Samenwerkingsagenda Wonen 2021-2025



Platform Nijmeegse Woningcorporaties
Huurdersorganisaties
Gemeente Nijmegen

December 2020

Inhoud

Voorwoord 5
Ondertekening 7
1. Inleiding 8
2. Een veerkrachtige, aantrekkelijke, sociale en gezonde stad: voldoende beschikbare en betaalbare woningen 11
2.1 Sociale huur 11
2.2 Middeldure huur 14
2.3 Verkoop 15
2.4 Studentenhuisvesting 16
3. Een duurzame stad: verduurzaming van de sociale voorraad 19
3.1 Naar een aardgasvrij Nijmegen 19
3.2 Verduurzaming via groot onderhoud en renovatie 21
3.3 Minimaliseren verkoop woningen met niet-groen label 21
3.4 Circulair, modulair, natuur inclusief bouwen 21
3.5 Klimaatadaptatie 22
3.6 Energiebesparing via gedragsbeïnvloeding 23
4. Een sociale en gezonde stad: kwaliteit van wonen en leven in de wijk 25
4.1 Inclusieve, leefbare, gemengde wijken 25
4.2 Schoon, heel en veilig 26
4.3 Voortzetten samenwerking 26
5. Een sociale en gezonde stad: oog voor kwetsbare Nijmegenaren, wonen met zorg 27
5.1 Wonen voor ouderen 27
5.2 Wonen voor bijzondere doelgroepen 28
Bijlage 1 Ontwikkeling corporatiebezit 31
Bijlage 2 Indicatoren voor monitoring 32
Bijlage 3 Begrippenlijst en bronnen 33

Colofon

Nijmegen, december 2020

Samenwerkingsagenda Wonen 2021-2025

Platform Nijmeegse Woningcorporaties
Huurdersorganisaties
Gemeente Nijmegen

Foto's:
Beeldbanken van Woonwaarts, Talis, Portaal, Woongenoot, SSH&, gemeente Nijmegen

Fotografen:
onder andere Lize Kraan, John Voermans, Joppe fotografie, Leontine van Geffen, Willem Melssen



Voorwoord

Woningcorporaties, huurdersorganisaties en de gemeente zetten zich in voor een aantrekkelijke en toekomstbestendige woonstad voor mensen die ondersteuning nodig hebben op de woningmarkt of bij het wonen. Dat doen we binnen de (financiële) mogelijkheden van elke partij en vanuit ieders inzet en verantwoordelijkheid.

Op basis van de Woondeal en de uitkomsten van het landelijk onderzoek naar opgaven en middelen van corporaties spreken gemeente en corporaties met het Rijk over verbetering van de lokale mogelijkheden om invulling te geven aan deze woonopgaven. Zonder verbetering is invulling van alle opgaven niet mogelijk.

Samenwerking is nodig om de krapte op de Nijmeegse woningmarkt tegen te gaan en andere woonopgaven te realiseren in een periode van opdrogende middelen hiervoor. De Woondeal regio Arnhem-Nijmegen onderstreept de urgentie en geeft een nieuwe impuls aan de samenwerking tussen overheden, markt en corporaties op verschillende niveaus. We kiezen er samen voor om opgavengericht te blijven werken aan de volkshuisvestelijke opgaven van de stad. Daarvan getuigt deze Samenwerkingsagenda Wonen 2021-2025.

Ondertekening

Overeengekomen en getekend te Nijmegen op 11 december 2020

Huurdersvereniging Accio
Namens deze,

Huurdersorganisatie HOG
Namens deze,

Talis
Namens deze,

Huurdersbelang Nijmegen
Namens deze,

Huurdersorganisatie SPH
Namens deze,

Stichting Woonwaarts
Namens deze,

Stichting SSH&
Namens deze,

Huurdersbelangenvereniging De Klink
Namens deze,

Huurdersvereniging Omslag
Namens deze,

Woningbouwstichting Portaal
Namens deze,

Woningcorporatie Woongenoot
Namens deze,

Gemeente Nijmegen
Namens deze,

1 Inleiding

Voor u ligt de Samenwerkingsagenda Wonen 2021-2025.

Deze agenda laat zien waaraan de Nijmeegse woningcorporaties huurdersorganisaties en gemeente Nijmegen de komende 5 jaar (2021 tot en met 2025) opgavegericht samenwerken.

Deze Samenwerkingsagenda Wonen 2021-2025 laat zien waaraan de Nijmeegse woningcorporaties –verenigd in het Platform Nijmeegse Woningcorporaties (PNW)-, huurdersorganisaties en gemeente Nijmegen de komende 5 jaar (2021 tot en met 2025) opgavegericht samenwerken.

Kaders

In de Omgevingsvisie 2020–2040 'Nijmegen stad in beweging' verwoordt de gemeente haar integrale ruimtelijke visie op de toekomst van de stad. Vanuit vier grote bestuurlijke opgaven voor Nijmegen – de economisch veerkrachtige stad, de sociale en gezonde stad, de aantrekkelijke stad en de duurzame stad – is gekeken naar de ontwikkeling van de stad en zijn ambities geformuleerd.
De ambities en opgaven uit de Omgevingsvisie op het terrein van wonen staan in de Uitvoeringsagenda Wonen 2020-2025 'Mix op Maat'.

Deze Samenwerkingsagenda Wonen is de logische volgende schakel; deze zoomt in op de opgaven die er liggen binnen het domein van de volkshuisvesting, bij uitstek het werkterrein van de woningcorporaties. Volkshuisvesting is een maatschappelijke opdracht waardoor het domein niet scherp af te bakenen is en raakvlakken heeft met andere domeinen. De corporaties werken binnen het kader van hun volkshuisvestelijke opgave op het gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid, wonen en zorg, leefbaarheid en duurzaamheid. Samenwerking is noodzakelijk om volkshuisvestelijke opgaven te kunnen realiseren. Voor corporaties geldt dat zij voor hun financiële mogelijkheden afhankelijk zijn van de borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Opgavengericht werken helpt ons om gezamenlijk te bepalen hoe we op het snijvlak van domeinen met gebundelde krachten onze doelstellingen kunnen behalen.

De Omgevingsvisie, de Uitvoeringsagenda Wonen en de volkshuisvestelijke kaders vormen daarmee de kaders waarbinnen deze Samenwerkingsagenda Wonen is opgesteld.

Samenwerkingsagenda en prestatieafspraken

Ieder jaar brengen de Nijmeegse corporaties in juni hun bod uit aan de gemeente Nijmegen. In deze biedingen verwoorden de corporaties welke redelijke bijdrage zij kunnen leveren aan de volkshuisvestelijke opgave van de komende periode. Deze biedingen tezamen vormen het startpunt voor de gesprekken over de prestatieafspraken die gemeente, corporaties en huurdersorganisaties jaarlijks met elkaar maken.

De Samenwerkingsagenda Wonen 2021-2025 is het resultaat van deze gesprekken. Het is een doorkijk naar het jaar 2030 voor de woningbouwopgave (gebieds- en projectontwikkeling), het beschrijft onze meerjarige samenwerking op diverse thema's die verband houden met volkshuisvesting en het verwoordt de inzet en prestaties die wij van elkaar verwachten.

De Samenwerkingsagenda Wonen 2021-2025 is het resultaat van samen optrekken van de corporaties in PNW-verband en laat tegelijk ruimte aan iedere corporatie om eigen accenten aan te brengen bij de uitwerking en uitvoering. We streven naar zoveel mogelijk gezamenlijkheid in de afspraken. Mocht het volgens wet- en regelgeving nodig zijn of gewenst door partijen dan is een specifieke afspraak mogelijk.

Jaarlijks monitoren we en leggen we in het tweede kwartaal rekenschap af over behaalde resultaten. Zowel de bijdrage van corporaties, gemeente als huurdersorganisaties komen daarin aan bod. Als dit aanleiding geeft voor het herijken van de agenda, het aanpassen van afspraken of het actualiseren van planningen, dan doen we dat.

