krijgt relatief lage woonlasten en loopt weinig risico. Daar staat tegenover dat de vermogensopbouw wordt beperkt. Omdat bij verkoop een deel van de winst terugvloeit naar de oorspronkelijke aanbieder kan

die dat geld weer opnieuw inzetten. Er zijn corporaties in het land die hun hele bezit TeWoon aanbieden. Bewoners hebben dan de keuze of ze een woning willen huren of kopen.

In Nijmegen hanteert woningcorporatie Standvast Wonen sinds enige tijd een eigen mengvorm onder de naam "Slimmer Kopen®". Het grootste verschil met andere vormen is dat eigenaren van de volledige fiscale voordelen van een koopwoning profiteren. Bij verkoop geldt een aanbiedingsplicht aan de corporatie. Die heeft het recht de woning terug te kopen. De ervaringen hiermee zijn goed. Als gemeente staan we positief tegenover deze mengvormen als alternatief voor de klassieke verkoop: geschikt aanbod voor starters en doorstromers die op de reguliere koopmarkt tegen te hoge prijzen aanlopen, meer differentiatie in de wijk, en meer werkkapitaal voor de corporaties om in hun sociale opgave te steken.

Daarnaast continueren we de Starterslening en verhogen we het budget. Met dit instrument worden starters op de koopmarkt geholpen om met een aanvullende lening hun financiering rond te krijgen.

Overigens willen we bij voorbaat de verwachtingen ten aanzien van de inzet van deze instrumenten temperen. Daarvoor is het gat tussen huur en koop te groot. De enige manier om daar iets aan te doen ligt op landelijk niveau. Het vergt een totale heroverweging van overheidsingrijpen in de woningmarkt.

4.3 Betaalbaarheid en kwaliteit

De betaalbaarheid van het wonen is sinds de Woningwet van 1901 nooit echt van de agenda verdwenen. Betaalbaarheid is ook in het Nijmeegse woonbeleid van oudsher een rode draad. Gezien het relatief grote aantal lage inkomens is dat zeer verklaarbaar.

Met name deze groep verdient ondersteuning omdat ze op eigen kracht niet of nauwelijks in goede huisvesting kan voorzien. Dit is de klassieke volkshuisvestingsopgave. Betaalbaarheid is een thema dat ook samenhangt met de ongedeelde stad: de toegankelijkheid van alle wijken voor mensen met lage inkomens.

In 2007 hebben we samen met de Nijmeegse woningcorporaties de omvang en ontwikkeling van deze doelgroep van beleid in beeld laten brengen. De belangrijkste conclusie is dat de omvang van de doelgroep in absolute zin gelijk blijft tot 2015 (31.900 huishoudens).

Met de corporaties hebben we afspraken over het aantal goedkope woningen die zij in hun voorraad handhaven en het bouwen van meer huurwoningen, o.a. in de Waalsprong. Het kabinet heeft de huurverhogingen beperkt tot het inflatiepercentage. Dit betekent dat de komende jaren de huurverhogingen beperkt zullen blijven. Dat zijn zaken die de positie van de doelgroep ten goede komen. Daarnaast willen we in het nieuwbouwprogramma tot 2020 4.500 goedkope huurwoningen bouwen om de grote druk op dit segment te verlichten.

Van huur naar woonlasten

Een steeds belangrijker aandeel van de woonlasten wordt gevormd door de kosten voor energie. Deze stijgen. Als het gaat om betaalbaarheid moeten we daarom niet langer alleen naar de huurlasten kijken maar naar de totale woonlasten. Dit wordt uitgedrukt in het begrip woonquote. Dit is het besteedbaar maandinkomen gedeeld door de totale maandelijkse woonlasten. Huurders hebben hogere woonquotes dan kopers. De gemiddelde woonlastenquote voor huurders ligt in Nederland op 36%, voor kopers is dat

25%. Nijmegen wijkt niet af van dit landelijke beeld. Huishoudens uit de doelgroep hebben hogere woonquotes, huurders en kopers beide rond de 40 %.

Naast het inkomen zijn de huurtoeslag en de bijkomende kosten (energie, water , gemeentelijke heffingen en waterschapslasten) sterk bepalend voor de uiteindelijke woonquote. Minima hebben geen hogere woonquote dan mensen met een hoger inkomen door de sterk inkomensafhankelijke werking van de huurtoeslag.

Van de bijkomende kosten is de energierekening met afstand de grootste kostenpost. De overige lasten zijn relatief beperkt. Dit komt vooral omdat we in Nijmegen de huurders geen OZB in rekening brengen.

In Nijmegen hanteren we tot nu toe een betaalbaarheidsgrens voor de huur die op het niveau van de onderste aftoppingsgrens uit de Wet op de Huurtoeslag ligt. Op dit moment is dat € 499,51. Een verhoging van deze grens naar € 535,33 (de 2^e aftoppingsgrens) leidt tot een woonquote die 1 tot 3% hoger ligt. De huurtoeslag compenseert de hogere huur goeddeels. Door het grote en groeiende deel van de energiekosten werken energiebesparende maatregelen direct door in de woonlasten. Als de betaalbaarheidsgrens wordt verhoogd naar € 535,33 dan is het mogelijk dat een deel van de kosten van energiebesparende maatregelen in de huur wordt ondergebracht en de huurders toch op lagere totale woonlasten uitkomt. Dit is een gunstige uitgangssituatie voor de te maken afspraken over energiebesparing: lagere woonlasten en winst voor het milieu.

Uitgangspunt voor deze afspraken is dat de betaalbaarheidsgrens naar € 535 kan, mits door energiebesparende maatregelen de netto woonlasten minimaal gelijk blijven, maar liever nog dalen.

Kwaliteitsaspecten

Alleen met kwaliteit kunnen we bewoners binden. Dat wordt breed onderschreven. Kwaliteit is een containerbegrip, maar gaat altijd over kenmerken van woning én woonomgeving: functionele kwaliteiten van de woning en een prettige buurt. De normering en beleving van kwaliteit verandert in de tijd. Voldoende ruimte en comfort wordt erg belangrijk gevonden, gebrek eraan is de meest genoemde verhuisreden. Daarnaast zal de komende jaren het energiegebruik een steeds belangrijker thema worden. Door de stijgende energieprijzen ontstaat een duidelijke koppeling met betaalbaarheid. Een energiezuinige woning drukt de woonlasten en is goed voor het milieu. De volgende kwaliteitsthema's vinden we belangrijk en laten we daarom zwaar wegen bij afspraken met ontwikkelaars en woningbeheerders.

Duurzaamheid

Binnen dit thema richten we ons op energiebesparing. Klimaatverandering en energie zijn de laatste jaren prominent op de agenda verschenen. Aanpak van dit mondiale probleem kan en moet ook op lokaal niveau. Door gerichte investeringen kan het energiegebruik afnemen. Dit geldt voor de nieuwbouw maar nog in sterkere mate voor de bestaande voorraad. Het Rijk heeft zijn ambities op dit punt opgenomen in het werkprogramma Schoon en Zuinig. Rijk en VNG hebben een klimaatakkoord gesloten. De energiebedrijven, bouw- en installatiebedrijven en de branchevereniging van woningcorporaties Aedes, hebben afspraken gemaakt onder de titel "Meer met Minder". De gemeenteraad van Nijmegen heeft een lokaal klimaatplan vastgesteld. Kernpunt is steeds een stevige ambitie voor energiebesparing, die niet minder beogen dan een trendbreuk. Het is menens.

Voor nieuwbouw worden in de toekomst de normen aangescherpt. Het rijk wil de EPC (Energie Prestatie Coëfficiënt) verlagen van 0,8 naar 0,6 in 2011. Voor bestaande woningen, waar veruit de meeste meters zijn te maken, worden sterke prikkels ontwikkeld voor eigenaren om energiebesparende maatregelen te treffen. Het

energielabel voor woningen is reeds van kracht. Daarnaast wordt een subsidieregeling aangekondigd voor zonneboilers, warmtepompen en zon-pv (zonnecellen).

In Nijmegen zullen we deze ambities op basis van de Kadernotitie Klimaat van de Gemeenteraad en het Actieplan Klimaat 2008-2012 doorvertalen naar de lokale praktijk met programma's voor energiebesparing en klimaatadaptatie in de gebouwde omgeving. In deze programma's zullen wij concrete voorstellen doen voor energiebesparing in de bestaande voorraad en nieuwbouw die de woonlasten niet zullen verhogen. Voor de bestaande bouw willen we een lokaal convenant afsluiten voor energiebesparing in navolging van het landelijke convenant "Meer met minder". Voor particulieren bieden wij vanaf 2009 het pakket wonen + + aan. Daarnaast stellen we voor de particuliere voorraad in 2009 een revolving fund in. Hieruit worden zachte leningen verstrekt voor energiebesparende maatregelen.

Uitgangspunt bij energiebesparing is het principe "niet meer dan anders": de totale woonlasten na het aanbrengen van energiebesparende voorzieningen mogen niet hoger zijn dan daarvoor. De huurverhoging moet gecompenseerd worden door een lagere energierekening. Dit is bij de stijgende energieprijzen een haalbare kaart. In bijlage 1 is een voorbeeldberekening opgenomen waaruit dit blijkt.

Levensloopgeschikte woningen

Niemand wil gedwongen zijn hele leven in dezelfde woning door te brengen. Maar ook niemand wil gedwongen worden om zijn woning vroegtijdig te verlaten vanwege de problemen die beperkingen door ouder worden (of op andere wijze), met zich mee kunnen brengen. Daarom is het wenselijk om woningen te bouwen die flexibel en aanpasbaar zijn aan gewijzigde eisen. Zeker met het oog op het toenemend aantal ouderen en de wens om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen.

Een levensloopgeschikte woning is het overkoepelende begrip voor een woning die geschikt is of eenvoudig geschikt is te maken is voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners.

Het Bouwbesluit kent een vijftal eisen die dit doel dienen: brede deuren, lagere drempels rolstoelbezoekbaar toilet, bredere galerijen en ruimte reserveren voor een lift bij 2 tot 4 bouwlagen (daarboven is een lift al verplicht). Daarnaast zijn er nog diverse definities met bijbehorende eisen zoals het "Handboek Toegankelijkheid", en "Woonkeur" die veel verder gaan.

In 2009 willen we een realistisch Nijmeegs niveau op dit thema bepalen dat kan rekenen op draagvlak bij bouwende en woningbeherende partijen. Daarbij willen we tevens een taakstelling in aantallen afspreken. Zowel voor nieuwbouw als voor de bestaande voorraad. Bij de concretisering sluiten we aan bij bestaande en nieuwe initiatieven voor woonservicegebieden, echter zonder daarbij uitsluitend op die plaatsen in te steken op aanpasbaarheid en levensloopbestendigheid. Dat kan en moet overal in de stad.

Een speciaal aandachtspunt is de noodzakelijke uitbreiding van het aantal rolstoelwoningen. Op dit moment is er sprake van een tekort van enkele tientallen woningen. Dat tekort willen we de komende jaren wegwerken. Dat doen we via twee sporen: op wat langere termijn via nieuwbouw en voor de korte termijn door in de bestaande voorraad geschikte woningen aan te passen. Met een aantal corporaties zijn daarover reeds afspraken gemaakt. Daarbij willen we de termijnen van aanpassing van een woning en de match tussen vraag en aanbod van rolstoelwoningen verkorten. Deze zijn nu te lang, waardoor mensen vaak te lang moeten wachten op een geschikte aangepaste woning.

In paragraaf 4.4. Doelgroepen, gaan we nader in op het thema wonen en zorg.

Beeldkwaliteit en architectuur

De kwaliteit van woningbouw wordt vooral uitgedrukt in getallen: oppervlaktematen, aantal kamers, EPC normen, huurhoogte etc. Maar kwaliteit kan niet alleen in getallen worden uitgedrukt. Dat is het geval met de beeldkwaliteit: stedenbouwkundige opzet en architectuur. Die leent zich niet goed voor normering, het is de uitkomst van een creatief proces. Wat de architectuur betreft komt de woningbouw in Nederland voort uit een sterke traditie. De behoefte om passende oplossingen te vinden voor actuele woningvraagstukken heeft ook vanuit het oogpunt van vormgeving bijgedragen aan kwaliteit en identiteit van stad, wijk en woning. Dat vergroot de aantrekkelijkheid van de stad.

Het bevorderen van goede architectuur wordt daarom voortgezet. Welstandszorg, voorbeeldig opdrachtgeverschap, en beeldkwaliteitsplannen (o.a. voor de Waalsprong) zijn de belangrijkste instrumenten. Dat dat fraaie resultaten kan opleveren bewijzen bouwprojecten die de afgelopen jaren zijn opgeleverd: o.a. Limos, Dobbelman, Wolfkuilseweg. In de Waalsprong o.a. woningen aan de Turennesingel, de Vrouwe Udasingel, de Dupondius- en Denariusstraat en de kunstwoningen.

Het kabinet wil dat bouwvergunningsplichtige bouwwerken niet langer verplicht aan een welstandscommissie worden voorgelegd. Wel blijft het zo dat bouwplannen moeten voldoen aan welstandseisen in een welstandsnota. Dat maakt het mogelijk om bouwplannen ambtelijk te toetsen aan die eisen. Grotere en complexe projecten kunnen worden beoordeeld door een supervisor of door 'quality-teams'. Het kabinet beoogt hiermee een versnelling van procedures en het terugdringen van regeldruk. Wij onderschrijven dit standpunt van het kabinet. Bij grote projecten gaan we werken met Ruimtelijke Kwaliteitsteams (RKT's), Hiermee wordt al enigszins voorgesorteerd op het kabinetsstandpunt, dat nog moet worden uitgewerkt in een wijziging van bouw-, ruimtelijke ordenings- en monumentenwetgeving.

