Raadsvoorstel
Openbaar

Nijmegen

Onderwerp
Nijmeegse Woonagenda 2024 - 2029

Opsteller	Wieteke Koster, Bas Böhm	**Collegebesluit**	2 april 2024
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	**Behandeldatum Raad**	3 juli 2024
Portefeuillehouder	G. Visser en N. Vergunst	**Status**	Openbaar

---

Samenvatting
Veel mensen hebben aanhoudend moeite met het vinden van passende woonruimte. Het Rijk stuurt op meer regie en versnelling van betaalbare woningbouw; door nieuwe wetgeving en regionale samenwerking. Met de actualisatie van het woonbeleid anticiperen we hierop en geven we duidelijkheid over de Nijmeegse woonopgaven. Toevoeging van 10.000 tot 12.000 woningen is nodig tot en met 2030 en hier geven we invulling aan door het beter benutten van de bestaande voorraad en door nieuwbouw. Daarnaast ondersteunen we diverse doelgroepen om hun positie op de woningmarkt te verbeteren, en beschermen we schaarse segmenten. Ook richten we het Nijmeegs Woonfonds op, waarmee we lokaal bijdragen aan het versnellen van betaalbare woningbouw in de stad. Voor realisatie zijn we afhankelijk van diverse randvoorwaarden, zoals ook in de Woondeal 2.0 benoemd. Hiervan vormt voldoende capaciteit op het elektriciteitsnet momenteel het grootste risico. Door het vastleggen van onze woonopgaven en de manier waarop we hieraan werken geven we richting aan de ontwikkeling aan de stad. De invulling van de woonopgaven monitoren we jaarlijks; ook in relatie tot de afspraken uit de Woondeal 2.0 met Rijk, provincie en regio.

Voorstel

1. De ‘Nijmeegse Woonagenda 2024-2029; Beter benutten en betaalbaar bouwen’ vast te stellen als gemeentelijke woonbeleid, met daarin:
    a. de ambitie om 10.000 tot 12.000 woningen toe te voegen tot en met 2030 via nieuwbouw en bestaande voorraad, waarvan twee derde deel van de nieuwbouw in het betaalbare segment. Van de minimaal 10.000 woningen zijn er circa 2.500 voor studenten (zelfstandig of onzelfstandig);
    b. versteviging van onze inzet in de bestaande voorraad door een campagne over de woonmogelijkheden hier binnen;
    c. de volgende uitgangspunten voor nieuwe woningbouwinitiatieven voor de verdeling van prijssegmenten:
        - Minimaal 30% sociale huurwoningen
        - Minimaal 10% goedkope koop
        - Maximaal 27% middeldure huur en betaalbare koop
        - Maximaal 33% vrije sector huur en/of koop;
    d. terughoudendheid ten aanzien van nieuwe woningbouwinitiatieven voor de periode tot en met 2030 vanwege de huidige ruime planvoorraad voor deze periode;
    e. de lijn dat, in afwijking van beslispunten 1b en 1c ,vanuit volkshuisvestelijk perspectief kan worden overwogen mee te werken aan nieuwe woningbouwinitiatieven, als deze zorgen voor:

Opgesteld door Wieteke Koster, w.koster@nijmegen.nl

i. een betere mix en menging in de wijk of buurt mits het stedelijke woningbouwprogramma voorziet in minimaal twee derde betaalbare woningen; of
ii. vergroting van betaalbaarheidscategorieën of de huisvestingsmogelijkheden van aandachtsgroepen waarvoor nog onvoldoende plannen zijn; of
iii. verbetering van (verouderde) bestaande bebouwing en invulling van andere maatschappelijke opgaves; of
iv. invulling van de woningbouwopgave ná 2030, passend binnen de kaders van de omgevingsvisie;

f. nieuwe definities voor de woningbouwcategorieën sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen, goedkope koopwoningen en betaalbare koopwoningen;
g. voor middeldure huurwoningen, goedkope koopwoningen en betaalbare koopwoningen een minimummetrage van 40 m2 gebruiksoppervlakte;
h. na besluitvorming over de Nijmeegse Woonagenda 2024 – 2029 in het omgevingsplan de definities van de woningbouwsegmenten uit de doelgroepenverordening aan te passen.

