

Monitoring Samenwerkingsagenda

Samenvattende tabel

Beschikbaarheid en betaalbaarheid		Toelichting
Ontwikkeling woningvoorraad		Behalen doelstelling in 2023 in plaats van in 2025.
Overzicht nieuwbouwprojecten		Er zijn ruim voldoende plannen in voorbereiding.
Overzicht sloopplannen		Sloop leidt vaak tot meer woningen die veel duurzamer zijn.
Overzicht verkoopvijver		Corporaties gaan hier terughoudend mee om, middelen worden direct geïnvesteerd.
Duurzaamheid		
Zonnepanelen		Grote toename terwijl op relatief veel woningen al zonnepanelen liggen.
Ontwikkeling energie-labels		Woningvoorraad wordt steeds duurzamer, hoge score op goede energie-labels (A en B). Steeds minder E, F en G-labels.
Aantal woningen energie-neutraal		Geen voortgang ten opzichte van vorig jaar op dit criterium. Maar wel andere investeringen in verduurzaming (gasloos, warmtenet en hanteren van BENG-norm)
Aantal woningen van gas af		Investerings zijn daar, maar nog steeds grote opgave
Wonen met zorg		
Beschermde wonen voor ouderen		Positieve ontwikkeling in nieuwbouw, maar nog steeds grote opgave, vooral in bestaande voorraad
Beschut wonen voor ouderen		Positieve ontwikkeling in nieuwbouw, maar nog steeds grote opgave, vooral in bestaande voorraad
Levensloopgeschikt + rolstoelgeschikt		Investerings zijn gedaan, maar opgave blijft
Huisvesting bijzondere doelgroepen		Invullen opgave gaat steeds moeilijker. Taakstelling niet gehaald, maar wel maximale inzet.
Bemiddelingscijfers bijzondere doelgroepen		Voldoet aan afspraak.

Verantwoording

Alle data en uitspraken zijn gebaseerd op de data uit bijlage 1 van deze brief.

Deze brief is gebaseerd op de structuur zoals deze in bijlage 2 van de Samenwerkingsagenda Wonen 2021 – 2025 is aangegeven.

1. Beschikbaarheid en betaalbaarheid

1.1 Ontwikkeling woningvoorraad

We hebben in de Samenwerkingsagenda afgesproken om in 2025 uit te komen op een totaal aantal zelfstandige sociale huurwoningen van minimaal 30.650. De verwachting is dat we de minimale doelstelling voor 2025 in 2023 gaan halen.

De totale sociale corporatieve huurvoorraad bedraagt eind 2022 ruim 30.300 zelfstandige woningen¹. Het gaat hier om de DAEB-woningen, het sociale deel van de niet-DAEB-woningen (dus met een huur onder de liberalisatiegrens) en de zelfstandige woningen van SSH&.

De sociale voorraad is in 2022 per saldo met 280 woningen gegroeid. De toename van de voorraad is hiermee gelijk aan vorig jaar.

De volgende projecten hebben in 2022 een bijdrage geleverd aan de netto toename van de voorraad:

- Zuiderveld (Portaal) – 42 woningen
- Hof van Nijmegen (Woonwaarts) – 62 woningen
- Aaron (Talis) – 91 woningen
- Jerusalem (Talis) – 84 woningen

Nijmegen bestond begin 2022 uit 82.889 woningen² (+ 919 ten opzichte van 2021). De totale woningvoorraad bestaat voor ruim 36% uit zelfstandige sociale huurwoningen. De doelstelling van de Samenwerkingsagenda voor nieuwbouwprojecten is 30% sociale huur.

De voorraad onzelfstandige woningen van corporaties bedraagt ongeveer 4.700 wooneenheden, waarvan SSH& er ruim 4.000 in verhuur heeft.

Aandeel woningen huurprijscategorieën

In de Samenwerkingsagenda Wonen is afgesproken om te streven naar een aandeel van 10% tot de kwaliteitskortingsgrens (in 2021: huur tot € 442,-) en 10% tot een huurprijs van € 525,- (prijspeil 2021) binnen de sociale voorraad (inclusief onzelfstandige wooneenheden maar exclusief de eenheden van SSH&). In 2022 behoorde 14% van deze voorraad tot de eerste categorie en 11% tot de tweede categorie.³ De percentages zijn licht afgenomen ten aanzien van 2021. De corporaties voldoen hiermee aan het streven.