Leeswijzer

We verbinden de thema's die in de prestatieafspraken een plek krijgen aan de opgaven uit de Omgevingsvisie.

Achtereenvolgens leest u over:

- **Een veerkrachtige, aantrekkelijke, sociale en gezonde stad: voldoende beschikbare en betaalbare woningen**
- **Een duurzame stad: verduurzaming van de sociale huurvoorraad**
- **Een aantrekkelijke stad: kwaliteit van wonen en leven in de wijk**
- **Een sociale en gezonde stad: oog voor kwetsbare Nijmegenaren: wonen met zorg**

Ieder hoofdstuk start met een weergave van de ambities uit de Uitvoeringsagenda. Daarna leest u standpunten en afspraken.

**De gehanteerde definities zijn conform Uitvoeringsagenda Wonen 2020-2025.
Een begrippen- en bronnenlijst staat in bijlage 3.**



Een veerkrachtige, aantrekkelijke, sociale en gezonde stad

2 Voldoende beschikbare en betaalbare woningen

Om de ambitie van een veerkrachtige, aantrekkelijke, sociale en gezonde stad in te vullen is onze opgave om voldoende betaalbare en beschikbare woningen te realiseren in een toekomstbestendige omgeving. Hier geven we aan hoe we deze opgave per segment invullen.

2.1 Sociale huur

Voor voldoende betaalbare en beschikbare sociale huurwoningen zetten we tot 2025 in op uitbreiding van de sociale voorraad van de woningcorporaties tot minimaal 30.650 woningen.
Voor de periode ná 2025 is de inzet om de sociale woningvoorraad verder te laten groeien tot 32.500 woningen in 2030.
Om het woningtekort terug te dringen werken gemeente en corporaties daarnaast op korte termijn aan realisatie van 500 tijdelijke woningen, waarvan circa 400 in de sociale huur.
De prognose van de ontwikkeling van het corporatiebezit in aantallen woningen staat in bijlage 1.

Hoe?

Voor verdere uitbreiding, transformatie en versnelling zet de gemeente in op een continue bouwstroom met een woningbouwprogramma van 130%. In deze woningbouwprogrammering neemt de gemeente op stedelijk niveau 30% sociale en 15% middeldure huurwoningen op. Ook worden afspraken gemaakt over studentenhuisvesting (zie hiervoor 2.4).

Om in de groei van de sociale huurvoorraad te kunnen voorzien zetten corporaties, binnen bestaande kaders en afspraken, diverse instrumenten in (sloop, verkoop, nieuwbouw, splitsing). Corporaties kunnen niet aan de woningbehoefte voldoen zonder inzet van de gemeente. Gemeente en corporaties spreken af dat zij gezamenlijk komen tot een methodiek voor het bepalen van uitneemcondities voor projectontwikkeling in de sociale sector. Deze moet breed inzetbaar zijn en de consensus hebben van gemeente en corporaties. Dit moet ons helpen bij het stroomlijnen van projectontwikkeling en ons versnelling en continuïteit van bouwen bieden.

De gemeente zet zich in voor voldoende beschikbare en geschikte locaties voor projectontwikkeling. Bij ontwikkeling is er aandacht voor de kwaliteit van de omgeving, bereikbaarheid en voorzieningen. Vanwege het toenemende aantal binnenstedelijke locaties waar moet worden gebouwd, nemen risico's en dilemma's toe. Dit vraagt aandacht van gemeente en corporaties. Het is duidelijk dat gemeente en corporaties elkaar hard nodig hebben om aan de woningbehoefte te voldoen. Wij staan samen aan de lat om projectontwikkeling succesvol te laten verlopen. Om oog te houden voor de behoefte van de doelgroep wordt iedere 3 jaar het WoON onderzoek van het CBS als basis voor de behoefte bepaling gebruikt. Ook de behoefte per huurprijscategorie / inkomenscategorie wordt dan in beeld gebracht.

Om voldoende woningen beschikbaar te hebben voor de verschillende doelgroepen sturen gemeente en corporaties op passende woningtoewijzing.

Om de kansen voor starters, waaronder pas afgestudeerden, te vergroten gaan gemeente en corporaties door met het verloten van circa 15% van het vrijkomende sociale huuraanbod, wordt onder andere gebruik gemaakt van jongerencontracten en kijken SSH& en de andere corporaties waar samenwerking mogelijk is.

Waar?

Grootschalige gebiedsontwikkelingen

Gemeenten en corporaties voeren de plannen in Waalsprong en Waalfront uit. Hierbij worden circa 1.600 sociale huurwoningen gerealiseerd.

In de binnenstad/stationsgebied en in de Kanaalzone-Zuid – in het bijzonder in de Winkelsteeg – wordt op basis van de Omgevingsvisie en Woondeal nieuw perspectief ontwikkeld. Gemeente en corporaties werken hier projectgericht samen. Uitgangspunten hierbij zijn kwalitatieve verbetering van de bestaande wijken en versnelling van nieuwbouwprojecten.

In het stationsgebied-binnenstad zet de gemeente in op versnelling en uitbreiding van plannen. De toekenning van landelijke woningbouw-impulsmiddelen in 2020 is daarvan de eerste stap richting uitbreiding van plannen, inclusief circa 30% in de sociale huur. Het gaat in dit gebied om circa 700 sociale huurwoningen.

In de Winkelsteeg (onderdeel van Kanaalzone-Zuid) worden plannen gemaakt om op lange termijn nieuwe woningen in een woon-werkomgeving te realiseren. Het doel is om hier circa 30% (ca. 1.000 woningen tot 2035), in de sociale huur te realiseren. Om op korte termijn woningen beschikbaar te hebben, maken gemeente en corporaties 500 tijdelijke woningen in de Winkelsteeg, voor de duur van ongeveer 15 jaar. De planning is om de eerste fase in 2021 te realiseren. De gemeente bereidt een aanvraag voor landelijke woningbouw-impulsmiddelen voor, om de woningbouw in de Winkelsteeg te versnellen. Bij het realiseren van de tijdelijke woningen worden afspraken vastgelegd over het gehele programma en over de randvoorwaarden om het gebied aantrekkelijk te maken.



Kleinschalige gebiedsontwikkelingen

In de overige delen van de stad worden plannen ontwikkeld en uitgevoerd waarbij het doel is om in totaal op stedelijk niveau minimaal 30% sociale huur te realiseren.

Transformatie naar toekomstbestendige wijken

In de Kanaalzone-Zuid koersen we in de bestaande wijken en buurten (Dukenburg, Neerbosch-Oost, Hatert en Lindenholt) op transformatie naar gevarieerde, inclusieve, duurzame wijken. We blijven in deze wijken werk maken van de sociale opgave die er ligt. De vastgoedstrategie is om toekomstgericht te transformeren via verduurzaming en/of verkoop van bestaande woningen en verdichting en functiemenging rondom OV-knooppunten en bij voorzieningen. We zetten daarbij in op betere verbinding in en tussen wijken, met het groen en met het Maas-Waalkanaal. In de bestaande wijken ligt de nadruk op toevoeging van nieuwbouw in het middensegment en op kwalitatieve toevoeging in de sociale huur, onder andere gericht op doorstroming. Hiermee geven gemeente en corporaties mede invulling aan de stedelijke behoefte aan sociale huur en tegelijkertijd brengen we de transformatie van bestaand bezit verder.

Specifieke aandacht is er voor de maisonnettecomplexen in de Kanaalzone-Zuid. Corporaties en gemeente delen de komende tijd de afwegingen met elkaar, zowel ten aanzien van het vastgoed als ook in breder perspectief (sociale problematiek, leefbaarheid).

