



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

Robin Wouters
r.wouters@nijmegen.nl

Ons kenmerk

D240574442

Bijlage(n)

Bijgevoegd: Ja

Datum 2 juli 2024
Onderwerp Monitoring prestatie-afspraken
woningcorporaties 2023

Geachte leden van de raad,

De Nijmeegse woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeente hebben in de Samenwerkingsagenda Wonen 2021 – 2025 afgesproken jaarlijks te rapporteren over de voortgang van de afspraken. Via deze brief informeren wij u over de voortgang in 2023.

Belangrijkste conclusies monitoring

De monitoring kijkt terug op 2023. De monitoring toont aan dat:

- 2023 een goed bouwjaar was; er zijn ruim 400 sociale huurwoningen gebouwd;
- de positie van de starter is licht verbeterd doordat er meer woningen zijn verloot;
- in 2023 heeft de verduurzaming van sociale woonvoorraad zich doorgezet;
- er staan voor beschermd en beschut wonen nieuwe woningen in de planning voor de komende jaren, maar gezien de vergrijzing is meer aandacht nodig.

Een cijfermatige onderbouwing met een korte toelichting is bij deze brief toegevoegd. In een aparte bijlage zijn specifieke(re) data toegevoegd.

Doorkijk naar aanleiding van monitoring

Naar aanleiding van deze monitoring geven we ook een vooruitblik-in-hoofdpijnen op de volgende monitoring:

- in 2024 en 2025 zet de bouw van sociale huurwoningen goed door. Met name de bouw van tijdelijke woningen zorgt voor een versnelling en een groter aanbod.
- in 2024 neemt de druk op het halen van de taakstelling voor het huisvesten van statushouders toe. Dit heeft onder andere te maken met een beperkte instroom van goede koppelingen vanuit het COA.
- in 2024 zal de trend van het verduurzamen van de woningvoorraad doorzetten. Er worden dan stappen gezet ten aanzien van aardgasvrije wijken, warmtenetten en label-sprongen door renovaties.

Prioriteit in 2024 en 2025

In 2024 en 2025 richten de partijen van het tripartiete overleg zich op twee zaken:

1. het uitvoeren en afronden van de huidige meerjarige prestatie-afspraken. De Samenwerkingsagenda Wonen 2021 t/m 2025 blijft het kader;
2. het voorbereiden (2024) en het maken (2025) van nieuwe meerjarige prestatie-afspraken. Na het tripartiete overleg, dat in oktober 2024 plaatsvindt, zal het college u hierover nader informeren.

Wij gaan er vanuit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Nijmegen

A.P.W. van de Klift
gemeentesecretaris

H.M.F. Bruls
burgemeester

Bijlage(n):

1. Inbegrepen bij deze brief: monitoring Samenwerkingsagenda 2023
2. Als losse bijlage: cijfermatige onderbouwing 'Monitoring Samenwerkingsagenda 2023': tabellen en overzichten