Aanleiding

In het huidige woonbeleid, de Uitvoeringsagenda Wonen 2020 – 2025, en in het coalitieakkoord is opgenomen dat de uitkomsten van nieuw woonbehoefteonderzoek worden gebruikt voor actualisatie van dat beleid. Daarnaast is besloten de Woondeal 2.0 als uitgangspunt te hanteren bij de actualisatie van het woonbeleid. Het hebben van een woonvisie met een looptijd van maximaal 5 jaar is een wettelijke verplichting. In 2023 is het woonbehoefteonderzoek afgerond. Op basis hiervan is het proces gestart dat heeft geleid tot de voorliggende Nijmeegse Woonagenda 2024 – 2029.

Beoogde impact

Onze ambitie is om een aantrekkelijke stad te zijn om te wonen, met goede werklocaties, openbare ruimtes en voorzieningen en met een gevarieerd woningaanbod dat aansluit bij de vraag van alle nieuwe en bestaande bewoners. Ons doel daarbij is om de woningbouwopgave uit de Omgevingsvisie en uitvoeringsagenda wonen (het gemeentelijk woonbeleid) te realiseren. Met de Nijmeegse Woonagenda 2024 – 2029 actualiseren we het woonbeleid en maken we duidelijk welke opgaves er zijn op het terrein van wonen, welke keuzes we maken en hoe we hier uitvoering aan geven. In de woonagenda staat het volkshuisvestelijk beleid dat conform Woningwet geldt voor een periode van maximaal 5 jaar.

Argumenten

1. *Er is een grote behoefte aan (betaalbare) woonruimte*

De uitkomsten van het woonbehoefteonderzoek 2022 en de landelijke monitor studentenhuisvesting laten zien dat er van 2024 tot en met 2030 nog behoefte is aan 12.000 woningen, waarvan circa 2.500 wooneenheden voor studenten. In deze cijfers is rekening gehouden met gerealiseerde woningen in 2022 en 2023. In lijn met de Woondeal is de opgave om hierbinnen minimaal twee derde deel van de nieuwbouw betaalbaar te realiseren, waarvan minimaal 30% sociale huur. In de Nijmeegse Woonagenda is daarom de woonopgave opgenomen om van 2024 tot en met 2030 om minimaal 10.000 woningen

toe te voegen, conform de Woondeal. En met een streven naar 12.000 woningen, conform de woonbehoefte. Dit betekent een gemiddelde jaarlijkse toevoeging van 1.400 tot 1.700 woningen en woonruimtes. Van de minimaal 10.000 woningen zijn er circa 2.500 bestemd voor studenten (zelfstandig of onzelfstandig).

2. *De bestaande voorraad speelt een belangrijke rol bij het inlopen van de woonopgaven*

We vullen de uitbreidingsbehoefte in via toevoegingen in de bestaande voorraad en via nieuwbouw. Onder meer vanwege de schaarse ruimte is het relevant om aandacht te vestigen op de mogelijkheden voor het toevoegen van woonruimte in de bestaande voorraad. De afgelopen jaren vond bijna 30% van de woningtoevoegingen plaats in de bestaande voorraad. De bestaande voorraad levert daarmee een substantieel aandeel in de oplossing van de woonopgave. Gezien deze positieve ontwikkeling kiezen we voor continuering van de huidige instrumenten. Daarbij willen we stappen zetten om deze ontwikkeling verder te bevorderen. We starten daarom een campagne voor inwoners ten behoeve van het vergroten van de bekendheid en vindbaarheid van de mogelijkheden voor het beter benutten van de bestaande voorraad.

3. *Focus op uitvoering van bestaande plannen*

Op dit moment hebben we een ruime plancapaciteit voor de periode tot en met 2030, ruim boven de 130% van de onderzochte woonbehoefte. Daarom gaan we terughoudend om met nieuwe woningbouwinitiatieven voor deze periode. Vanuit volkshuisvestelijk perspectief kan worden overwogen om mee te werken aan nieuwe woningbouwinitiatieven als realisatie van het initiatief zorgt voor:

a) een betere mix en menging in de wijk of buurt mits het stedelijke woningbouwprogramma voorziet in minimaal twee derde betaalbare woningen; of
b) vergroting van betaalbaarheidscategorieën of de huisvestingmogelijkheden van aandachtsgroepen waarvoor nog onvoldoende plannen zijn; of
c) voor verbetering van (verouderde) bestaande bebouwing en invulling van andere maatschappelijke opgaves; of
d) invulling van de woningbouwopgave ná 2030, passend binnen de kaders van de omgevingsvisie.

