Aan de Gemeenteraad van Nijmegen

Postadres
Gemeente Nijmegen
RO10
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

Bezoekadres
Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen

T 14 024
nijmegen.nl

Contactpersoon
Bianca Hutten
b.hutten@nijmegen.nl

Ons kenmerk
D21.0940692

Bijlage(n)
Bijgevoegd: Ja

Datum 15 juni 2021
Betreft Monitoring prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties 2020

Geachte leden van de Raad,

Jaarlijks monitoren wij de resultaten die de woningcorporaties boeken. In deze brief leest u de kern van de resultaten op de thema's uit de prestatieafspraken, zoals de ontwikkeling van de woningvoorraad, betaalbaarheid, wonen en zorg, duurzaamheid en leefbaarheid.

Deze monitoringsbrief geeft u informatie over cijfers en resultaten uit 2020. In bijlage 1 treft u de cijfers per corporatie in tabelvorm aan.

Gewerkt aan een meerjarige agenda
Deze monitoringbrief blikt terug op 2020 en refereert aan de voor dat jaar geldende prestatieafspraken. Het jaar 2020 stond voor onze tripartiete samenwerking tegelijkertijd in het teken van elkaar verbinden aan een nieuw kader. In oktober 2020 stelde uw raad immers de Omgevingsvisie en het daarbij horende nieuwe woonbeleid voor Nijmegen vast: Mix op Maat, Uitvoeringsagenda Wonen 2020-2025.

In de aanloop daar naartoe verkenden wij met de Nijmeegse corporaties en huurdersorganisaties de volkshuisvestelijke opgave die uit ons nieuwe woonbeleid af te leiden is. Die opgave hebben wij vervolgens gezamenlijk (tripartiet) vertaald in een meerjarige agenda: de Samenwerkingsagenda Wonen 2021-2025. Op 11 december 2020 is deze bekrachtigd door alle 5 corporaties die samen optrekken in PNW-verband (Platform Nijmeegse Woningcorporaties), door alle 6 huurdersorganisaties en door de gemeente Nijmegen. Wij zijn blij met zo'n breed gedragen stuk, met de meerjarige agenda waaraan we ons verbinden en de meerjarige afspraken die we hiermee maakten. Dat is ook nodig, gezien de forse opgave die er ligt op het terrein van de volkshuisvesting.

Corona
Tegelijkertijd werd 2020 ook voor de corporaties en huurdersorganisaties beheerst door corona. Corporaties moesten schakelen om ervoor te zorgen dat reparaties, onderhoud, woningopleveringen en -bezichtigingen door konden gaan op een veilige manier. Corona leidde tot aanzienlijk minder verhuizingen in de

reguliere sociale huursector. In de studentenhuisvesting zagen we dat minder eerstejaars op kamers gingen en de internationale (exchange) student minder naar Nederland kwamen.

De corporaties gaven - vooruitlopend op mogelijke huurbetalingszorgen bij huurders - te kennen dat zij in die situaties maatwerk zullen leveren voor al hun huurders. Het bleek nauwelijks nodig, maar de corporaties boden in voorkomende gevallen een betalingsregeling zodat over het dak boven het hoofd geen zorgen hoefden te zijn bij de huurder.

Hoezeer corona het afgelopen jaar ook bepaalde, in deze monitoringbrief staan we stil bij de langjarige, volkshuisvestelijke opgaven en de ontwikkelingen daarop in 2020.

Ontwikkeling woningvoorraad
Uitgangspunt bij ontwikkelingen in de woningvoorraad zijn de prestatieafspraken over de omvang van de totale voorraad. Eind 2020 omvat de totale sociale huurwoningvoorraad 29.764 zelfstandige huurwoningen. Daarnaast verhuurt SSH& 3.968 onzelfstandige eenheden. We hebben in 2017 afgesproken om vóór 2025 een netto groei van 1.000 extra sociale huurwoningen te realiseren, om in 2025 uit te komen op een totaal van 30.650. Deze afspraak is jaarlijks herbevestigd. De woningcorporaties slopen en verkopen enkel binnen dit afsprakenkader.

