



Nijmegen

Aan de gemeenteraad van Nijmegen

Postadres

Gemeente Nijmegen
RO10
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

Bezoekadres

Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen

T 14 024
nijmegen.nl

Contactpersoon

Sophie Bruins
s.bruins@nijmegen.nl
T 024 – 329 9819

Ons kenmerk

18.0003873

Uw kenmerk

Datum 10 juli 2018
Betreft Monitoring prestatieafspraken met
woningcorporaties en huurdersorganisaties
2017

Geachte leden van de raad,

Jaarlijks monitoren wij de resultaten die per woningcorporatie geboekt zijn. In deze brief leest u de kern van de resultaten op de thema's uit de prestatieafspraken, zoals de ontwikkeling van de woningvoorraad, betaalbaarheid, wonen en zorg, duurzaamheid en leefbaarheid. In bijlage 1 treft u de cijfers per corporatie in tabelvorm aan.

Uw brief van

Bijlage(n)

Bijgevoegd: Ja

Ontwikkeling woningvoorraad

In 2017 zijn conform afspraak ruim 200 nieuwe sociale huurwoningen opgeleverd door de corporaties, waarvan 126 in de bestaande stad en 80 in de Waalsprong. Talis (Grote Boel, Eiland van Laauwik), Standvast (Handelskade) en Portaal (Wolfskuil) zijn verantwoordelijk voor deze nieuwbouw. Driekwart van deze woningen heeft een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens (€ 593).

Uitgangspunt bij ontwikkelingen in de woningvoorraad zijn de afspraken over de omvang van de totale voorraad. De woningcorporaties slopen en verkopen enkel binnen dit kader. In 2017 zijn er 91 sociale huurwoningen verkocht en 41 woningen gesloopt. Daarnaast zijn er 74 woningen met een vrije sectorhuur verkocht.

Ten aanzien van de woningbouwprogrammering was vastgelegd dat we in 2017 de afspraken over de omvang van de sociale woningvoorraad in de komende jaren zouden actualiseren. Uit een nadere doorvertaling van het woonbehoefteonderzoek WoON2015 bleek dat de sociale huurvoorraad in Nijmegen tot 2025 kan groeien met 1.000 woningen. In de nieuwe prestatieafspraken voor 2018 is opgenomen dat gemeente en corporaties zich gezamenlijk inspinnen om die uitbreiding van 1.000 woningen aan de voorraad te verwezenlijken.¹

Betaalbaarheid

¹ Vorig jaar hebben wij u geïnformeerd over het feit dat corporatie Mooiland geen ontheffing gekregen heeft van de minister, wat betekent dat zij geen nieuwe woningen in Nijmegen mogen bouwen.

Eind 2017 hadden de zeven Nijmeegse woningcorporaties samen zo'n 29.540 sociale huurwoningen. Van deze woningen had 19% een huurprijs van maximaal € 414, 72% tussen € 414 en € 635 en 9% van de woningen had een huurprijs tussen de € 635 en € 711. Deze verdeling is bijna gelijk aan de verhouding in 2016. De totale voorraad is met 110 afgenomen in het jaar 2017. Wanneer we echter naar de plannen kijken voor de komende jaren geeft dat het beeld dat het bezit in 2021 is gegroeid naar ruim 30.430 sociale huurwoningen en in 2023 naar 30.490. Daarmee komt de verwezenlijking van de extra 1.000 woningen dus niet in gevaar."

In de prestatieafspraken is vastgelegd dat de gemeente de betaalbaarheid van het wonen in Nijmegen monitort. Hierbij wordt in ieder geval gekeken naar ontwikkeling van woon- en huurquotes (deel van het inkomen dat wordt besteed aan woon- of huurlasten) en naar de ontwikkeling van het aantal huishoudens met een betalingsrisico. In de Woonvisie hebben we vastgelegd dat we streven naar een vermindering met 50% van het aantal huishoudens in huurwoningen met een betalingsrisico tussen 2015 en 2020. Uit gegevens van de Lokale monitor Wonen blijkt dat het betaalrisico van huishoudens in corporatiewoningen tussen 2015 en 2016 een stuk gedaald is.²

	2014	2015	2016
Aantal huishoudens in corporatiewoningen [huishoudens]	28745	28880	29005
Huishoudens met betaalrisico in corporatiewoningen [%]	14,9	15,2	12,3
aantal huishoudens met een betaalrisico in corporatiewoningen (berekend)	4280	4390	3570
index hh met betaalrisico in corp woningen (2016=100)	100	103	83
Netto woonquote huurders in corporatiewoningen [%]	30,9	32	30,6
Netto huurquote corporatiewoningen [%]	22,6	23,7	23,3
Bron	Lokale Monitor Wonen		