Verder heeft er een behoorlijke daling plaats gevonden in het aandeel zelfstandige huurwoningen tot de eerste aftoppingsgrens. Vorig jaar bedroeg dit 80% - een lichte

¹ Dit zijn de woningen van de woningcorporaties Talis, Woonwaarts, Portaal, SSH& en Mooiland. Mooiland heeft de Samenwerkingsagenda niet ondertekend. Het eigendom van WoonzorgNL is buiten beschouwing gelaten, dit om o.a. de data vergelijkbaar te maken met vorige jaargangen.

² <https://public.tableau.com/app/profile/gemeentenijmegen/viz/Woningmarktcijfers/Woningmarkt>

³ Percentage van totale sociale voorraad reguliere corporaties (< liberalisatiegrens in DAEB en niet-DAEB zowel zelfstandig als onzelfstandig/woonheden exclusief SSH&: 29.293 eenheden).

stijging van het jaar ervoor - dit jaar gaat het om 68%. Deze daling is ingegeven omdat in 2021 sprake was van een eenmalige huurverlaging. Het percentage van 2022 is vergelijkbaar van de jaren voor de eenmalige huurverlaging.

Bovenstaande conclusies zijn gebaseerd op de tabel in bijlage 1 onder 1.

Mutatie en meet- en zoektijden

1.725 woningen van de reguliere corporaties kregen in 2022 een nieuwe huurder. In 2019 waren er 2.012 mutaties, in 2020 1.489 en in 2021 1.890. Er is een lichte terugval te zien in de doorstroming. De redenen liggen waarschijnlijk in de stijging van prijzen van koopwoningen en in een onaantrekkelijke situatie als het gaat om energiecontracten bij het betrekken van een nieuwe sociale huurwoning (danwel het verlaten van een bestaande sociale huurwoning). Het betreft relatief kleine wijzigingen. Toch is het van belang aan te geven dat beiden oorzaken factoren buiten de sociale woningmarkt om zijn.

De inzet van corporaties en gemeente blijft om doorstroming te bevorderen, bijvoorbeeld via een verhuiscoach.

De gemiddelde meet- en zoektijden van geslaagde woningzoekenden in 2022 vindt u in de tabel hieronder.

	Gem. meettijd⁴ (in jaren) 2022	Gem. meettijd (in jaren) 2021	Gem. zoektijd⁵ (in jaren) 2022	Gem. zoektijd (in jaren) 2021
Starter	10,73	10,26	1,70	1,68
Doorstromer	21,16	20,52	1,76	1,52
Gemiddelde	16,76	15,95	1,78	1,66

Voor zowel starters als doorstromers is zowel de gemiddelde meettijd als de gemiddelde zoektijd toegenomen. Dit heeft onder andere te maken met het afgenomen aantal mutaties c.q. de verminderde doorstroming.

Er zijn betere criteria aan te wijzen om de druk op de sociale woningmarkt te duiden, te weten de slaagkans en het aantal reacties op huurwoningen die verloot worden via Entree (verlootte woningen gaan voor bijna 75% naar starters). In onderstaande tabel geven we de ontwikkeling van deze criteria aan.

⁴ De inschrijfduur bij Entree tot aan het vinden van een woning. De meettijd bij doorstromers is de woonduur in de woning, die wordt achtergelaten. Woningzoekenden die verhuizen, behouden sinds 2013 hun meettijd.

⁵ Het verschil tussen de datum van het vinden van een woning en de datum van de oudste reactie van de woningzoekende, waarbij alleen aansluitende jaren met minimaal één reactie op een woning meetellen.

	2019	2020	2021	2022
Gemiddelde slaagkans van starters	5,4	3,9	3,8	2,9
Gemiddelde slaagkans van doorstromers	9,2	5,7	6,6	5,8
Aantal woningen die verloot worden (bij benadering)	300	250	250	260
Aantal reacties op woningen die verloot worden (bij benadering)	690	1000	1200	1380

Uit het bovenstaande blijkt dat de slaagkans afneemt, voor doorstromers maar vooral voor starters. Verder blijkt dat het aantal reacties op woningen die verloot worden, de laatste jaren toeneemt. Dit hangt waarschijnlijk samen met de ontwikkeling van de slaagkans: een afnemende slaagkans leidt tot meer reacties op woningen die verloot worden. Uit de tabel kan afgeleid worden dat met name starters zich in een steeds lastigere situatie bevinden op de sociale woningmarkt.

1.2 Nieuwbouwprojecten 2021 t/m 2025

De gemeente houdt een woningbouwprogramma bij. Het algemene beeld laat zien dat er ruim voldoende plannen zijn. Verder zijn er ten opzichte van vorig jaar voor beduidend meer woningen diverse plannen gevormd.