Betaalbaarheid

Onze gezamenlijke ambitie is een betaalbare woningvoorraad. Partijen hanteren daarbij de reguliere huurtoeslaggrenzen en een betaalbaarheidsgrens van € 500 en onderschrijven de uitkomsten van het onderzoek van Companen. Hierin staat de behoefte aan een sociale corporatieve woningvoorraad waarvan minimaal 20% een huurprijs tot € 500 heeft. Tot de kwaliteitskortingsgrens (€ 432) zijn minimaal 10% van de sociale huurwoningen noodzakelijk, voor in elk geval de doelgroep jongeren tot 23 jaar. Daarnaast is er een bredere doelgroep die een zeer betaalbare sociale huurwoning wenst. Tot circa € 500 gaat het voor deze groepen om zo'n 10% van de sociale huurwoningen. De grens van € 500 wordt gezien als een betaalbaarheidsgrens en niet als huurprijsgrens. Betaalbaarheid van wonen is afhankelijk van meer factoren dan de huurprijs.

Corporaties brengen in beeld welk percentage goedkope woningen zij hebben tot de kwaliteitskortingsgrens en tot € 500. Aansluitend op de onderzoeksmethode van Companen tellen woningen van de SSH& niet mee, maar onzelfstandige woningen van de overige corporaties wel.

Het woningtoewijzing systeem is op dit moment niet toereikend voor passend toewijzen van goedkope woningen aan huishoudens die het nodig hebben. De benodigde wijzingen aan het woningtoewijzing systeem worden in 2021 door een werkgroep bestaande uit gemeente en corporatie onderzocht. Deze groep gaat ook onderzoeken onder welke voorwaarden we deze percentages de komende jaren kunnen borgen. Daarbij hoort o.a. het monitoren van de huurprijsontwikkeling van de voorraad en monitoren van de betaalbaarheid via het driejaarlijkse WoON en de gemeentelijke Minima-effectrapporta-

ges (waarin ook aandacht voor de inkomstenkant). We werken daarbij vanuit een brede benadering van de woonlasten.

Jaarlijkse huuraanpassing

Elk jaar besluiten de corporaties of ze per 1 juli de huren aanpassen. Dat doen ze volgens wettelijke regels en ingegeven vanuit de opgaven en middelen.

Inkomensafhankelijke huuraanpassing

Corporaties kunnen – na overleg met hun huurdersorganisaties – besluiten om wettelijke mogelijkheden voor een inkomensafhankelijke huurverhoging te benutten. De inkomensafhankelijke huurverhoging telt niet mee in de huursom als in de prestatieafspraken is vastgelegd dat de corporatie de extra inkomsten die deze maatregel oplevert, aanwendt voor extra investeringen in deze gemeente in nieuwbouw en verduurzaming van de bestaande voorraad.
Een deel van de Nijmeegse corporaties wil in 2021, net als voorgaande jaren, gebruik maken van de mogelijkheid om een inkomensafhankelijke huuraanpassing toe te passen.

Maatwerk

Er ligt een wetsvoorstel in de Tweede Kamer voor maatwerk voor toewijzing aan huishoudens met een inkomen boven de inkomensgrens voor een sociale huurwoning (de zogenaamde EU-doelgroepgrens). Dit wetsvoorstel geeft aan dat er in maximaal 7,5% van de nieuwe toewijzingen aan huishoudens met een inkomen boven die grens mag worden toegewezen. Verruiming naar 15% is mogelijk mits hier prestatieafspraken over gemaakt worden. Bij vaststelling van het wetsvoorstel maken we gebruik van de wettelijke ruimte dat maximaal 15% toewijzingen boven de EU-doelgroepgrens per corporatie is toegestaan. Deze ruimte gebruiken corporaties als de situatie in een wijk of buurt daar aanleiding toe geeft of wanneer dit vanwege herhuisvesting bij sloop/nieuwbouw nodig is.

In de Huisvestingsverordening is de mogelijkheid opgenomen om per corporatie 20% maatwerk toe te passen bij woningtoewijzing. Als een corporatie voorziet dat dit percentage in een jaar onvoldoende is, dan is er een mogelijkheid om daar beargumenteerd van af te wijken. Bij goede volkshuisvestelijke redenen biedt de gemeente in die situaties ruimte om de 20% te overschrijden.

2.2 Middeldure huur

Onder middeldure huur verstaan we woningen met een huurprijs tussen de liberalisatiegrens van € 737,14 en € 951,19. In lijn met de behoefte en het huidige marktaandeel van corporaties wordt ingezet op uitbreiding van de middeldure huurvoorraad van corporaties tot 1.450 woningen in 2025, een groei van 150 woningen. Voor de periode tot 2030 is de inzet uitbreiding tot 1.600 woningen, wederom een groei van 150 woningen. De uitbreiding van de middeldure huurvoorraad vindt bij voorkeur plaats in het segment tot € 850.

Op stedelijk niveau zet de gemeente in op zo'n 15% middeldure huur van de nieuwbouwplannen.

De gebieden waar de gemeente middeldure huurwoningen wil toevoegen zijn in ieder geval stationsgebied/binnenstad, Waalsprong (Hof van Holland en Knoop Lent), Waalfront en Kanaalzone.

Corporaties zetten in op passende woningtoewijzing. Middeldure huurwoningen worden bij voorkeur toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot maximaal 1,5 keer de DAEB-norm (1,5 x € 39.055 = € 58.582,50, prijspeil 2020).

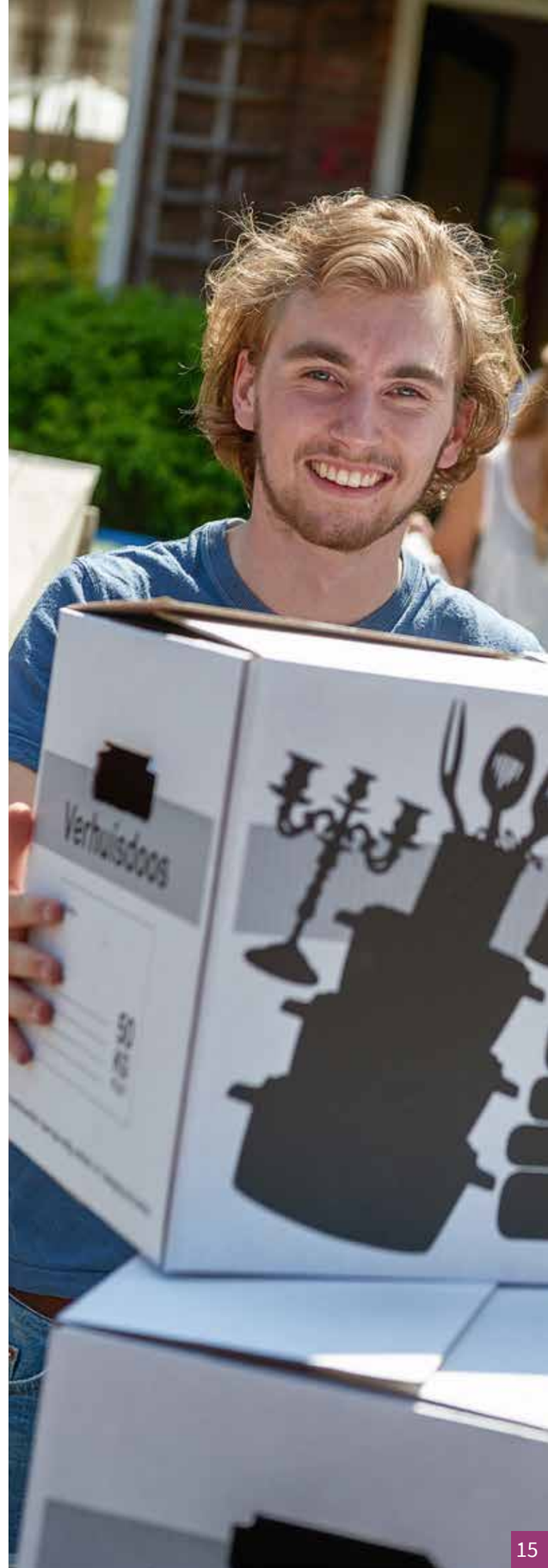
Net als bij de sociale huur kan uitbreiding van de voorraad ook via flexibele of tijdelijke woonvormen gerealiseerd worden en kunnen partijen in dit segment ook gebruik maken van tijdelijke contracten.
We monitoren vraag en aanbod via het driejaarlijkse WoON-onderzoek.