In 2020 zijn er 95 sociale huurwoningen verkocht (waarvan 90 aan huurders/particuliere kopers en 5 aan een belegger) en geen woningen gesloopt. Daarnaast zijn er 19 woningen met een vrije sectorhuur verkocht. In 2020 zijn 130 nieuwe sociale huurwoningen opgeleverd (waarvan 56 door vernieuwbouw), 87 in de bestaande stad en 43 in de Waalsprong.

Dit is het tweede jaar op rij met een laag aantal nieuw opgeleverde sociale huurwoningen (2019: 160 en 2018: 450 woningen). Voor 2021 en de jaren erna staan meer opleveringen op stapel (2021 circa 500), maar het geringe aantal nieuwbouw corporatiewoningen dat is toegevoegd in 2019 en 2020 maakt de bouwopgave voor de periode tot 2025 groot. De planontwikkelingen in met name de Waalsprong en het Waalfront en de biedingen en meerjarenbegrotingen van de woningcorporaties laten evenwel nog steeds zien dat we op koers liggen richting 2025. Daarnaast bent u 23 februari jl. als gemeenteraad geïnformeerd over de in beeld gebrachte (potentiële) locaties voor studentenhuisvesting.

Talis leverde vorig jaar 20 woningen op in Stelt-Zuid, Woonwaarts 31 woningen in de Tooropstraat en WoonGenoot 23 eengezinswoningen in de Woenderskamp. Het merendeel (92%) heeft een huur onder de eerste aftoppingsgrens van € 619,01 (prijspeil 2020).
Om woningzoekenden tussen de 23 en 27 jaar extra kans te bieden bood Woonwaarts in de nieuwbouw aan de Tooropstraat 13 appartementen specifiek aan deze jongere doelgroep aan. Daarvoor werden jongerencontracten afgesloten.
De compacte eengezinswoningen van Talis zijn tijdens de coronacrisis in 7 maanden gebouwd. Een deel van de woningen is via loting aangeboden, waardoor jongeren meer kans hadden dan via de reguliere toewijzing met meettijd.
SSH& leverde 56 éénpersoonsappartementen op in het wooncomplex Tilde onder de eerste aftoppingsgrens. Na een grondige vernieuwbouw zijn deze appartementen met nagenoeg nieuwbouwkwaliteit opgeleverd.

Betaalbaarheid
Over betaalbaarheid hebben we in 2020 afspraken gemaakt in de Samenwerkingsagenda Wonen. Het gaat om een aandeel van 10% tot de kwaliteitskortingsgrens (in 2020: huur tot € 432,00) en 10% tot een huurprijs van € 500,00 (prijspeil 2020).

De corporaties hebben in het voorjaar van 2020 een inventarisatie gemaakt van hun goedkope voorraad. 17% van de voorraad had op het moment van de inventarisatie een rekenhuur (netto huurprijs + subsidiabele

servicekosten) tot € 432,00 en 13% tussen € 432,00 en € 500,00. Daarmee voldoen de corporaties aan de in 2020 gemaakte afspraak. In de tabellenbijlage vindt u de totale sociale huurwoningvoorraad van zelfstandige huurwoningen, met indeling naar huurcategorieën volgens de definities uit de Uitvoeringsagenda Wonen 2020-2025.

De mate van betaalbaarheid van het wonen in Nijmegen monitoren we aan de hand van de ontwikkeling van woon- of huurquotes (deel van het inkomen dat wordt besteed aan woon- of huurlasten). De meest actuele cijfers komen uit WoON 2018 en betreffen de woonquote van alle huurders, dus inclusief particuliere huur. In Nijmegen is die in 2018 34% voor huurders en voor kopers 29% (vergelijk 2015: 35% en 28%). Landelijk gezien hebben huurders een woonquote 35% en kopers van 28%. Het WoON onderzoek wordt driejaarlijks uitgevoerd en daarmee beschikken we medio 2022 over meer actuele cijfers.

Duurzaamheid
Periodiek informeren wij u via onder andere de Voortgangsbrief Energietransitie over de voortgang op de route naar een energie neutrale stad in 2045. Die brief behelst het brede spectrum van energietransitie: van het Klimaatakkoord, de duurzame bronnenstrategie, de stadsbrede aanpak energie besparen, proeftuin Dukenburg, initiatieven van onderop tot energie besparen door bedrijven.