Monitoring Samenwerkingsagenda 2023

Samenvattende tabel

Beschikbaarheid en betaalbaarheid		Toelichting
Ontwikkeling woningvoorraad		Behalen doelstelling in 2024 in plaats van in 2025. In 2023 zijn er door de corporaties veel woningen gerealiseerd.
Overzicht nieuwbouwprojecten		Er zijn ruim voldoende plannen in voorbereiding.
Overzicht sloopplannen		Sloop leidt vaak tot meer woningen die ook nog duurzamer zijn. In 2023 is er weinig gesloopt.
Overzicht verkoopvijver		Corporaties gaan hier terughoudend mee om, middelen worden direct geïnvesteerd. De groei van de voorraad staat centraal. In 2023 is er weinig verkocht en met toepassing van koopvoorrang.
Duurzaamheid		
Zonnepanelen		Grote toename. Er liggen al op relatief veel woningen zonnepanelen.
Ontwikkeling energie-labels		De woningvoorraad wordt steeds duurzamer. Er zijn alleen méér woningen met energie-label A. Er zijn relatief veel minder woningen met E, F en G-labels.
Aantal woningen energie-neutraal		Relatief grote toename als het gaat om het aantal woningen aangesloten op het warmtenet.
Aantal woningen van gas af		Relatief grote toename als het gaat om het aantal aardgasvrije woningen.
Wonen met zorg		
Beschermd wonen voor ouderen		Positieve ontwikkeling in nieuwbouw, maar nog steeds grote opgave.
Beschut wonen voor ouderen		Corporaties hebben vooral plannen op langere termijn, maar die zijn nog onzeker. Opgave blijft groot.
Levensloopgeschikt + rolstoelgeschikt		In 2023 goede resultaten behaald; relatief grote toename van woningen die volledig rollatorgeschikt zijn.
Huisvesting bijzondere doelgroepen		Invullen taakstelling statushouders gaat steeds moeizamer door verstoringen vooraan in het proces zoals het gebrek aan goede koppelingen. Taakstelling hierdoor niet gehaald, maar er is wel sprake van een maximale inzet. Contact met provinciale toezichthouder is geïntensiveerd.

Bemiddelingscijfers bijzondere doelgroepen		Voldoet aan afspraak.
--	--	-----------------------

In deze brief leest u:

Paragraaf	Conclusie / samenvatting
1.1	2023 was een goed bouwjaar, een netto toename van 400 zelfstandige huurwoningen is de grootste groei in jaren. Dit komt vooral door NDW21.
1.1	De afgesproken percentages over de laagste prijsklassen binnen de sociale huur worden ruimschoots gehaald. In 2023 werkte een grootschalige huurverlaging vanuit het rijk door: veel woningen die een huur kende tot de 2 ^e aftoppingsgrens zijn goedkoper geworden (tot de 1 ^e aftoppingsgrens).
1.1	De gemiddelde meettijd en de gemiddelde slaagkans zijn stabiel gebleven ten opzichte van vorig jaar. Er zijn meer woningen verloot.
1.1	De constructie met verhuiscoaches en Sterker werkt naar tevredenheid.
1.2	Er zijn in 2025 500 nieuwe sociale huurwoningen ingepland, de daarop volgende jaren ongeveer 1.000 per jaar. Dit voldoet aan de woonbehoefte.
1.2	Doorkijk: SSH& kan ongeveer voor de helft in de woonbehoefte van studenten voorzien. Dan gaat het om 1.250 eenheden op een behoefte van 2.500 eenheden.
1.3	Zowel het aantal gesloopte als het aantal verkochte sociale huurwoningen in 2023 zijn gedaald.
2.1	Het aantal zonnepanelen is in 2023 nog meer toegenomen dan in 2022. Dit komt door het project Jerusalem (Talis) en het succes van individuele aanvragen (Woonwaarts).
2.2	Binnen de sociale woningvoorraad zijn alleen woningen met label A toegenomen, het gaat hier om een groei van ruim 2.000 woningen. Er zijn nog 900 sociale huurwoningen met een energielabel E, F of G. Dat is 2% van de hele woningvoorraad. Dat zijn er 300 minder als vorig jaar.
2.4	Het aantal woningen zonder gasaansluiting is met 350 toegenomen. Dat is een grotere groei dan in 2022.
3.1	Er staan jaarlijks ongeveer 50 woningen, die vallen onder Beschermd Wonen, in de planning. Dit is voldoende.
3.2	In de gehele planning zijn er voldoende plannen voor Beschut Wonen. De bijdrage van corporaties heeft echter aandacht nodig.
3.3	Er zijn betrekkelijk veel levensloop- en rollatorgeschikte woningen door corporaties opgeleverd in 2023.
3.4	De afspraak van de WBB om 6% van de vrijkomende huurwoningen toe te wijzen aan aandachtsgroepen, is wederom gehaald.
3.4	De achterstand op de taakstelling statushouders is gegroeid. Dit komt onder andere door een onvoldoende aantal volledig gekoppelde statushouders aan de gemeente. Dit is meer een administratief probleem dan een huisvestingsprobleem.