We monitoren structureel de planontwikkeling, realisatie en de ontwikkelingen in de bestaande bouw en kijken van daaruit naar de wenselijkheid van nieuwe initiatieven. Naast de volkshuisvestelijk overweging voor terughoudendheid met woningbouwinitiatieven kunnen er ook andere redenen zijn voor terughoudendheid. Voor uitvoering van de Nijmeegse Woonagenda is bijvoorbeeld de invulling van de randvoorwaarden zoals benoemd in de Woondeal 2.0 en Verstedelijkingsstrategie cruciaal. Het gaat dan om investeringen in bereikbaarheid, financiering van onrendabele toppen, voldoende goede ambtelijke capaciteit, voldoende stikstofruimte en voldoende capaciteit op het elektriciteitsnet. De afgelopen jaren zijn er forse bijdragen door het Rijk toegekend aan Nijmegen voor infrastructurele maatregelen en dekking van publieke tekorten. Momenteel is voldoende netcapaciteit echter zeer onzeker.

4. *We sturen sterker op de woningsegmenten waar we tekort aan hebben en afspraken over hebben gemaakt*

Conform afspraken in de Woondeal 2.0 sturen we op minimaal twee derde betaalbare woningbouw. Daarbij sturen we op minimaal 30% sociale huur en minimaal 10% goedkope

koopwoningen. We richten het Nijmeegs Woonfonds op, waarmee we lokaal bijdragen aan het versnellen van betaalbare woningbouw in de stad. De definities van sociale huur, middenhuur, goedkope en betaalbare koop leggen we vast. We leggen voor middenhuur, goedkope en betaalbare koop het minimum aantal m2 gebruiksoppervlak vast op 40 m2. Hiermee blijft het mogelijk om ook ónder de maximale prijsgrenzen te differentiëren in prijs en woonproduct. In de huidige markt is een nieuwbouwappartement van 40 m2, mede afhankelijk van de locatie, mogelijk voor circa € 200.000 tot € 250.000 vrij op naam. Ook bij middeldure huur kiezen we voor 40 m2, zodat huurprijzen vanaf de ondergrens van het middenhuursegment mogelijk zijn.
Als we uit zouden gaan van minimaal 50 m^2 dan liggen de vrij op naam (VON)-prijzen voor deze appartementen afhankelijk van de locatie momenteel tussen de € 235.000 en de € 290.000. Voor middeldure huurappartementen geldt dan een huurprijs vanaf circa € 1.000 per maand.

5. *Actualisatie in lijn met rijksbeleid, regionale afspraken en lessen Nederlandse Vereniging van Rekenkamers*

Actualisatie van het woonbeleid past in de rijkslijn om concreet te maken hoeveel woningen en in welke betaalbare segmenten er toevoegingen plaats dienen te vinden. Via de woonagenda maken we ook concreet op welke wijze we invulling geven aan de woondealafspraken.
Bij de opstelling van het beleid zijn tevens de overkoepelende lessen uit meta analyse woonbeleid van de Nederlandse Vereniging van Rekenkamers (NVVR) meegenomen. In bijgaande analyse wordt weergegeven op welke wijze hier invulling aan is gegeven.

6. *Punten uit participatieproces meegenomen*

Via stadsgesprekken en gesprekken met woningcorporaties, huurdersorganisaties, marktpartijen en regiogemeenten is input opgehaald voor het woonbeleid. De voornaamste punten hieruit waren:

- Aandacht gemengde wijken/gemêleerde bewonerssamenstelling;
- Wonen en Zorg is een belangrijk punt, maar loop niet vooruit op de woonzorgvisie;
- Belang van inzet in bestaande wijken;
- Aandacht voor mogelijkheden en effecten van deelwonen;
- Aandacht voor doorstromen in de wijk en kwaliteit van seniorenwoningen;
- Aandacht voor woonlasten;
- Opnamecapaciteit nieuwbouw als risico bij realisatie;
- Woningcorporaties als belangrijkste partner bij invulling sociale huur;
- Studentenhuisvesting: maak scherp hoe deze opgave zich tot de totale opgave verhoudt.