In de monitoringsbrief over de prestatieafspraken met woningcorporaties zoomen wij in op de verbinding, inzet en prestaties van de woningcorporaties in deze energietransitie.

Energie besparen
Het project STAP IN! helpt huurders en woningeigenaren om energie te besparen. Het is een project van de European Climate Foundation en ging in Nederland als eerste van start in Nijmegen. Woningcorporaties Portaal, Talis, WoonGenoot en de gemeente Nijmegen ondersteunen het project. De wijken Hees en Hatert zijn gekozen om te starten, omdat er kansen liggen voor het verduurzamen van corporatiebezit en van oudere particuliere woningen. In Hees werkt STAP IN! samen met Duurzaam Hees. Van de ervaringen in het project willen de partners leren wat wel en niet werkt om bewoners te inspireren en motiveren om aan de slag te gaan met energie besparen en verduurzamen van de woning. In 2020 is een SlimWonenApp gelanceerd, zijn een bespaarkrant en flyers verspreid en is een webinar georganiseerd voor bewoners.

Ook het Woningabonnement (WOAB) Nijmegen zet in op energie besparen. Talis, de gemeente Nijmegen en de provincie Gelderland sloegen de handen ineen en ondersteunen WOAB met de uitvoering van een project in Nijmegen. Het gaat om de ondersteuning van het verduurzamen van 68 particuliere woningeigenaren in Hatert. We hebben hier te maken met het zogenoemde gespikkelde bezit. Deze 68 koopwoningen bevinden zich tussen de huurwoningen van Talis. Talis is bezig met het verduurzamen van hun woningen. Het WOAB biedt energieadvies, realiseert de technische maatregelen, organiseert de financiering en levert een energieprestatiegarantie. Het project startte in 2020. Talis organiseerde een informatieavond voor 68 particuliere eigenaren in het complex Sandenburgstraat: 18 van hen bezochten de bijeenkomst. Tot nu toe heeft één woningeigenaar gekozen voor het aanbod van de aannemer van Talis om mee te liften met de werkzaamheden. Het experiment met WOAB leert ons als gemeente onder andere welke overwegingen, welke informatiepositie en welke timing van belang zijn voor particulieren om al dan niet te gaan investeren.

In het vierde kwartaal van 2020 hebben wij als gemeente een aanvraag ingediend voor de Regeling Reductie Energieverbruik Woningen (RREW). Deze aanvraag hebben wij voorbereid met de woningcorporaties, zodat we bij de uitvoering van de regeling ook samen met hen kunnen optrekken. Onze aanvraag was succesvol, we kregen begin 2021 een bedrag toegekend van 1,6 miljoen euro en we werken momenteel aan een plan van aanpak. De RREW regeling is bedoeld om juist kleine, eenvoudige, energiebesparende maatregelen te vergoeden waar ook huurders gebruik van kunnen maken.

Proeftuin aardgasvrij Dukenburg
De businesscase voor een warmtenet vanuit ARN naar de wijk Zwanenveld is samen met de stakeholders, waaronder de woningcorporaties, en met input van Alliander doorgerekend. In 2020 is deze businesscase afgerond, is de markt geconsulteerd en een inkoopstrategie opgesteld. Nu kunnen we starten met de aanbestedingsprocedure. De gemeente neemt hierin het voortouw, de corporaties leveren hun uitgangspunten en randvoorwaarden aan. Gemeente en corporaties trekken hierbij nauw samen op. In 2021 werken we toe naar een intentieovereenkomst met de corporaties.

Wijkwarmteplannen
In de wijken Hengstdal, Bottendaal en Zwanenveld werkt de gemeente samen met de wijk aan wijkwarmteplannen. Deze plannen draaien om de vraag welke mogelijkheden er zijn om de wijk aardgasvrij te maken en welke stappen de wijk kan zetten om te komen tot een aardgasvrije wijk. De woningcorporaties en huurders zijn uiteraard belangrijke partners bij de totstandkoming van deze wijkwarmteplannen. Zij doen dan ook actief mee bij de ontmoetingen die door en voor de buurt worden georganiseerd. De mate van betrokkenheid en positie verschilt per wijk, afhankelijk van wie waar woningen bezit en in welke verhouding.

