

Platform Nijmeegse Woningcorporaties (PNW)

p/a SSH&
Laan van Scheut 4
Nijmegen



College van Burgemeester en Wethouders

Gemeente Nijmegen
Postbus 9105
6500 HG NIJMEGEN

Datum	Ons kenmerk	Afkomstig van	Behandeld	Betreft
23 jan 2023	P23 – 4b II	PNW	Masja van der Wielen	Verzoek maatwerk

Geacht College,

Sinds januari 2020 werken de Nijmeegse corporaties en de gemeente gezamenlijk aan de realisatie van ongeveer 500 flexwoningen in het project NDW21 in de Winkelsteeg. Dit met als doel om op korte termijn een bijdrage te leveren aan het grote woningtekort in Nijmegen. Conform de huidige planning worden de verhuureenheden in de periode mei tot en met oktober van dit jaar opgeleverd.

De corporaties gaan in februari starten met de verhuur en de toewijzing waarbij we gebruik gaan maken van het lotingmodel gecombineerd met een intakegesprek. Dit vraagt om extra maatwerk binnen de huisvestingsverordening. Middels deze brief willen we het verzoek indienen om het percentage van 20% maatwerk te mogen overschrijden.

Toelichting verzoek

Goede balans voor een inclusieve buurt

Partijen willen hier een inclusieve buurt realiseren. Een gedifferentieerde buurt met bewoners met een verschillend inkomen, maar ook bewoners die naar elkaar omkijken en die een woongemeenschap willen vormen. Voor NDW21 werken we ook vanuit de gedachte van Moderne Devotie – een samenwerking van 3 corporaties en 5 zorgpartijen rondom het thema inclusiviteit – en zoeken en leren partijen actief naar de bepalende factoren voor de juiste mix tussen individueel en collectief en sterke schouders versus kwetsbaarheid.

Gezien de beoogde doelgroepen, de locatie met weinig tot geen voorzieningen, het feit dat 90% bestaat uit sociale huur en het streven naar een inclusieve buurt is een goede mix van bewoners, een goede balans tussen vragers en dragers cruciaal. Dit vraagt ook om maatwerk in de manier van toewijzen.

Woonprogramma en doelgroep

Het totale woonprogramma van NDW21 bestaat uit 489 eenheden waaronder 134 eenheden van 20 m², 228 eenheden van 40 m² en 127 eenheden van 60 m², verdeeld over 7 woongebouwen. Één van de gebouwen is bestemd voor studenten van SSH& en van de 127 eenheden van 60 m² zijn er 49 bestemd voor de middeldure huur. De voornaamste doelgroepen die in beeld zijn voor deze locatie zijn spoedzoekers, (jong) starters, studenten, statushouders, en WBB-kandidaten.

Manier van toewijzen

Hieronder lichten we puntsgewijs toe hoe de woningtoewijzing zal plaatsvinden:

- Een deel van de woningen worden direct bemiddeld. Daarbij is onder andere de doelgroep van statushouders in beeld waarmee ook een invulling gegeven wordt aan de voorwaarden van de toegekende Rijkssubsidie Stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen. De woningcorporaties en gemeente zijn in overleg met het ministerie van Binnenlandse Zaken over de invulling van de subsidievoorwaarde om een aandeel van 30% van de woningen toe te wijzen aan vergunninghouders en/of ontheemden binnen het project. De statushouders die op NDW21 gehuisvest worden vallen onder de gemeentelijke taakstelling. In verband met het hebben van een goede balans in de buurt wordt verkend om een lager percentage (bijvoorbeeld 15%) te huisvesten op NDW21. De corporaties zorgen ervoor om de rest van die opgave van 30% te huisvesten in de bestaande voorraad elders in de stad.
- Daarnaast kiezen de reguliere corporaties om voor de andere woningen om na loting op basis van een door de woningzoekende ingevuld motivatieformulier eerst een intake gesprek te voeren en pas daarna het besluit voor toewijzing te nemen. Dit is maatwerk dat valt onder de huisvestingsverordening. Verder zullen sommige woningen met een specifiek label verhuurd worden. De 20m2 woningen voor een leeftijd tot 23 jaar. Ook dat is op dit moment nog maatwerk.
- De werkwijze van loting met intake zal naast de eerste verhuring ook bij nieuwe verhuringen zo plaats gaan vinden als uit de evaluatie blijkt dat partijen dit wensen door te zetten.
- Woningen van SSH& worden ook aangeboden via loting. Een deel van deze woningen wordt verloot onder vrienden, die zich gezamenlijk kunnen aanmelden met een motivatie.
- Tot slot wordt op NDW21 het ook mogelijk gemaakt om met voorrang intern door te stromen naar een grotere woning. Dit met het idee dat er binnen de buurt wooncarrière gemaakt kan worden en bewoners zich langer verbonden voelen aan de buurt. En als bijvoorbeeld iemand die nu op 20 m2 woont en wil samenwonen dit ook op NDW21 kan doen. Juist voor het zoeken van een goede balans tussen vragers en dragers is het essentieel dat er veel bewoners de positieve keuze maken om zich langer te vestigen in deze buurt.

Maatwerk huisvestingsverordening

In de huidige huisvestingsverordening hebben de reguliere corporaties de mogelijkheid om 20% van de vrijkomende woningen toe te wijzen in de vrije beleidsruimte, het zogenaamde maatwerk. Hiertoe behoren alle directe bemiddelingen en verhuringen waaraan voorwaarden zoals bijvoorbeeld leeftijdseisen en huishoudgrootte gekoppeld zijn. Van de toegestane 20% maatwerk is 6% bestemd voor de bemiddeling via de WBB. Statushouders worden ook bemiddeld maar tellen niet mee voor het maatwerk.

In de Samenweringsagenda Wonen 2021-2025 hebben we geconstateerd dat huisvesting van bijzondere en kwetsbare doelgroepen vraagt om creativiteit en flexibiliteit. We hebben afgesproken dat we gezamenlijk doorgaan met het ontwikkelen van concepten zoals gemengd wonen, die bijdragen aan zowel de huisvesting van bijzondere doelgroepen als aan de inclusieve buurt.

Daar hoort bij dat we ook zorgen voor een zorgvuldige woningtoewijzing en flexibiliteit in het omgaan met het percentage maatwerk. Om die reden doen we een verzoek aan het College voor het overschrijden van maatwerk door de reguliere corporaties. We vernemen hierop graag uw reactie. De aanvraag is voor in ieder geval de verhuringen voor komend jaar. Op dit moment wordt de regionale huisvestingsverordening geëvalueerd en herzien. Of een verlening dan wel nieuwe aanvraag noodzakelijk is in 2024 op basis van de verordening bekijken we tegen die tijd.

Met vriendelijke groet,
Namens de leden van het Platform Nijmeegse Woningcorporaties

Kees Stunnenberg

A handwritten signature in purple ink, consisting of a large, stylized 'K' followed by a horizontal line and a vertical stroke.

Voorzitter van het Platform Nijmeegse Woningcorporatie
Bestuurder SSH&