2.3 Verkoop

We zien dat de woningvraag in de koopsector er vooral is in het goedkope (tot € 220.000) en middeldure segment (tot € 280.000). De grootste vraag is er naar middeldure grondgebonden koopwoningen.

Voor de gehele huursector geldt dat er een uitbreidingsvraag is naar appartementen. Niet naar grondgebonden woningen. In de koopsector is er juist veel vraag naar grondgebonden woningen. Door het huidige woningtekort worden sociale en vrije sector grondgebonden woningen snel verhuurd. Een deel van de vraag naar goedkope en middeldure koopwoningen kan worden ingevuld door verkoop van grondgebonden huurwoningen. We baseren ons bij deze analyse op het woonbehoefteonderzoek van Companen.

Bij het maken van de afspraken over verkoop van sociale huurwoningen hebben we de in juni 2020 aangenomen motie van de Gemeenteraad (Help de woningmarkt: stop de verkoop van sociale huurwoningen) in de overwegingen meegenomen. Uitgangspunt bij verkoop van sociale huurwoningen is dat voldaan wordt aan de afspraken over de omvang van de sociale woningvoorraad en het doel om te voorzien in toekomstbestendige en gevarieerde wijken die voorzien in de woningbehoefte.



We hebben hierover de volgende afspraken:
Verkoop van sociale huurwoningen wordt door de gemeente toegestaan, ook indien de gemeente hier op basis van een privaatrechtelijke overeenkomst toestemming voor dient te verlenen, onder de volgende voorwaarden:

1. Dat er voldaan wordt aan de afspraken over de omvang van de sociale woningvoorraad en het doel van de Uitvoeringsagenda Wonen 2020–2025;
2. VvE-constructies verkleinen onze invloed op verduurzaming. We zetten daarom op stedelijk niveau in op het niet laten groeien van het aantal VvE's in complexen met een niet groen label (label D of slechter). Op die manier houdt verkoop rekening met de benodigde mogelijkheden voor verduurzaming van complexen en met bestaande plannen voor de warmtetransitie. Via monitoring houden we een vinger aan de pols;
3. Dat huurders van sociale huurwoningen (zelfstandig en onzelfstandig) in het werkgebied van de Nijmeegse corporaties voorrang krijgen om in aanmerking te komen voor koop van een sociale huurwoning;
4. Dat de toekomstige eigenaar (bij individuele verkoop) tevens bewoner wordt.

Daarnaast stimuleert de gemeente verduurzaming van koopwoningen, o.a. via het Loket Duurzaam Wonen Plus en biedt particuliere woningeigenaren een pakket aan stimulerende maatregelen, zoals de Toekomstbestendig Wonen of Duurzaamheidslening om verduurzaming aan te moedigen.



2.4 Studentenhuisvesting

Nijmegen kent nog altijd een gespannen markt voor studentenhuisvesting. Tot 2030 is er vraag naar zo'n 2.000 eenheden, zoals ook verwoord in de Uitvoeringsagenda Wonen. In de woningvraag zit een duidelijke tendens naar meer kwaliteit: er is meer vraag naar studentenwoningen (studio's) met eigen voorzieningen. Kamers met gedeelde voorzieningen zijn een prima en betaalbaar alternatief, vooral als de locatie gunstig is. Locatievoorkeuren zijn stedelijke dynamiek, functiemenging en nabijheid van het centrum en de campus.

Voor de komende jaren hebben gemeente en SSH& afspraken gemaakt waarin de opgave voor de SSH& is bepaald op minimaal 1.000 eenheden tot 2030. Hiermee wordt het marktaandeel van SSH& iets vergroot. De wens dit aandeel te vergroten is mede ingegeven door een strikter kamerverhuurbeleid vanuit de gemeente. Met de groei van het aantal eenheden van SSH& worden de kwaliteit en betaalbaarheid gegarandeerd. Bovendien is er met SSH& een duidelijk aanspreekpunt, waarbij in overleg tussen huurders en omwonenden opgetreden wordt bij structurele of excessieve overlastklachten.

Van de minimaal 1.000 eenheden is een aantal locaties en projecten al concreet in beeld. Vanuit het kader van de Omgevingsvisie zoeken gemeente en SSH& samen naar locaties, in het bijzonder rondom de ontwikkeling van de stations-knooppunten en campussen, om in de tweede helft van de opgave te voorzien. In 2021 maken gemeente en SSH& afspraken op welke locaties er de komende tien jaar wordt ingezet.

SSH& zal ook haar bijdrage leveren aan de realisatie van de 500 tijdelijke woningen zoals genoemd bij de grootschalige gebiedsontwikkelingen en hecht waarde aan een integraal programma, kwaliteit en bereikbaarheid van het gebied en het samenwonen tussen de diverse doelgroepen.

Gezien de dynamiek op de markt van studentenhuisvesting zullen de gemeente en SSH& samen met de instellingen voor hoger onderwijs en SPH de vraag-aanbodsituatie jaarlijks monitoren. Hiervoor is de jaarlijkse lokale monitor studentenhuisvesting van Kences de belangrijkste onderlegger. Het is een belangrijk gespreksonderwerp voor het periodieke bestuurlijke overleg.

SSH& heeft samen met de gemeente en andere woningcorporaties oog voor de huisvesting van de ex-student die wil doorstromen naar de reguliere woningmarkt. Het binden van talent aan de stad draagt bij aan een veerkrachtige stad. Samen met de andere corporaties werkt SSH& aan de verbetering van de mogelijkheden tot doorstroming, ook door hen te verleiden te gaan wonen in de meer kwetsbare wijken. Verbetering van kansen voor net afgestudeerden mag de kansen voor andere starters niet in de weg zitten.

SSH& wijst haar zelfstandige woningen toe met toepassing van artikel 8 lid 4 van de Huisvestingsverordening Nijmegen 2020. De aanvullende werkafspraken, zoals vastgelegd in 2019, blijven ook gedurende de looptijd van deze Samenwerkingsagenda Wonen gelden. Die afspraken gaan over de toewijzing van kamers, studentenwoningen en het Guest House, over tijdige inschrijving bij Entree, over de urgentie- en geschillencommissie en over het rapporteren van de resultaten van het toewijzingsbeleid.



3

Een duurzame stad

Verduurzaming van de sociale huurvoorraad

Het Klimaatakkoord is leidend voor gemeente en corporaties, met de mogelijkheden die dat biedt in de uitwerking. Het Klimaatakkoord wordt ook door Aedes en VNG onderschreven.

3.1 Naar een aardgasvrij Nijmegen

In 2018 heeft de gemeente Nijmegen de Warmtevisie vastgesteld. Om te komen tot een aardgasvrije stad is een lange adem nodig, waarin we stap voor stap opereren. Vanuit het Klimaatakkoord heeft en neemt de gemeente hierin de regie en hebben woningcorporaties de rol toebedeeld gekregen van startmotor in de woonwijken waar zij veel bezit hebben. We stemmen planningen en investeringsagenda's op elkaar af – zo is de Warmtevisie ook tot stand gekomen – door concrete informatie over beoogde warmte-oplossingen per wijk, straat en complex te delen en de daarbij horende investeringen en exploitaties. Gedurende de looptijd van deze Samenwerkingsagenda Wonen doen we dit in ieder geval voor Dukenburg, Hengstdal, Bottendaal en Jerusalem. Daarbuiten zoeken we elkaar op als een kans zich voordoet. Ook zetten we gezamenlijk stadsbreed in op bewustwording en energiebesparing.

