Nijmegen

Postadres
Gemeente Nijmegen
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

Bezoekadres
Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen

T 14 024
nijmegen.nl

Contactpersoon
Rianne Klein Hulse
r.kleinhulse@nijmegen.nl
T 024 – 329

Ons kenmerk
D220596625

Aan de gemeenteraad van Nijmegen

Datum 13 september 2022
Onderwerp Toezeggingen raadsvergadering 9 februari 2022

Geachte leden van de raad,

Tijdens de raadsvergadering van 9 februari 2022 zijn drie toezeggingen gedaan door oud-wethouder Wijnia. Inmiddels is wethouder Visser de verantwoordelijk portefeuillehouder. Hierbij ontvangt u de terugkoppeling op deze toezeggingen:

Vragenhalfuurtje inzake schimmelproblematiek maisonnettes Meijhorst

1. De wethouder gaat in gesprek met betreffende woningcorporaties(s) over de vraag hoe ze omgaan met de achterstanden van isolatie en schimmelproblematiek, hoeveel woningen dit betreft en wat ze in deze specifieke situatie gaan doen. De raad wordt hierover geïnformeerd nadat het gesprek heeft plaatsgevonden.

Maisonnettes Meijhorst
De maisonnettes zijn in bezit van woningcorporatie Talis. De problematiek wordt herkend door Talis en zij zijn hier volop mee bezig. Het huidige energielabel van het complex is een D- en E-label (verdeling 50-50). Op 13 januari heeft Talis een bezoek gebracht aan acht bewoners om de situatie op te nemen. De inbreng vanuit de bewoners was waardevol en ging naast de techniek over de woonomgeving.

Inmiddels is de buitenkant van het complex in kaart gebracht. Talis doet onderzoek aan de binnenzijde van de woning om de oorzaak van de schimmelvorming te bepalen. Dit als voorbereiding voor onderhoudswerkzaamheden die uitgevoerd gaan worden. Hiervoor zijn al middelen opgenomen in de begroting. Ook de bewoners zijn hier al over geïnformeerd.

Verder worden technische klachten die bewoners bij Talis melden opgelost. Zij vragen de bewoners dan ook om deze bij Talis te blijven melden.

Algemeen
De onderhouds- en isolatiestrategie die Talis al jaren voert heeft ertoe geleid dat zo'n 90% van het bezit inmiddels een energielabel heeft van minimaal label C. Dit deed Talis onder andere door vroegtijdig slim te investeren in energiemaatregelen tijdens grootonderhoud in veel naoorlogse woningen. Vanaf 2013 heeft Talis grootschalig geïnvesteerd in groot onderhoud. Naast het onderhoud, investeerden ze in de uitstraling van de complexen en in duurzaamheid, met name in isolatie. Daar waar kansen zijn, is gewerkt aan de opwekking van duurzame energie. Bijvoorbeeld door het aanbrengen van zonnepanelen,

warmtepompen en zonneboilers. Talis voert tot nu toe al het onderhoud en de energiebesparende maatregelen uit zonder huurverhoging voor de zittende huurder. Door woningen goed te isoleren, dragen ze bij aan het comfort en de betaalbaarheid voor de huurders. Het energievoordeel is voor de huurder. Hiermee worden de woonlasten voor de huurders beperkt.

Daar waar bovenstaande nog niet is uitgevoerd, is dit vaak vanwege de complexiteit rondom de opgaven, bijvoorbeeld omdat het een ontwikkelgebied is of omdat woningen tegen het einde van de levensfase zijn. Bij grootschalige verduurzaming moet dit dan heel zorgvuldig worden afgewogen en dit kost tijd. De afgelopen jaren waren de ambities en de opgaven groot en de middelen niet altijd toereikend. De afschaffing van de verhuurdersheffing helpt natuurlijk om hier meer in te kunnen investeren.