Pilot huur-koopwoningen

Op verzoek van HBV de Klink is Portaal gestart met een pilot huur-koopwoningen (eerst huren en later kopen). In de prestatieafspraken was opgenomen dat Portaal een workshop zou organiseren over het product. In het voorjaar van 2017 heeft Portaal dit in samenwerking met HBV de Klink georganiseerd om samen met huurders te ontdekken onder welke voorwaarden het product huurkoop interessant is in nieuwbouwprojecten. Deze bijeenkomst en een kwantitatief onderzoek hebben laten zien dat er bij starters voldoende animo is om in 2018 met een pilot te beginnen. Idee is om samen met toekomstig bewoners - die op dat moment nog niet kunnen kopen maar op termijn waarschijnlijk wel - onder voorwaarden hun toekomstig huis te ontwikkelen. In een overeenkomst wordt vastgelegd dat er na een aantal jaren huren een koop kan worden gesloten. Portaal is voornemens de pilot te realiseren in Neerbosch-Oost.

Duurzaamheid

De afspraken over duurzaamheid focussen zich conform Woonvisie op de lange termijn. Nijmegen wil uiterlijk in 2045 een energieneutrale stad zijn en streeft reeds in 2030 naar een 75% energieneutrale gebouwde omgeving. De corporaties onderschrijven de akkoorden van Parijs. In de overeenkomsten was de afspraak vastgelegd dat een tripartite proces (gemeente – corporaties – huurdersbelangenverenigingen) zou worden gestart waarin de partijen samen scenario's ontwikkelen die zicht geven op de haalbaarheid van een energieneutrale sociale woningvoorraad.³ Dat proces was er ook nadrukkelijk op gericht om huurders actief te betrekken bij de realisatie van duurzaamheidsambities.

Het afgelopen jaar zijn de partijen onder leiding van een procesregisseur zowel ambtelijk als bestuurlijk regelmatig met elkaar in gesprek geweest om gevolg te geven aan deze afspraak. Het was waardevol om dit onderzoekstraject in gezamenlijkheid te doorlopen als partners en op vlieghoogte te komen. We hebben de haalbaarheid van een CO2-neutrale sociale huurwoningvoorraad in kaart gebracht via het gebruik van de Aedes Routekaart CO2-neutraal

² Voorbehoud bij cijfers: Het netto besteedbaar huishoudinkomen van de jaargang 2016 kan als gevolg van herziening bij CBS niet meer zuiver worden vergeleken met het inkomen van de eerdere jaargangen (2014, 2015). Hetzelfde geldt daarom ook voor de indicatoren die samenhangen met het besteedbaar huishoudinkomen: de huur- en woonquote en het betaalrisico.

³ Bij SSH& is geen vergelijkbaar bronbestand beschikbaar dat benodigd was (vanwege veel onzelfstandige eenheden en kleine woningen). Daarmee was geen vergelijkbare berekening mogelijk en na overleg is besloten dat SSH& hierin niet deelneemt. SSH& maakt daarom een eigen routekaart naar CO2 neutraliteit van het woningbezit.

2050. Dat heeft geresulteerd in een routekaart met drie scenario's om een CO2-neutraal bestand van sociale huurwoningen te bereiken. Het eerste (minimale) scenario gaat vooral om isolatie binnen de bestaande mogelijkheden van een woning, het tweede (maximale) scenario gaat om het realiseren van uitsluitend Nul-op-de-Meterwoningen door corporaties en het laatste scenario gaat ook uit van maximale inspanning van corporaties, maar betreft ook de aanwezige en toekomstige plekken voor een warmtenet. In het rapport wordt geconcludeerd dat scenario 3 het meest logische uitgangspunt vormt, vanwege de samenhang met de bestaande situatie in Nijmegen en de warmtevisie die toen al in ontwikkeling was. In de bijlage bij deze brief treft u het eindrapport aan. Inmiddels heeft een en ander gevolgd gekregen in een concept-warmtevisie, die eind juni ter vaststelling aan uw raad is aangeboden. Ook bij het opladen van die visie waren corporaties nauw betrokken. We staan nu klaar om wijkplannen te kunnen maken in aansluiting hierop. In stadsdeel Dukenburg willen we op korte termijn starten met de gebiedsgerichte aanpak om het aardgas uit te faseren.