Hengstdal en Bottendaal

In Hengstdal en Bottendaal ronden we het proces van het wijkwarmteplan af. In Hengstdal is het Buurt Energie Systeem (BES) in de Bomenbuurt in navolging op het wijkwarmteplan een project waar we circa 500 woningen van het aardgas af willen brengen. Tussen Woonwaarts, Alliander, de gemeente en Duurzaam Hengstdal is een intentieovereenkomst gesloten als onderlegger voor de tweede aanvraag Programma Aardgasvrije wijken. In navolging op de intentieovereenkomst is tussen Woonwaarts, Alliander en de gemeente een samenwerkingsovereenkomst voor dit project ondertekend.

Bijzonder aan het BES is de sociale component en particulier eigenaarschap van het energiesysteem. Dit vraagt om een buurtcoöperatie waarmee we nog geen ervaring hebben. Daarom spreken Woonwaarts en de gemeente af dat stabiliteit en continuïteit in het bestuur van de buurtcoöperatie worden geborgd. Dit is belangrijk voor de gebruikers van het energiesysteem. In de verdere ontwikkeling van het BES zullen de huurdersorganisaties van Woonwaarts participeren om met de juiste informatie en mate van betrokkenheid hun achterban te kunnen informeren.

Gedurende de afronding van het wijkwarmteplan in Bottendaal zoeken Talis en de gemeente naar kansen in deze wijk om concreet woningen van het aardgas af te brengen.

Jerusalem

In Jerusalem trekken de gemeente, provincie en Talis gezamenlijk op om circa 210 woningen aardgasvrij te maken. Voor dit proces sluiten Talis en de gemeente een samenwerkingsovereenkomst.

Dukenburg
In 2018 hebben corporaties hun steun aan de gemeente Nijmegen uitgesproken, leidend tot de succesvolle aanvraag voor het Programma Aardgasvrije Wijken (PAW) voor de proeftuin Zwanenveld in Dukenburg. Vanaf dat moment is samengewerkt om te komen tot de juiste uitgangspunten voor uitrol van het warmtenet. Duidelijk is dat beide partijen zich blijvend stevig moeten inzetten voor de juiste communicatie en samenwerking ten behoeve van het slagen van de proeftuin Zwanenveld met uitbreidingsperspectief naar de rest van Dukenburg. Concreet spreken corporaties af dat zij intensief blijven samenwerken met de gemeente Nijmegen aan het doel om als corporaties als startmotor te kunnen fungeren voor een warmtenet in Zwanenveld met uitbreidingskansen naar heel Dukenburg.

Om aan ieders governance verplichtingen te kunnen voldoen, zullen diverse mijlpalen met besluitvormingsmomenten worden afgesproken, waarmee het proces stap voor stap concreter wordt. Deze gezamenlijke mijlpalenplanning ronden we in 2020 af en stellen we bestuurlijk vast. In deze planning leggen we ook vast wie verantwoordelijk is voor welke processtap. De gezamenlijke planning vormt het uitgangspunt voor het verdere proces. Bij deze planning hoort een heldere en transparante overlegstructuur. Deze richten en plannen we gezamenlijk in gedurende het jaar 2020 en 2021. De eerste processtap in de mijlpalenplanning is de marktconsultatie in de vorm van een concurrentie gerichte dialoog. Verschillende scopescenario's voor Dukenburg worden voorgelegd aan de markt. De gemeente neemt de regie in dit proces en de corporaties nemen deel aan dit proces en zorgen ervoor dat de benodigde informatie voor dit proces tijdig wordt aangeleverd.



Gedurende het proces worden bovendien ontwikkelingen op het gebied van onder meer wet- en regelgeving en technologie gevolgd en waar zinvol en noodzakelijk meegenomen om waar mogelijk de haalbaarheid dichterbij te brengen.
Daarbij stellen corporaties hun kerntaak centraal: de betaalbaarheid voor hun doelgroep met kleine portemonnee en gevolgen voor woonlasten als gevolg van de overstap van aardgas naar duurzame warmte. Uiteraard is het van belang ook het handelingsperspectief en de betaalbaarheid van alle overige vastgoedeigenaren en gebruikers te bewaken.

Corporaties en gemeente Nijmegen zien het proces van het aardgasvrij maken van wijken niet als op zichzelf staand. Alle denkbare koppelkansen worden opgespoord en waar mogelijk en zinvol benut. Dat kan onder meer gaan om de verbetering van de fysieke en sociale leefomgeving. Daarnaast zien we de energietransitie ook als kans voor werkgelegenheid.

3.2 Verduurzaming via groot onderhoud en renovatie

Behalve de grote opgave om tot een aardgasvrije stad te komen liggen er in het hier en nu concrete aanknopingspunten om de woningvoorraad te verduurzamen. Nijmeegse corporaties hebben de afgelopen jaren fors geïnvesteerd in verduurzaming van hun voorraad. Er is geïnvesteerd in zonnepanelen, (pilot) projecten voor overstap naar alternatieve energiebronnen en aanpassingen in het kader van klimaatadaptatie. Terugkoop van eerder verkochte woningen wordt ingezet om verduurzaming te vereenvoudigen. Ook de komende jaren blijven corporaties zich inzetten voor verduurzaming. Groot onderhoud en renovatie wordt aangegrepen om woningen en wooncomplexen te isoleren. Slim faseren en afstemmen van onderhoud op ontwikkelingen in verduurzaming van woningen en wijken is nodig om middelen zo efficiënt mogelijk in te zetten.

Corporaties informeren de gemeente over aanstaande renovatie- en groot onderhoudsprojecten. De gemeente zorgt dat ingrepen in het openbare gebied zoveel mogelijk op investeringen in woningen worden afgestemd, zodat geen verspilling plaatsvindt en kansen voor vergroenen worden benut.
De gemeente zorgt ook dat ze een pakket aan stimulerende maatregelen aanbiedt aan particuliere woningeigenaren om verduurzaming aan te moedigen. Op plekken waar de corporatie aan de slag gaat kan dat voor particulieren een stimulans zijn om ook te verduurzamen. In dat licht kan onder andere de Toekomstbestendig Wonen Lening worden gezien, specifiek bestemd voor particuliere woningeigenaren.

3.3 Minimaliseren verkoop woningen met niet-groen label

Gemeente en corporaties delen het doel dat we in Nijmegen stevig aan het stuur willen staan om duurzaamheidsingrepen in bestaand vastgoed te kunnen doen. De eigendomspositie van corporaties is een belangrijke hefboom.
De kaders waarbinnen verkoop plaatsvindt staan in hoofdstuk 2.

3.4 Circulair, modulair, natuur inclusief bouwen

Corporaties en gemeente zullen zich de komende tijd steeds verder verdiepen in de principes van circulair bouwen, modulair bouwen, natuur inclusief bouwen en wisselen voorbeelden hiervan uit. Zo is al eerste praktijkervaring opgedaan met het toepassen van enkele circulaire principes in de Voorstenkamp waar groot onderhoud heeft plaatsgevonden en is circulariteit in aanbestedingen in Nijmegen Noord uitgevraagd. Corporaties zijn bekend met de Toolbox Natuurinclusief Bouwen en bekijken per project de mogelijkheden voor toepassing.

Bij gebiedsontwikkeling en bij nieuwbouw- of renovatieprojecten proberen zowel gemeente als corporaties kansen te

benutten en dagen we onszelf en elkaar uit om te leren op het vlak van duurzaam bouwen en ontwikkelen. We benutten de kennis en innovatiekracht van de Woondealpartners om ons te blijven ontwikkelen op dit gebied.

3.5 Klimaatadaptatie

We maken werk van klimaatadaptatie. De gemeente investeert in het vergroenen en klimaatadaptiever maken van de openbare ruimte. De gemeente streeft naar meer groen en minder stenen, zoals in verschillende wijken in Nijmegen al is gebeurd. De gemeente gaat op meer plekken met bewoners aan de slag om tegels eruit te halen en groen te planten (Operatie Steenbreek).