Het gaat niet alleen om goede vormgeving van het nieuwe, het gaat ook om behoud van cultuurhistorische waarden in het bestaande. De afgelopen periode is op dat terrein veel werk verzet. Op basis van inventarisaties hebben woningcomplexen in diverse delen van de stad een beschermde status gekregen. Daarmee is het behoud van cultuurhistorisch waardevolle ensembles gegarandeerd. Ook dit draagt bij aan kwaliteit, karakter identiteit en aantrekkingskracht van de stad.

Veiligheid

Prettig wonen heeft ook alles te maken met je veilig voelen. Dat kan bevorderd worden door goede inbraakwerende maatregelen en een goede inrichting van de woonomgeving (afsluiten achterpaden, voldoende verlichting etc.). Dat daar aanleiding voor is blijkt uit de Stads- en Wijkmonitor waarin een relatief hoog inbraakrisico voor Nijmegen opvalt. Op het niveau van de woning vereist het Bouwbesluit voor nieuwbouw een voldoende hoog niveau voor inbraakwerendheid van hang- en sluitwerk, aansluitend bij het Politiekeurmerk. De winst is vooral te halen in de bestaande voorraad. Op dat punt hebben we reeds afspraken met de corporaties. Dit wordt gecontinueerd. Voor de particuliere markt willen we de voorlichting aan bewoners intensiveren. Daarnaast zijn inbraakpreventieprojecten denkbaar. Bij inrichting, beheer en onderhoud van de woonomgeving houden we met veiligheidsaspecten rekening.

Een tweede punt is het aanpakken van overlast en intimidatie. We tolereren niet dat een enkel huishouden het woonklimaat in een hele straat negatief bepaalt. Het project aanpak woonoverlast en intimidatie dat sinds enige tijd in samenwerking met o.a. de woningcorporaties, politie en het Meldpunt Bijzondere Zorg loopt, willen we de komende jaren doorzetten. In de aanpak van probleemwijken is de bijzondere verhuuring een

belangrijk instrument gebleken. De komende jaren zal dit instrument worden ingezet, waar dat nodig is.

Het betekent ook dat wij het 'tweede-kansbeleid' verder moeten vormgeven, samen met de woningcorporaties. Steeds vaker worden overlastgevers uit hun woning gezet, waarna zij via het tweede-kansbeleid worden gehuisvest. In het verlengde daarvan is ook de huisvesting van veelplegers die in een nazorgtraject komen, een thema dat om aandacht vraagt. Voor een aantal ernstige overlastgevers wordt gewerkt aan een woonvorm naar analogie van de Deense "skaeve huser". Dit zijn "laatste-kans" woningen voor extreme overlastgevers die op geen enkele wijze meer binnen de reguliere hulpverlening of binnen de reguliere huisvesting onder dak gebracht kunnen worden.

Ambitie mobiliseren

Bij al deze opgaven en ambities gaat het veelal om kwaliteitsniveaus die boven het wettelijk minimum van het Bouwbesluit zitten, of om zaken waarvoor geen wettelijke regeling bestaat. Dat soort kwaliteiten zijn alleen te realiseren als we ze bespreken en afspreken met bouwende en woningbeherende partijen. Daarvoor bepalen we in de Woonvisie wat we willen. Op hoofdlijnen, gericht op het mobiliseren van inspiratie en ambitie. Want zonder ambitie geen kwaliteit.

In dat kader gaan we ook met ingang van 2009 de jaarlijkse Kwaliteitsprijs Woningbouw Nijmegen instellen. We laten een jury een aantal nieuwbouwprojecten nomineren die qua kwaliteit boven de rest uitsteken en een winnaar aanwijzen. Dat is niet alleen eervol voor de winnaar maar moet ook anderen er toe aansporen kwaliteit te leveren.

4.4 Doelgroepen

Ouderenhuisvesting, wonen en zorg

Nederland vergrijst, dat is geen nieuws. Ook in Nijmegen neemt het aandeel ouderen toe, zij het iets langzamer. Daarom zijn we al een aantal jaren bezig hierop te anticiperen: meer geschikte woonruimte voor ouderen en meer combinaties van wonen, zorg en dienstverlening. Dat laatste is ook nodig vanwege de extramuralisering, de verschuiving in het zorgaanbod van intramurale instellingen naar zorg en begeleiding aan huis. Ouderen zijn een divers samengestelde groep, van zeer vitaal en actief tot zorgbehoevend. Het grootste deel van de ouder wordende bevolking kan zich met relatief lichte aanpassingen aan de woning prima redden. Maar met het klimmen der jaren ontstaat meer behoefte aan zorg.

In 2006 hebben we de notitie 'Woonservicegebieden in Nijmegen' vastgesteld. In 2007 is deze geactualiseerd. Kort samengevat is een woonservicegebied een wijk waarin, behalve "gewoon wonen", optimale condities zijn geschapen voor wonen met zorg en welzijn/dienstverlening, tot en met niet-planbare 24 uren zorg. Dit heet ook wel 'levensloopgeschikte' wijken.

Uitgangspunt is dat in de hele stad mensen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen in de eigen wijk, ook ouderen en mensen met een functiebeperking. Omdat niet overall intensieve zorg aan huis georganiseerd kan worden, worden binnen woonservicegebieden clusters van voorzieningen gerealiseerd voor mensen die 24 uur per dag van zorg of toezicht afhankelijk zijn of zorg op afroep nodig hebben.

Op die manier kunnen zij in de wijk blijven wonen. De kern van een woonservicegebied is dan ook meestal een wijkservicepunt (zorgkruispunt) met een 'intramurale' voorziening (beschermd wonen) en een dienstencentrum. Daaromheen staan vormen van verzorgd wonen temidden van levensloopgeschikte woningen. Het gebruik van de

mogelijkheden die domotica⁵ biedt voor o.a. zorg op afstand, en ondersteuning van de zorg- en dienstverlening bij mensen thuis, of in een woon-zorgvoorziening zal daarin een groeiende rol gaan spelen.

Het concept woonservicegebieden wordt toegepast op de hele stad. Gestuurd wordt op uitvoering 'op maat', dat wil zeggen dat iedere wijk zijn eigen aanpak vraagt en dat het concept woonservicegebieden niet als blauwdruk gezien moet worden.

Afgelopen periode is het concept woonservicegebieden op wijkniveau verder uitgewerkt. In enkele wijken zijn de eerste resultaten fysiek zichtbaar zoals in Bottendaal (totaal 72 plaatsen met diverse vormen van wonen en zorg), en Brakkenstein (verzorgingshuis Boszicht gemoderniseerd, nieuwbouw Brackenhove 72 appartementen met zorg, 60 verpleeghuisplaatsen, 29 zelfstandige appartementen en Kalorama met 60 bedden in verpleeghuisvorm en 29 zelfstandige appartementen).

In een aantal andere wijken zijn de plannen in de realisatiefase gekomen, zoals in Hatert (totaal 100 plaatsen met diverse vormen van wonen en zorg).

Daarnaast hebben we samen met partijen een planningskader uitgewerkt. Het planningskader is een richtlijn voor het plannen van toekomstige huisvesting voor zorgbehoevenden op wijkniveau in Nijmegen. Het geeft informatie over de woningcategorieën en de benodigde aantallen per wijk in 2020.

Op basis van dit planningskader kunnen we het woningbouwprogramma met zorgwoningen aanvullen en hieruit voortvloeiend randvoorwaarden en aanbevelingen stellen bij ontwikkelingslocaties.

We hebben overeenstemming over wat er nodig is en wat we willen. Nu is het tijd om tot meer concrete resultaten te komen.

Naast de fysieke ontwikkelingen op het gebied van wonen, is ook aandacht voor sociale aspecten nodig. Belangrijk speerpunt is de ontwikkeling van een betere infrastructuur op wijkniveau voor alle welzijnsdiensten die ouderen en mensen met een functiebeperking nodig hebben om zelfstandig te kunnen blijven wonen. Daarbij kan gedacht worden aan een verhoogd niveau van diensten aan huis, zoals boodschappendienst, klussendienst, alarmering en maaltijden. Maar ook activiteiten en diensten op het gebied van ontmoeting en ontspanning zijn wezenlijke en zeer belangrijke voorzieningen, omdat bij een achteruitgaande mobiliteit het gevaar voor vereenzaming groot is met alle gevolgen van dien. Inmiddels zijn enkele pilotprojecten gestart. We zetten dit voort en breiden het aantal projecten in verschillende wijken uit.

Kwetsbare groepen

Door de extramuralisering van de zorg is de rol van corporaties als huisvesters de laatste jaren belangrijker geworden. Dit pakken ze goed op in samenwerking met instellingen die begeleiding verzorgen. Informatie, coördinatie en overleg tussen partijen rond de huisvesting en begeleiding van deze groepen blijft de aandacht vragen.

De huisvesting van kwetsbare groepen in het souterrain van de woningmarkt verdient onze aandacht. Het gaat om een breed scala aan groepen: dak- en thuislozen, zwervjongeren (sofa-surfers), (ex-) psychiatrische patiënten, re-integrerende verslaafden, ex-delinquenten, asielzoekers, en zorgmijders. Door de extramuralisering van de zorg is de rol van de corporaties als huisvesters van deze groepen de afgelopen jaren flink toegenomen.

⁵ Domotica omvat alle apparaten en infrastructuren in en rond woningen, die elektronische informatie gebruiken voor het meten, programmeren en sturen van functies ten behoeve van bewoners en dienstverleners.

Dit pakken ze goed op via de Werkgroep Bijzondere Bemiddeling. Daarnaast wordt met nieuwbouw, bijvoorbeeld voor het RIBW, een goede bijdrage geleverd. Hun rol beperkt zich tot huisvesting en fysiek beheer. Begeleiding wordt door andere instanties geleverd, zoals Iriszorg, en de RIBW. In z'n algemeenheid loopt dit goed in Nijmegen. Er zijn diverse samenwerkingsverbanden tussen corporaties en de maatschappelijke opvang. De rol van de gemeente is vooral coördinerend en faciliterend. Daarnaast financieren we voor een deel (woon)begeleiding.

Kernpunt bij het huisvesten van deze groepen is dat instroom, doorstroom en uitstroom uit de diverse woonvormen goed geregeld moet zijn zodat personen over de juiste woonvorm beschikken en er geen opvangplekken onnodig bezet zijn. Het streven bij de maatschappelijke opvang is namelijk gericht op het stijgen op de woonladder: van dakloos, via vormen van begeleid wonen naar een zelfstandige woonvorm (al zal er altijd een groep zijn die de laatste trede nooit zal bereiken, en onderweg blijft steken). Daarvoor is het in de eerste plaats van belang dat we een goed beeld hebben van de behoefte en het aanbod aan woonvormen voor kwetsbare groepen. Onderzoek hiernaar is in 2008 afgerond. Op basis hiervan willen we nu nadere afspraken met woning- en zorgaanbieders. Zowel over extra aanbod als over preventieve aspecten om zo mogelijk de instroom van een aantal doelgroepen te beperken.

Studentenhuisvesting

Nijmegen is een studentenstad. De aanwezigheid van de universiteit en diverse andere onderwijsinstellingen vormen een sterk punt voor de stad. En de aanwezigheid van een flinke studentenpopulatie draagt bij aan het karakter en de sfeer van de Nijmeegse stedelijke samenleving. De aantrekkelijkheid van Nijmegen als stad om te studeren is zeer gebaat bij goede huisvestingsmogelijkheden voor studenten. Studentenhuisvesting is dan ook al jaren een punt van aandacht voor ons college.

In 2003 is de vraag- aanbod situatie in kaart gebracht. Het toen berekende tekort is actief aangepakt, in goede samenwerking met de SSHN en de Radboud universiteit. Anno 2007 zijn er 1.000 eenheden extra bijgekomen. Daarmee is de situatie sterk verbeterd, ondanks gestegen studentenaantallen.

Maar de ontwikkelingen staan niet stil. Een nieuw onderzoek in 2007 wees uit dat er de komende jaren opnieuw tekorten zullen ontstaan als het aanbod aan studentenwoonruimte niet wordt vergroot. Het onderzoek berekende voor 2017 een tekort van 1.600 eenheden. De vraag naar studentenwoonruimte heeft ook deels een sterker kwalitatief karakter heeft gekregen. Veel eerstejaars blijven liever nog even thuis wonen dan naar een studentenflat te verhuizen waar ze voorzieningen met de hele gang moeten delen. Dat is een punt om rekening mee te houden bij het realiseren van nieuwe studentenwoonruimte. Daarnaast is er een toenemende behoefte voor tijdelijke huisvesting van internationale masterstudenten, postdocs en expats bij de universiteit.

Op basis van het onderzoek is een ambitieuze maar haalbaar geachte taakstelling afgesproken om 1.300 nieuwe eenheden te realiseren. In 2008 zijn potentiële locaties verkend om deze eenheden te realiseren. De focus ligt op dit moment op de ontwikkeling van de locaties Spoorkuil, Sperwerstraat, het Hermesterrein en de TPG locatie, de totale capaciteit van deze locaties is ca. 800 eenheden. Voor de wat langere termijn zijn het Waalfront en Hof van Holland /Knoop Lent opties die op haalbaarheid worden getoetst. Wij zijn bereid om kritisch te kijken naar de parkeernorm bij SSHN-complexen bij OV-knooppunten.

Naast nieuwbouw continueert de SSHN het beleid om de doorstroming uit het bezit te vergroten en het gebruik door niet-studenten van studentenhuisvesting te minimaliseren.

Verder maken we het planologisch mogelijk om de 220 tijdelijke eenheden in Lent door te exploiteren met nog eens een periode van 5 jaar en continueren we de jaarlijkse campagne om particulieren te stimuleren kamers te verhuren. Tot slot zullen we de vraag- aanbod ontwikkelingen scherp te blijven monitoren. Alleen dan kan tijdig worden bijgestuurd.