Het wijkwarmteplan voor Hengstdal is afgerond in 2020. Uw raad heeft dit plan vastgesteld in het vierde kwartaal van 2020. In dit plan kwam naar voren dat het nog te vroeg is om voor Hengstdal een aardgasvrij alternatief te bieden. Wel kunnen we stappen zetten om te verduurzamen, bijvoorbeeld met het collectief inkopen van energie, isoleren en het plaatsen van zonnepanelen. Dit zijn voorbereidingen om uiteindelijk aardgasvrij te kunnen worden. Woonwaarts is nu specifiek in de Bomenbuurt aan de slag. Dit wordt naast Zwanenveld een tweede proeftuin aardgasvrije wijk, met ook een bijdrage vanuit de rijksoverheid. Samen met Woonwaarts, Duurzaam Hengstdal, buurtbewoners en Alliander onderzoeken we de mogelijkheden om een Buurt Energie Systeem (BES) voor de Bomenbuurt op te richten. Het BES is een opschaalbaar en toekomstbestendig flexibel warmtenet dat in eigendom is van en beheerd wordt door een buurtcoöperatie.

In 2020 is samen met Talis en buurtbewoners gewerkt aan een wijkwarmteplan voor Bottendaal. Dit plan is nagenoeg gereed en wordt in het tweede kwartaal van 2021 aan uw raad ter besluitvorming voorgelegd.

In Zwanenveld zijn de corporaties Portaal, Talis, Woonwaarts en WoonGenoot betrokken bij het wijkwarmteplan. In 2020 is veel aandacht besteed aan communicatie: we wilden zicht krijgen op draagvlak en toekomstverwachting van wijkbewoners bij de energietransitie in hun wijk.

Projecten
De corporaties zijn in tal van wijken actief met projecten op het terrein van energiebesparing en opwekken en zorgen daarmee voor een transformatie en kwalitatieve verbetering van de bestaande voorraad.

Zo startte Portaal in de Schipbeekstraat en Transvaalstraat met renoveren, waarmee respectievelijk 210 en 53 woningen van label D/F naar A/B gingen. WoonGenoot zorgde voor een duurzaamheidssprong in de Aldenhof, waar zij 216 woningen van label C naar A+ renoveerden.

SSH& leverde complex Tilde aan de Van Nispenstraat op, waarin 56 zelfstandige studentenwoningen aardgasvrij zijn gemaakt (BENG en “all- electric”). Daarmee werden 56 woningen opgeleverd met nagenoeg nieuwbouwkwaliteit. De renovatie van studentencomplex Heidepark van SSH& was in 2020 in volle gang. Dit zorgt voor 106 studenteneenheden die van label E naar A gaan. Bovendien worden er 37 nieuwe, zelfstandige eenheden bovenop het bestaande complex gebouwd.

Talis startte in 2020 onder andere renovaties aan de Marialaan/Bosduifstraat en in Grootstal gaan 137 eengezinswoningen van label C naar A. Meest in het oog springend is toch wel de sloop en herbouw van de buurt Jerusalem, waar de huurders de optie kregen om in een gasloze woningen terug te keren. Tot nu toe zullen 213

van de 220 woningen gasloos worden herbouwd. In 2020 is een proefblok gebouwd. In maart 2021 startte Talis met de eerste fase van een bouwblok met 44 woningen.

Energielabels, zonnepanelen, energieneutraal
Zowel WoonGenoot, Woonwaarts, Talis, Portaal als SSH& behaalden eind 2019 al gemiddeld label B. Daarmee hadden zij de landelijke doelstelling van de corporatiesector (gemiddeld label B in 2020) dus al eerder gehaald. In 2020 had 60% van de Nijmeegse corporatiewoningen minimaal label B (in 2019 was dit 52%), 87% had minimaal een label C. We zien dat in de loop van de tijd een steeds groter aandeel van de Nijmeegse corporatiewoningen een duurzaam label heeft.