Corporaties hebben de Regionale Adaptatie Strategie (RAS) ondertekend en onderschrijven daarmee het belang van klimaatadaptatie. Concrete inzet zullen corporaties waar mogelijk leveren op projectbasis, waarbij zij aansluiten op initiatieven van huurders en investeringen van de gemeente. Denk daarbij aan het onder de aandacht brengen van Operatie Steenbreek bij bewonersgroepen. Of aan kansen bij groot onderhoud en renovatie van woningen om het afkoppelen van hemelwaterafvoer te verbinden aan ingrepen in de openbare ruimte (voorbeeld Hatert en Hofjesbuurt). We gaan samen onderzoeken en uitwerken hoe corporaties, gemeente en huurdersorganisaties op dit thema goed kunnen samenwerken.

Een onderdeel van klimaatadaptatie is het tegengaan van hittestress. Dat is een relatief nieuw vraagstuk, dat wel steeds belangrijker gaat worden. De partijen verkennen wat zij kunnen doen om bij te dragen aan het tegengaan van hittestress en wisselen kennis en ervaring uit. Wij zien de ervaringsdeskundigheid van huurders als een belangrijke bron van informatie; hoe beleven zij hun woning in tijden van hitte, hoe gaan zij ermee om en wat kunnen we daarvan leren bij nieuwe ontwerpen.



3.6 Energiebesparing via gedragsbeïnvloeding

We maken gezamenlijk werk van energiebesparing. Bewonersgedrag is van grote invloed op de daadwerkelijke CO2-reductie. Energiereductie door bewust gedrag is ook de meest kostenefficiënte energiereductie die we kunnen maken. We steunen de mooie initiatieven die we al zien in de stad en dragen deze verder uit.

Corporaties brengen het energiebesparingsaanbod van de gemeente (vouchers, energieadvies, etc.) onder de aandacht bij hun huurders. Huurdersorganisaties kunnen – met steun van de corporaties en de gemeente – een aanjagersrol vervullen. Door te stimuleren en te enthousiasmeren kunnen zij initiatieven zoals die van energiecoaches krachtiger maken.

In 2021 richten we ons onder andere op het instrument ‘energiecoach’, omdat we dit kansrijk achten en we kunnen leren van eerdere initiatieven daartoe. De gemeente evalueert deze en op basis daarvan zoeken gemeente, huurdersorganisaties en corporaties elkaar op om een nieuwe impuls te geven aan de inzet van energiecoaches.



Een sociale en gezonde stad

4 Kwaliteit van wonen en leven in de wijk

We streven samen – gemeente, corporaties en huurders – naar inclusieve, gemengde en leefbare wijken.

4.1 Inclusieve, leefbare, gemengde wijken

We streven samen – gemeente, corporaties en huurders – naar inclusieve, gemengde en leefbare wijken. Gemengd naar inkomen, naar balans in buurtgenoten die hulpbehoevend zijn en zij die in staat zijn hulp te bieden. Om dat voor elkaar te krijgen werken we aan een meer gelijkmatige spreiding van sociale huurwoningen over de stad. Door nieuwbouw van sociale huurwoningen in sterke wijken en door zwakkere wijken aantrekkelijker te maken voor veerkrachtige bewoners.

De laatste jaren wordt de doelgroep die is aangewezen op een corporatiewoning steeds kwets baarder. Mede hierdoor staat de leefbaarheid in sommige buurten en wijken onder druk.

De ogen en oren van corporaties, de gedachte dat zij om tal van redenen in contact staan met hun huurders, is een niet te onderschatten kracht. De gemeente benut deze kracht al bij bijvoorbeeld schuldhulpverlening, door intensief met corporaties op te trekken. De logische momenten dat de corporaties in contact zijn met hun huurders - bij een schilderbeurt, bij ketelonderhoud, bij reparaties in de woning – kan er sprake zijn van vroege signalen dat er iets niet in orde is. Denk aan zorgen om vervuiling van de woning, om verwarde of eenzame bewoners van alle leeftijden. Het is de taak van de gemeente om deze signalerende kracht zo vroeg mogelijk en adequaat te benutten. Het gaat om het ontvangen van de signalen én tijdige en passende hulp, steun en zorg voorhanden hebben.

In dat licht bezien zijn ook bewonerscommissies een belangrijke informatiebron; gemeente, corporaties en huurdersorganisaties staan open voor de signalen, behoeftes en ideeën die vanuit deze commissies komen. Corporaties faciliteren bewonerscommissies en zullen dat blijven doen. Bewoners die het idee van wijkambassadeurschap verder vorm willen geven nemen hiertoe het initiatief en kunnen rekenen op steun van gemeente en corporatie.

Thuiswonende ouderen worden kwetsbaarder en doen een beroep op onze zorg en aandacht. Daarbij hebben gemeente en corporaties in gezamenlijkheid een taak. Behalve de aanpassingen in de woning is er ook aandacht voor ontmoeting, nabijheid van voorzieningen, een veilige woonomgeving. Corporaties en huurders kunnen een signalerende functie hebben. De gemeente heeft de taak om tijdige en passende hulp, steun en zorg te bieden.

Het huisvesten van specifieke doelgroepen is een van de kerntaken van een corporatie. Maar het huisvesten van grote aantallen of concentratie van bijzondere doelgroepen kan op gespannen

voet staan met het borgen van woongenot en leefbaarheid voor alle buurtbewoners. De gemeente heeft een verantwoordelijkheid om te zorgen voor goede spreiding van locaties voor bijzondere doelgroepen en passende begeleiding daar omheen te organiseren. Corporaties moeten zorgvuldig toewijzen, daarbij maatwerk leveren, vanuit de gedachte van mix, menging en draagkracht.

In delen van wijken rondom het Maas-Waalkanaal zien we dat onze constante aandacht nodig is en blijft voor het leefbaar houden van deze wijken. Het reeds opgebouwde netwerk en de daaruit ontstane samenwerkingsverbanden tussen bewonersgroepen, gemeente (o.a. wijkmanagement, wijkteams), zorgpartners, welzijnspartners, corporaties, politie hebben veel in gang gezet én opgeleverd. Maar we zijn er nog niet.

4.2 Schoon, heel en veilig

De corporaties zijn zichtbaar en aanwezig in de buurten en wijken, zij nemen deel aan relevante (wijk)netwerken en stimuleren de eigen kracht van huurders. Daarvoor zetten zij onder meer buurt- en complexbeheerders en huismeesters is. Dat blijven zij doen. In prioriteitswijken waar leefbaarheid onder druk staat zetten corporaties in op meer personeel dan in wijken waar de leefbaarheid goed is.

In de Woningwet die 1 juli 2015 in werking is getreden is het werkterrein van de corporaties ingekaderd. Dit raakt hun inzet op leefbaarheid. De wet stelt een maximum aan de leefbaarheidsuitgaven van corporaties op € 131,37 per DAEB woning (prijspeil 2020). Dit bedrag is opgebouwd uit uitgaven aan groen, schoon, heel en veilig, het faciliteren van huurdersinitiatieven, leefbaarheidsprojecten en personeelskosten. Individuele corporaties maken gebruik van de wettelijke ruimte om het maximum te overschrijden als de situatie in een wijk of buurt daar aanleiding toe geeft.

Afvalinzameling is de verantwoordelijkheid van de gemeente. De gemeente heeft met het voeren van slim afvalbeleid een sleutel in handen om wijken en buurten schoon te houden. De gemeente staat daarbij voor afwegingen zoals: welke lasten komen op welke schouders terecht, welke afvaloplossingen zijn in de praktijk uitvoerbaar, welke prikkels willen we inbouwen om gedrag te beïnvloeden (bv. afval scheiden, omgaan met grof vuil en zwerfvuil)? Gemeente en corporaties zijn en blijven in gesprek over het afvalinzamelingsbeleid van de gemeente en de consequenties hiervan voor de corporaties en de leefbaarheid in wijken. De gemeente betrekt ook huurders(vertegenwoordigers) op het moment dat concrete afvaloplossingen worden gekozen in buurten en rondom corporatiecomplexen.