Energielabels en zonnepanelen

In 2017 had 79% van de corporatiewoningen minimaal een energielabel C. Slechts 10% van de voorraad had een energielabel E of lager. Ten opzichte van 2016 is een lichte verbetering zichtbaar. Grote verduurzamingsprojecten zijn in 2017 uitgevoerd door Portaal (Nieuw Doddendaal, De Wetering in Zwanenveld), De Gemeenschap (Sporbuurt) en SSH& (750 extra zonnepanelen op Hoogevelde, zonthermie op Doddendaal).

Uit de prestatieovereenkomsten bleek al dat alle Nijmeegse corporaties de doelstelling van gemiddeld label B in 2020 gaan halen en dat sommige corporaties dit doel, op basis van de huidige planning, al eerder bereiken of een extra ambitie stellen. De energieindex van de corporatiewoningen is in de bijlage te vinden. Helaas hebben we nog niet voldoende zicht op het aantal energieneutrale woningen en het totale verbruik.

In de Woonvisie is de ambitie opgenomen om voor 2020 25% van de Nijmeegse corporatiewoningen te voorzien van zonnepanelen. Uit een inventarisatie blijkt dat momenteel minstens 20 % van de corporatiewoningen in Nijmegen is bedekt met zonnepanelen.⁴ Vorig jaar was dat rond deze periode 17%. Een flinke groei, waarmee de Nijmeegse corporaties ver boven het landelijk gemiddelde van 3% scoren.

Wonen en zorg

Ruim 400 corporatiewoningen zijn rolstoelgeschikt en ruim 3000 woningen zijn levensloopgeschikt. Dit is nagenoeg gelijk aan vorig jaar, het aantal rolstoelgeschikte woningen is iets afgenomen. De huisvestingsopgave voor ouderen, verzorgd en beschermd wonen blijkt uit het planningskader wonen met zorg, dat in 2017 is opgesteld. In 2017 zijn er 145 nieuwe rollatorgeschikte woningen opgeleverd (Talis – Appartementen eiland van Laauwik en Standvast – Handelskade). Verder was in de prestatieafspraken vastgelegd dat er woon-zorgprojecten geïnitieerd zouden in de prioriteitswijken Centrum, Oost, Midden en Lindenholt. In Oost bestaat een mogelijkheid om beschermd en beschut wonen te realiseren aan de Vlierestraat. In het Centrum hebben we de ontwikkeling van de oude Intersportlocatie in beeld. We zijn hierover nog in gesprek met de verschillende partijen. Voor de plannen in Midden (Vossenlaan en Smit Draad) en Lindenholt (St. Agnetenweg) zijn inmiddels eerste verkennende schetsen gemaakt, waarbij de plannen voor de St. Agnetenweg verder uitgewerkt zijn dan de andere twee projecten. Ook op de oude Han-locatie aan de Van Schuylenburgweg in Dukenburg is in de plannen een deel beschut wonen opgenomen.

Veel planontwikkelingen lopen nog, en vergen om diverse redenen meer tijd. Vaak heeft het te maken met afstemming tussen de ontwikkelaar, de zorgaanbieder en de gemeente op het gebied van financiën en woningprogramma.

Kwetsbare doelgroepen

Over de huisvesting van vergunninghouders en kwetsbare doelgroepen (GGZ, maatschappelijke opvang, jeugdzorg) zijn kaders in de prestatieafspraken vastgelegd. Alle partijen streven naar een goede verdeling over de stad. Ook de woonbegeleiding van een zorgaanbieder speelt hier een belangrijke rol. Indien een corporatie signalen heeft dat de woonbegeleiding tekort schiet wordt dit gemeld en kan de gemeente, als contractant, de zorginstantie hierop aanspreken.

⁴ Van een aantal corporaties zijn de nieuwste cijfers nog niet binnen.

Het afgelopen jaar is vooral besteed aan visievorming met partners in het sociaal domein n.a.v. de stelselwijziging en de bezuinigingstaakstelling. Belangrijke uitgangspunten die we hebben vastgelegd: het streven naar een inclusieve samenleving, wonen in de wijk en spreiding over stad en regio. We zijn nu zo ver dat we de visie om gaan zetten in een uitvoeringsagenda waarin we vraag en aanbod bij elkaar brengen. De vraag is moeilijker te voorspellen dan bij de ouderen, maar we gaan ervan uit dat er vanwege de extramuralisering en ambulantisering de komende jaren (veel) meer woonruimten nodig zijn om deze mensen te huisvesten. We zijn voornemens dit jaar de raad te informeren over het vraag-aanbod-profiel.