Onderstaande tabel laat zien hoeveel sociale huurwoningen in ontwikkeling danwel gepland zijn:

Jaartal	Aantal ingeplande zelfstandige sociale huurwoningen (bij benadering)	Belangrijke projecten
2023	800	NDW21, tijdelijke units op campus, Dijkkwartier (Waalfront)
2024	500	Hof van Holland, Winkelsteeg
2025	800	Waalkwartier, Spoorstraat, Winkelsteeg
2026	1.000	Hof van Holland, Graafse Ringpad, GGD-locatie, Winkelsteeg

Het aantal ingeplande woningen betreft vanaf 2025 voor meer dan de helft uit zogenaamde ‘zachte plancapaciteit’, dat zijn plannen waarbij het bestemmingsplan nog niet definitief is⁶. Daardoor is er sprake van enige onzekerheid of deze plannen daadwerkelijk haalbaar zijn en gerealiseerd gaan worden.

⁶ Harde plancapaciteit zijn plannen waarbij het planologisch kader onherroepelijk is. Dit betekent nog niet dat deze plannen daadwerkelijk zijn gerealiseerd.

In het algemeen is de inzet van gemeenten en corporaties om zachte plannen zoveel mogelijk gerealiseerd te krijgen op een zo snel mogelijke manier. De gemeente is hierbij bezig om de corporaties beter in positie te krijgen. Zo zijn de gemeente en de corporaties op dit moment bezig met uitneemcondities over woningbouwontwikkeling. Ook de vaststelling van de doelgroepenverordening draagt hieraan bij.

Zie bijlage 1 onder 2 en 3 voor meer informatie over wat er in 2022 is opgeleverd.

Studentenhuisvesting SSH&

De afspraak is om in de periode 2021 t/m 2025 minimaal 500 eenheden toe te voegen. Met de te realiseren tijdelijke woningen van NDW21 en op de Radboud Campus wordt volgens de huidige prognose die ambitie gehaald. Een drietal projecten (GGD-locatie, Graafse Ringpad en Hezelpoort) schuiven volgens de laatste planning door in de tijd, in ieder geval na 2025. De SSH& zal een bijdrage leveren in grote gebiedsontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld in de Winkelsteeg. Kijkend naar de plannen dan wordt de huidige ambitie om minimaal 1.000 eenheden toe te voegen tot en met 2030, gehaald.

1.3 Uit exploitatie: sloopplannen en verkoopvijver

Er zijn geen wijzigingen geweest in het verkoopbeleid en verkoopvijver van de corporaties in 2022. Het aantal verkochte sociale huurwoningen is afgenomen ten opzichte van vorig jaar. De verkoop van woningen gebeurt primair aan de zittende huurder en secundair aan huurders in het werkgebied van de Nijmeegse corporaties, dit noemen we de stedelijke regeling.

Het aantal gesloopte woningen is toegenomen. Dit is gerelateerd aan het project Jerusalem: hiervoor zijn ook woningen teruggebouwd. De nieuwe woningen zijn vele malen duurzamer dan de gesloopte woningen. Zie ook bijlage 1 onder 4.

2. Duurzaamheid

2.1 Zonnepanelen – aantallen, cumulatief

Op de sociale huurwoningen liggen bijna 36.500 zonnepanelen. Deze zijn voor zowel individueel energieverbruik als het energieverbruik van algemene voorzieningen. In 2022 zijn bijna 4.500 zonnepanelen geïnstalleerd. Dit is relatief een grote groei. Een groot deel van de gerealiseerde zonnepanelen (2781) werden gelegd in de wijk Tolhuis door Woonwaarts. Dit is gebeurd via een zogenaamde postcode-roos- aanpak. Dit is een collectieve aanpak, met hulp van een energie-coöperatie. Hiermee konden *alle* huurders – ook degene zonder geschikte daken – meeprofiteren van de verduurzaming via zonnepanelen. Dit heeft dus grootschalige resultaten opgeleverd.

2.2 Ontwikkeling energie-labels

De verhoudingen tussen de labels binnen de voorraad in 2022 zijn ten opzichte van 2021 veranderd in gunstige zin

De sociale woningvoorraad heeft voor 88% (+1%) een groen energielabel (label A t/m C). Het aantal woningen met labels A en B is met ruim 2.000 woningen gegroeid ten opzichte van het jaar ervoor. Dit is een grote toename. Vooral de renovaties dragen bij aan deze groei.