We hebben de ambitie om voor 2020 25% van de Nijmeegse corporatiewoningen te voorzien van zonnepanelen. Uit een inventarisatie blijkt dat eind 2020 die beoogde 25% ruimschoots is bereikt: meer dan 8.000 corporatiewoningen in Nijmegen zijn momenteel bedekt met zonnepanelen.

Van alle corporatiewoningen zijn er eind 2020 1.741 aangesloten op het warmtenet en hebben daarmee geen gasaansluiting.

Wonen en zorg
Momenteel zijn 3.633 woningen levensloopgeschikt. Dat is 12% van de voorraad en in lijn met voorgaande jaren.

De huisvestingsopgave voor ouderen (beschermd, beschut en geclusterd wonen) blijkt uit het planningskader wonen met zorg dat begin 2018 is vastgesteld. In 2019 heeft Companen in het woonbehoefteonderzoek ook naar wonen en zorg gekeken en komt tot vergelijkbare cijfers.

In de prestatieafspraken staat dat partijen nieuwbouw levensloopgeschikt maken en daarnaast inzetten op het naar behoefte realiseren van beschermde woonvormen en vormen van beschut wonen voor ouderen. Er lopen projecten in Oost, Midden en Lindenholt (in het vorige planningskader benoemd als prioriteitswijken), maar ook grijpen we kansen wanneer die zich in andere gebieden voordoen, zoals in Noord.

In Oost bestaat een mogelijkheid om beschermd en beschut wonen te realiseren aan de Vlierestraat. Woonwaarts is als corporatie hierbij betrokken en werkt aan een plan voor 40 zorgwoningen. In 2020 is gewerkt aan planontwerp en is overleg gevoerd met de buurt.

Voor het plan in Lindenholt (St. Agnetenweg van de Waalboog en Woonwaarts) is veel overleg nodig geweest met de buurt en zijn de schetsen een aantal keer aangepast. Onlangs heeft het college besloten over de anterieure overeenkomst voor 45 eenheden beschermd wonen voor ouderen. Het ontwerp bestemmingsplan is opgesteld en heeft in 2020 ter inzage gelegen. Op 1 juni 2021 is het ontwerp bestemmingsplan vastgesteld in ons college en ter besluitvorming voorgelegd aan uw raad.

Voor het project in Midden aan de Vossenlaan 44 is veel overleg geweest met de buurt en is het plan meerdere keren aangepast om tegemoet te komen aan hun bezwaren. Op 23 juni 2020 heeft ons college uw raad geïnformeerd dat de ontwikkelaar het plan heeft ingediend met het verzoek hiervoor een bestemmingsplan op te stellen. In 2020 is het ontwerp bestemmingsplan opgesteld. Het plan voorziet in 111 appartementen en 41 zorgwoningen (Waalboog).
Voor wat betreft het terrein Alfa Laval – eveneens in Midden - is er nog geen overeenstemming over het woningbouwprogramma. Er zijn 36 eenheden beschermd wonen voor ouderen en ook een aantal beschut wonen voor ouderen ingepland.

Op de oude HAN-locatie aan de Van Schuylenburgweg in Dukenburg staan 62 eenheden beschut wonen voor ouderen in de plannen. Deze worden ontwikkeld door Woonwaarts en zijn al vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Het bestemmingsplan is in 2020 vastgesteld.

Ook in Noord zijn door de corporaties een aantal projecten met zorg opgenomen.
Project Aaron van Talis is onderdeel van Vlek 4 Hof van Holland en bevat appartementen voor vitale ouderen (45 appartementen), ouderen met een zorg- en ondersteuningsvraag (36 appartementen met zorg door ZZG) en jongvolwassenen met een beperking (project Majstro, 10 appartementen). Bouwvoorbereidingen zijn in 2020 bezig en oplevering wordt verwacht eind 2021.

Een ander project van Talis is Ecodorp Zuiderveld bestaand uit in totaal 46 woningen (19 eengezinswoningen, 21 appartementen en 6 studio's) en gemeenschappelijke ruimtes. Ecodorp Zuiderveld is geschikt voor mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag. In 2020 was dit project in aanbouw en is inmiddels opgeleverd.

In Woenderskamp heeft Talis in 2020 twee rolstoel eengezinswoningen gebouwd.