De afspraak voor 2017 was dat maximaal 15% van de toewijzingen gaat naar de huisvesting van statushouders en andere bijzondere doelgroepen via de werkgroep bijzondere bemiddeling. Via deze zijn in 2017 99 woningen (5%) verhuurd aan 228 statushouders en zijn er 191 woningen (9 %) verhuurd aan mensen die daarvoor intramuraal woonden.

Leefbaarheid

In de prestatieafspraken worden gemengde wijken, risico's van een zwakke instroom in sommige wijken en het belang van goede woonbegeleiding door alle partijen herkend en onderschreven. In de overeenkomsten is opgenomen waar corporaties nog in mogen investeren, op welke wijze er wordt samengewerkt en hoe de betreffende corporatie hier invulling aan geeft.

Corporaties zorgen voor schoon, heel en veilig van de woonomgeving van hun huurders. Hiervoor zijn zij dagelijks aanwezig in de wijk, weten zij wat er speelt en vervullen zij een signalerende rol in de keten van wonen, zorg en welzijn. Corporaties hebben hiervoor bijvoorbeeld buurtbeheerders en woonconsulenten in dienst. De instroom van kwetsbare groepen in de wijk vraagt extra aandacht om leefbaarheidsproblemen te voorkomen. Andere zaken die corporaties oppakken in het kader van leefbaarheid zijn het organiseren van huurdersparticipatie, bijvoorbeeld bij groot onderhoud en het ondersteunen van huurders bij betaalbaarheidsproblematiek. Per Nijmeegse corporatie wordt, afhankelijk van hun visie, missie en financiële positie, 'leefbaarheid' verschillend ingevuld. In 2017 is € 3,8 miljoen aan leefbaarheid besteed. Per woning is dit gemiddeld ruim € 100. Een stijging van €1,3 miljoen. Per woning was het in 2016 € 83 euro. De cijfers zijn inclusief de leefbaarheidsuitgaven bij kamers van de SSH&, dit betreft vooral de inzet van complexbeheerders.

Mutatie en meet- en zoektijden

In 2017 was de mutatiegraad 7%: 2019 woningen hebben een nieuwe huurder gekregen. Daarvan zijn 748 woningen (37%) aan starters toegewezen. Deze getallen zijn exclusief de mutatiegraad van eenheden van SSH&. De SSH& kende in 2017 een mutatiegraad van 57% (inclusief shortstay-verhuringen van maximaal een jaar voor internationale studenten). In 2016 was de mutatiegraad voor huurwoningen identiek, bij SSH& is de mutatiegraad verhoogd van 56% naar 57%.

De gemiddelde meet- en zoektijden van geslaagd woningzoekenden in 2017 vindt u in de tabel hieronder. De meettijd bij starters is de inschrijfduur bij Entree tot aan het vinden van een woning. De meettijd bij doorstromers is de woonduur in de (zelfstandige) woning die wordt achtergelaten. Onder de zoektijd wordt het verschil in jaren tussen de datum van het vinden van een woning en de datum van de oudste reactie van de woningzoekende verstaan, waarbij alleen aansluitende jaren met minimaal één reactie op een woning meetellen. Deze cijfers laten een kleine verslechtering zien ten opzichte van 2016 (meetijd 10,9 jaar, zoektijd 1,5 jaar).

	Gem. meettijd (in jaren)	Gem. zoektijd (in jaren)
Starter	6,2	1,8
Doorstromer	16,6	1,5
Totaal	11,4	1,7

Tabel X: gemiddelde meet- en zoektijden van starters en doorstromers in 2017

Financiën

Jaarlijks wordt de financiële positie besproken met de corporaties en wordt in de prestatieafspraken inzichtelijk gemaakt wat elke corporatie bijdraagt in Nijmegen. Een instrument hiervoor is de indicatieve bestedingsruimte (IBW). In mei 2018 is de nieuwe indicatieve bestedingsruimte van alle woningcorporaties bekend gemaakt door het ministerie van BZK. De IBW geeft een eerste indicatie van de beschikbare ruimte en daarmee informatie voor het gesprek tussen corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties. De IBW geeft bij benadering aan hoeveel woningcorporaties maximaal kunnen lenen voor extra nieuwbouw, woningverbetering of huurmatiging. Dit is extra, dus bovenop het geld dat de corporatie al gereserveerd heeft voor plannen op het gebied van nieuwbouw, renovatie of huurbeleid. De berekende IBW bestaat uit drie bedragen en geeft aan wat totaal kan worden besteed als alle ruimte wordt gebruikt voor één post. Dus: óf alle ruimte voor nieuwbouw, óf voor woningverbetering óf voor huurmatiging. In de bijlage vindt u de IBW 2018 van de Nijmeegse corporaties (en ter vergelijking de IBW 2017) inclusief een nadere toelichting op het instrument.