Het grootste deel van de studentenpopulatie woont op de particuliere kamermarkt. Met het project "Gerust op kamers" controleren we de bouwkundige kwaliteit en brandveiligheid van kamerverhuurbedrijven. In 2009 start een project met Huurteams die kamerverhuurpanden bezoeken en controleren of de huur in overeenstemming is met het aantal punten uit het woningwaarderingssysteem. Als de huur te hoog is kan op verzoek van de huurder de Huurcommissie worden ingeschakeld. Wij hebben voor ondersteuning van dit project jaarlijks een bedrag van 25.000 gereserveerd voor de jaren 2009, 2010 en 2011. Eind 2009 vindt een evaluatie plaats op basis waarvan we zullen besluiten over het vervolg.

4.5 Woonruimteverdeling en segregatie

Woonruimteverdeling is aan de orde als er meer vraag is dan vrijkomend aanbod. Wie komt er als eerste aan de beurt? Daarmee komt het volgordecriterium om de hoek, in de praktijk aangevuld met passendheidscriteria. In de Stadsregio Arnhem Nijmegen hanteren we als sinds 2002 woonduur (voor doorstromers) en inschrijvingstijd (voor starters) als volgordebepaler. Passendheidscriteria kennen we sinds dat jaar niet meer. De effecten van deze wijze van verdelen zijn vanaf het begin goed gemonitord. Deze monitoring heeft geleid tot een aanpassing in 2003 om de slaagkans van starters te verbeteren. De hoofdlijnen bleven intact, ook toen de Stadsregio in 2007 de nieuwe Regionale Huisvestingsverordening vaststelde.

Belangrijkste wijziging is dat voortaan maximaal 30% van het vrijkomende aanbod op andere wijze mag worden aangeboden, het zogenaamde Lokaal Maatwerk. Deze ruimte wordt na overleg met de woningcorporaties, ingezet voor vijf doelen: ophogen slaagkans minima, ongedeelde stad, leefbaarheid, huisvesten bijzondere doelgroepen, en bedrijfsdoelstellingen woningcorporaties. Hiervoor zijn in totaal ca. 500 woningen per jaar beschikbaar, dat is 1,6 % van de corporatieve voorraad, maar ook een kwart van alle vrijkomende woningen. Het effect van deze maatregelen zal beperkt zijn. De ruimte voor reguliere woningzoekenden wordt eveneens beperkt. We zullen de effecten monitoren en evalueren eind 2009.

Wat voor ons centraal staat is dat schaarste eerlijk moet worden verdeeld en noodgevallen voorrang verdienen. Dat is de kern. Woonruimteverdeling is niet geschikt om alle problemen op de woningmarkt op te lossen. Voor een ongedeelde stad is meer variatie in het woningaanbod nodig, voor meer doorstroming moet de kloof tussen huren en kopen kleiner worden, voor hogere slaagkansen en meer keuzevrijheid is een ruimer aanbod nodig. Dat zijn zaken die een lange adem vergen. Daarom is het zo verleidelijk om doelen sneller te willen bereiken met woonruimteverdeling. Dat is legitiem, maar de verwachting omtrent het rendement moet dan wel getemperd worden.

Het huidige systeem kent geen bindingseisen en geen passendheidseisen. Dat werkt goed. Woningzoekenden kunnen heel goed zelf bepalen waar ze willen wonen en hoeveel ze willen betalen. Het systeem wordt landelijk vaak aangehaald als voorbeeld hoe het ook kan met minder regels. Onze centrale doelstelling van een eerlijke verdeling

van schaarste is geoperationaliseerd in evenredige slaagkansen voor diverse groepen woningzoekenden. Dit zal ook de komende jaren worden gemonitord.

Om beter zicht te krijgen op de werking van het huidige systeem van woonruimteverdeling doen we in 2009 onderzoek naar het zoekgedrag en het afwegingsproces van woningzoekenden. Elk verdelingssysteem heeft voor- en nadelen. Voorlopig willen we door met het huidige systeem, maar we stoppen het denken over verbeteringen niet. Dit kan leiden tot voorstellen voor aanpassingen van het systeem van woonruimteverdeling in het besef dat we als gemeente niet de bevoegdheid hebben om regels te stellen. Dat is voorbehouden aan het bestuur van de Stadsregio.

Segregatie

De bevolkingsamenstelling in wijken krijgt al geruime tijd grote aandacht in politiek en media. Ook in Nijmegen. Er is bezorgdheid over het "sociale evenwicht" en de mate van integratie in wijken. Het gaat daarbij niet alleen om de sociaal-economische samenstelling, maar ook om de etnische samenstelling.

Via lokaal maatwerk wordt marginaal wat meer menging bereikt, omdat we daar op inkomen sturen en allochtone huishoudens vaak lage inkomens hebben. We hebben afspraken met de woningcorporaties die inhouden dat ze aanbod voor minima labelen in wijken waar minima moeilijker aan bod komen. Daarnaast worden in delen van wijken met leefbaarheidsproblemen buiten het systeem om extra (inkomens)eisen aan woningzoekenden gesteld. Dit werkt indirect tegen segregatie omdat veel allochtonen een laag inkomen hebben. Maar het rendement van dit alles zal beperkt zijn vanwege het geringe aantal vrijkomende woningen.

Daarnaast gaan we de haalbaarheid van aanvullende maatregelen verkennen om de keuzevrijheid van allochtonen te vergroten zoals:

- Het verbeteren van de informatie aan allochtonen (bv. niet in hoofdzaak verwijzen naar Dukenburg).
- Alle allochtone starters wijzen op inschrijven bij Entree, (dit doen we nu al jaarlijks bij alle 18 jarigen). Dit levert op den duur meer meettijd op.

Onze doelstelling om qua woningaanbod eenzijdige wijken meer te mengen om zo de leefbaarheid te vergroten richt zich echter primair op het verhelpen van kwaliteitsachterstanden in de voorraad en het mogelijk maken een wooncarrière binnen de wijk om sociale stijgers vast te houden. Het kan ook zorgen voor wijzigingen in de bevolkingsamenstelling van een wijk, maar dit is niet het primaire doel. Het doel is het realiseren van wijken die in trek zijn bij meerdere groepen uit de stad en voor verschillende groepen kwaliteiten biedt. Dat doen we middels nieuwbouw en herstructurering.

Er is geen bewijs voor de stelling dat wijken met een gemend woningaanbod bijdragen aan het oplossen van de kansarmoede van huishoudens. Een snellere integratie in de samenleving is evenmin aangetoond. De VROM-raad stelt onomwonden dat spreiding geen probaat middel is om kansen op sociale stijging te vergroten⁶. Wel kunnen gemengde wijken tot meer ontmoetingen en wederzijds begrip leiden. Dat is belangrijk en ook een reden voor meer variatie naar prijs, type en kwaliteit in het woningaanbod op wijkniveau.

⁶ "Stad en Stijging", VROM Raad advies 054, Den Haag 2006

Om segregatie tegen te gaan en integratie te bevorderen is het veel nuttiger om te investeren in het wegwerken van sociaal-economische achterstanden. Dit vergt langlopende sociale programma's die buiten het kader van deze Woonvisie vallen. We moeten daarmee concluderen dat onze doelstelling uit het Coalitieakkoord om een tweedeling langs sociaal-economische en etnische lijnen in de stad tegen te gaan, zeer beperkt en indirect via het woonbeleid is te realiseren.

4.6 De particuliere woningvoorraad

Een ongedeelde stad en bewoners binden met een aantrekkelijk woonmilieu realiseren we met een uitgekiend nieuwbouwprogramma en een goede kwaliteit van de bestaande woningvoorraad. En meer dan de helft van die voorraad bestaat uit particuliere huurwoningen (10.000) en woningen van eigenaar bewoners (26.000).

Verreweg het grootste deel van deze voorraad staat er goed bij. Veel is in de loop der jaren opgeknapt en vervolgens goed onderhouden. Zo plukken we nog steeds de vruchten van de gerichte en gesubsidieerde kwaliteitsverbetering uit de laatste decennia van de vorige eeuw (APW beleid). Investerings in onderhoud vinden momenteel veelal zonder prikkel plaats. De markt doet haar werk. Maar niet altijd, dan grijpen we middels de bouwregelgeving in als het kwaliteitsniveau onder het wettelijk minimum zakt. Aan twee zaken blijven we extra aandacht geven: aanpak kamerverhuurpanden en wonen boven winkels.

Het beleid voor de aanpak van kamerverhuurpanden is recent geactualiseerd in de nota "Gerust op kamers 2008". We zijn volop bezig met de uitvoering van dit beleid: opsporen en aanpakken van illegale kamerverhuur en hercontroles in geregistreerde panden. Dit deel van de voorraad is van groot belang voor de huisvesting van studenten en jongeren.

Het stimuleren van wonen boven winkels zetten we ook door. Dit beleid is succesvol, de doelstelling voor 2010 van 85 appartementen is eind 2007 al ruimschoots gehaald met ruim 100 appartementen. We continueren dit beleid, een herbergzame binnenstad is gebaat bij een sterke woonfunctie. Daarnaast wordt zo een deel van de vraag naar centraal en stedelijke woonmilieus ingevuld. De huidige financiering via het Uitvoeringsprogramma Stedelijke Vernieuwing (ISV 2) stopt per 1 januari 2010. Het rijk heeft aangegeven dat er een derde tranche komt (ISV 3). Nijmegen kan rekenen op € 10 miljoen voor de periode 2010-2014. In de afweging van prioriteiten voor de inzet van dit budget geven we het stimuleren van wonen boven winkels een duidelijk accent. Een tamelijk recente ontwikkeling is het verbouwen van particuliere panden in zeer kleine eenheden en studio's die te koop worden aangeboden. Hiermee reageert de markt op een vraag van starters die het als een alternatief zien voor het lange wachten op de huurmarkt. Dit fenomeen vindt vooral plaats in de meer courante delen van de voorraad in Oost. Hieraan zitten twee kanten: enerzijds wordt het aanbod voor jonge koopstarters vergroot, aan de andere kant worden hoge prijzen betaald voor kleine éénkamerwoningen, € 140.000 voor 30 m² is geen uitzondering. Dit voorziet nu in een behoefte, maar of dat op de langer termijn ook zo zal zijn is de vraag. Het is goed mogelijk dat de markt in andere tijden opnieuw reageert door de kleinere eenheden weer samen te voegen tot volwaardige woningen. Dan is er geen probleem. Gebeurt dit niet of onvoldoende, dan kan onderhoud en beheer in combinatie met een hoge mutatiegraad onder druk komen te staan. In die gevallen waar een VVE verplicht is het goed functioneren van die VVE cruciaal voor een goede onderhoudstoestand. In ieder geval zullen we er scherp op toe zien dat panden aan wettelijke eisen voldoen en blijven voldoen.

Woonvisie deel 2, Stadsdelen en wijken

In dit deel van de Woonvisie geven we eerst een korte typering per stadsdeel en vervolgens een nadere invulling van de beleidslijn voor het wonen, inclusief een vertaling van het woningbouwprogramma van het stedelijk niveau naar stadsdeelniveau. Hierbij onderscheiden we vijf typen woonmilieus: centrumstedelijk, stedelijk (vooorlogs) compact, stedelijk grondgebonden en groenstedelijk. Belangrijk onderscheidend criterium is de dichtheid in aantal woningen per hectare, het percentage gestapelde bouw en de functiemenging.

Deze woonmilieus en de gewenste ontwikkelingsrichting gaan we in een Nijmeegse woonmilieukaart nader uitwerken in samenhang met de Structuurvisie. Daarmee worden de uitgangspunten van deze woonvisie voor nieuwbouw en herstructurering geïntegreerd met die van andere beleidsvelden. Zo ontstaat een krachtiger instrument om in de toekomst bij concrete projecten met nieuwe R&A's te kunnen sturen op ruimtelijke invulling en gewenst woningprogramma waarvoor in dit deel van de woonvisie de richtinggevende indicaties worden gegeven.

Voor de korte termijn, tot ca. 2014, is het niet realistisch om plannen bij te stellen. Randvoorwaarden zijn afgegeven, en de projecten zijn te ver in ontwikkeling.

1. Nijmegen-Centrum (stadscentrum, benedenstad, Waalfront).

Dit stadsdeel wordt gekenmerkt door een centrumstedelijk woonmilieu met veel functiemenging en dynamiek. De benedenstad is een compacte woonwijk, gebouwd in de jaren zeventig op het stratenpatroon van de historische benedenstad. Het stadscentrum vormt het eigenlijke stadshart met naast wonen veel andere functies. De benedenstad profiteert van de directe nabijheid van het centrum met alle voorzieningen. Maar ervaart ook de nadelen in de vorm van illegaal parkeren, overlast door niet-bestemmingsverkeer, uitgaand publiek en drugstoeristen. Zoals in veel binnensteden wonen in het centrum veel alleenstaanden en weinig gezinnen met kinderen. Die laatste groep woont merendeels in de benedenstad. Het aandeel ouderen is ook lager dan het stedelijk gemiddelde.

De Stads- en Wijkmonitor 2007 signaleert een afname van de verloedering van de openbare ruimte, maar de scores zijn nog wel de meest ongunstige van heel Nijmegen. De continue reiniging door de DAR, en de inzet van teams van daklozen die afval opruimen werpt z'n vruchten af. Het beeld van het groen scoort positief, maar bereikbaarheid en parkeren blijven een probleem. Het gevoel van onveiligheid is afgenomen, maar nog steeds hoog ten opzichte van het stedelijk gemiddelde. Al met al wordt het centrum door haar bewoners niettemin als een aantrekkelijke woonplek gewaardeerd. De directe nabijheid van veel voorzieningen, en de vele vernieuwingen in het centrum dragen daar aan bij. Een heel herkenbaar en typerend beeld voor het wonen in het centrum van de stad. Overlast van jongeren, daklozen en uitgaanspubliek blijft echter prominent op de agenda.