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 totale sociale corporatieve huurvoorraad bedraagt eind 2023 ruim 30.400 zelfstandige woningen¹. Het gaat hier om DAEB-woningen, samen met het sociale deel van de niet-DAEB-woningen (dus met een huur onder de liberalisatiegrens) en de zelfstandige woningen van SSH&.

Kijkend naar de nieuwbouw zien we dat 2023 een goed bouwjaar geweest is: er zijn ruim 400 woningen gerealiseerd, dat is meer dan de vorige jaren. De volgende projecten hebben hieraan een bijdrage geleverd:

- NDW21 (Winkelsteeg)
- Havenkade (Waalfront)
- Hof van Holland (Waalsprong)

In Nijmegen waren in 2023 ongeveer 84.600 woningen² (82.900, later gecorrigeerd in 83.600 woningen in 2022). De totale woningvoorraad bestaat voor ruim 30.400 woningen uit zelfstandige sociale huurwoningen. Dit maakt dat Nijmegen de sociale voorraad voor ongeveer 36% deel uitmaakt van de totale woningvoorraad. De doelstelling van het woonbeleid voor nieuwbouwprojecten is minimaal 30% sociale huur.

De voorraad onzelfstandige woningen van corporaties bedraagt ongeveer 4.800 wooneenheden (+ 50 ten opzicht van vorig jaar), waarvan SSH& er ruim 4.000 in verhuur heeft.

Woning delen en de monitoring hiervan

Er is een groot onbenut woningpotentieel in bestaande woningen. Corporaties spelen hierop in met het concept 'Woningdelen'. Hierbij wordt onder andere aan een bestaande sociale huurwoning (eengezinswoning) met tenminste drie slaapkamers een badkamer toegevoegd. Naast dat de kwaliteit van de woning(en) verbetert, is het met woning-delen mogelijk om aan twee eenpersoonshuishoudens te verhuren, die staan ingeschreven bij Entree en voldoen aan de inkomenseisen. Hierdoor huisvesten we twee keer zoveel woningzoekenden in de sociale doelgroep, in dezelfde woningvoorraad.

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>

We willen voorkomen dat deze woningen *niet* meetellen voor de kernvoorraad zelfstandige sociale huurwoningen. Hiervoor is herziening van de definitie nodig. We stellen voor om woningen, die door de Nijmeegse corporaties worden gedeeld, volgens het (nader te omschrijven) concept ‘woningdelen’, standaard mee te tellen als zelfstandige sociale huurwoning. Het voorstel is om vanaf komend jaar de telling van het aantal zelfstandige sociale huurwoningen aan te passen; de woningdeel-woningen vallen hiermee niet onder onzelfstandige woonruimten maar onder de zelfstandige DAEB-woningen.

Afhankelijk van de huurprijs vallen deze woningen in één van de huurprijs-categorieën zoals deze worden gehanteerd in het proces van de prestatie-afspraken. Dat betekent dat de kernvoorraad groeit en dat er een verschuiving in de categorieën zichtbaar wordt (bijvoorbeeld van 1 woning onder de tweede aftoppingsgrens naar 2 woningen onder de kwaliteitskortingsgrens).

Door deze aanpassing kunnen we beter laten zien wat de corporaties investeren in de bestaande voorraad, of concreter met hoeveel woningen de bestaande voorraad uitbreidt door woning delen en splitsen. Daarmee sluiten we aan op de Nijmeegse woonagenda.

Een en ander moeten corporaties en college nog uitwerken om te voorkomen dat andere onzelfstandige woningen ook onder de aangepaste definitie vallen. Zowel in de monitoring als in de nieuw te maken afspraken zal dit een plek moeten gaan krijgen.

Overigens was het aantal woningen dat gedeeld en/of gesplitst was in 2022 ongeveer 20 woningen, in 2023 ging het om ongeveer 30 woningen. De verwachting is dat de corporaties steeds meer woningen gaan delen en splitsen. Het college is voornemens u hier later nader over te informeren.