Deze punten zijn verwerkt in de Nijmeegse Woonagenda.

Kanttekeningen

1. *Verschillende afhankelijkheden voor realisatie*

Voor uitvoering is invulling van de randvoorwaarden zoals benoemd in de Woondeal 2.0 en Verstedelijkingsstrategie cruciaal. Het gaat dan om investeringen in bereikbaarheid, financiering van onrendabele toppen, voldoende goede ambtelijke capaciteit, voldoende stikstofruimte en voldoende netcapaciteit op het elektriciteitsnet. De afgelopen jaren zijn er forse bijdragen door het Rijk toegekend aan Nijmegen voor infrastructurele maatregelen en dekking van publieke tekorten. Momenteel is voldoende netcapaciteit echter zeer

onzeker. We pleiten, samen met regiogemeenten en provincie, nadrukkelijk bij het Rijk voor verdere invulling hiervan.

2. *Haalbaar, betaalbaar en voldoende menging*

We zetten in op twee derde betaalbare woningbouw. Uit het woonbehoefteonderzoek blijkt de vraag naar betaalbare woningen (exclusief studentenhuisvesting) nog wat hoger te liggen (72%). Om de uitvoering financieel haalbaar, ook voor ontwikkelende partijen, en de stedelijke ontwikkeling voldoende gemengd te houden zetten we in op maximaal een derde deel vrije sector.
Op de opgave voor studentenhuisvesting sturen we apart, dit komt bovenop de twee derde deel betaalbare woningbouw. We sturen veelal complexgewijs met de SSH& en we kijken per project of menging met andere doelgroepen en woningtypes gewenst is. We monitoren deze apart om zo zicht op beide opgaven scherp te hebben.

3. *Een lagere minimummetrage voor middenhuur, goedkope en betaalbare koop dan in de doelgroepenverordening.*

We leggen voor middenhuur en voor alle goedkope en betaalbare koop het minimum aantal m2 gebruiksoppervlak vast op 40 m2. In de doelgroepenverordening is 50 m2 opgenomen voor middeldure huurwoningen en voor betaalbare koopwoningen (in doelgroepenverordening ‘sociale koopwoning’) vanaf € 200.000. We kiezen voor een minimummetrage van 40 m2 omdat:

- het dan mogelijk blijft om ook ónder de maximale prijsgrenzen te differentiëren in prijs en woonproduct.
- De woonagenda is het kader voor alle nieuwe woningbouwinitiatieven, de toepassing van de doelgroepenverordening kan per project afgewogen worden. Een standaard minimummetrage van 50 m2 kan zorgen voor onuitvoerbare plannen.
- Een minimum metrage kan op termijn resulteren in een tekort op de grondexploitaties omdat de gemeente in de grondexploitaties rekening houdt met marktconforme prijzen. Daar waar niet de gemeente, maar een ontwikkelaar grondpositie heeft, kan het de haalbaarheid van die projecten onder druk zetten.
- In lijn met de beleidsregels parkeren 2024 het dan mogelijk blijft om in bepaalde gevallen te werken met een lagere parkeernorm of de mogelijkheid blijft bestaan om een parkeerplaats in te wisselen voor fietsparkeerplaatsen. Met een minimummetrage van 50m2 kan dit niet.

4. *Geen instandhoudingstermijn voor goedkope en betaalbare koop*

In de doelgroepenverordening is voor betaalbare koopwoningen (in doelgroepenverordening: ‘sociale koopwoning’) een instandhoudingstermijn opgenomen van 5 jaar. In de woonagenda is voor goedkope- en betaalbare koopwoningen geen instandhoudingstermijn opgenomen. De toepassing van de doelgroepenverordening kan per project afgewogen worden, de woonagenda is het kader voor alle nieuwe woningbouwinitiatieven. We zien een aantal belangrijke belemmeringen die kunnen ontstaan door de instandhoudingstermijn voor goedkope- en betaalbare koop:

- huiseigenaren worden belemmerd in de vermogensopbouw. Ook kan de verkoop verliesgevend zijn, als zij investeringen in hun woning hebben gedaan.
- een negatief effect op de doorstroming, doordat de betreffende woningen minder snel worden verkocht.
- een gemeentebrede instandhoudingstermijn voor goedkope- en betaalbare koopwoningen leidt tot aanzienlijke administratieve lasten en

handhavingswerkzaamheden voor de gemeente. Bij koopwoningen gaat het om veel individuele eigenaren, met een bijbehorende zware uitvoeringslast.