Het centrum kent ook de komende jaren nog veel ruimtelijke ontwikkelingen: de nieuwbouw op de Hessenberg, de reconstructie van Plein 44, de herbouw van de Donjon, een P-garage onder de van Schaeck Mathonsingel, de aanpak van de ringstraten, en de stationsomgeving. Een heel scala aan projecten die de kwaliteit van

het centrum een impuls zullen geven. Maar die ook tijdelijke overlast voor de binnenstadsbewoners kan betekenen.

Beleidslijn wonen:

In het centrum blijft de inzet om de woonfunctie te handhaven en te versterken. Dit doen we middels nieuwbouw en het stimuleren van wonen boven winkels. Een stadscentrum met een stevige woonfunctie komt de leefbaarheid en herbergzaamheid in dit gebied sterk ten goede. Bovendien is het centrum een woonmilieu dat goed aansluit bij de wensen van een deel van de woningvragers. Met name jongeren, studenten en andere kleine huishoudens met een stedelijke leefstijl. Het centrum is een uniek woonmilieu, nergens anders in de stad kun je in een dergelijke setting wonen. Recent onderzoek laat dat ook zien. Het centrumstedelijk woonmilieu kent een uitbreidingsbehoefte van ca. 1.150 woningen in de periode 2008-2020. Zowel in huur als koop, voor diverse doelgroepen van meest kleine huishoudens (jongeren, studenten, starters, dinkys en empty nesters).

Een knelpunt dat in de praktijk opduikt is het parkeren. Bij nieuwe projecten willen we gebouwde parkeervoorzieningen (cf. Hof van Heden op de Josephhof). Dit zet de exploitatie onder druk, zeker als het programma een substantieel deel goedkope woningen bevat. Met bestaande subsidiemiddelen zullen we in voorkomende gevallen kunnen bijdragen om projecten haalbaar te maken. Bij wonen boven winkels zijn gebouwde parkeervoorzieningen niet mogelijk. Wij zijn bereid kritisch te kijken naar de toepassing van de parkeernormen bij dit soort projecten.

In het centrum wonen ook ouderen, zij het wat minder dan gemiddeld, 12% is ouder dan 65 jaar . Voor deze groep is Doddendaal het wijkservicepunt. Het aandeel in de categorie 50-64 jaar in de benedenstad is met 26% fors. Het stedelijk gemiddelde is 18%. Met het ouder worden van deze groep is het nodig om in de toekomst het aanbod aan woonvormen voor ouderen in het centrum uit te breiden. Hierbij zullen zowel beschermde woonvormen, het verzorgd wonen als levensloopgeschikte woningen toegevoegd moeten worden. De aanpasbaar te bouwen woningen die op de Hessenberg en Plein 44 worden toegevoegd voorzien voor een deel in deze behoefte.

Voor de korte termijn (2009 tm 2014) zitten er in het centrum bijna 1.000 woningen in de pijplijn. Hessenberg, Spoorstraat, TPG stationslocatie, Metterswane en Plein 1944 zijn de belangrijkste. Daarnaast worden nog een aantal kleinere projecten gerealiseerd, onder andere in de vorm van wonen boven winkels.

Met deze projecten wordt de woonfunctie flink versterkt. Door de spreiding over diverse prijssegmenten ontstaat een breed scala aan centrumstedelijke woonvormen. Dat het programma voor 100% uit gestapelde woningen bestaat sluit aan bij de kenmerken van een dergelijk woonmilieu. Voor de doelgroep ouderen vormen de aanpasbaar te bouwen woningen op de Hessenberg en Plein 44 een geschikt aanbod in de buurt van het wijkservicepunt Doddendaal.

Voor de langere termijn zullen, gezien de woningvraag, nieuwe ontwikkelingen vooral in de etagehuursector moeten plaatsvinden en niet in de etagekoop. Er is nog wel behoefte aan laagbouw woningen in dit woonmilieu, maar daar kunnen we niet aan voldoen. De meeste woningen zullen in het stationsgebied worden gebouwd en daar is laagbouw geen realistische optie vanwege stedenbouwkundige wensen en financiële haalbaarheid. Compensatie hiervoor kan gezocht worden in de directe nabijheid van het centrum. Er is verder geen aanleiding om in te grijpen in het bestaande programma.

Aan de westkant van de Hezelpoort vindt de komende jaren een ingrijpende ruimtelijke ontwikkeling plaats. Met de ontwikkeling van het Waalfront wordt de binnenstad als het ware voor een deel westwaarts uitgebreid. Het verouderde bedrijventerrein aan de Waal wordt getransformeerd tot een gebied met ca. 2.500 woningen in een stedelijk compact woonmilieu, voor een breed scala aan doelgroepen. Het Masterplan voorziet in een aantrekkelijke woongebied waarbij de locatievoordelen in het ontwerp goed zijn uitgebuit. Het woningprogramma bevat hoofdzakelijk gestapelde woningen met 40% in het goedkope segment en een deel studentenwoonruimte. De plannen worden de komende tijd verder uitgewerkt. Deze ontwikkeling zal een positieve uitstraling hebben naar Oud West. Rond 2012 staat de start van het Waalfront geprogrammeerd. Tot 2015 worden hier ca. 600 woningen gebouwd. De differentiatie van de 1.600 woningen in het centrum en het Waalfront is als volgt:⁷

	Centrum	Waalfront	Totaal
goedkope etagehuur	30%	22%	27%
goedkope etagekoop	9%	22%	14%
dure etagekoop	50%	25%	41%
dure etagehuur	10%	6%	9%
dure laagbouwkoop	1%	17%	7%
dure laagbouwhuur	-	8%	3%

Een belangrijk punt bij het Waalfront is de relatie met de ontwikkelingen aan de overkant van de Waal. Daar wordt in het deelplan Hof van Holland ongeveer tegelijkertijd ook een compact stedelijk milieu ontwikkeld aan de Waal. Dit vereist een hoge kwaliteit van het woningprogramma en de stedenbouwkundige inrichting om in het Waalfront het gewenste stedelijke woonmilieu te realiseren.

2. Nijmegen Oud-West (Biezen, Wolfskuil, aangevuld met Willemskwartier)

Het stadsdeel Oud West, hier aangevuld met het Willemskwartier, bestaat uit oude volkswijken in een stedelijk grondgebonden woonmilieu. De woningvoorraad bestaat voor het grootste deel uit vooroorlogse huurwoningen in bezit van woningcorporaties. Aan een aantal doorgaande wegen staat vooral particulier woningbezit. De corporatieve voorraad is grotendeels in de jaren zeventig en tachtig gerenoveerd. In het westelijk deel van het Willemskwartier is destijds gekozen voor sloop en vervangende nieuwbouw. De renovaties eind vorige eeuw hebben niet kunnen voorkomen dat nu opnieuw een aantal complexen niet langer voldoet aan hedendaagse en toekomstige woonwensen. Vandaar dat herstructurering van delen van de voorraad nu aan de orde is.

Naar leeftijd is de samenstelling van de bevolking tamelijk gemiddeld. Het aandeel ouderen is wat lager en het aandeel eenoudergezinnen wat hoger dan gemiddeld. Het grootste verschil betreft de etniciteit. Het aantal allochtone huishoudens is stedelijk gemiddeld 12%. In het Willemskwartier is dit 28%, in de Wolfskuil 22%. Alleen de Biezen scoort lager: 11%. Oud-West is een stadsdeel waar relatief veel mensen met een zwakke of kwetsbare sociaal-maatschappelijke positie wonen. Er wonen veel huishoudens met lage inkomens, hoewel het aantal uitkeringsgerechtigden de afgelopen periode flink is teruggelopen. Maar sociale problematiek rond werk, armoede en schulden komt vaak voor. Verder zijn er moeilijkheden bij huishoudens rond opvoeding,

⁷ goedkope huur: tot € 499 subsidiabele huur, goedkope koop: tot 200.000 v.o.n. Alles prijspeil 01.01.2009

huiselijk geweld en verslaving. Dit uit zich ook buitenshuis in overlast van burens en jongeren, schoolverzuim en drugsoverlast.

De Stads- en Wijkmonitor signaleert een lage tevredenheid van de bewoners met de openbare ruimte en een daling ten opzichte van de meting twee jaar geleden. Het groen wordt matig gewaardeerd, het aantal klachten bij de Bel- en Herstellijn is toegenomen en de score op de schaal verloedering is nog iets verder gedaald.

Het oordeel dat bewoners geven over de ontwikkelingen in hun buurt is wisselend. Een flink deel ziet verbetering, vooral in de Wolfskuil, maar een ongeveer even groot deel ziet achteruitgang. Ondanks dit alles is de bevolking in het stadsdeel Oud-West over het algemeen gehecht aan hun wijk. De integrale aanpak van de afgelopen jaren, en de inzet van de participanten in het wijkbeleid (o.a. welzijn, scholen en ouder kind centra), heeft een positieve invloed. Dit laat onverlet dat de wijken relatief veel sociale problemen kennen en op een aantal punten nog zeer kwetsbaar zijn.

Beleidslijn wonen:

In Oud-West en het Willemskwartier wordt de herstructurering van de slechte delen van de voorraad voortgezet. Hierbij richten we ons op meer differentiatie en kwaliteit in het woningaanbod. Met het “verversen” van de oude voorraad worden kwaliteitsachterstanden weggewerkt. Wat meer variatie in het aanbod maakt het mogelijk dat bewoners die een stap in de wooncarrière willen maken niet per se de wijk hoeven te verlaten. Dat is goed voor de sociale cohesie en zorgt ook voor een breder draagvlak onder winkel- en maatschappelijke voorzieningen. De voorzieningen zelf krijgen een belangrijke impuls door de realisatie van een twee voorzieningenharten, eentje in het Waterkwartier en eentje in het Willemskwartier. De winkelvoorzieningen worden versterkt met het project aan de Marialaan/ Koekoekstraat/Kievitstraat (MKK). Daarbij is het van groot belang dat deze fysieke aanpak blijft gecombineerd met maatregelen om de sociale problematiek aan te pakken. Bestaande programma’s op dat terrein zullen worden doorgezet. Alleen dan is er zicht op een verbetering van de leefbaarheid en het woonklimaat in deze wijken. Door de herstructurering zal een deel van de goedkope woningvoorraad verdwijnen. Compensatie hiervan is noodzakelijk gezien de grote vraag naar dit segment. Dit zal voor het grootste deel in de Waalsprong moeten gebeuren. Hierover maken we afspraken met de woningcorporaties.

Het aantal ouderen in Oud West zal de komende jaren licht toenemen. Daarop anticiperen we met meer combinaties van wonen en zorg. In de Biezen is een locatie gevonden voor een wijkservicepunt bij het winkelcentrum op de hoek van de Voorstadslaan en Koekoekstraat. Bovendien is daar recent ook een gezondheidscentrum geopend (1^e lijnszorg). Bij de verdere invulling willen wij een aantal plaatsen met verzorgd wonen realiseren.

In het project Sperwerstraat willen we een vorm van beschermd wonen voor psychogeriatrische patiënten opnemen. Deze ontwikkeling is nog in de planvormingsfase. Daarnaast zijn in de Biezen diverse kleinschalige woonprojecten met begeleid wonen in de wijk aanwezig (bijv van de Driestroom of Dichterbij). Middels nieuwbouw wordt dit nog uitgebreid. Een groot deel levensloopgeschikte woningen moet nog worden toegevoegd.

In het Willemskwartier zijn weinig voorzieningen en woonvormen voor ouderen aanwezig. We zoeken daar naar een goede locatie voor een wijkservicepunt. De Waalboog is bereid om een wijkservicepunt in te richten met als basis een aantal plaatsen beschermd en verzorgd wonen en indien mogelijk ook nog zelfstandige woningen.

In de Wolfskuil zijn de onderhandelingen gaande over een locatie voor een wijkservicepunt. Het ontbreken van een dergelijk punt van waaruit zorg geleverd kan worden (haal en breng) is hier een gemis. Voor alle woonvormen voor ouderen zijn hier tekorten. Bij toekomstige planontwikkeling voor nieuwbouw en herstructurering willen we dit aanpakken.

Voor de korte termijn tot 2015 bevat het woningbouwprogramma in dit stadsdeel ca. 1.000 woningen. Deels nieuwbouw (o.a. MKK Marialaan/Kievitstraat/Koekoekstraat, Krayenhoffpark, en het project Waalpanorama aan het Waalfront) en deels herstructurering (sloop en vervangende nieuwbouw). De differentiatie van deze 1.000 woningen is als volgt:

Oud West	1000	goedkope etagehuur	40%
		goedkope etagekoop	1%
		dure etagekoop	35%
		goedkope laagbouwhuur	10%
		dure laagbouwhuur	1%
		dure laagbouwkoop	13%

De herstructurering van de bestaande voorraad zet de komende jaren ook flink door in dit stadsdeel. In het Waterkwartier met ca. 200 woningen sloop en vervangende nieuwbouw (Rijnstraat, Lekstraat, Waterstraat en Kanaalstraat). In de Wolfskuil gaat het om ca. 260 woningen (o.a. Azaleastraat en Nachtegaalplein) met sloop, nieuwbouw en renovatie. Het oostelijk deel van het Willemskwartier heeft ook te maken met een ingrijpende verbeteraanpak met veel (vervangende) nieuwbouw, ca. 260 woningen. Voor de korte termijn is bijsturen van het programma niet nodig.

Voor de langere termijn zullen nieuwe woningbouwontwikkelingen met name in de laagbouwhuursector moeten plaatsvinden en zorgvuldig moeten worden ingepast. Te sterke verdichting is ongewenst omdat daarmee karakter en kwaliteit van het woonmilieu te zeer wordt aangetast.

