

Aan de fractie van SP
t.a.v. mevrouw J. Geers

Postadres
Gemeente Nijmegen
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

Bezoekadres
Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen

T 14 024
nijmegen.nl

Contactpersoon
R. Wouters
r.wouters@nijmegen.nl

Ons kenmerk
D240488708

Bijlage(n)
Geen

Datum 4 juni 2024
Betreft Beantwoording schriftelijke vragen conform
art. 39 'Sociale huurwoningen voorraad in
Nijmegen'

Geachte mevrouw Geers,

Hierbij ontvangt u de beantwoording van uw vragen aangaande de voorraad sociale huurwoningen in Nijmegen.

1. *Al enige jaren heeft Nijmegen een wachtlijst woningzoekenden met een zeer lange wachttijd voor een betaalbare sociale huurwoning.*

a. *Hoe lang is de huidige wachttijd voor een sociale huurwoning?*

Wij gebruiken de term 'wachttijd' niet. Entree gebruikt de termen 'meettijd' en 'zoektijd'. De *meettijd* is de inschrijfduur voor starters, bij doorstromers gaat het dan om de woonduur. Men bouwt meettijd op door in een sociale huurwoning te wonen (doorstromer) of door ingeschreven te staan (starter). Naarmate de tijd vordert, neemt de meettijd navenant toe. De *zoektijd* is de tijd dat men *actief* zoekt tot een woning is gevonden. Actief zoeken is minimaal 1x per jaar reageren.

We zien dat de zoektijd steeds verder stijgt:

	2020	2021	2022	2023
Zoektijd bij toewijzing sociale huurwoning, voor (her)starters (in jr)	1,58	1,68	1,70	1,88
Zoektijd bij toewijzing sociale huurwoning, voor doorstromers (in jr)	1,37	1,55	1,76	1,88
Zoektijd bij toewijzing sociale huurwoning, totaal (in jr)	1,49	1,66	1,78	1,93

We zien ook dat de meettijd bij toewijzing van sociale huurwoningen in 2023 iets is afgenomen ten opzichte van 2022 (van 16,76 jaar naar 16,19 jaar), de eerste daling in 5 jaar.

Tevens zien we dat de slaagkans op een sociale huurwoning iets is toegenomen ten opzichte van vorig jaar (van 4,5 naar 4,6%), waarmee de dalende trend van de afgelopen jaren is gestopt.

b. Volgens recente cijfers CBS is ca. 39% van totaal woningbestand Nijmegen sociale huur. Hoe is dit te rijmen met doel van de huidige woningbouwopgave van het college van 30% sociale huur en de zeer lange wachttijd voor woningzoekenden op een sociale huurwoning?

De resultaten van het meest recente woonbehoefte-onderzoek zijn verwerkt in de nieuwe Nijmeegse Woonagenda. In het (nog door de raad vast te stellen beleid) is opgenomen dat de woonbehoefte aan sociale huurwoningen 3.250 woningen bedraagt tot en met 2030. Deze behoefte wil het college – met hulp van de corporaties – realiseren. De totale woonbehoefte bedraagt 10 tot 12.000 woningen. Daarmee is ambitie van het college om minimaal 30% sociale huur te realiseren.

c. Herkent het college de zeer lange frustrerende wachttijd voor een sociale huurwoning en zo ja, hoe gaat het college dit oplossen? Zo nee, waarom staat er dan in één van de doelen dat vrijkomende sociale huurwoningen schaars zijn en dit probleem wordt erkend?

Ja, het college wil graag voor de korte termijn en de lange termijn meer aanbod creëren als het gaat om sociale huurwoningen. Uit het antwoord van vraag 1b blijkt dat er nog altijd sprake is van schaarste. Nu is het zo dat de realisatie van 500 tijdelijke wooneenheden in NDW21 en de realisatie van 150 tijdelijke eenheden op de campus, beiden in 2024, aanzienlijk bijdragen om te voorzien in de woonbehoefte van de korte termijn. Voor de langere termijn zien we dat de plannen van de corporaties om sociale huurwoningen te realiseren, de woonbehoefte tot en met 2030 overschrijden. Er zijn dus voldoende plannen ten opzichte van de woonbehoefte.