In Vlek 2 van Hof van Holland is Talis in gesprek over 25 huurappartementen voor cliënten met een verstandelijke beperking.

Talis gaat in Woenderskamp een appartementencomplex (De Rossiaan) realiseren waar plek is voor 124 appartementen in de sociale huursector; waarvan 10 appartementen met zorg voor Mindset Wonen. Dit is een wooninitiatief voor en door mensen met een fysieke beperking. De bouw is in het voorjaar van 2020 gestart.

Kwetsbare doelgroepen
Over de huisvesting van vergunninghouders en kwetsbare doelgroepen (GGZ, maatschappelijke opvang, jeugdzorg) zijn kaders in de prestatieafspraken vastgelegd. Alle partijen streven naar een goede verdeling over de stad en regio, maar toewijzingen blijven afhankelijk van vrijkomende woningen en van het corporatiebezit. Spreiding binnen het woningbezit van de corporaties lukt redelijk, maar is afhankelijk van de mutaties.
Per 1 januari 2020 zijn de afspraken over bijzondere bemiddeling van deze kwetsbare groepen geregionaliseerd (Rijk van Nijmegen).

Door corona lag het aantal mutaties in 2020 lager dan het gebruikelijke aantal van circa 2.000 dat we in de afgelopen jaren zagen. In 2020 was het aantal mutaties ongeveer 1.750 in de regio (waarvan 1.489 in Nijmegen). De afspraak voor 2020 was dat via de werkgroep bijzondere bemiddeling (WBB) maximaal 6% van de toewijzingen gaat naar de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Dit geldt nu ook voor de andere gemeenten in het Rijk van Nijmegen. Voor 2020 was de afspraak dat er in het Rijk van Nijmegen 158 mensen gehuisvest konden worden, waarvan 135 in Nijmegen.
Via de WBB zijn er vorig jaar 124 woningen verhuurd (regionaal) aan mensen die daarvoor intramuraal woonden (6%). In 2019 waren dat nog 119 woningen. De regionalisatie van het huisvesten van bijzondere doelgroepen heeft nog niet voldoende plaatsgevonden. Opstartproblemen, communicatie en zeker ook corona zijn hier debet aan.

Daarnaast hebben 126 statushouders een woonplek gekregen. Voor statushouders wordt elk jaar een taakstelling vastgesteld. Corporaties streven er maximaal naar om dit te halen. 2019 was afgesloten met een achterstand; voor 25 statushouders was nog geen plek gevonden. De achterstand was met name veroorzaakt door veel herhuisvesting van Griftdijk en Nijevelt. Ondanks corona is de taakstelling van 120 statushouders huisvesten in 2020 gehaald. Het tekort is zelfs iets ingelopen.

Naast de toewijzingen via de WBB zijn er in overleg met corporaties nieuwe initiatieven van de grond gekomen. De huisvesting in de Binder (een mix van vragers en dragers), het voormalige belastingkantoor, is bijna afgerond. Met corporaties zijn gesprekken gevoerd over een zachte landing in de wijk (pilot RIBW, Woonwaarts en Talis) en over

het huisvesten van jongeren in (on)zelfstandige woonruimten (Portaal). Hiervoor heeft Portaal in Doddendaal, op het Mariaplein en in het Willemskwartier woonruimte die bij mutatie voor deze doelgroep wordt ingezet. Het project Kamers met Kansen van Woonwaarts en Portaal is middels een overeenkomst voor drie jaar verlengd.
In het kader van het convenant Weer Thuis wordt samen met corporaties en zorginstellingen in het Rijk van Nijmegen en Rivierenland gewerkt aan verbetering van de uitstroom van kwetsbaren. Dit door regionalisering van de WBB, door het zoeken naar extra huisvestingsmogelijkheden en door verbetering van de samenwerking tussen gemeenten, corporaties en zorginstellingen.