3. Nijmegen-Oost (Bottendaal, Galgenveld, Altrade, Hunnerberg, Hengstdal, Kwakkenberg, Groenewoud).

Nijmegen Oost is een geliefd stadsdeel met een aantrekkelijke en gewaardeerde mix aan woonmilieus met een flinke functiemenging. Het ligt gunstig tussen het stadscentrum en de groene oostrand van de stad. Bottendaal en Altrade en Hengstdal kennen een wat meer stedelijk karakter (stedelijk compact) , de andere wijken zijn rustige woongebieden in een stedelijk grondgebonden en groenstedelijk woonmilieu.

Qua bevolkingssamenstelling is Nijmegen Oost in totaliteit een vrij gemiddeld stadsdeel. Wel zijn er grote verschillen tussen de wijken. Zo kent Bottendaal erg weinig ouderen, terwijl het aandeel ouderen in Groenewoud en Hunnerberg met 19% hoger ligt dan het stedelijk gemiddelde. Hengstdal en Hunnerberg hebben ook een aandeel van resp. 24% en 28% in de leeftijdsklasse tussen de 50 en 64 jaar. De komende 10 jaar zal daarmee met name de leeftijdsklasse tussen 60 en tot 74 jaar toenemen. Verder wonen er in Oost veel kamerbewoners. Het aandeel allochtone huishoudens is laag (6% tegen 12% voor heel Nijmegen). De sociaal-economische scores zijn gunstig en gemiddeld tot bovengemiddeld. Alleen in Hengstdal is het aantal uitkeringsgerechtigden hoger dan gemiddeld evenals het aantal mensen in een gesubsidieerd werktraject.

De scores in de Stads- en Wijkmonitor zijn op vrijwel alle punten gunstig. Het stadsdeel kent amper problemen. Wel is overlast van parkeren en de verkeersdrukke een punt dat vaak wordt genoemd. Vooral de delen van de wijk net buiten het vergunningsstelsel ervaren parkeeroverlast. De parkeerdruk van de Maartenskliniek en de supermarkt aan de Daalseweg zijn ook bekende punten. De gunstige sociale economische positie van veel bewoners leidt ook tot een hoger autobezit. In combinatie met smalle wegprofielen in de vooroorlogse delen is dat mede oorzaak van de ervaren overlast.

Hengstdal heeft binnen Oost wat lagere scores, vooral in sociaal maatschappelijk opzicht (opleiding, werk, inkomen), maar nog altijd rond het Nijmeegs gemiddelde. Hier ligt wel een link met het woningaanbod. Hengstdal kent nogal wat vroeg-naoorlogse flats die weinig hedendaags wooncomfort bieden en gehorig zijn, maar ook goedkoop en geliefd.

Beleidslijn wonen:

Voor dit stadsdeel is geen intensief en gericht woonbeleid nodig. De courantheid van dit stadsdeel zorgt ervoor dat de markt op eigen kracht investeert in de kwaliteit van de particuliere voorraad. Delen van de aanwezige corporatieve voorraad (klein, gehorig, uitrusting) hebben in nabije toekomst wel een woontechnische upgrade nodig (Sporbuurt en etagecomplexen Cipresstraat e.o.). De courantheid versluiert daar de povere woontechnische kwaliteit. Om lage inkomens meer kans op een woning in Oost te geven worden in de wijk Hunnerberg alle vrijkomende huurwoningen van woningcorporaties gelabeld voor minima, en in de wijk Altrade 1 op de 3 vrijkomende woningen. Dit is overeengekomen met de woningcorporaties over de invulling van het lokaal maatwerk in de woonruimteverdeling.

Omdat in de wijken Galgenveld, Altrade en Hunnerberg weinig goedkope huurwoningen staan willen we met de corporaties afspreken om hier geen huurwoningen te verkopen. Verkoop van deze woningen staat hier op te gespannen voet met het uitgangspunt van een ongedeelde stad.

De infrastructuur voor wonen en zorg is in Oost behoorlijk op peil en sluit aan bij de verwachte veroudering van de bevolking in de komende jaren. In bijna elke wijk binnen dit stadsdeel is een wijkservicepunt aanwezig, of er is een verzorgingshuis met een wijkfunctie of deze kan krijgen. De nieuwbouw van verpleeghuis Margriet (met wijkfunctie) is vertraagd. De verzorgingshuizen Nijvelt en Joachim en Anna worden verbouwd en houden daarna een (beperkte) wijkfunctie. De planontwikkeling rond Piushove is nog volop in beweging. Er zijn voldoende initiatieven maar enige versnelling in de transformatie van bestaande verpleeg- en verzorgingstehuizen is echter zeer wenselijk. Wij zullen daar bij de betrokken partijen op aandringen. In Hengstdal gaan we op zoek naar een locatie voor een wijkservicepunt. Beschermde woonvormen en verzorgd wonen is voldoende aanwezig. Het aantal levensloopgeschikte woningen willen we uitbreiden via nieuwbouw en aanpassingen in de bestaande voorraad. Een goede spreiding is daarbij uitgangspunt.

Voor de korte termijn bevat het programma ca. 1.000 woningen op diverse meest kleinere locaties. De differentiatie hiervan is als volgt:

Oud Oost	1000	goedkope etagehuur	30%
		dure etagehuur	10%
		goedkope etagekoop	6%
		dure etagekoop	40%
		goedkope laagbouwhuur	6%
		dure laagbouwhuur	5%
		dure laagbouwkoop	3%

Met dit programma worden op een groot aantal locaties in Oost woningen toegevoegd. Etagewoningen zijn sterk vertegenwoordigd. Dit wordt voor een groot deel verklaard door verbouw van bestaande panden waaronder enkele zeer beeldbepalende zoals het Neboklooster en het pand op de hoek Heyendaalseweg- Groesbeekseweg. Het past in ons beleid om dergelijke panden te behouden. De afzetbaarheid van het hoge aandeel etage lijkt goed door de courantheid van het stadsdeel en de beeldkwaliteit en uitstraling van de betreffende panden. Een goede verhouding tussen prijs en kwaliteit is dan wel cruciaal.

Voor de langere termijn is het wenselijk dat in Oost het accent meer op laagbouw woningen wordt gelegd. Zowel in de goedkope als duurdere huursector in het kader van de ongedeelde stad, als in de koop. Bij nieuwe ontwikkelingen zullen we daar met de instrumenten die de nieuwe Wet op de ruimtelijke Ordening ons sinds 1 juli 2008 biedt, sterker op sturen.

4. Nijmegen- Midden (Hazenkamp, Goffert St. Anna en Heijendaal)

De wijken in Nijmegen-Midden staan bekend als aantrekkelijke woonwijken, relatief ruim opgezet en met veel laagbouw koopwoningen. De Kolpingbuurt wijkt af van dit beeld. Deze wijk heeft een zwakker profiel, vergelijkbaar met Oud West. Heyendaal is slechts voor een beperkt deel woonwijk (750 woningen). Het bestaat voor het grootste deel uit de Radboud Universiteit en het Radboudziekenhuis. De Hazenkamp is te karakteriseren als een stedelijke grondgebonden woonmilieu. St. Anna, Kolping- en Muntenbuurt kennen een stedelijk compact milieu, Jonkerbos een groenstedelijk woonmilieu.

Naast diverse woonmilieus kent dit stadsdeel grote verschillen naar leeftijd en huishoudenvorm van de bevolking. In de Hazenkamp en de Kolpingbuurt is het aandeel kinderen tot 14 jaar flink bovengemiddeld (resp. 20% en 21% tegen 15% voor heel Nijmegen). In de wijk St. Anna is het percentage ouderen hoog (22% tegen 13% gemiddeld). Verder valt hier het hoge aandeel alleenstaanden op. Hazenkamp, Goffert en St. Anna kennen alle drie rond de 20% mensen in de leeftijdscategorie 50-64 jaar. Op wat langere termijn zal hierdoor de behoefte aan meer combinaties van wonen met zorg en dienstverlening toenemen. Het aandeel allochtonen is erg laag, met uitzondering van de Kolpingbuurt die met 10% iets onder het gemiddelde van 12% zit.

De scores in de Stads- en Wijkmonitor voor dit stadsdeel zijn gunstig. Een bovengemiddelde sociaal-maatschappelijke positie, en een goede waardering van de openbare ruimte en de voorzieningen. Dit geldt niet voor de Kolpingbuurt. Hier liggen de scores aan de andere kant van het gemiddelde, al heeft daar de afgelopen periode wel verbetering plaatsgevonden. De monitor wijst verder op preventieve aandacht voor Landbouwbuurt.

Beleidslijn wonen:

Voor dit stadsdeel is, evenals in Oost, geen intensief woonbeleid nodig. De wijken met overwegend laagbouw koopwoningen zijn gewild, kennen geen problemen en hebben een sterke marktpositie op de stedelijke woningmarkt. Voor de Kolpingbuurt wordt de wijkaanpak gecontinueerd waarbij met tal van vooral sociale maatregelen de leefbaarheid verbeterd moet worden. In de Landbouwbuurt is wel aandacht nodig voor eventuele waterbedoeftes van de wijkaanpak elders. Een goede informatie-uitwisseling tussen betrokken woningcorporaties en de gemeente is daarvoor de basis. Om lage inkomens

meer kans op een woning te geven worden in de wijk Hazenkamp alle vrijkomende huurwoningen van woningcorporaties binnen het lokaal maatwerk gelabeld voor minima, en in de wijken Goffert en St. Anna één op de drie vrijkomende woningen.

In de Hazenkamp staan erg weinig goedkope huurwoningen. Daarom willen we ook hier met de corporaties afspreken om geen huurwoningen te verkopen, vanwege het uitgangspunt van een ongedeelde stad.

Op het terrein van wonen en zorg willen we een wijkservicepunt realiseren in het noorden van dit stadsdeel, om aan te sluiten bij de vergrijzing. Voor het overige is de infrastructuur goed op orde met een steunpunt en ontmoetingsruimte in de Rentmeestershof en de RIBW woningen aan de Nwe. Mollenhutseweg. In de wijk Hazenkamp is wel een tekort aan verzorgd wonen. En ook in dit stadsdeel is het realiseren van meer levensloopgeschikte woningen nodig om het langer zelfstandig wonen mogelijk te maken.

Het woningbouwprogramma tot 2015 is met 150 woningen beperkt. Ze worden gerealiseerd op diverse locaties aan de Groenestraat, Hatertseweg, en Winkelsteegh. Dit programma heeft de volgende differentiatie:

Midden	150	goedkope etagehuur	20%
		goedkope etagekoop	15%
		dure etagekoop	35%
		dure laagbouwkoop	30%

Met dit woningbouwprogramma vinden welkome aanvullingen plaats in Nijmegen Midden. Een derde deel wordt in het goedkope segment gerealiseerd, dat is goed voor de variatie in het aanbod. Het betreft overwegend wat kleinere invulprojecten. Bijsturing van het programma is niet nodig. Indien zich op de langere termijn locaties aandienen dan zal daar het accent op laagbouwhuur moeten liggen.

5. Nijmegen-Zuid (Hatertse Hei, Grootstal, Hatert, Brakkenstein)

De woonwijken in de zuidrand van de stad dateren van de jaren vijftig en zestig en zijn gebouwd volgens een heldere stedenbouwkundige structuur. Rechthoekige bouwblokken met brede groenstroken tussen de oude linten van Hatertseweg, Heiweg en van Peltlaan. Het grootste deel van de woningvoorraad is bezit van woningcorporaties. Hatertse Hei en Hatert hebben een stedelijk compact woonmilieu. Grootstal is wat ruimer met een stedelijk grondgebonden milieu en Brakkenstein is van oudsher een dorp aan de rand van stad in een groenstedelijk milieu. De oude dorpskern rondom de kerk is nog herkenbaar maar het dorps karakter is gaandeweg verdwenen.

In Nijmegen Zuid wonen relatief veel 65 + -ers. In Hatert, Brakkenstein en Grootstal is rond de 20% tot 25% ouder dan 65. In heel Nijmegen is dat 13%. Hatertse Hei scoort gemiddeld op dit punt. Het aandeel mensen in de leeftijdscategorie 50-64 jaar ligt in Grootstal en Brakkenstein met 20% iets hoger dan gemiddeld. Het aandeel jongeren in het stadsdeel is met 14% gemiddeld. De huishoudensamenstelling is eveneens vrij gemiddeld, met een wat hoger aandeel alleenstaanden in Hatert en Hatertse Hei. Voor heel Nijmegen Zuid ligt het aandeel allochtonen op het stedelijke gemiddelde van 12%, maar Hatert zit daar met 18% flink boven.

De scores in de Stads- en Wijkmonitor zijn minder positief dan in 2005. Dat spitst zich vooral toe op de waardering van de openbare ruimte (groen, onderhoud wegen en

fietspaden). Nijmegen Zuid zit hiermee onder het gemiddelde. In Hatertse Hei en in minder mate Grootstal ervaren de bewoners iets meer verloedering dan in 2005. Het oordeel over de voorzieningen is positief. Attentie is geboden vanwege een dreigende daling van de kwaliteit van het woonklimaat. Hatert is een wijk met veel goedkope woningen en een instroom van huishoudens met kansachterstand. De wijk kent veel huishoudens in een kwetsbare positie met relatief veel problemen achter de voordeur, veelal allochtoon. Er is sprake van (soms ernstige) jongerenoverlast. Wel is op dat punt sprake van lichte verbetering en zijn er veel initiatieven ontplooid om jongerenoverlast aan te pakken.

Brakkenstein is door karakter, ligging en rust nog steeds een geliefde woonwijk met nauwelijks problemen.