Het aantal woningen met label D en E is met ruim 300 afgenomen. Deze stappen zijn vooral gezet in Dukenburg (Meijhorst, Lankforst), Lindenholt (Leuvenbroek, Gildekamp, Heeskesacker) en de Benedenstad. In Nijmegen zijn er in 2022 nog bijna 1.200 sociale huurwoningen die label E, F of G hebben. Er zijn daarnaast nog ruim 2.000 sociale huurwoningen met label D. Dit is – naast het gebruik van minder energie en het gebruik van schone energie – de resterende opgave als het gaat om verduurzaming van woningen. Zie bijlage 1 onder 5.

2.3 Aantal woningen energieneutraal

Het aantal energie-neutrale woningen in de sociale sector is niet groot, het gaat om ongeveer 150 woningen. Het aantal is in 2022 gelijk gebleven ten opzichte van vorig jaar. In de Samenwerkingsagenda Wonen is hier geen afspraak over gemaakt (bijvoorbeeld via een streefgetal). Desondanks is het wel een monitoringscriterium, waardoor dit criterium in deze brief is opgenomen.

Dit criterium moet niet op zichzelf worden bekeken. Investerings door de corporaties elders – zoals in gasloze woningen, via investeringen in het nieuwe warmtenetten en het realiseren van woningen op basis van de BENG-norm – leiden ook tot (structurele) verduurzaming en CO2-reductie.

2.4 Aantal woningen van gas af

In 2022 zijn er 2.470 woningen zonder gasaansluiting. Dat is een toename van bijna 200 woningen. Relatief gezien is dit een grote toename. Nijmegen Noord is aangesloten op het warmtenet. En elke nieuwbouw-woning is gasloos. De successen van het project Jerusalem zijn bemoedigend. Hopelijk leidt dit project tot inspiratie voor andere soortgelijke projecten in de toekomst. Ondanks de mooie resultaten ligt er nog een grote opgave, vooral in de bestaande voorraad. Zie bijlage 1 onder 5.

3. Wonen met zorg

De gemeente is gestart met het opstellen van een woon-zorg-visie. Met dat traject zal er meer inzicht ontstaan in over het woon-zorg-aanbod in de bestaande voorraad. Het zal duidelijk worden waar precies de woon-zorg-behoefte ligt.

3.1 Beschermd Wonen voor ouderen – huidige aantallen + plannen hard en zacht

Beschermd wonen is een woon- en verblijfsvorm met 24-uurs zorg en toezicht permanent aanwezig in het gebouw. Voor beschermd wonen is een indicatie nodig voor een zorgzwaartepakket 5-8. Het gaat om personen met vrij zware dementie en/of somatische problematiek.

Op basis van de woningbouwprogrammering is het volgende overzicht te maken:

Jaartal	Aantal ingeplande woningen (bij benadering) – Beschermd Wonen door corporaties	Belangrijk project
2022	35	Hof van Holland
2023	45	Agnetenweg
2024	55	Vlierestraat
2025	90	Waalkwartier

Ten opzichte van vorig jaar valt te constateren dat het aantal woningen dat toebehoort aan beschermd wonen en is opgenomen in de planvorming, behoorlijk is toegenomen. Kanttekening is dat de projecten op de langere termijn nog onderdeel zijn van de zachte plancapaciteit. Dit betekent dat het nog onduidelijk is of de plannen haalbaar zijn en of deze daadwerkelijk gerealiseerd gaan worden. Dit is wel de inzet. Tweede kanttekening is dat niet alleen corporaties dit type woningen realiseert.

3.2 Beschut Wonen voor ouderen – huidige aantallen + plannen hard en zacht

Beschut wonen is de situatie waarbij een huishouden (65+) in een levensloopgeschikte woning woont en gebruik kan maken van verpleging en verzorging. Er zijn gemeenschappelijke ruimten in het gebouw of in de directe omgeving om elkaar te ontmoeten.

Op basis van de woningbouwprogrammering is het volgende overzicht te maken:

Jaartal	Aantal ingeplande woningen (bij benadering) – Beschut Wonen door corporaties	Belangrijk project
2022	45	Hof van Holland
2023	0	n.v.t.
2024	50	Vlierestraat
2025	0	n.v.t.