Leefbaarheid
In de prestatieafspraken worden gemengde wijken, risico's van een zwakke instroom in sommige wijken en het belang van goede woonbegeleiding door alle partijen herkend en onderschreven. In de overeenkomsten is opgenomen hoe de corporatie invulling geeft aan activiteiten op het gebied van leefbaarheid. Portaal, gemeente, politie, jongerenwerk hebben in juni 2020 het Wijkkantoor Couwenbergstraat (Hatert) geopend met als doel de leefbaarheid te verbeteren. Omwille van de leefbaarheid is Portaal in Hatert ook gestart met directe bemiddeling van 200 eengezinswoningen.

In 2020 is door de Nijmeegse corporaties gemiddeld € 120 per woning aan leefbaarheid besteed. Dit betekent een investering door woningcorporaties in de leefbaarheid van de wijken van bijna € 3,5 miljoen. De uitgaven vertegenwoordigen een diversiteit aan inzet van de corporaties. Denk aan de inzet van complexbeheerders, buurtbeheerders en woonconsulenten. Zij vervullen een belangrijke signalerende rol in de wijken. Tevens kunnen bijvoorbeeld projecten op het gebied van vroegsignalering hieronder vallen: rondom financiële zorgen, eenzaamheid, burenconflict. Ook kosten voor groenvoorziening, gezamenlijke ruimtes en huurdersinitiatieven vallen hieronder. Alles met als doel te zorgen voor een schone, hele, veilige en prettige woonomgeving van de huurders.

Mutatie en meet- en zoektijden
De mutatiegraad van woningen schommelt al jaren rond de 6%. In 2020 lag de mutatie met 5% een stuk lager vanwege corona: 1.489 woningen kregen in 2020 een nieuwe huurder, terwijl dat in 2019 nog voor 2.012 woningen gold. In 2020 is 36% aan starters toegewezen. In 2019 was dat 37%. Deze getallen zijn exclusief de mutatiegraad van eenheden van SSH&. Daar is de mutatiegraad normaliter ruim 50%, inclusief de short-stay verhuring van internationale studenten. SSH& is per 15 juli 2020 overgestapt naar een nieuw woonruimteverdeelbeleid waarbij zij een groot aandeel van het bezit verloten.

De gemiddelde meet- en zoektijden van geslaagde woningzoekenden in 2020 vindt u in de tabel hieronder.[1] De cijfers laten zien dat de gemiddelde meettijd opliep tot 15,7 jaar. Na een stabilisatie in 2019 is de meettijd nu toch weer opgelopen (10,9 jaar in 2016 naar 11,4 jaar in 2017 naar 15,7 jaar in 2018 en 15,2 in 2019). De meettijd van doorstromers nam net iets meer toe dan die van starters. De gemiddelde zoektijd van 1,5 jaar is vergelijkbaar met de jaren hiervoor.

	Gem. meettijd (in jaren)	**Gem. zoektijd** (in jaren)
Starter	10,6	1,6
Doorstromer	20,6	1,4
Totaal	**15,7**	**1,5**

Tabel: gemiddelde meet- en zoektijden van starters en doorstromers in 2020

[1] De meettijd bij starters is de inschrijfduur bij Entree tot aan het vinden van een woning. De meettijd bij doorstromers is de woonduur in de (zelfstandige) woning die wordt achtergelaten. Sinds 2013 geldt dat woningzoekenden die verhuizen hun meettijd behouden. Onder de zoektijd wordt het verschil in jaren tussen de datum van het vinden van een woning en de datum van de oudste reactie van de woningzoekende verstaan, waarbij alleen aansluitende jaren met minimaal één reactie op een woning meetellen.

Wie reageert op een woning had in 2020 een kans van 5% op succes; in 2019 lag dat nog op 8%. Die totale slaagkans (aantal toewijzingen gedeeld door het aantal reacties) loopt de laatste 10 jaar gemiddeld genomen sowieso iets terug. Voor starters zijn de slaagkansen (4%) wat lager dan voor doorstromers. Zij hebben met 6% iets meer succes bij hun reacties op huurwoningen.

