TALIS
LEVEN
BEGINT MET WONEN

Gemeente Nijmegen

Burgemeester en wethouders

Korte Nieuwstraat 6

6511 PP NIJMEGEN

Datum: 29 oktober 2020

Betreft: Intentiebrief 500 tijdelijke woningen NDW21 en sociale huurwoningen Stationsomgeving Goffert-NTC

Geacht college,

Op 4 maart 2020 sloot uw college, samen met de provincie Gelderland en andere gemeenten, een Woondeal met het ministerie van BZK om versneld woningen te realiseren. Wij hebben het sluiten van deze Woondeal ondersteund door het sturen van een adhesiebetuiging. Wij zien in Nijmegen nadrukkelijk kansen om samen met de gemeente Nijmegen, de provincie Gelderland en het ministerie van BZK versneld sociale huurwoningen te realiseren om de zeer hoge woningnood zo snel als mogelijk te verminderen.

Na het sluiten van de Woondeal zijn wij als gezamenlijke Nijmeegse woningbouwcorporaties met uw college aan het werk gegaan om gezamenlijk de haalbaarheid van de eerste twee projecten in Winkelsteeg nader te verkennen.

Het eerste project betreft de realisatie van 500 tijdelijke woningen als onderdeel van een inclusieve en tijdelijke wijk op de locatie NDW21. Onze intentie is om hier 400 woningen in het sociale sector te ontwikkelen en te plaatsen. De resterende 100 woningen zullen in het middeldure huursegment worden gerealiseerd. Voor deze middeldure huurwoningen onderzoeken we nu gezamenlijk de rol van de corporaties. Wij streven naar realisatie van deze tijdelijke woningen in 2021-2022. Deze woningen zullen minimaal 15 jaar blijven staan op deze locatie.

TALIS LEVEN BEGINT MET WONEN

Daarnaast zijn we met uw college in overleg over de realisatie en ontwikkeling van de sociale huurwoningen binnen het project Stationsomgeving Goffert-NTC. Ook hier zien wij als gezamenlijke Nijmeegse corporaties kans om op korte termijn grote aantallen sociale huurwoningen toe te voegen. De komende tijd zullen wij samen met uw college de plannen hiervoor nader uitwerken om ook hier op de kortst mogelijke termijn sociale huurwoningen beschikbaar te krijgen voor de doelgroep. Deze locatie vergt vanwege de complexiteit extra aandacht in de uitwerking, maar biedt goede kansen voor het creëren van een aantrekkelijke inclusieve woonomgeving.

In de komende tijd zullen we samen met goede intenties en in goed overleg de nodige zaken uitwerken en nadere afspraken maken met elkaar. Onder andere de volgende zaken gaan we samen verder uitwerken:

- Rol en taken gemeente Nijmegen en de corporaties;
- Planning, fasering en programmering;
- Tijdige start procedures e.d.;
- Stedenbouwkundig plan, bouwkundig plan, beeldkwaliteit;
- Duurzaamheid, energie, klimaatadaptatie;
- Verhuur, sociaal beheer, voorzieningen en place making;
- Subsidies, sluitende businesscase en risico's;
- Rol corporaties bij de 100 middeldure huurwoningen;
- Wat verder nodig is uit te werken en af te spreken.

Wij gaan voor een snelle realisatie en een soepele samenwerking om bij te dragen aan goede en betaalbare woningbouw in Nijmegen. Het eerste concept van de integrale visie NDW21 is bijgevoegd om een beeldende en inhoudelijke indruk te geven van onze intenties.

Met vriendelijke groet,

Mede namens Stichting Portaal, SSH& en Stichting Woonwaarts,

Ronald Leushuis

Voorzitter Raad van Bestuur

Talis

WINKELSTEEG

'NDW21 een ondernemende gemeenschap met een hart'

EERSTE CONCEPT VAN EEN GEZAMENLIJKE INTEGRALE VISIE TUSSEN DE BETROKKEN CORPORATIES EN DE GEMEENTE OP DE ONTWIKKELING VAN DIT TIJDELIJK DORP

Niet de dingen brengen ons in verwarring, maar onze opvattingen over de dingen'

(Epictetus, stoïcijns filosoof)



In de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen hebben de gemeente Nijmegen en de 5 Nijmeegse woningcorporaties afgesproken 500 tijdelijke woningen te realiseren. Op de locatie van woon-werkgebied Winckelsteeg. Bij deze ontwikkeling spelen de Nijmeegse corporaties een belangrijke rol bij het realiseren van het sociale huursegment. Het op korte termijn terugdringen van het woningtekort en op de langere termijn kunnen uitrollen van een nieuwe woonwijk, waarbij we in gezamenlijkheid meer kunnen dan ieder voor zich, maakt van deze samenwerking een win-win. Zowel voor de betrokken organisaties als zeker voor de mensen die wachten op een woning.