4.3 Voortzetten samenwerking

Via de stads- en wijkmonitor volgt de gemeente de ontwikkeling van wijken op vele facetten.
De voortgang om tot toekomstbestendige wijken te komen zit in het voortzetten en verstevigen van de bestaande samenwerking op diverse niveaus:

- Elkaar tijdig en goed informeren en betrekken.
- Leren van elkaars initiatieven.
- Elkaar opzoeken als we elkaar nodig hebben bij een initiatief, een project, een individuele casus.
- Investeren in ons gedeelde netwerk, zodat we elkaars kennis van de wijk en wijkbewoners steeds beter benutten.

Een sociale en gezonde stad

5 Oog voor kwetsbare Nijmegenaren, wonen met zorg

In deze Samenwerkingsagenda koppelen we het grotere verhaal van inclusieve, gemengde en leefbare wijken aan de concrete opgave die er ligt voor het huisvesten van ouderen en van bijzondere doelgroepen.

5.1 Wonen voor ouderen

We moeten blijven inzetten op voldoende geschikte woningen voor ouderen, ook in de sociale voorraad. Zodat mensen die dat willen kunnen blijven wonen en leven in hun vertrouwde sociale omgeving.

Het woonservicegebiedenbeleid blijft onze leidraad. Hoofddoelstelling van deze gebieden is dat ouderen, zorgbehoevenden en mensen met (functie)beperkingen zelfstandig kunnen (blijven) wonen in hun wijk in een passende woning en met de benodigde zorg en dienstverlening dichtbij.

De Uitvoeringsagenda Wonen geeft aan waar onze opgave ligt tot 2025. Voor de huisvesting van ouderen komt dat neer op:

- Beschermd wonen: toename van gemiddeld 30 woningen per jaar.
- Beschut wonen: toename van gemiddeld 70 woningen per jaar.
- Levensloopgeschikte appartementen: vooral in vergrijsde wijken toevoegen, zodat doorstroming in de wijk mogelijk wordt.



Gemeente en corporaties trekken samen op bij het ontwikkelen van (inbreidings)locaties om daar passende woongebouwen te realiseren, met aandacht voor ontmoeten, nabijheid van voorzieningen zoals winkels, dienstverlening, openbaar vervoer en zorg.

Voor beschermd wonen liggen er anno 2020 plannen voor bijna 200 woningen. Dat is richting 2025 voldoende, maar voor onze opgave richting 2030 is er meer nodig. Voor beschut wonen is sowieso extra inzet nodig. Gemeente en corporaties bespreken hoe om te gaan met de gemeenschappelijke ruimten in het gebouw of de directe omgeving, als onderdeel van beschut wonen. Wat is de toegevoegde waarde ons waard en hoe financieren, organiseren en exploiteren we dat?

We zoeken elkaar actief op als er bewonersgroepen (denk aan ouderen, ouders, mantelzorgers) bij gemeente en/of corporatie aankloppen om hun wens voor een woonconcept nader te onderzoeken.
Vooral in vergrijsde wijken geven we prioriteit aan het toevoegen van levensloopgeschikte appartementen op goed uitgekiende plekken; nabij voorzieningen, geclusterd om ontmoeten en nabijheid van zorg beter en vanzelfsprekender te kunnen organiseren.

We houden vast aan de afspraak dat in principe alle nieuwbouw levensloopgeschikt is. Hierover worden per project afspraken gemaakt.

In de bestaande voorraad zorgen de corporaties ervoor dat hun woningen zo levensloopgeschikt mogelijk worden. De technische eisen die daarvoor gelden zijn richtinggevend. De gemeente biedt – onder voorwaarden - de mogelijkheid aan corporaties om vooraf collectief WMO-geld aan te vragen voor woningaanpassingen. Daarnaast geven corporaties aan hun huurders de mogelijkheid om – binnen het Zelf Aangebrachte Voorzieningen beleid - zelf hun woning aan te passen.

De vraag naar rolstoelwoningen lossen gemeente en corporaties op individuele en projectbasis op. De corporaties ontvangen jaarlijks een klein aantal verzoeken (5 tot 10 woningen). De rolstoelcommissie besluit per casus over het rolstoelgeschikt maken van een sociale huurwoning. Bij nieuwbouw bekijken gemeente en corporaties per project of er rolstoelwoningen gerealiseerd worden en laten zich daarbij adviseren door de rolstoelcommissie.

Gemeente en corporaties delen het streven om zoveel mogelijk mensen passend te laten wonen. Doorstroming is een middel om daaraan bij te dragen. Door bijvoorbeeld oudere huurders een passender woonplek te bieden en daarmee ook eengezinswoningen vrij te maken voor jonge gezinnen. Gemeente en corporaties blijven zoeken naar kansen om doorstroming te bevorderen. Bijvoorbeeld door de inzet van het welzijnswerk met verhuisondersteuning of door de inzet van een doorstroommakelaar.

5.2 Wonen voor bijzondere doelgroepen

Bijzondere doelgroepen zijn divers. We hebben we de komende jaren met name aandacht voor de volgende groepen:

- Jongeren uit de residentiële jeugdzorg of pleegzorg
- Uitstroom forensische titel
- Uitstroom Maatschappelijke Opvang / ex dak- en thuislozen
- Uitstroom GGZ/beschermd wonen
- Uitstroom verstandelijk beperkten

Afspraken over de huisvesting zijn medio 2019 vastgelegd in het regionale Convenant Weer Thuis. In dit convenant, afgesloten tussen gemeenten van Rijk van Nijmegen, woningcorporaties en zorgaanbieders staan de uitgangspunten voor de gezamenlijke aanpak van de ambulantisering op het gebied van wonen.

Op basis van cijfers uit 2020 van de partners van Weer Thuis sturen en ontwikkelen we in deze Samenwerkingsagenda. In Nijmegen gaat het om de huisvesting van circa 120 mensen per jaar, niet evenredig verdeeld over de hierboven genoemde groepen.

De komende jaren blijven we via de Werkgroep Bijzondere Bemiddeling (WBB) voorzien in woningen voor deze groepen. We houden de afspraak in stand dat jaarlijks 6% van het vrijkomende sociale huuraanbod wordt ingezet. Doordat deze werkwijze in 2020 is geregionaliseerd, kunnen we ook een betere spreiding tussen stad en regio mogelijk maken. Het is een taak van de gemeente om de regiogemeenten te blijven doordringen van de noodzaak om ook hun aandeel waar te maken.

Via de WBB worden ook vergunninghouders aan een woning geholpen. Toewijzingen aan vergunninghouders worden niet meegerekend in bovengenoemde 6%. Jaarlijks krijgt de gemeente een taakstelling mee vanuit de Rijksoverheid, corporaties voorzien in huisvesting. Omdat de omvang van de taakstelling varieert, spreken partijen af dat de huisvesting van deze personen geschiedt door gezamenlijke inzet van gemeente en corporaties waarbij rekening wordt gehouden met overige volkshuisvestelijke opgaven en afspraken.

Om spreiding van deze doelgroepen over de hele stad te realiseren zal de gemeente als ze in die positie is, daar waar zich kansen voordoen voor nieuwbouwprojecten in krachtiger



wijken, een deel aanwijzen voor bijzondere doelgroepen. Ook gemeentelijk vastgoed in ‘niet-corporatiewijken’ moeten we om reden van spreiding in het vizier houden voor bijzondere doelgroepen.