Aandeel woningen huurprijs categorieën

In het kader van betaalbare huur zijn prestatie-afspraken gemaakt.

	Afspraak Samenwerkings- agenda Wonen	2023	2022
Aandeel woningen tot kwaliteitskortingsgrens (kkg) (in 2021: huur tot €442,-)	10%	14%	14%
Aandeel woningen tot betaalbaarheidsgrens (in 2022: van kkg tot €550,-)	10%	13%	11%

Bovenstaande tabel laat zien dat de corporaties voldoen aan het streven als het gaat om betaalbaarheid.

Verder valt op dat er een behoorlijke stijging heeft plaatsgevonden in het aandeel zelfstandige huurwoningen tot de eerste aftoppingsgrens (+20%). Ten tweede valt op dat er een grote afname in woningen tot aan de tweede aftoppingsgrens (-50%) heeft plaatsgevonden. Deze ontwikkelingen zijn ingegeven door de landelijke regelingen (NPA): voor veel woningen is een tijdelijke huurverlaging ingevoerd.

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

Mutatie en meet- en zoektijden

In 2023 zijn er bijna 1.850 woningen verhuurd. In 2022 waren dat er nog 1.725. Dit is een toename van ruim 7%.

De gemiddelde meet- en zoektijden van geslaagde woningzoekenden in 2023 vindt u in de tabel hieronder.

	Gem. meettijd³ (in jaren) 2023	Gem. meettijd (in jaren) 2022	Gem. meettijd (in jaren) 2021	Gem. zoektijd⁴ (in jaren) 2023	Gem. zoektijd (in jaren) 2022	Gem. zoektijd (in jaren) 2021
Starter	10,74	10,73	10,26	1,88	1,70	1,68
Doorstromer	20,24	21,16	20,52	1,88	1,76	1,52
Gemiddelde	16,19	16,76	15,95	1,93	1,78	1,66

Voor starters is de gemiddelde meettijd stabiel gebleven, de gemiddelde zoektijd is gestegen. Dit heeft waarschijnlijk te maken met het feit dat de woningvoorraad in 2023 behoorlijk is toegenomen, maar dat de vraag naar huurwoningen nog meer is gestegen.

Er zijn ook andere criteria aan te wijzen om de druk op de sociale woningmarkt te duiden. Dat zijn 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.

³ 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.

⁴ 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	2023
Gemiddelde slaagkans van starters	5,4	3,9	3,8	2,9	3,1
Gemiddelde slaagkans van doorstromers	9,2	5,7	6,6	5,8	5,9
Aantal woningen die verloot worden (bij benadering)	300	250	250	260	337
Aantal reacties op woningen die verloot worden (bij benadering)	690	1.000	1.200	1.380	1.308

Uit het bovenstaande blijkt dat de slaagkans in 2023 ten opzichte van 2022 min of meer stabiel is gebleven. Datzelfde geldt ook voor doorstromers. Verder is het te zien dat meer woningen zijn verloot, terwijl het aantal reacties op de verlootte woningen is gedaald. Het aantal reacties is best hoog te noemen. Dit komt omdat de slaagkans op een woning voor jongeren via de reguliere weg betrekkelijk laag is.

Doorstroming bevorderen

De inzet van corporaties en gemeente blijft om doorstroming te bevorderen, bijvoorbeeld via een verhuiscoach en door de inzet van welzijnsorganisatie Sterker. Het is belangrijk om senioren te stimuleren om van een grote woning door te stromen naar een meer passende woning. Dit is in het belang van de senior zelf: een meer passende, levensloopbestendige woning leidt tot meer comfort. Verder zal een verhuizing van een senior uit een grotere eengezinswoning een relatief lange verhuisketen op gang brengen. Dit betekent dat de woningvoorraad optimaler benut wordt. Een meer passende woning bespaart ook zorgkosten, omdat bijvoorbeeld minder senioren thuis vallen.