Bijna alle Nijmeegse corporaties staan er financieel prima voor en de IBW laat zien dat er nog ruimte bestaat. Daar zijn we blij mee. Vergeleken met de IBW 2017 zijn er wel een paar zaken opvallend. Wanneer de bedragen per wooneenheid in ogenschouw worden genomen zien we over het algemeen een daling van de investeringsruimte. Door belastingen en extra heffingen die corporaties opgelegd hebben gekregen bestaat er meer druk op hun begroting, dat is ook het beeld dat in bestuurlijk overleggen naar voren gebracht wordt.

Wanneer we inzoomen op de individuele corporaties is het meest in het oog springend de nullijn bij Standvast Wonen. Zij lijken geen extra investeringsruimte te hebben. Navraag leert dat dit met name te wijten is aan hun gematigd huurbeleid, wat de betaalbaarheid ten goede komt, maar impact heeft op de ruimte voor extra investeringen. Ook heeft Standvast de in de toekomst te betalen vennootschapsbelasting nu ingerekend vanaf 2021 in de begroting en dat drukt volgens Standvast de IBW behoorlijk. Die moet ingerekend worden vanwege het vooruitzicht van fiscale winst. Tot slot heeft een andere manier van toetsen op de noodzaak voor groot onderhoud gevolg voor de onderhoudslasten, die zijn voor 2018 iets hoger. De verwachting bij Standvast Wonen is dat de IBW wel weer gaat stijgen, maar voor nu kunnen alleen de afspraken rondom woonvisie en prestatieafspraken worden nagekomen, maar zijn er daarnaast geen investeringsmogelijkheden. Bij de andere corporaties lijkt wel ruimte te bestaan en zijn ook enkele verklaringen te noemen voor een daling of stijging. De IBW van Talis is gedaald ten opzichte van vorig jaar, vooral door het flinke investeringsprogramma dat opgenomen is in hun begroting. Een zelfde verklaring geeft SSH& voor de daling van hun cijfer, ook zij hebben plannen voor grote investeringen in onderhoud en duurzaamheid. WoonGenoot en De Gemeenschap laten een lichte stijging zien van hun totale IBW. Dat heeft volgens hen vooral te maken met een toegenomen marktwaarde van hun bezit.

De komende tijd zullen we de biedingen van de corporaties beoordelen en in gesprek gaan over de (financiële) mogelijkheden om zich maximaal in te blijven spannen voor de maatschappelijke taak en een bijdrage te blijven leveren aan de ambities uit onze woonvisie.

Nieuwe ambities en nieuwe afspraken

In het coalitieakkoord staan een aantal nieuwe ambities waarover we graag in gesprek gaan met de corporaties. Met name op het gebied van woningbouwprogrammering (sociale voorraad, middeldure huur) en duurzaamheid hebben we de ambities verstevigd. Hiervoor is extra inzet nodig. Enerzijds door bij nieuwe plannen juist op deze onderwerpen in te zetten, op locaties die daarvoor geschikt zijn (ongedeelde stad) en anderzijds door in bestaande planexploitaties

(meer) ruimte te maken voor bovengenoemde woningbouwcategorieën. Hier hebben wij ook financiële ruimte voor. Over de uitvoering gaan wij met corporaties in gesprek.

Begin dit jaar is de tripartite samenwerking geëvalueerd. De samenwerking wordt als positief ervaren. Tegelijkertijd bestaat er bij velen de wens om het proces tot het vormen van prestatieafspraken anders te organiseren. Een jaarlijkse cyclus is niet altijd passend bij de langetermijndynamiek van het onderwerp wonen (bevolkingsprognoses, woonbehoefteonderzoek, planvorming nieuwbouw etc.). De behoefte bestaat om de gesprekken en afspraken naar een meer strategisch niveau te tillen en de langetermijnvisie meer uit te diepen. Belangrijk aandachtspunt is ook de efficiëntie van het tripartite proces. We verkennen nieuwe manieren van samenwerking, mede in het licht van de totstandkoming van de Omgevingsvisie (inclusief Woonvisie), en zullen u informeren als daar meer over duidelijk is.

Wij gaan er vanuit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Het college van burgemeester en wethouders van Nijmegen

drs. H.M.F. Bruls
burgemeester

mr. drs. A.H. van Hout
gemeentesecretaris

Bijlagen:

1. Monitoring prestatieafspraken 2017
2. Routekaart 'Zicht op CO2-neutraal Nijmegen'
3. Toelichting IBW 2018
4. IBW 2018 Nijmegen en ter vergelijking IBW 2017