Corporaties algemeen
De schimmelklachten die de corporaties krijgen zijn heel vaak het gevolg van verkeerd ventilatiegedrag van bewoners. Het betreft hier natuurlijk verschillende corporaties en ook een verschillende aanpak. Maar in het algemeen is de grote lijn hetzelfde. Als er klachten binnenkomen, wordt er achterhaald wat de oorzaak is. Grofweg heb je oorzaken door verkeerd gebruik of door technische aard. Als het klachten zijn die komen door het gevolg van verkeerd ventileren of verkeerd gebruik (wat de meeste zijn), dan wordt hierover uitleg gegeven aan de huurder. In de meeste gevallen is de oorzaak dat de ventilatieroosters door deze huurder(s) dicht zijn gezet of er zitten proppen in de ventilatiekanalen, waardoor de ventilatie in de woning ontregeld is.

Als de oorzaak niet het gevolg van verkeerd ventileren is, wordt onderzocht waar de oorzaak ligt en proberen we dit te verhelpen. De corporaties geven aan dat zij niet heel veel klachten krijgen en dat er geen structurele problemen zijn.

Prestatieafspraken woningcorporaties en huurdersorganisaties 2022

1. De wethouder gaat in gesprek met de woningcorporaties over de ontwikkeling en aanpak van overlast in wijken. De raad wordt hierover nader geïnformeerd.

De gemeente Nijmegen streeft, samen met corporaties en huurders, naar inclusieve, gemengde en leefbare wijken. Het huisvesten van grote aantallen of concentraties van bijzondere doelgroepen kan op gespannen voet staan met het borgen van woongenot en leefbaarheid voor alle buurtbewoners. Zoals ook in de Samenwerkingsagenda is beschreven, heeft de gemeente de verantwoordelijkheid om te zorgen voor goede spreiding van locaties voor bijzondere doelgroepen en passende begeleiding daaromheen te organiseren. Corporaties moeten zorgvuldig toewijzen, daarbij maatwerk leveren, vanuit de gedachte van mix, menging en draagkracht.

Vanuit de gemeente wordt overlast in wijken (in de openbare ruimte) op verschillende manieren voorkomen en aangepakt. Signalen van overlast uit de wijken worden door de Veiliger Wijkteams opgepakt. Dit gebeurt in samenwerking met de politie en de toezichthouders van de gemeente. De Regisseur Veiligheid stuurt daarnaast de Briefings Jeugd aan (aanpak jeugdoverlast) en neemt deel aan de Gebiedstafels. Er wordt, waar nodig, nauw samengewerkt met andere partners, waaronder Bindkracht10, de woningcorporaties en de politie. Wanneer overlast 'achter de voordeur' plaatsvindt, spelen de Regieteams van de gemeente een rol. Een casemanager onderzoekt wat er aan de hand is, is hulpverlener voor het gezin maar voert ook de regie als het gaat om hulpverlening en verwijzing.

Tijdens de gemeenteraadsvergadering werd gesproken over overlast in complexen waar het seniorenlabel vanaf is gehaald. Hierdoor zijn in deze complexen ook jongere mensen komen

te wonen. Het verschil in leefstijl tussen ouderen en jongeren verschilt soms en leidt in sommige gevallen tot overlast.

Het vermijden van labels wordt bewust ingezet om de slaagkansen voor alle woningzoekende zo groot mogelijk te maken. Het feit dat we hierdoor gemengde complexen hebben, past ook beter bij de afspiegeling van de maatschappij. In de meeste complexen is het ontlabelen dan ook probleemloos verlopen. Zeker ook omdat de senior van nu ook niet meer dezelfde is als destijds bij introductie van het seniorenlabel. Het wel of niet goed samen leven in een complex is dan ook meer op basis van botsende leefstijlen dan op basis van leeftijdsverschillen. Labeling wordt door de corporaties dan ook voornamelijk toegepast als instrument om specifiek aangepaste woningen (zoals bijvoorbeeld levensloopgeschikte woningen) passend toe te kunnen wijzen.

Leefbaarheidsproblemen tussen senioren en andere leeftijdsgroepen, worden door de corporaties in principe ook niet anders behandeld dan andere overlast tussen huurders. Daarbij pakken we alle vormen van intimidatie en ondermijning aan.