Financiën
Dit voorstel heeft geen directe financiële consequenties. Breder en strakker sturen op betaalbare woningbouw heeft dit uiteraard wel. Afspraken bij bestaande plannen respecteren we. Vanuit dit oogpunt en om te kunnen voldoen aan het gewenste realisatietempo passen we het woningbouwprogramma in de al langer lopende gebiedsontwikkelingen Waalsprong en Waalfront niet aan. In de gebiedsontwikkelingen Stationsomgeving en Winkelsteeg wordt op gebiedsniveau voldaan aan de uitgangspunten voor betaalbare woningbouw. Bij ontwikkeling van vrijkomende onderwijslocaties bekijken we of extra financiële inzet mogelijk is, – onder andere via het woonfonds – mogelijk is, zodat voldaan kan worden aan de uitgangspunten voor betaalbare woningbouw. Hierover vindt separaat besluitvorming plaats.

Het maken van afspraken over betaalbare woningbouw en de gemeentelijke sturing via volkshuisvestelijke instrumenten uit de huisvestingsverordening past momenteel binnen de uitvoeringskosten van het programma Wonen en Stedelijke Ontwikkeling. Doordat er bij steeds meer woningbouwprojecten afspraken over bijvoorbeeld prijs en instandhouding zijn gemaakt zullen de uitvoeringskosten voor toezicht en handhaving hiervan stijgen. Daarnaast is de verwachting dat de Tweede Kamer in de komende maanden besluit over de wetsvoorstellen Versterking regie volkshuisvesting en Betaalbare huur. De VNG heeft erop gewezen dat deze wetsvoorstellen (en de nog in te vullen lagere regelgeving) meer uitvoeringskosten voor gemeenten met zich mee brengen.

Bij het koersdocument 2025 en de stadsbegroting 2025 maken we inzichtelijk welke structurele uitvoeringskosten de Nijmeegse Woonagenda en bovenstaande wetsvoorstellen met zich mee brengen.

Vervolg
De Nijmeegse Woonagenda 2024-2029 wordt als input gebruikt voor actualisatie van de omgevingsvisie. Uitwerking van een deel van de woonagenda vindt plaats via de woonzorgvisie, die momenteel wordt opgesteld. Daarnaast is de woonagenda het kader voor nadere beleidsuitwerking, zoals een verkenning over woondelen en splitsen of de evaluatie van het kamerverhuurbeleid.

De woonagenda is ook het kader voor het maken van nieuwe meerjarige prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties. De huidige afspraken lopen tot en met 2025.

Driejaarlijks monitoren we de woonbehoefte. Jaarlijks monitoren we de invulling van de woonopgaven door monitoring van het aantal woningtoevoegingen en de realisatie van betaalbare woningbouw. Dit doen we o.a. samen met Rijk, provincie en regio via de regionale woningmarktmonitor.

Bijlagen
- Nijmeegse Woonagenda 2025 – 2029; Beter benutten en betaalbaar bouwen
- Advies Seniorenraad op concept Nijmeegse Woonagenda 2024-2029

- Antwoordbrief aan Seniorenraad
- Advies adviescommissie Jeugd, Maatschappelijk opvang en Gehandicapten (JMG) op concept Nijmeegse Woonagenda
- Antwoordbrief aan adviescommissie JMG
- Nederlandse Vereniging van Rekenkamers & Rekenkamercommissies (NVRR), Meta-analyse woonbeleid, november 2023
- Analyse Nijmeegse woonbeleid op basis van meta-analyse woonbeleid NVRR
- Decisio/Companen, Arbeidsmigranten in de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen, onderzoek in opdracht van de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen, 20 februari 2024