Middelen niet in verhouding tot opgaven
Medio 2020 heeft minister Ollongren de Tweede Kamer geïnformeerd over een onderzoek naar de opgaven en middelen van woningbouwcorporaties. Met de motie Ronnes c.s. is de regering verzocht om te onderzoeken hoe bereikt kan worden dat corporaties op de korte en lange termijn hun maatschappelijke opgaven in voldoende mate kunnen oppakken. De conclusie van het onderzoek is dat corporaties over onvoldoende middelen beschikken om alle maatschappelijke opgaven tot en met 2035 op te pakken. Bij handhaving van het huidige beleid en bij het volledig oppakken van de berekende maatschappelijke opgave, ontstaan vanaf 2024 op regionaal niveau financiële knelpunten en is er vanaf 2028 sprake van een sectorbreed tekort. Dat betekent dat het overgrote deel van de corporaties vanaf dat moment niet genoeg huurwoningen kan bouwen, verduurzamen of betaalbaar kunnen houden. Een kwart van de opgave blijft zo liggen, ter grootte van € 30 miljard.

In absolute aantallen zijn de tekorten het grootst in de gebieden met meer demografische druk, waaronder de regio Arnhem-Nijmegen. Uit het onderzoek blijkt dat tot 2035 in de regio Arnhem-Nijmegen 30% van de opgave blijft liggen. Een achterstand ter grootte van € 2 miljard.
Uit het onderzoek blijkt dat corporaties de eerste jaren nog ruimte hebben om bij te dragen aan de maatschappelijke opgaven, zoals ook blijkt uit de IBW (Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties) 2020. Dit geldt ook voor de Nijmeegse woningcorporaties. Daarvoor is het wel nodig dat de corporaties interen op het eigen vermogen.

Op lokaal niveau hebben wij overleg met de corporaties over hun financiële middelen in relatie tot de woningbouwopgaven. De bevindingen uit het onderzoek opgaven en middelen spreken boekdelen en komen in besprekingen met de woningcorporaties telkens opnieuw aan de orde. Het houdt hen en ons vanzelfsprekend bezig. We benutten – ieder voor zich en gezamenlijk – onze netwerken om beweging te krijgen op dit financiële vlak. Dat gebeurt in Woondeal verband, binnen de G40 en VNG, binnen Aedes en met de Woonbond.

Om nog wat meer grip te krijgen op de regionale en lokale situatie van opgaven en middelen werken de corporaties in Woonkracht-verband (de 20 corporaties in de regio Arnhem – Nijmegen) aan strategische verkenningen. Wat kunnen de corporaties anders prioriteren om de opgave net iets meer te halen? En wat laten we dan liggen? In 2021 gaan de corporaties ieder voor zich ook kijken of met andere beleidskeuzes en parameters (bijvoorbeeld een andere onderhoud/beheernorm) iets meer van de opgave gehaald kan worden. Dit in het besef dat de uiteindelijke sleutel tot meer financiële armslag bij de rijksoverheid ligt.

In maart 2021 verscheen in dat verband het rapport ‘opgaven en middelen in de corporatiesector in balans’ van het ministerie BZK. Het rapport geeft een indicatie van maatregelen die de rijksoverheid kan treffen om meer balans te brengen in de opgaven en middelen en is bedoeld als input voor de kabinetsformatie. De actualisatie van de rekensommen in die studie laat opnieuw zien dat er in de regio Arnhem-Nijmegen een groot financieel tekort is om aan de opgaven te voldoen. Rond 2024 ontstaan de eerste knelpunten.

Samenwerken
Aan het begin van deze monitoringsbrief noemden wij al de Samenwerkingsagenda Wonen 2021-2025, welke wij samen met de corporaties en huurdersorganisaties hebben opgesteld. Deze manier van werken helpt ons om in tripartiet verband te werken aan de langere termijn. Met deze meerjarige agenda in handen is het niet nodig om ieder jaar opnieuw prestatieafspraken te maken.

Wij hopen dat het in de tweede helft van 2021 ook weer mogelijk wordt om elkaar als partners in dit tripartiete samenwerken in levende lijve te ontmoeten. Maar we zullen hoe dan ook met elkaar in contact blijven over de concrete invulling van gemaakte afspraken.

Wij gaan er vanuit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Het college van burgemeester en wethouders van Nijmegen

drs. H.M.F. Bruls	mr. drs. A.H. van Hout
Burgemeester	Gemeentesecretaris

Bijlagen:

1. Monitoring prestatieafspraken 2020 (tabellen overzichten)