Beleidslijn wonen:

Hatert is een krachtwijk. In dat kader zijn in 2008 afspraken gemaakt over een breed scala aan maatregelen, sociaal en fysiek, om de woon- en leefsituatie in de wijk te verbeteren. Op het terrein van wonen zijn reeds een groot aantal plannen in ontwikkeling en deels afgerond (zie overzicht projecten). Deze plannen dragen bij aan een grotere variatie en kwaliteit van het woningaanbod en uitbreiding van zorgvoorzieningen voor de ouder wordende bewoners. Daarnaast wordt in Hatert een voorzieningenhart gerealiseerd.

In Grootstal en Hatertse Hei willen we door beperkte verkoop van huurwoningen het eenzijdige aanbod wat doorbreken en kunnen sociale stijgers worden vastgehouden. Aan de rand ligt een flinke nieuwbouwlocatie aan de Kamerlingh Onnesstraat. Planvorming voorziet in een invulling met eigentijdse woningtypes voor diverse doelgroepen, maar is vertraagd. Het plan levert een flinke bijdrage aan meer kwaliteit en variatie in dit stadsdeel, en verdient daarom prioriteit om door te zetten.

Om lagere inkomens meer kans op een woning te geven wordt in de wijk Hatertse Hei 1 op de 3 vrijkomende huurwoningen van woningcorporaties gelabeld voor minima.

Het aanbod aan combinaties van wonen en zorg is behoorlijk op peil in Nijmegen Zuid. In Hatert komen op het circusterrein een wijkservicepunt en woningen met zorgvoorzieningen. Nieuw Malderborgh wordt geheel vernieuwd en uitgebreid en in de Jadestraat komt een steunpunt. Brakkenstein is royaal voorzien van voorzieningen voor ouderen (Boszicht, locatie St. Josephhof en Kanunnik Mijlinckstraat). Wel vinden we het nodig dat in Grootstal of Hatertse Hei nog een wijkservicepunt komt voor het noordelijk deel van Nijmegen Zuid. Het aantal levensloopgeschikte woningen willen we uitbreiden. Op deze manier anticiperen we op de vergrijzing die de komende jaren ook hier plaatsvindt.

Voor de korte termijn zijn er in het woningbouwprogramma in totaal ca. 1.000 woningen opgenomen, waarvan 580 in de herstructurering van Hatert. Dit programma heeft de volgende differentiatie:

Zuid	1000	goedkope etagehuur	28%
		dure etagehuur	10%
		goedkope etagekoop	1%
		dure etagekoop	35%
		goedkope laagbouwhuur	5%
		dure laagbouwhuur	5%
		dure laagbouwkoop	6%

In dit stadsdeel worden erg veel etagewoningen gebouwd, 75 % van het programma. Met name het aandeel etagekoop zit boven de marktindicaties. Een uitstekende verhouding tussen prijs en kwaliteit is ook hier cruciaal om bij de vraag in dit segment met veel aanbod aan te sluiten. Mochten er op de langere termijn nog locaties vrijkomen dan moeten die bij voorkeur worden ingezet voor laagbouw.

6. Nijmegen Nieuw-West (Hees, Heseveld, Neerbosch Oost)

Binnen dit stadsdeel is er een duidelijk onderscheid tussen de verschillende wijken. Hees is ontstaan uit het oude dorp en heeft een kenmerkende losse structuur, met enkele mooie lanen en relatief veel laagbouw en koopwoningen in een groenstedelijk woonmilieu. Heseveld, gebouwd in de jaren vijftig en zestig kent meer stapeling en een groter deel corporatieve huurwoningen. Deels met kenmerkende architectuur (vroeg naoorlogse prefab en Bossche School). Neerbosch Oost is van iets later datum (1965-1975), ligt ruimtelijk geïsoleerd met een mix van laagbouw en etage, huur en koop in een strakke stedenbouwkundige structuur. Beide laatste wijken zijn te karakteriseren als compact stedelijk woonmilieu.

De bevolkingsamenstelling in Nieuw-West wijkt op enkele punten af van het Nijmeegse gemiddelde. In Hees en Neerbosch-Oost is het aandeel ouderen hoger, resp. 27% en 18%, tegen 13 % gemiddeld. Het aandeel van de leeftijdsklasse tussen de 50 en 64 jaar ligt alleen in Hees wat hoger dan gemiddeld. In Neerbosch-Oost is het percentage allochtonen met 22% een stuk hoger dan de 12% gemiddeld. Heseveld en Neerbosch-Oost kennen verder veel huishoudens met lage inkomens en een kwetsbaar sociaal-maatschappelijk profiel. Hees heeft een welvarender bevolking.

De scores in de Stads- en Wijkmonitor zijn goed voor Hees en minder gunstig voor Heseveld en Neerbosch-Oost. Het sociaal klimaat en de veiligheid scoren daar onder het stedelijk gemiddelde. Op een aantal plekken komt bewonersoverlast regelmatig voor. In Neerbosch-oost zorgen jongeren ook voor overlast. In Heseveld is de sfeer op dat punt meer vriendelijk. De openbare ruimte wordt gunstig ervaren, beheer en onderhoud zijn vooruit gegaan. Wat blijft is de verkeersoverlast, vooral bij scholen.

In vergelijking met 2005 gaat het sociale klimaat er wel langzaam op vooruit, en is er sprake van een redelijk stabiele situatie. In Neerbosch-Oost is vooruitgang te constateren. Maar er blijven deelgebieden met problemen: overlast en vervuiling, intimidatie, drugsoverlast en opvoedingsproblemen.

Beleidslijn wonen:

In een gedeelte van Heseveld worden de herstructureringsplannen van Portaal de komende jaren uitgevoerd. Middels renovatie, verkoop en het toevoegen van woningen wordt daar de kwaliteit van woon- en leefmilieu verbeterd, met behoud van de karakteristieke beeldkwaliteit. Daarover is overeenstemming bereikt tussen woningcorporatie, bewoners en gemeente. Voor de rest wordt op een aantal plekken in dit stadsdeel een aantal merendeels beperkte invulprojecten gerealiseerd. Voor de realisatie van een voorzieningenhart in Heseveld wordt een haalbaarheidsonderzoek verricht.

Op het terrein van wonen en zorg zoeken we een locatie voor een wijkservicepunt in Heseveld. Neerbosch Oost heeft al een wijkservicepunt in de Honinghoeve. Het verzorgingshuis wordt ingrijpend verbouwd waarbij ook diverse woonvormen worden vernieuwd. Tevens wordt het servicepunt voor de wijk toegankelijk.

Het levensloopgeschikt wonen vraagt ook in Nieuw West om toevoeging van woningen, met uitzondering van Neerbosch Oost, waar voldoende aanbod is.

Aan de rand van het stadsdeel ligt de “knoop Winkelsteegh”. Hier wordt onder de werktitel Novio Tech Campus gewerkt aan de ontwikkeling van nieuw technologisch bedrijvenpark. Een experiment “werklandschap” met menging van werken en wonen in een campusachtige setting is hiervan onderdeel.

Hees kent erg weinig goedkope huurwoningen. Daarom geldt hier ook dat we met de corporaties willen afspreken om geen huurwoningen te verkopen.

Voor de korte termijn zijn er ca. 400 woningen in Nieuw-West geprogrammeerd met de volgende differentiatie:

Nieuw West	400	goedkope etagehuur	20%
		dure etagehuur	10%
		goedkope etagekoop	15%
		dure etagekoop	30%
		dure laagbouwkoop	25%

In het programma wordt weinig laagbouw toegevoegd, met name in de huur, maar ook in de koopsector. Het aandeel etagewoningen is hoog. Maar de aantallen zijn niet dusdanig dat ingrijpen in dit programma nodig is. Mochten er in de toekomst nieuwe locaties aan snee komen dan is laagbouw de inzet. Voor de langere termijn staat er op dit moment overigens niets in de planning.

7. Dukenburg

Dukenburg is een groot en gedifferentieerd stadsdeel met ruim 10.000 woningen, gebouwd tussen 1960 en 1975. De opzet is overwegend ruim en groen met duidelijk te onderscheiden wijken tussen brede hoofdontsluiting. De woningvoorraad is een mix van laagbouw en etage. Het stadsdeel heeft een goede variatie in woonmilieus: stedelijk compact in Zwanenveld, Meijhorst en Lankforst, stedelijk grondgebonden in Aldenhof, Malvert en Tolhuis en groenstedelijk in de Weezenhof. Tolhuis, Meijhorst, Aldenhof, Zwanenveld en Malvert kennen een fors deel huurwoningen. Problemen komen voor in alle wijken maar concentreren zich in de Meijhorst, Malvert en Aldenhof. Met name de maisonnette-complexen kennen leefbaarheidsproblemen, die overigens met gericht beleid sterk zijn teruggedrongen. De noordwestrand van Tolhuis is eveneens een probleemgebied. De leefbaarheid staat daar sterk onder druk door eigenrichting, overlast en intimidatie van een aantal huishoudens. De notitie “Hart voor Dukenburg” geeft op basis van sterke en zwakke punten de toekomstvisie voor Dukenburg. Om ook in de toekomst een aantrekkelijk stadsdeel om te wonen te zijn. De uitvoering heeft vertraging opgelopen, maar de planexploitatie voor de herstructurering word in de eerste helft van 2009 vastgesteld.

De leeftijdsverdeling van de ruim 23.000 inwoners van Dukenburg komt redelijk overeen met die van Nijmegen. Het percentage ouderen is iets hoger (16 % tegen 13%) maar stijgend. De leeftijdscategorie 50-64 jaar in een aantal delen van Dukenburg bedraagt 20% tot 24%. Dit zijn de ouderen van de nabije toekomst. Ook de huishoudensverdeling is vergelijkbaar met die van heel Nijmegen. Ruim een derde alleenstaanden, en een iets hoger aandeel éénoudergezinnen. Tussen de wijken zijn er wel verschillen. Zo wonen in Malvert en de Weezenhof naar verhouding meer ouderen. In Zwanenveld en de Meijhorst

wonen relatief meer alleenstaanden. Het aantal eenoudergezinnen is met uitzondering van de Weezenhof en Zwanenveld, bovengemiddeld, met Tolhuis als uitschieter. Het aandeel allochtonen in Dukenburg is met 19% hoger dan het gemiddelde van 12%, met concentraties in de Meijhorst, Malvert en Aldenhof. Het percentage uitkeringsgerechtigden is in Dukenburg aanzienlijk hoger dan gemiddeld, met uitzondering van de Weezenhof en Lankforst. In tegenstelling tot veel andere wijken in de stad is het aandeel de afgelopen periode niet gedaald. ondanks dit hoge aantal ligt het aandeel lage inkomens in Dukenburg rond het stedelijk gemiddelde. Vooral grotere gezinnen, autochtoon en allochtoon, met lage inkomens kennen ook problemen achter de voordeur. Het aantal multiprobleemgezinnen neemt toe.

Met name rond de maisonnettecomplexen is sprake van bewoningsproblematiek.

De Dukenburgers zijn tevreden over de groene en ruime opzet van het stadsdeel maar onderhoud en zwerfvuil worden gezien als zorgpunten. Van verloedering is sprake in de Meijhorst en Zwanenveld. De scores op de schaal overlast zijn voor Dukenburg verbeterd maar nog steeds ongunstig. Een aantal groepen jongeren zorgen voor ernstige overlast. In 2008 heeft dit geleid tot hard ingrijpen met een verblijfsverbod in de Meijhorst. Het beeld ontstaat van een groot, gedifferentieerd stadsdeel met een aantal wijken met een zwakke sociaal-maatschappelijke structuur, maar ook goede kanten. Daarnaast zijn er wijken zonder grote problemen waar echter ook wel eens negatieve zaken spelen. Dit vraagt om een gedifferentieerde aanpak per wijk.

Beleidslijn wonen:

De richting zoals aangegeven in Hart voor Dukenburg houden we vast. Centraal staat het toevoegen van meer kwaliteit in het woningaanbod en inspelen op de woningvraag van de vergrijzende bevolking. In het centrale deel zal een meer stedelijk woonmilieu ontstaan. Op nieuwe locaties willen we aantrekkelijke woningen voor hogere inkomensgroepen, jongeren en ouderen realiseren. Zo kan voldoende draagvlak onder het voorzieningenniveau blijven bestaan, en kan Dukenburg ook in de toekomst een vitaal stadsdeel blijven.

Met de verkoop van huurwoningen kan worden voorzien in de vraag naar goedkope koop en het vasthouden van sociale stijgers. Daarbij vinden we het wel noodzakelijk dat het verlies aan goedkope huurwoningen elders wordt gecompenseerd. De Waalsprong is de locatie die daarvoor het meest voor de hand ligt. In de Weezenhof willen we ook met de corporaties afspreken om geen huurwoningen te verkopen vanwege het principe van een ongedeelde stad.

Om lage inkomens meer kans op een woning te geven worden in de wijken Lankforst en Weezenhof één op de drie huurwoningen van woningcorporaties toegewezen aan minima.

Om te voldoen aan de stijgende behoefte naar combinaties van wonen en zorg in Dukenburg is realisatie van minimaal twee wijkservicepunten nodig. In de Meijhorst en op een locatie in Zwanenveld wordt dit verder uitgewerkt. Verder zijn buurtgewijs enkele steunpunten nodig. De bestaande verzorgingstehuizen Orangerie en de Doekenborg worden mogelijk herontwikkeld om aan de veranderende en toekomstige vraag te kunnen voldoen. We zullen bij alle betrokken partijen aandringen op meer voortgang in het realiseren van een goede woon-zorgstructuur. En waar mogelijk deze ontwikkeling stimuleren en faciliteren. Via nieuwbouw of het aanpassen van woningen willen we ook in dit stadsdeel meer levensloopgeschikte woonvormen realiseren om aan de vraag te kunnen voldoen.