De groep jeugdigen en jongvolwassenen (circa 17 tot 23 jaar) met een hulpvraag vormt een groep waarvoor we meer betaalbare, onzelfstandige woningen beschikbaar willen hebben. Vanuit de gedachte dat een kamer betaalbaarder is dan een hele woning, een kamer voldoende is als eerste stap op de woonladder en het mogelijkheden schept om te leren hoe het is om een eigen huishouden te hebben. We ontwikkelen met elkaar concepten die daarin voorzien. In Nijmegen hebben we aan SSH& een deskundige partner op het gebied van kamerbewoning en ontwikkeling van studentencomplexen. Daarvan kunnen we leren voor de niet-studerende doelgroep voor onzelfstandige huisvesting. SSH& gaat in gesprek met gemeente en (zorg)partijen om te verkennen of zij onder goede voorwaarden een aantal studerende jongvolwassenen, die extra zorg en begeleiding nodig hebben, van huisvesting kunnen voorzien.

De huisvesting van bijzondere doelgroepen vraagt om creativiteit en flexibiliteit. De gemeente en corporaties gaan door 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 met elkaar oog hebben voor de nieuwkomers in de wijk: redden zij zich in de maatschappij en in hun woonomgeving? We weten inmiddels uit ervaring dat goede samenwerking tussen bewoners, corporaties, gemeente, welzijnspartners en zorgpartners een belangrijke sleutel daarin is.

Voorwaarde voor welke vorm van wonen dan ook voor deze bijzondere doelgroepen is zorgen voor:

- heldere afspraken over passende begeleiding
- een aanspreekpunt voor de buurt
- samenwerkende partners die elkaar opzoeken en weten te vinden als het anders loopt dan voorzien
- leren van opgedane ervaringen, onder andere door periodiek met elkaar in gesprek te gaan en lessen te trekken voor toekomstige samenwerkingen

We zetten ons gezamenlijk in om beschikbare middelen en kennis vanuit Rijk en/of Provincie naar Nijmegen te halen voor het realiseren van onze plannen. Denk aan de taskforce Wonen en Zorg, kennis rondom het programma Weer Thuis, impulsgelden voor het realiseren van woonruimte voor dak- en thuislozen. En we leren van aansprekende voorbeelden in onze eigen stad en bewezen concepten elders. Denk aan Housing First, Skaeve Huse, Buurtcirkels, Kanskaart Jeugd.

Bijlage 1 Ontwikkeling corporatiebezit

In de biedingen geven de corporaties een prognose van hun vastgoedontwikkeling. Deze prognose bevat zowel harde als zachte plannen. De geprognotiseerde ontwikkeling van het corporatiebezit ziet er op basis van de biedingen van de corporaties voor 2021 en verder uit als in onderstaande tabel.

Uit deze cijfers kunnen we opmaken dat deze ontwikkeling in lijn is met de doelstellingen uit de Uitvoeringsagenda Wonen 2020-2025.

Jaarlijks monitoren we de ontwikkeling van de huurprijsklassen van de DAEB-voorraad en de ontwikkeling van de niet-DAEB voorraad en actualiseren we de prognoses van het corporatiebezit.

Ontwikkeling corporatiebezit
(in aantallen woningen en wooneenheden)

	2021 t/m 2025		
	Sociale huur	**Middelduur**	**SSH&**
Nieuwbouwplannen	1810		500
Verkoopplannen	760	45	20
Sloop	220		
Liberalisatie*	150	150	
Aankoop/terugkoop	50		
Onttrekking door transformatie			35
Tijdelijke woningen Winkelsteeg**	400	100	***
Groei woningvoorraad	1130	205	445

Bron: biedingen corporaties d.d. juni 2020, bewerking gemeente
* afname sociaal / toename middelduur
** in aantallen niet opgenomen in de biedingen
*** een deel van de tijdelijke woningen zal door de SSH& worden verhuurd (sociale huur)

Bijlage 2 Indicatoren voor monitoring

Jaarlijks monitoren we en leggen we in het tweede kwartaal rekenschap af over behaalde resultaten.
In deze bijlage staan de kwantitatieve indicatoren waarop we monitoren.

Beschikbaarheid en betaalbaarheid

- Ontwikkeling woningvoorraad - aantallen woningen per huurprijscategorie en ontwikkeling richting 2025
- Overzicht van nieuwbouwprojecten 2021 t/m 2025
- Overzicht van sloopplannen
- Overzicht van verkoopvijver

Duurzaamheid

- Zonnepanelen – aantallen, cumulatief
- Vorming VvE's – met particulieren gevormd na verkoop corporatiebezit
- Ontwikkeling energielabels
- Aantal woningen energieneutraal
- Aantal woningen van gas af

Wonen met zorg

- Beschermd Wonen voor ouderen – huidige aantallen + plannen hard en zacht
- Beschut Wonen voor ouderen – huidige aantallen + plannen hard en zacht
- Levensloopgeschikt & Rolstoelgeschikt – huidige aantallen
- Huisvesting bijzondere doelgroepen – huidige aantallen + plannen hard en zacht
- Bemiddelingscijfers bijzondere doelgroepen – via WBB, overige 20% ruimte en statushouders

Kwaliteit van wonen en leven in de wijk

We kiezen ervoor om voor de opgave 'sociale en gezonde stad, kwaliteit van wonen en leven in de wijk' geen kwantitatieve indicatoren op te nemen in deze Samenwerkingsagenda. De relevante kwantitatieve ontwikkelingen worden gemonitord via de andere, samenhangende opgaven. Via de stads- en wijkmonitor volgt de gemeente de ontwikkeling van wijken op vele facetten.

Bijlage 3 Begrippenlijst en bronnen

Sociale huurwoning: woning met een huurprijs van maximaal de liberalisatiegrens.

Middeldure huurwoning: woning met een huurprijs tussen de liberalisatiegrens van € 737,14 en maximaal € 951,19 (prijspeil 2020). De maximale huurgrens is gekoppeld aan 185 punten in het landelijk woningwaarderingssysteem.

Dure huurwoning: woning met een huurprijs hoger dan de maximale huurgrens van een middeldure huurwoning.

DAEB: dienst van algemeen economisch belang, kerntaken van een woningcorporatie die op basis van de Woningwet zijn toegestaan. Het gaat dan om het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en enkele andere maatschappelijke taken.

Niet DAEB: geen dienst van algemeen economisch belang die op basis van de Woningwet niet (of onder voorwaarden) is toegestaan voor woningcorporaties. Het gaat bijvoorbeeld om huurwoningen in de vrije sector met een huurprijs boven de liberalisatiegrens, koopwoningen of commercieel vastgoed.

DAEB norm: de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet.

Uitneemcondities: de voorwaarden bij projectontwikkeling waaronder partijen tot een overeenkomst komen.

Beschermd Wonen: 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.

Beschut Wonen: 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.

Levensloopgeschikte woning, al dan niet geclusterd: woning die geschikt is voor een bewoner met een fysieke woningbeperking, die minimaal voldoet aan de richtlijnen als bedoeld in bijlage 2 van de Huisvestingsverordening. Voor al deze woningen geldt dat de noodzakelijke (thuis)zorg er georganiseerd kan worden. Dit kunnen losse woningen of geclusterde woningen zijn bijvoorbeeld in een appartementencomplex.

Rolstoel- of rolstoelgeschikte woning: woning die geschikt is voor een bewoner die is aangewezen op een rolstoel, als bedoeld in bijlage 2 van de Huisvestingsverordening.

Te raadplegen bronnen

- WoON 2018: WoonONderzoek Nederland, i.o.v. ministerie BZK, 2018
- Woningbehoefteonderzoek Gemeente Nijmegen, Companen, oktober 2019
- Huisvestingsverordening Gemeente Nijmegen, 2020
- Uitvoeringsagenda Wonen 2020-2025, Mix op maat, vastgesteld oktober 2020
- Omgevingsvisie 2020-2040, Nijmegen stad in beweging, vastgesteld oktober 2020
- Biedingen Nijmeegse corporaties voor 2021, uitgebracht juni 2020
- Klimaatakkoord, ondertekend 28 juni 2019
- Warmtevisie, op weg naar een aardgasvrij Nijmegen, juni 2018