INTERMEZZO

Doorstroomcoaches - Evaluatie Sterker (2024)

De monitoringsbrief is gericht op de prestatie van corporaties in 2023. Het college vindt het echter ook van belang om de meest recente cijfers van welzijnsorganisatie Sterker met u te delen. Ook deze organisatie richt zich namelijk (onder andere) op de doorstroming binnen de woningmarkt.

Wat was er ook alweer aan de hand: pilot 2021 – 2023 doorstroomcoach sociale huur
In Nijmegen is in de periode 2021 – 2023 de pilot van de provinciale doorstroomcoach uitgevoerd in samenwerking tussen de provincie Gelderland, de gemeente Nijmegen en de woningcorporaties in Nijmegen. De pilot is geëvalueerd met als algemene conclusie dat deze succesvol was.

Daarom heeft het College van Nijmegen op 21 november 2023 besloten om de inzet van de provinciale doorstroommakelaar in 2024 te verlengen. Het jaar 2024 is een overgangsjaar waarin de provincie nog 50% van de oorspronkelijke financiering voor haar rekening neemt. Eind november 2023 heeft het college tevens besloten om welzijnsorganisatie Sterker voor 2024 een eenmalige subsidie van € 35.000,- te verlenen voor het aannemen van een andere rol om de doorstroming te bevorderen.

Waar de verhuiscoach zich richt op bewoners van sociale huurwoningen, richt Sterker zich vanaf 2024 op inwoners van middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen. Hiermee is de doelgroep van de doorstroom-/verhuiscoach uitgebreid. Zowel Sterker als de verhuiscoach inspireren, motiveren en ondersteunen ouderen om een ruime eengezinswoning achter te laten voor een modern, duurzaam en levensloopgeschikt appartement.

Daarnaast biedt Sterker, als een senior eenmaal besloten heeft om te verhuizen, vrijwillige verhuismaatjes. Zij bieden praktische hulp bij bijvoorbeeld offertes opvragen, het maken van een lijst wat wel/niet meegaat of het inschrijven bij Entree. Maar Sterker biedt ook mentale steun op de verhuisdag zelf.

Concrete informatie van Sterker

Sterker zet hier 1 persoon voor in, die 8 uur per week zich in dit kader inzet voor ouderen. In 2024 gaat tot en met medio mei om 14 huishoudens. De aangemelde personen hebben een leeftijd tussen de 70 en 87 jaar. Het gaat om 9 alleenstaanden en 5 echtparen.

Er is een goede samenwerking met benodigde partijen zoals (coördinator), de verhuismaatjes, de verhuiscoach van de provincie, de casemanagers van woonlocaties zoals de Griffioen en Zonnebaars.

De cliënten spreken hun tevredenheid uit over de ondersteuningsmogelijkheid van de verhuiscoach van Sterker. Naast inzet voor ouderen in de sociale huursector - door de verhuiscoach vanuit de provincie- sluit de nieuwe rol van Sterker goed aan bij de bestaande behoefte van ouderen in particuliere huur- en koopwoningen om na te (gaan) denken over verhuizen naar meer passende huisvesting, behoeften en mogelijkheden te verkennen en stappen te zetten.

Voortzetting in 2025?

Het college en de corporaties zetten in om met ingang van 2025 een structurele bijdrage te vragen voor doorstroombeleid. Een definitief besluit hierover volgt in 2025.

1.2 Nieuwbouwprojecten 2021 t/m 2025

Het woningbouwprogramma laat zien dat er in ieder geval tot en met 2030 ruim voldoende plannen voor sociale huurwoningen zijn, afgezet tegen de woonbehoefte.

