



Nijmegen

Aan de gemeenteraad van Nijmegen

Postadres

Gemeente Nijmegen
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

Bezoekadres

Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen

T 14 024
nijmegen.nl

Contactpersoon

Henk van Ramshorst
T 024 – 329 34 63

Ons kenmerk

D220469879

Datum 24 mei 2022
Onderwerp Stand van zaken ontwikkeling flexibele
woningbouw Winkelsteeg - NDW21

Geachte leden van de raad,

Op 14 juni 2021 heeft uw raad besloten tot ontwikkeling van 500 flexibele woningen Winkelsteeg – Nieuwe Dukenburgseweg 21 (NDW21) (het voormalig Compaq-terrein). Inmiddels heeft uw raad ook de grondexploitatie en Ontwikkelvisie Winkelsteeg vastgesteld. De grondexploitatie NDW21 is onderdeel geworden van de grondexploitatie Winkelsteeg.

De realisatie van 500 flexibele woningen is onderdeel van de gemaakte afspraken in de Woondeal. Daarin zijn tussen Ministerie Binnenlandse Zaken, de regio en gemeente afspraken gemaakt over de woningbouw en het inlopen van het woningtekort.

Op 14 juni 2021 heeft uw raad een planexploitatie met uitgangspunten vastgesteld voor NDW21. Daarnaast heeft uw raad een verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor maximaal 515 woningen. Wij kunnen daarmee de ruimtelijke procedures NDW21 afwikkelen.

De realisatie van NDW21 vraagt meer tijd dan wij hadden verwacht en gewenst. Met deze raadsbrief informeren wij uw raad over de stand van de ontwikkeling NDW21. We gaan in op de overeenkomst met de Nijmeegse woningcorporaties, het programma NDW21 en de planning.

Overeenkomst NDW21 met de Nijmeegse woningcorporaties

We hebben met de Nijmeegse Woningcorporaties Woonwaarts, Talis, SSHN en Portaal de Overeenkomst NDW21 gesloten op 9 februari 2022. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de realisatie van de ca. 500 flexibele woningen door de Nijmeegse woningcorporaties.

Er zijn ook afspraken gemaakt over de rollen van gemeente Nijmegen en de woningcorporaties bij dit project. De gemeente Nijmegen maakt NDW21 bouw- en woonrijp. De Nijmeegse woningcorporaties kopen, plaatsen en exploiteren de 500 flexibele woningen. De flexibele woningen staan maximaal 25 jaar op NDW21. Een periode van 15 jaar gebruik van de woningen is te kort en geeft een onverantwoord hoog onrendabel voor de corporaties. Dat heeft een negatief effect op de investeringsruimte voor andere

projecten. Voor de woningen wordt na 15 jaar een andere locatie gezocht. Als dit onverhoopt niet lukt dan wordt er langer op NDW21 geëxploiteerd.

Met de ontwikkeling van NDW21 realiseren we sneller woningen dan met een regulier woningbouwontwikkelproces. En dat draagt bij aan het terugdringen van het Nijmeegse woningtekort.

Indicatief programma NDW21

De Nijmeegse woningcorporaties realiseren en exploiteren ca. 500 flexibele woningen. Het programma:

- 75 kleine sociale huurwoningen voor studenten
- 375 woningen sociale huur
- 50 woningen midden-huur

De woningen hebben een oppervlakte van 20m² (studenten), 40m² en 60 m². Daarnaast willen we ca. 10-12 percelen uitgeven voor tijdelijke woningen met particulier opdrachtgeverschap. En we denken dat er ruimte is voor ca. 10 tijdelijke werkruimten/ateliers. Samen met een kleine buurtvoorziening draagt om een goede start met wonen, ontmoeten en werken op NDW21. Ook deze functies zijn voor 15-25 jaar. De aanvullende functies zijn voor de leefbaarheid en eerste zichtbare nieuwe ontwikkelingen in Winkelsteeg.

Bouw- en woonrijp maken

Wij zijn gestart met het bouwrijp maken van NDW21. Dit is nodig om de planning te halen voor het plaatsen van de woningen. De nodige onderzoeken zijn vooraf verricht.

Planning NDW21

De Nijmeegse woningcorporaties hebben een marktverkenning afgerond voor de aankoop van deze woningen. Ze hebben een leverancier geselecteerd en druk doende de contracten voor aankoop van de woningen af te ronden. Dat vraagt veel aandacht omdat het een complexe bouwmarkt is door de Oekraïense oorlog. Prijsstijging, leveranties/materiaal en beschikbare menskracht zijn de afgelopen maanden veel ingewikkelder geworden. De huidige bouwmarkt maakt dat bijna alle bouwprojecten onder extra financiële druk. Dit inkoopproces is een risico voor de corporaties en kan effect hebben op planning.

De aanvraag van de woningcorporaties Omgevingsvergunning verwachten we begin juli 2022. De Nijmeegse woningcorporaties hebben aangegeven dat ze nu rond de jaarwisseling van 2022-2023 te starten met de realisatie van het eerste blok flexibele woningen.

Het eerste kwartaal (2023) moet het eerste blok van de flexibele woningen zijn gerealiseerd. De corporaties verwachten dat rond de zomer 2023 alle blokken flexibele woningen zijn gerealiseerd.

Begin 2023 willen we ook dat er een buurtvoorziening aanwezig is en dat de percelen voor particulier opdrachtgeverschap en werkruimten/ateliers zijn toegewezen.

Als de woningen zijn gerealiseerd kan NDW21 woonrijp worden gemaakt. Daar willen we de nieuwe bewoners van NDW21 ook bij betrekken.

Ons doel is de realisatie van een sociale buurt waar bewoners zich thuis kunnen voelen. Sociale cohesie achten wij een belangrijke randvoorwaarde om dat doel te kunnen bereiken. Corporaties en gemeente bereiden een prettige, leefbare woonwijk voor als solide landingsplek voor de nieuwe bewoners. Kenmerken zoals prettig en leefbaar zijn echter subjectief en vragen inzet voorafgaand aan en tijdens de realisatiefase. Wij zijn daarom voornemens om ons hierbij door de professionals van Bindkracht10 te laten ondersteunen en daar ook nieuwe bewoners er bij te betrekken.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Nijmegen

mr. drs. A.H. van Hout
Gemeentesecretaris

drs. H.M.F. Bruls
Burgemeester