In Dukenburg is het van het grootste belang dat deze fysieke aanpak die zich richt op de kwaliteit van woningaanbod en woonomgeving, samengaat met de sociale programma's uit de wijkaanpakplannen. Alleen dan kan sprake zijn van een verbetering van de woon-

en leefsituatie op de plekken waar het nu niet goed gaat. We continueren het beleid om via bijzondere woningtoewijzing de leefbaarheid in een aantal complexen te verbeteren.

Voor de korte termijn zijn er 1.000 woningen geprogrammeerd met de volgende differentiatie:

Dukenburg 1000	goedkope etagehuur	25%
	dure etagehuur	5%
	goedkope etagekoop	10%
	dure etagekoop	40%
	goedkope laagbouwhuur	5%
	dure laagbouwkoop	15%

In dit programma ligt het accent op gestapelde woningen, met name etagekoop (65%). Voor de langere termijn zullen eventuele nieuwe locaties ten gevolge van herstructurering meer voor laagbouw moeten worden ingezet.

8. Lindenholt

Lindenholt bestaat uit drie grote woonwijken met subbuurten, en is gebouwd vanaf midden jaren zeventig. Het stadsdeel met totaal ca. 6.000 woningen en 15.500 inwoners wordt gekenmerkt door een sterk accent op laagbouw, met groen en water veelal langs de randen van de subbuurten. De structuur is die van een zogenaamde "bloemkoolwijk", zoals die rond deze tijd in het hele land in de stedenbouwkundige mode waren. Het stadsdeel is in z'n geheel te karakteriseren als een groenstedelijk woonmilieu.

Lindenholt kent een jonge bevolkingsopbouw. Hoewel het aandeel 0-14 jarigen nu is gedaald tot 20% is het nog steeds, met Nijmegen Noord, het stadsdeel met naar verhouding de meeste kinderen. Het aandeel ouderen ligt nog erg laag (5% tegen 13% voor de hele stad). Bouwperiode en bouwwijze leidt ook tot relatief veel gezinnen en weinig alleenstaanden. Alleen de Voorstenkamp kent een groter aandeel alleenstaanden door het grotere aandeel etagebouw. Kenmerkend is verder het grote aandeel eenoudergezinnen in 't Acker, Leuvenbroek en Voorstenkamp. In 't Acker en de Kamp is het percentage allochtonen hoger dan gemiddeld, met de hoogste cijfers in Zellersacker en Voorstenkamp (resp. 29% en 39%).

De waardering van de openbare ruimte is verbeterd. De actieve aanpak van zwerfvuil en de openbare ruimte werpt zijn vruchten af. Maar op het punt van verloedering door vandalisme, bekladding, en hondenpoep scoort Lindenholt nog steeds wat slechter dan het gemiddelde, met name in Zellersacker, Voorstenkamp, Gildenkamp en Leuvenbroek. De waardering van het woonklimaat in Lindenholt is niettemin positief. De ruime opzet, met veel groen en water worden als belangrijke kwaliteiten gezien.

Over het geheel genomen is Lindenholt een rustige, groene en gedifferentieerde wijk. Maar tussen de buurten bestaan behoorlijke verschillen. Sociale problematiek en leefbaarheidsproblemen komen, ondanks verbetering, voor in Leuvenbroek, Zellersacker en delen van de Voorstenkamp en de Gildekamp. Dit zijn ook de wijkaanpakgebieden met een kwetsbaar sociaal maatschappelijk profiel. De overige wijken kennen veel minder problemen.

Beleidslijn wonen:

Voor Lindenholt als jonge wijk is geen intensief en gericht woonbeleid nodig. Er zijn geen kwaliteitsachterstanden in de voorraad, de variatie in het aanbod is goed. De maatregelen ter verbetering van het woon- en leefklimaat liggen in het sociale domein, en een goed onderhoud en beheer van het groen en overige voorzieningen. Het enige punt is dat we in deze nu nog jonge wijk wel kansen willen aangrijpen voor verbetering van de zorginfrastructuur en combinaties van wonen en zorg. Voor de langere termijn zal het aanbod aan diverse woonvormen voor ouderen moeten toenemen. Dit maakt het stadsdeel op organische wijze toekomstgeschikt en bindt een langzaam ouder wordende bevolking. Een eerste ontwikkeling is het plein in de Horstacker. Ook rondom het winkelcentrum in Leuvensbroek is een goede locatie voor ouderen. Een steunpunt in deze buurt is op termijn een gewenste toevoeging. Voor de komende jaren worden slechts een klein aantal projecten met totaal 200 woningen gerealiseerd.

De differentiatie hiervan is als volgt:

Lindenholt	200	goedkope etagehuur	35%
		goedkope etagekoop	10%
		dure etagekoop	55%

Hiermee is de wijk wel zo ongeveer volgebouwd. Te grote verdere verdichting is niet gewenst, daarmee wordt het groenstedelijke karakter teveel aangetast.

9. Nijmegen Noord

Dit is onze grootste uitbreidingslocatie, de Waalsprong. In totaal komen in dit nieuwe stadsdeel ca. 12.000 woningen. In Oosterhout staan reeds 1.400 woningen, in totaal zullen er ruim 4.000 woningen worden gebouwd. Rondom de bestaande kern Lent zullen ca. 8.000 woningen komen. Hier staan nu ruim 1.000 nieuwbouwwoningen.

Nijmegen Noord kent een voor de Vinex kenmerkende bevolkingsamenstelling: overwegend jonge gezinnen met kinderen. Het stadsdeel heeft een gunstig sociaal maatschappelijk profiel en kent weinig problemen. Het is het kinderrijkste stadsdeel van de hele stad, 32% van de bewoners is jonger dan 14 jaar. De bestaande kern Lent wijkt uiteraard af van dat beeld en heeft naar leeftijd en huishoudentypen een meer gemiddelde samenstelling. Zoals bij elke nieuwbouwwijk blijven de voorzieningen wat achter, maar met het vorderen van de woningbouw verdwijnt die achterstand geleidelijk. De waardering van de bewoners scoort nu nog lager dan gemiddeld op dit punt. Positief is het voorzieningenhart De Klif, dat een sterke impuls heeft gegeven aan bewoners- activiteiten. Het openbaar vervoer wordt door bewoners als onder de maat ervaren. De verkeersafwikkeling en parkeerdruk zijn blijvende aandachtspunten. De toenemende verkeersintensiteit en de grote infrastructurele maatregelen die op de rol staan voeden de zorg van bewoners op dit punt.

Nijmegen Noord wordt de komende jaren verder ontwikkeld volgens het Ontwikkelingsbeeld dat met de nieuwe kaart van de Waalsprong de basis vormt voor verdere uitwerking in stedenbouwkundige plannen. Bestaande structuren en kwaliteiten vormen nu veel meer dan voorheen (Structuurplan 1996 en Voorkeursmodel 2003) het uitgangspunt voor verdere planuitwerking.

Beleidslijn wonen:

Centraal staat dat op deze grote locatie een gevarieerd scala aan woonmilieus moet ontstaan. Het Ontwikkelingsbeeld voorziet hierin. Groenstedelijk in het deelplan Groot Oosterhout, een stedelijk grondgebonden milieu in Laauwik, en in de Woenderskamp, en een stedelijk compact milieu in de zuidrand met het nieuwe centrumgebied Hof van Holland. De dijkteruglegging biedt mooie kansen voor unieke woonmilieus in deelgebieden als de Schans, de Stelt en Veur Lent dat een eiland wordt.

Cruciaal is dat het goedkope segment goed gespreid wordt over de deelplannen, te grote concentraties moeten worden vermeden. Het goedkope segment moet ook niet om planeconomische redenen ver in de tijd naar achteren wordt geschoven.

Met de woningcorporaties is afgesproken dat ze hun aandeel in de productie voorlopig geheel in de huursector zullen realiseren en niet in de koopsector. Om lage inkomens meer kans op een woning in dit deel van de stad te geven wordt in de wijk Lent binnen het lokaal maatwerk in de woonruimteverdeling iedere vrijkomende huurwoning van de woningcorporaties gelabeld voor minima. Voor Oosterhout en Lent willen we met de corporaties afspreken om geen huurwoningen te verkopen, zodat het principe van een ongedeelde Waalsprong overeind blijft.

Voor wonen en zorg is het uitgangspunt drie wijkservicepunten met meerdere steunpunten. Dit wordt nu actief opgepakt door de Stichting Maat. Gepland staan nu drie servicewijken: Lent, Centrumgebied en Oosterhout, verdeeld in vijf zorggebieden. Daarmee kan dit nieuwe stadsdeel ook een goed woonmilieu bieden voor een in de toekomst ouder wordende bevolking. In Oud Lent is verzorgingshuis St. Jozef het wijkservicepunt.

Het spreekt vanzelf dat in Nijmegen Noord een groot aantal projecten in de pijplijn zit. Hier vindt de komende jaren de grootste bouwproductie plaats. Het Ontwikkelingsbeeld biedt prima kansen voor een breed scala aan woonmilieus, incl. een goede woonzorg structuur en een geschikt aanbod voor ouderen.

Voor de korte termijn tot 2015 staan er in de Waalsprong in totaal ca. 4.300 woningen geprogrammeerd, 1.600 in Lent, 1.250 in Oosterhout en 1.450 in de Hof van Holland.

Dit programma heeft de volgende differentiatie:

Oosterhout	1600	gk etagehuur	3%
		gk etagekoop	1%
		dure etagekoop	10%
		gk laagbouwhuur	12%
		gk laagbouwkoop	10%
		dure laagbouwkoop	65%

Lent	1250	gk etagehuur	5%
		gk etagekoop	3%
		dure etagekoop	30%
		gk laagbouwhuur	10%
		gk laagbouwkoop	3%
		dure laagbouwkoop	49%

Voor de Hof van Holland wordt het woningprogramma nog nader ingevuld. Wat geldt voor het Waalfront (p.27) geldt ook voor de Hof van Holland: het woningprogramma en de stedenbouwkundige inrichting moeten een hoge kwaliteit hebben om het gewenste stedelijke en compacte woonmilieu te kunnen realiseren.

Woonvisie deel 3. Sturingsperspectief en uitvoeringsagenda

1. Sturingsperspectief

Aan een Woonvisie zonder sturingsperspectief heeft niemand iets. De kunst is om de visie om te zetten in concrete resultaten. Dat kan alleen in samenwerking met marktpartijen. Dat is niet nieuw. Op het beleidsveld wonen zijn we al veel langer gewend aan een rol waarbij we één van de spelers zijn en functioneren in een netwerk met veel en verschillende andere spelers. We hebben te maken met verzelfstandigde woningcorporaties, een sterke marktsector met commerciële ontwikkelaars en beleggers, en de verbreding van het beleidsveld naar zorg en welzijn heeft ons in aanraking gebracht met een bonte stoet aan instellingen op dat terrein.

In deze setting stellen we als gemeente de kaders van het woonbeleid vast, in samenspraak met het maatschappelijk veld. Want draagvlak is cruciaal om afspraken te kunnen maken over de uitvoering. En die zijn nodig omdat het wettelijk instrumentarium dat ons als overheid ten dienste staat, ontoereikend is om de doelstellingen van de Woonvisie te realiseren. Samenwerking in resultaatgerichte coalities is daarom het motto.

Bij de totstandkoming van deze Woonvisie hebben we dan ook diverse partijen aan tafel genodigd: de woningcorporaties, de makelaardij, projectontwikkelaars, bewonersorganisaties en de wetenschap. Ons doel is een visie waaraan partijen zich committeren, waarbij ruimte blijft voor opvattingen vanuit de eigen rol, met een concrete agenda als basis voor goede afspraken over de uitvoering.

Relatie met de woningcorporaties

Met name de relatie met de Nijmeegse woningcorporaties is daarbij van belang. Sinds de jaren 90 van de vorige eeuw zijn de woningcorporaties zelfstandige particuliere ondernemingen met een maatschappelijke taak. Hun missie is de brede zorg voor het wonen. Door de jaren heen hebben ze zich ontwikkeld tot maatschappelijke ondernemingen met eigen ondernemingsdoelstellingen. Het toezicht op de corporaties berust bij het rijk. Op lokaal niveau is het maken van afspraken tussen corporaties en gemeente de aangewezen weg. Dat doen we al enige tijd, maar het kan en moet beter en scherper.

De afgelopen jaren zijn stapels rapporten verschenen over taakstelling en toekomst van de woningcorporaties. De discussie is nog niet beëindigd. Wat voor ons voorop blijft staan is dat we de Nijmeegse corporaties kunnen blijven aanspreken op hun maatschappelijke taak en hun bijdrage aan de opgaven in Nijmegen. Want de Nijmeegse corporaties zijn een belangrijke partner en bondgenoot voor ons. Ze beheren bijna de helft van alle woningen en vrijwel alle betaalbare woningen in de stad. Ze hebben de taak om primair te zorgen voor de huisvesting van lage inkomens en kwetsbare groepen. Ze zijn met hun bezit blijvend aanwezig in de stad. Ze hebben veel bezit in wijken waar de wijkaanpak zich op richt. Ze hebben net als wij belang bij een goed woonklimaat en leefbare wijken.

Voor het bereiken van een groot deel van de doelstellingen van de Woonvisie zijn we aangewezen op de corporaties. En andersom ligt de legitimiteit en "raison d'être" van de corporaties in de mate waarin ze erin slagen hun maatschappelijke taken op transparante wijze lokaal vorm en inhoud weten te geven.

Dat is voor ons de basis voor het continueren van de samenwerking die de afgelopen jaren al veel mooie dingen heeft opgeleverd, al waren we het lang niet altijd eens. We willen de komende tijd nadrukkelijk zoeken naar verdieping en verbreding van die samenwerking en de invulling van rollen. In 2009 starten we in dit kader het overleg over een nieuwe ronde prestatieafspraken met de Nijmeegse woningcorporaties. De onderwerpen die we aan de orde willen stellen staan in bijlage 1.