Sinds de huisvestingwet van 2014 waarin is opgenomen dat labelen op leeftijd niet meer mag omdat het discriminerend is, hebben veel corporaties het leeftijdslabel verwijderd van de zogenaamde seniorencomplexen. Alleen Portaal en Woongenoot hebben bewust de keuze gemaakt om de levensloopgeschikte complexen te labelen voor 55+ om onder andere de doorstroming te bevorderen. Goed om te beseffen dat er ook in deze complexen veel leeftijdsverschil is tussen de bewoners, en woont een vitale 55-jarige naast een 85-jarige die zorg en ondersteuning ontvangt. Ook kunnen jongeren met een door de gemeente verstrekte indicatie levensloopgeschikt terecht in deze complexen. Talis is in 2020 gestart met een pilot herinvoeren van het 60+ label van vijf jaar in twee complexen in Nijmegen, in overleg met de huurdersbelangenvereniging. De motivatie is tweeledig. De roep om tussenwoonvormen neemt toe. Anderzijds kwam de wens naar voren in het gesprek met de huurdersbelangenvereniging en met de huurders.

2. De wethouder gaat in gesprek met de woningcorporaties over de doorwerking van het landelijke coalitieakkoord (o.a. bouwen en verduurzaming) op de lokale (prestatie)afspraken. De raad wordt geïnformeerd over de uitkomsten van dit gesprek.

Op 25 februari heeft een bestuurlijk overleg plaatsgevonden met PNW over het landelijke coalitieakkoord en de doorwerking daarvan op de lokale (prestatie)afspraken. Het feit dat de verhuurdersheffing wordt afgeschaft, zorgt ervoor dat er meer ruimte is voor investeringen, bijvoorbeeld voor woningbouw en verduurzaming. Hierover worden vanuit het Rijk prestatieafspraken gemaakt met de corporaties. Op 11 maart heeft de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening de Nationale Woon- en Bouwagenda gepresenteerd. Hierin geeft het Rijk aan prestatieafspraken met corporaties en medeoverheden over afschaffing van de verhuurdersheffing en de opgave voor nieuwbouw, verduurzaming, betaalbaarheid en leefbaarheid te gaan maken. Met de vertegenwoordigers van corporaties en medeoverheden maakt het Rijk voor de zomer afspraken over de nationale opgaven en hoe die moeten worden doorvertaald in regionale prestatieafspraken. In de bijlage (bijlage 1) vindt u een visualisatie van de uitwerking van de Nationale Woon- en Bouwagenda en vindt u de afspraken die het Rijk met de woningcorporaties op 30 juni heeft gemaakt. Over de betekenis hiervan op lokaal niveau gaan we met het PNW en huurdersorganisaties in overleg. Voor het college en de Nijmeegse Woningcorporaties zullen de lokale afspraken uit de Samenwerkingsagenda Wonen leidend zijn. De aantallen en

afspraken die hierin worden opgenomen zullen moeten aansluiten op de landelijke afspraken.

Voor de gemeente zijn financiële middelen voor realisatie van woningbouw te vinden in het Mobiliteitsfonds en via de woningbouwimpuls. De woningbouwimpuls wordt gefinancierd uit het gemeentefonds. Voor het Mobiliteitsfonds hebben we als gemeente inmiddels een succesvolle aanvraag gedaan voor versnelling van woningbouw in Dukenburg, Winkelsteeg en in het Stationsgebied. In het BO Leefomgeving hebben de ministers van VRO en I&W besloten om € 82 miljoen bij te dragen aan mobiliteitsingrepen die nodig zijn voor de gebiedsontwikkeling en realisatie van woningen in deze gebieden. Dit is na de eerdere toekenning van woningbouwimpulsgelden, middelen voor aandachtsgroepen/flexwoningen en middelen uit het BO MIRT voor het Stationsgebied een nieuwe mijlpaal in de samenwerking die we sinds de Woondeal met het Rijk zijn aangegaan. Dit geeft een enorme impuls aan uitvoering van de visies en exploitaties die we in deze gebieden hebben opgesteld.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Nijmegen

mr. drs. A.H. van Hout	H.M.F. Bruls
gemeentesecretaris	burgemeester