*2. Schaars betekent te weinig/tekort. Op Funda (aanbod koophuizen) worden via makelaars door de woningcorporaties regelmatig (periode januari tot heden telling**) sociale huurwoningen te koop gezet. Dit volgens de voorwaarden en regels bij verkoop van sociale huurwoningen waarbij huurders van een sociale huurwoning voorrang krijgen om te kopen. Vindt het college dat in deze schaarste aan vrijkomende sociale huurwoningen de verkoop van sociale huurwoningen een contradictio in terminis is? Zo ja, wat gaat het college hieraan doen? Zo nee, wat is de uitleg aan de al lang wachtende ingeschreven woningzoekenden op een sociale huurwoning?*

Nee, de opbrengsten uit de verkoop van sociale huurwoningen zetten de corporaties in voor nieuwbouw van sociale huurwoningen en voor de andere prestatie-afspraken die het college met de corporaties heeft gemaakt. De prestatie-afspraken vormen grofweg de (overeengekomen) bijdrage van de corporaties aan het door de raad vastgestelde beleid. (Overigens dient de gemeente de corporaties hierin wel hiervoor in positie te brengen (wederkerigheid)).

We zien dat de groei van de sociale woningvoorraad van de corporaties goed op orde is. Er zijn/worden 300 woningen verkocht in de periode 2021 t/m 2025, er zijn/worden bijna 300 woningen gesloopt, terwijl er ruim 2.100 sociale huurwoningen zijn/worden gebouwd. Gezien de planning (zie beantwoording vraag 1c) heeft het college vertrouwen in de

toekomst. Veertig procent van de nieuwe woningen in de periode 2020-2023 bestond uit sociale huur.

3. Betekent de verkoop van sociale huurwoningen dat het huidige sociale huur bestand van 39% in Nijmegen al bewust koerst (voorsorteren) op de 30% sociale huurwoningen uit de woningbouwopgave uit de omgevingsvisie en het woonbeleid?*

Nee, het college verwijst hierbij naar de beantwoording op de vorige vragen.

4. Worden de ca. nieuwe 500 NDW21 in het ontwikkelgebied Winkelsteeg, flexibele woningen die na ca. 20 jaar een nieuwe bestemming krijgen, meegeteld in de huidige woningbouwopgave van het college van 30% betaalbare sociale huurwoningen nieuwbouw? Zo ja, waarom, omdat we het hier hebben over tijdelijke woningen (20 jaar) en niet flexibele woningen die een veel langere levensduur hebben?

Ja, deze woningen worden meegenomen in het invullen van de woningbouwopgave. De tijdelijke en/of de flexibele woningen voorzien in de woonbehoefte. Na de looptijd van 25 jaar zijn deze woningen verplaatsbaar, dus ze blijven beschikbaar.

5. Geeft het college in haar ogen prioriteit aan het oplossen van de schaarste aan vrijkomende sociale huurwoningen gezien de zeer lange wachttijd van woningzoekenden op een sociale betaalbare woning? Zo ja, hoe? Woningzoekenden met urgentie, waaronder daklozen, statushouders, huurders die willen doorstromen naar een meer passende huurwoning en jongeren die noodgedwongen langer thuis wonen door een tekort aan sociale huurwoningen.

Het college legt prioriteit bij het vergroten van de sociale woningvoorraad c.q. het tegengaan van de schaarste. Dit doen we dan wel door nieuwbouw dan wel door investeringen in de bestaande voorraad (optoppen, woning delen, woning splitsen).

6. Wat vindt het college, gezien haar ambitie en doelen maatschappelijk gezien, een aanvaardbare duur van inschrijftijd in Nijmegen bij aanvaarding van een sociaal passende huurwoning voor starters?

Wij vinden het belangrijk dat het woningtekort niet hoger wordt dan 2%.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Nijmegen

A.P.W. van de Klift
gemeentesecretaris

H.M.F. Bruls
burgemeester