Relatie met de projectontwikkelaars

Een groot deel van het woningbouwprogramma wordt ontwikkeld en gebouwd door de projectontwikkelaars. Ook die zijn daarmee voor ons een belangrijke partij. Voor de ontwikkeling van twee majeure projecten zijn we met marktpartijen een samenwerkingsovereenkomst aangegaan voor de exploitatie: De GEM Waalsprong en de OBW Waalfront. In deze samenwerkingsverbanden werken we nauw samen met de markt. De rest van het woningbouwprogramma betreft ook overwegend particuliere ontwikkelingen. Per locatie vertalen we in Randvoorwaarden en Aanbevelingen (R&A) de beleidambities voor zaken stedenbouwkundige invulling, woningprogramma, ontsluiting etc. naar het concrete project. Voor definitieve ontwikkeling wordt per locatie een overeenkomst afgesloten. Op deze wijze wordt de vaak aanwezige spanning tussen gemeentelijke belangen en de belangen van de ontwikkelaar hanteerbaar gemaakt met als doel een goed project te realiseren. Deze werkwijze continueren we.

Woonadviesraad

Enkele malen per jaar overleggen we in de Woonadviesraad met de spelers in het veld. Vertegenwoordigers van woningcorporaties, projectontwikkelaars en makelaardij nodigen we in wisselende samenstelling aan tafel om de ontwikkelingen op de woningmarkt en actuele thema's te bespreken, knelpunten te benoemen en oplossingen te verkennen. Hier gaan we de komende jaren mee door. De Woonadviesraad heeft zijn functie als overlegplatform bewezen en wordt gewaardeerd door de deelnemers. Op deze wijze houden we als gemeente goed contact met de ontwikkelende en beherende partijen die in de stad actief zijn.

Relatie met zorgaanbieders

Op het beleidsveld wonen komen we steeds vaker zorgpartijen tegen. De verbreding van wonen naar zorg en welzijn is hier debet aan. Aan de andere kant zijn de ontwikkelingen in de zorg een belangrijke oorzaak. Extramuralisering en langer zelfstandig blijven wonen van mensen die zorg nodig hebben zijn hier de sleutelwoorden. Onze in 2007 geactualiseerde visie op wonen en zorg kan op draagvlak bij de zorgpartijen rekenen. De uitvoering gebeurt middels concrete projecten waarin vastgoedontwikkelaars (veelal corporaties) en zorgpartijen samenwerken. In dit verband noemen we ook de Stichting Maat. Hierin werken een aantal Nijmeegse corporaties en zorgpartijen samen aan de inrichting van servicewijken en het ontwikkelen van zorg en dienstenprogramma's. Via het Programma zorg en welzijn wordt met zorgpartijen overlegd. Bij concrete projecten met combinaties van wonen en zorg sturen we middels het stellen van R&A's.

Relatie met de bewoners

Voor de bewoners doen we het allemaal. De Woonvisie geeft de doelstellingen en uitgangspunten voor een goed woonklimaat voor de huidige en toekomstige inwoners van Nijmegen. Hun woonwensen zijn input voor het beleid. Voor de vaststelling van deze Woonvisie zijn bewoners geïnformeerd en geconsulteerd. Bij de uitvoering van het beleid zijn en worden bewoners betrokken via de gebruikelijke overlegvormen bij de ontwikkeling van plannen voor nieuwbouw, herstructurering en wijkaanpak. Dat is ook

het niveau waarop bewoners concrete belangen hebben die we als gemeente transparant willen afwegen.

Los van concrete projecten zien we het ontbreken van een stedelijk podium voor bewoners/huurders voor uitwisseling van kennis en ervaring als een omissie. Een dergelijk podium kan de belangen van bewonersorganisaties en huurdersverenigingen bundelen en kan helpen om deze belangen met succes in te brengen. De totstandkoming van zo'n podium willen we financieel ondersteunen. We doen daarbij een beroep op de woningcorporaties om hetzelfde te doen.

Naast dit podium onderzoeken we de mogelijkheden om te komen tot heroprichting van een informatiepunt voor huurders. Met de teloorgang van het Bewonersoverleg Nijmegen en diens opvolger Altrade is ook de huurdersbalie verdwenen. Deze taken zijn destijds ondergebracht bij Bureau Sociaal Raadslieden. Dit blijkt in de praktijk geen ideale oplossing. De toegankelijkheid en laagdrempeligheid wordt beperkt doordat alleen op afspraak wordt gewerkt, inlopen is niet mogelijk. De bekendheid en herkenbaarheid voor huurders met vragen en problemen kan beter. Met de Huurdersbalie in Arnhem zijn reeds gesprekken gestart voor het opzetten van een informatiepunt dicht bij de huurders in Nijmegen.

2. Uitvoeringsagenda

In de uitvoeringsagenda staan per opgave de punten genoemd die de agenda voor de komende periode vormen. De ambitie die hieruit spreekt vinden we passend bij de opgave om nu en in de toekomst te zorgen voor goed wonen in Nijmegen.

Op een groot aantal punten kan deze ambitie alleen waar worden gemaakt als we goede afspraken met onze partners weten te maken. En gezien de opgaven is, naast onze eigen inzet, continuering van rijkssteun in het kader van de Stedelijke Vernieuwing onontbeerlijk om resultaten te boeken.

Inlopen woningtekort

1. Woningbouwprogramma korte termijn uitvoeren (vastgestelde R&A's).
2. Koersbepaling voor de langere termijn in het bredere kader van de Structuurvisie (2009).
3. Bij nieuwe R&A's vooralsnog de uitkomsten van het woningmarktonderzoek te hanteren en waar mogelijk insteken op een substantieel deel laagbouwhuur.
4. Uitwerken woonmilieubenadering in kader structuurvisie ten behoeve van het woningbouwprogramma op langere termijn.

Instrumenten:

- 1.500.000 euro voor goedkope woningbouw, opgenomen in Stadsbegroting.
- ISV budget 2010-2014 voor goedkope woningbouw, bedrag: nader te bepalen deel van de totaal 10 miljoen voor de periode 2010-2014
- Verstedelijkingsafspraken 2010-2020, bedragen pm.
- Claim op BWS reserve voor goedkope woningbouw 2009 (separaat raadsvoorstel, voorbehoud goedkeuring bestuur Stadsregio).
- Randvoorwaarden en aanbevelingen (R&A) bij nieuwe projecten.
- Anterieure overeenkomsten met ontwikkelaars (privaatrechtelijk).
- Exploitatieplan (publiekrechtelijk WRO / grondexploitatiewet).

Continueren wijkaanpak

Uitvoeren wijkaanpakplannen, financiële dekking conform wijkaanpakplannen en charter Krachtwijk Hatert.

Termijn: 2009 e.v.

Betaalbaarheid en kwaliteit

1. Opstellen Nijmeegs niveau aanpasbaar en levensloopgeschikt bouwen, 2009.
2. Nieuwe afspraken met woningcorporaties, 2009-2014
 - behoud aantal goedkope woningen.
 - nieuwbouw goedkope woningen.
 - energiebesparende maatregelen.
 - aanpasbaar, levensloopgeschikt en rolstoeltoegankelijk wonen
3. Aanbieden pakket wonen + + aan particulieren, 2009.
4. Instelling revolving fund voor energiebesparing in de particuliere voorraad 2009.
5. Voorlichting aan bewoners particuliere markt over inbraakpreventie, 2009.
6. Normen Politiekeurmerk uitgangspunt onderhandelingen projectniveau.
7. Instellen Nijmeegse Kwaliteitsprijs Woningbouw, 2009 e.v.
8. Claim op BWS reserve voor stimuleringsregeling energiebesparing, 2009 (separaat raadsvoorstel, voorbehoud goedkeuring bestuur Stadsregio)

Doelgroepen

1. Uitvoering planningskader wonen en zorg in concrete projecten, 2009 e.v. .
2. Afspraken met zorg- en woningaanbieders over uitbreiden woonvormen voor kwetsbare groepen, 2009 e.v.
3. Versnellen procedures woningaanpassing gehandicapten.
4. Instellen stedelijk overleg monitoring huisvesting kwetsbare groepen, 2009 e.v. .
5. Uitwerking en realisatie projecten voor 1.300 studenteneenheden, 2009 e.v.
6. Continuering project "Gerust op kamers", 2009 e.v.
7. Instellen Huurteams samen met AKKU, € 25.000 in 2009, 2010 en 2011 .
8. Faciliteren stedelijk huurderspodium. € 5.000 in 2009
9. Verkenning heroprichting stedelijk huurdersinformatiepunt, 2009.

Woonruimteverdeling en segregatie

1. Evalueren effecten lokaal maatwerk, 2009.
2. Project aanpak overlast en intimidatie continueren 2009 e.v.
3. Verkennen aanvullende maatregelen om keuzevrijheid allochtonen te vergroten 2009
4. Onderzoek zoekgedrag woningzoekenden, 2009.

Particuliere woningvoorraad

1. Continueren beleid wonen boven winkels. Nader te bepalen bedrag uit de totaal 10 miljoen ISV 2010-2014.

Overige

1. Periodiek overleg met partijen in de Woonadviesraad, 2009 e.v. .
2. Periodiek bestuurlijk overleg met de woningcorporaties, 2009 e.v. .
3. Periodiek bestuurlijk overleg studentenhuisvesting met Universiteit, HAN en SSHN, 2009 e.v. .

bijlage 1

Agenda voor de nieuwe prestatieafspraken met de woningcorporaties

Ter uitvoering van de woonvisie starten we in 2009 met het maken van nieuwe prestatieafspraken met de Nijmeegse woningcorporaties. Onze doelstelling is om de afspraken breder en concreter te maken. Breder omdat het niet alleen gaat over het fysieke domein maar ook om maatregelen in het sociale domein. Concreter in termen van meetbaarheid, tijd en geld. Zowel van onze kant als van de kant van de corporaties. We steken daarbij in op een algemene koepelovereenkomst met alle corporaties, bilaterale afspraken met individuele corporaties en afspraken op wijkniveau. De agenda wordt daarbij niet alleen gevoed vanuit het programma wonen, maar ook vanuit andere programma's (veiligheid, openbare ruimte, maatschappelijke opvang, zorg en welzijn, milieu). Daarbij zullen we ook transparanter maken wat de bijdragen van onze kant zijn.

De onderwerpen die we in ieder geval aan de orde willen stellen zijn de volgende:

1. woningbouwprogramma, incl. aantallen te bouwen goedkope huurwoningen
2. verkoopbeleid
3. behoud en spreiding aantal goedkope huurwoningen
4. afspraken lokaal maatwerk
5. energiebesparende maatregelen
6. oplading investeringsprogramma openbare ruimte
7. afstemming/fasering werkzaamheden
8. leefbaarheidsconvenanten
9. stimuleren bewonersinitiatieven
10. uitvoeren wijkaanpakplannen
11. uitbreiden woonvormen voor kwetsbare groepen (stedelijk kompas/maatschappelijke opvang)
12. schuldhulpverlening
13. bevorderen doorstroming uit maatschappelijke opvang
14. realisatie woonservicegebieden
15. aanpasbaar gebouwde en rolstoeltoegankelijke woningen
16. stallingruimten voor scootmobielen
17. ontmoetingsruimten bij seniorencomplexen
18. deelname buurthulp projecten
19. inbraakpreventie
20. tegengaan overlast en intimidatie
21. medewerking aanpak hennepeteelt
22. deelname wijkteams en huisbezoeken ("achter de voordeur")
23. participatie in overleggen en netwerken
24. monitoring, rapportage en verantwoording
25. bestuurlijk overleg

bijlage 2

Voorbeeldberekening energiebesparing en woonlasten (bedragen indicatief)

situatie 1

eengezins tussenwoning
1 persoonshuishouden < 65
kosten energiepakket 60 euro per maand
huurverhoging 30 euro per maand
energiebesparing 70 euro per maand

	zonder	met
huur	499	529
huurtoeslag	85	105
netto huur	414	424
energie	180	110
OZB	0	0
afvalstoffenheffing	4,31	4,31
huisvuilzak (1/wk)	2,17	2,17
verontreinigingsheffing	4,82	4,82
ingezetenenomslag	3,53	3,53
totale woonlasten	608,82	548,83
inkomen netto	1354	1354
woonquote	45	41

situatie 2

etagewoning
1 persoonshuishouden > 65
kosten energiepakket 60 euro per maand
huurverhoging 30 euro per maand
energiebesparing 60 euro per maand

	zonder	met
huur	499	529
huurtoeslag	102	119
netto huur	397	410
energie	160	100
OZB	0	0
afvalstoffenheffing	4,31	4,31
huisvuilzak (1/wk)	2,17	2,17
verontreinigingsheffing	4,82	4,82
ingezetenenomslag	3,53	3,53
totale woonlasten	571,82	524,83
inkomen netto	1262	1262
woonquote	45	42

situatie 3

eengezins tussenwoning
meerpersoonshuishouden < 65
kosten energiepakket 60 euro per maand
huurverhoging 30 euro per maand
energiebesparing 70 euro per maand

	zonder	met
huur	499	529
huurtoeslag	61	85
netto huur	438	444
energie	180	110
OZB	0	0
afvalstoffenheffing	5,35	5,35
huisvuilzak (1,5/wk)	3,25	3,25
verontreinigingsheffing	4,08	4,08
ingezetenenomslag	3,53	3,53
totale woonlasten	634,22	570,22
inkomen netto	1680	1680
woonquote	38	34

Vaak is er al wat geïsoleerd waardoor het rendement lager uitkomt. Maar ook dan is een maandelijkse besparing van ca. 30 euro te bereiken.