Het gaat hier om de openbare woningbouwplannen waar beschut wonen onderdeel is van de voorgenomen woningbouwprogrammering. Voor de langere termijn (2025 en verder) zijn er meer plannen bekend, maar vanwege de onzekerheid en gevoeligheid hieromtrent zijn deze niet opgenomen in deze tabel. Ook andere partijen zijn betrokken bij de realisatie van woningen die vallen onder de categorie 'beschut wonen'.

3.3 Levensloopgeschikt & rolstoelgeschikt – huidige aantallen

In 2022 zijn ruim 4.400 woningen levensloopgeschikt en rolstoelgeschikt, dat is ruim 13% van de sociale woningvoorraad. Dat zijn ongeveer 100 woningen extra ten opzichte van het jaar ervoor. Het percentage ten opzichte van de totale voorraad is onveranderd.

Woonwaarts heeft 57 levensloopgeschikte nieuwbouwwoningen opgeleverd in Nijmegen in 2022. Dat is vooral gebeurd in Hof van Nijmegen. Portaal heeft 42 eengezinswoningen in Zuiderveld opgeleverd, deze zijn ook allemaal levensloopgeschikt.

De toevoeging van rolstoelgeschikte woningen is gebeurd door de realisatie van het Aaron-complex in Nijmegen Noord.

Zie bijlage 1 onder 6.

3.4 Bemiddelingscijfers en huisvesting bijzondere doelgroepen via WBB

In 2022 hebben bij de reguliere corporaties 1.725 verhuringen plaatsgevonden. Door bemiddeling van de WBB hebben in totaal 102 verhuringen plaatsgevonden aan zorginstellingen. Vorig jaar betrof dit aantal 104 verhuringen maar vonden er in totaal meer verhuringen plaats. Voor 2022 betekent dit dat 5,9% van de vrijkomende huurwoningen aan deze doelgroepen is verhuurd via de WBB⁷. De afspraak is dat jaarlijks 6% van het vrijkomende sociale huuraanbod wordt ingezet voor de WBB.

In de onderstaande tabel vindt u per corporatie⁸ informatie als het gaat om de verhuringen via WBB:

Zorginstellingen	Talis	Portaal	Woonwaarts
Aantal verhuringen 2022	43	33	26

Opvallend is dat vanaf medio september 2022 een terugval te zien is in het aantal aanvragen door de instellingen. Directe aanleiding daarvan is de hoogte van nieuwe

⁷ Bijzondere doelgroepen worden ook buiten het WBB gehuisvest. Een deel van de doelgroep reageert zelf via Entree en wordt daarmee op reguliere wijze gehuisvest. De cijfers geven dus een indicatie

⁸ SSH& valt niet onder de WBB. Aanvragen verlopen via eigen Commissie van Toewijzing van SSH&.

energiecontracten. Cliënten die uitstormen kunnen wel de huurprijs betalen maar niet het hoge voorschot van de energielasten.

Statushouders

Het jaar 2021 werd afgesloten met een achterstand; in januari waren 38 statushouders nog niet gehuisvest. In 2022 had de gemeente Nijmegen een taakstelling van 236 statushouders. In 2022 hebben in totaal 263 statushouders een woonruimte gekregen in Nijmegen. Het jaar 2022 eindigde zodoende met een achterstand van 11 statushouders.

Overzicht huisvesting statushouders		
A	Achterstand 2021	38
B	Taakstelling 2022	236
C	Opgave 2022 (A + B)	274
D	Gehuisvest in 2022	263
E	Resultaat 2022 (C – D)	11
F	Taakstelling 2023	492
G	Opgave 2023 (E + F)	503

Vooruitblik

De taakstelling voor 2023 is meer dan verdubbeld ten opzichte van vorig jaar. Idealiter hadden we daarom in 2022 voorgelopen op de taakstelling van dit jaar om de zeer hoge taakstelling in 2023 tijdig aan te pakken. Dit is niet gelukt.

Dit ligt onder andere in het feit dat sinds 2022 bij veel koppelingen (statushouders die voor huisvesting toegewezen worden aan onze gemeente vanuit het COA), de noodzakelijke persoonsgegevens zoals BSN en verblijfsvergunningpas ontbreken vanuit het COA en IND. Zonder deze benodigde persoonsgegevens kan de WBB statushouders niet huisvesten. Daarom zijn we dit jaar begonnen met het zelf opvragen van deze ontbrekende gegevens bij de statushouders zelf. We zien dat deze aanpak positief uitwerkt en we op relatief korte termijn de ontbrekende informatie ontvangen ⁹.

⁹ Zie ook: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/asielbeleid/huisvesting-asielzoekers-met-verblijfsvergunning>