Het ontwikkelen van 500 woningen in een tijdelijke constellatie, maar wel in een levendige wijk waar het plezierig wonen en werken is, het betreft een traject met een hoge mate van complexiteit. Het vraagt ook om een hoge mate van flexibiliteit (mogelijk) veel verschillende doelgroepen; diversiteit aan betrokken partijen en andere samenwerkingspartners met diverse businesscases. Om dit traject te doen slagen en verwarring te voorkomen vraagt het van een ieder de verschillende beelden en opvattingen die hierover zijn samen te brengen in een gezamenlijk beeld en gedeelde integrale visie. Een eerste aanzet van deze integrale visie is in dit werkdocument weergegeven en kan de komende tijd verder aangescherpt en uitgewerkt worden met betrokken partijen.

De verbinding tussen wonen ontmoeten en beleven

- Gezamenlijke werkplekken.
- Plek van ontmoeten in het openbare gebied.
- Sport en bewegen in de buitenlucht.
- Laagdrempelige horecagelegenheid.

Bouwstenen voor sociaal beheer

- Heldere afspraken over het sociaal beheermodel & gedeelde verantwoordelijkheid partners.
- Gecombineerd met een structuur voor zelfbeheer & betrokkenheid door dit aan de voorkant met een aantal geselecteerde bewoners te regelen.

Met elkaar vormen we een gemeenschap

- Stimuleer bewoners zelf activiteiten te organiseren. Ook het verplichten van inzet (paar uur per maand of per week) komt vaak voor in dergelijke flexprojecten.
- Gecombineerd met de rol van sociale professionals en hun deskundigheid. Voor duurzame gemeenschapsvorming is een blijvende inzet nodig, zowel van bewoners als professionals.

Rol gemeente

- Uitvoering aan de Woondeal.
- Grond en nutsvoorzieningen zijn beschikbaar.
- Passende planning voor benodigde procedures.
- Eerste communicatie en afstemming met de directe omgeving van het gebied.

Rol woningbouwcorporaties

- Uitvoering aan ondersteuning van de Woondeal.
- Mee-ontwikkelen.
- Meewerven en mede opbouw woongemeenschap.
- Sociaal beheer.
- Korte lijntjes houden in gesprek met bewoners.
- Sociaal innoveren voor leefbare wijken.

Rol bewoners

Bewoners hebben een rol in het bepalen van het karakter van de wijk, te denken valt:

- invullen van gezamenlijke ontmoetingsplekken;
- goede verhouding tussen woon-werkruimte;
- tot stand brengen of mede beheren van laagdrempelige horeca;
- het (mede) tot stand brengen van wijkraden/woonverenigingen.

Gezamenlijke uitgangspunten als toetsingskader

- Een woon/werkbuurt met verschillende woon- en werkvormen voor weerbare en kwetsbare mensen.
- Een buurt waar mensen en organisaties met elkaar betrokken zijn.
- Een buurt die van betekenis is voor de omgeving.
- Het principe van de wederkerigheid.
- Duurzaamheid, groen en energie.



Opbouwfase vanaf het begin

Vanaf de start wordt gezamenlijk actief aan de slag gegaan met het bouwen van een gemeenschap. Hierin kunnen formele en informele aspecten worden onderscheiden:

Informeel:

- kennismakingsproces beoogde bewoners;
- bouwen aan onderling vertrouwen en begrip;
- vroegtijdig delen van een gezamenlijke kijk over de manier van samenleven binnen het complex of een bepaald onderdeel;
- wie doet en wat en wie wil eigenaar of verantwoordelijk zijn m.b.t. een aantal gemeenschappelijke
- materiële en immateriële zaken, bijvoorbeeld gedeelde buitenruimten;
- op gang brengen van onderlinge communicatie, afstemming en afspraken.

Formeel:

- het oprichten van de bewonersverenigingen per onderdeel;
- opzetten van diverse werkgroepen en commissies.
- vastleggen van afspraken m.b.t. onderlinge omgang, beheer, escalatie, etc.;
- leggen van verbindingen met andere organisaties die actief zijn betrokken.