Onderstaande tabel laat zien hoeveel sociale huurwoningen gepland zijn:

Jaartal	Aantal ingeplande zelfstandige sociale huurwoningen (bij benadering)	Belangrijke projectlocaties
2025	500 (dit aantal is lager als vorig jaar als gevolg van vertraging van enkele projecten)	Waalsprong Winkelsteeg
2026	1.200 ('landen' van vertraging + meer plannen als gevolg van grotere behoefte)	Waalsprong Binnenstad Winkelsteeg
2027	1.000	Stationsgebied Dukenburg Winkelsteeg
2028	1.100	Waalsprong Dukenburg Winkelsteeg

In het algemeen is de inzet van gemeente en corporaties om bestaande 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.

Tegelijk is netcongestie een factor van betekenis geworden: inmiddels is het niet vanzelfsprekend meer dat elke gebouwde woning in de toekomst van stroom kan worden voorzien. Dit betekent dat er keuzes gemaakt moeten worden. Het college en de corporaties zijn hierover in gesprek; op het ogenblik is het vooral zaak een goed beeld te krijgen in hoeverre netcongestie speelt in de gemeente en de regio.

Zie bijlage 1 onder 2 en 3 voor meer informatie over wat er in 2023 is opgeleverd.

Studentenhuisvesting SSH&

De SSH& heeft veel tijdelijke woningen gerealiseerd in 2024, te weten in NDW21 en op de Radboud Campus (Nemea). Deze zijn nu nog niet in deze monitoringsbrief opgenomen. Verder worden een drietal projecten (GGD-locatie, Graafse Ringpad en Hezelpoort) na 2025 gerealiseerd.

Naar aanleiding van het recente woonbehoefte-onderzoek (gehouden in 2023) is in de nieuwe Nijmeegse Woonagenda een nieuwe ambitie voor studentenhuisvesting opgenomen. Onze inzet is een groei van circa 2.500 eenheden t/m 2030 te realiseren, waarbij de SSH& (zelfstandig en onzelfstandig) van minimaal 50% neemt.

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 het jaar ervoor: in 2023 ging het om 42 woningen, in 2022 om 51 woningen.

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 behoorlijk afgenomen ten opzichte van vorig jaar: in 2023 ging het om 62 woningen, in 2022 om 130 woningen.

Zie ook bijlage 1 onder 4.

2. Duurzaamheid

2.1 Zonnepanelen – aantallen, cumulatief

Op de sociale huurwoningen liggen bijna 42.000 zonnepanelen. Dat zijn er 5.500 meer dan vorig jaar. In 2022 waren bijna 4.500 zonnepanelen geïnstalleerd. In 2022 was er dus al sprake van een grote groei, maar deze is in 2023 dus nog overtroffen. De zonnepanelenzijn voor zowel individueel energieverbruik als het energieverbruik van algemene voorzieningen.

De grote toename komt door de oplevering van het (gehele) complex Jeruzalem van Talis in 2023. Woonwaarts heeft in 2023, mede naar aanleiding van de energiecrisis, sterk ingezet op het plaatsen van zonnepanelen op individuele aanvraag van huurders. Daardoor zijn er door Woonwaarts in 2023 ruim 1.500 panelen plaatsen.

2.2 Ontwikkeling energie-labels

De verhoudingen tussen de labels binnen de voorraad in 2023 zijn ten opzichte van 2022 veranderd in gunstige zin.

De sociale woningvoorraad heeft voor 93% (+5%) een groen energielabel (label A t/m C). Het aantal woningen met labels A is met ruim 2.000 woningen gegroeid ten opzichte van het jaar ervoor. Vooral de renovaties dragen bij aan deze groei. Opvallend is dat alleen woningen met label A zijn toegenomen, het aantal woningen met de andere labels zijn afgenomen.

In Nijmegen zijn er in 2023 nog ruim 900 sociale huurwoningen die label E, F of G hebben (in 2022 waren dat er nog ruim 1.200). Dit is slechts 2% van de woningvoorraad.

Het aantal woningen met label D is met ongeveer 200 afgenomen. Hiermee beschouwt het college de vorig jaar aangenomen motie 'Prioriteit bij laagste labels' als afgerond. Het college blijft de voortgang op de energielabels van de sociale woningvoorraad monitoren. Meer informatie vindt u bij 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 2023 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 2023 zijn er ruim 2.800 sociale huurwoningen zonder gasaansluiting. Dat is een toename van bijna 350 woningen. Vorig jaar nam dit aantal met 200 woningen toe. Hopelijk leiden de gerealiseerde projecten 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 ook 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 het woon-zorg-aanbod in de bestaande voorraad. Het zal duidelijker 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
2023	45	Agnetenweg
2024	36	Vlierestraat
2025	65	Alfa Laval
2026	40	Waalkwartier

Ten opzichte van vorig jaar valt te constateren dat het project aan het Waalkwartier is vertraagd. Vanaf 2027 zijn er plannen maar het is nog onduidelijk of deze plannen daadwerkelijk gerealiseerd kunnen gaan worden. Dit is wel de inzet. Verder is het belangrijk op te merken 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. In de Uitvoeringsagenda Wonen 2021 t/m 2025 is de opgave geformuleerd om jaarlijks 70 woningen in het kader van beschut wonen op te leveren.

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

Jaartal	Aantal ingeplande woningen – Beschut Wonen (tussen haakjes aantal door corporaties)	Belangrijk project
2023	232 (26)	Living Inn
2024	44 (0)	Piushove
2025	72 (0)	Hubertusstraat
2026	10 (0)	De Stelt

Het gaat hier om de openbare woningbouwplannen waar beschut wonen onderdeel is van de voorgenomen woningbouwprogrammering. Voor de langere termijn (2027 en verder) zijn er meer plannen bekend. De bijdrage van de corporaties aan beschut wonen is een aandachtspunt.

3.3 Levensloopgeschikt & rolstoelgeschikt – huidige aantallen

In 2023 zijn bijna 4.500 woningen van Talis, Portaal en Woonwaarts levensloopgeschikt en rolstoelgeschikt, dat is ruim 14% van de sociale woningvoorraad. In 2022 bedroeg dit aantal nog bijna 4.200 woningen. Zie bijlage 1 onder 6.

3.4 Bemiddelingscijfers en huisvesting bijzondere doelgroepen via WBB

In 2023 hebben 1.830 verhuringen plaatsgevonden, dat is ruim 100 meer dan vorig jaar. Door bemiddeling van de WBB hebben in totaal 112 verhuringen plaatsgevonden aan zorginstellingen. Vorig jaar betrof dit aantal 102 verhuringen. Voor 2023 betekent dit dat 6,1% van de vrijkomende huurwoningen aan deze doelgroepen is verhuurd via de WBB binnen Nijmegen. De afspraak is dat jaarlijks 6% van het vrijkomende sociale huuraanbod wordt ingezet voor de WBB.

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

Zorginstellingen	Talis	Portaal	Woonwaarts
Aantal verhuringen in 2023	47	36	29
Aantal verhuringen 2022	43	33	26

Statushouders

Het jaar 2023 werd afgesloten met een achterstand 100 statushouders. In 2022 bedroeg de achterstand nog 19 statushouders. Aan de toename van de achterstand liggen vermoedelijk drie oorzaken ten grondslag:

- de taakstelling is gedurende het jaar 2022 gestegen; er moesten meer statushouders gehuisvest worden;
- het cruciale project NDW21, waarin een aanzienlijk deel voor de huisvesting van statushouders was gereserveerd, kende enige vertraging qua oplevering;
- vanaf 2022 ontbreken bij veel koppelingen (= statushouders die, vanuit het COA, voor huisvesting toegewezen worden aan een gemeente), de noodzakelijke persoonsgegevens zoals BSN en verblijfsvergunning. Zonder deze benodigde persoonsgegevens is het niet mogelijk statushouders te huisvesten. Daarom is de gemeente in 2023 begonnen met het zelf opvragen van deze ontbrekende gegevens bij de statushouders⁵.

⁵ Zie ook: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/asielbeleid/huisvesting-asielzoekers-met-verblijfsvergunning>