



Nijmegen

Platform Nijmeegse Woningcorporaties p/a Talis
t.a.v. mevrouw M. v.d. Wielen
Postbus 628
6500 AP Nijmegen

Datum 1 oktober 2024
Onderwerp Reactie op overzicht voorgenomen
activiteiten 2025

Geachte heer Pekel,

Op 30 juni 2024 hebben wij de activiteitenoverzichten van Talis, Portaal, Woonwaarts en SSH& ontvangen. Deze overzichten heeft u met een begeleidende brief aan ons doen toekomen. In deze reactiebrief richten wij ons op uw bijdrage in 2025.

Wij willen niet onvermeld laten dat de samenwerking tussen gemeenten en corporaties, ondanks alle uitdagingen, in het algemeen goed verloopt. En waar de samenwerking wat lastiger gaat, de relatie van zodanig goede aard is dat we in korte tijd in onze overleggen de goede gesprekken voeren. We gaan graag bestaande en nieuwe uitdagingen met u aan en zetten ons partnerschap graag voort.

Binnen onze samenwerking is wederkerigheid van groot belang. Het doel is dat onze inzet op elkaar aansluit en elkaar versterkt. Zodoende gaan we in deze brief ook graag in op datgene dat u aan ons vraagt.

Reactie op uw brief

Voldoende beschikbare en betaalbare woningen

In 2024 zijn we gekomen tot een gezamenlijk, gedeeld beeld als het gaat om het woningbouwprogramma voor de sociale huur. Dit gedeelde beeld geeft aan dat er ten opzichte van de woonbehoefte ruim voldoende plannen in voorbereiding zijn voor sociale huurwoningen door de corporaties. U bent hiermee in positie. Dit geeft vertrouwen dat de beoogde aantallen sociale huurwoningen uit de samenwerkingsagenda danwel de nieuwe Nijmeegse Woonagenda worden behaald.

Samen met u blijven we ons inspannen om bestaande plannen gerealiseerd te krijgen. Wij streven daarbij naar versnelling en efficiëntie. Hiervoor hebben wij inmiddels een

Postadres

Gemeente Nijmegen
ST20
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

Bezoekadres

Mariënborg 30
6511 PS Nijmegen

T 14 024

nijmegen.nl

Contactpersoon

Robin Wouters
r.wouters@nijmegen.nl
T 024 – 329 0629674091

Ons kenmerk

D240837083

Bijlage(n)

Bijgevoegd: Ja

opgavetrekker aangesteld. Wel zien we dat de ambtelijke capaciteit in de vergunning-verlening een knelpunt zou kunnen gaan vormen, en soms al is. Het voornemen van de gemeente om de BRIKS-taken over te nemen van de ODRN zal een oplossing bieden; we denken dat door deze taken weer in één organisatie onder te brengen, de huidige versnippering in de vergunningsketen over twee organisaties tegen gaat. We zien nu dat er verbetering aangebracht kan worden in het aantal schakels, in de efficiency en in de communicatie). In 2025 beginnen we met dit proces, we verwachten later de gewenste effecten te zien.

U benoemt de stapeling van ambities in projecten. Wij zien dit ook, maar zien dit vooral als het pakken van kansen die zich voordoen. Wij streven naar duurzame kwaliteit. Soms komt het voor dat deze ingegeven zijn door vaststelling van nieuw beleid. Hoe dan ook blijven we graag met u in gesprek over waar kansen en bedreigingen liggen als het gaat om de voortgang van projecten. Bij eenmaal geconstateerde knelpunten streven wij ernaar om deze met u te bespreken en mogelijk op te lossen.

Onze indruk is dat wij via diverse overleggen goed met elkaar in contact staan om voorliggende zaken met elkaar te bespreken. Onder andere het focus-overleg draagt hier aan bij. In dit overleg staat inmiddels netcongestie ook standaard op de agenda, waardoor u op de hoogte bent en blijft van de actuele stand van zaken in dit dossier. Op dit dossier zien wij de noodzaak samen op te trekken, bijvoorbeeld richting Liander. Wij vragen aan u, conform het Actieplan netcongestie Gelderland en de nieuwe Warmtevisie, een passende bijdrage als het gaat om hybride warmtepompen en netbewuste nieuwbouw. Wij beseffen dat wij hierover verder met elkaar in gesprek moeten gaan.

Afgelopen jaar is de pilot *premium partnership* gestart. We zijn zeer benieuwd welke lessen en ervaringen deze pilot gaat opleveren.

Gedifferentieerde wijken, verkoop en doorstroming

Door middeldure huur te realiseren, ontstaat er meer variatie in de wijk. De prestatie-afspraken die we over middeldure huur hebben gemaakt, houden wij aan.

Het verkopen van woningen is een delicaat dossier. Primair is van belang dat de sociale voorraad groeit. Tegelijk zien wij ook het belang om te voorzien in voldoende goedkope koopwoningen, verkoop van huurwoningen kan hieraan bijdragen. Wij onderschrijven uw strategie om de te verkopen huurwoningen eerst aan te bieden aan (zittende) huurders.

Wij zijn voorstander van de inzet van de doorstroomcoach / verhuismakelaar vanaf 2025. Gezien de structurele tekorten in de stadsbegroting heeft ons college er in de integrale afweging ervoor gekozen hiervoor géén extra middelen te reserveren. Wij zijn op dit punt in afwachting van nadere besluitvorming over de stadsbegroting door de gemeenteraad.

Investeren in de bestaande voorraad (woning delen en kamerverhuurbeleid)

Naast uw inzet op de nieuwbouw waarderen wij ook uw investeringen in de bestaande voorraad (delen, splitsen, optoppen e.d.) Wij zetten ons graag in om dit soort trajecten

waar mogelijk snel en eenvoudig te laten verlopen. Wij streven hierbij naar verbeteringen en het wegnemen van belemmeringen. Daarbij kijken we ook naar de mogelijke fiscale gevolgen en welke invloed we daar als gemeente op hebben. Wij hechten ook veel waarde aan het evaluatietraject dat in het kader van kamerverhuur loopt.

We zijn bezig om het kamerverhuurbeleid te evalueren. Wij hebben u betrokken in deze evaluatie. Na afronding van de evaluatie zullen we in 2025 het proces starten voor eventuele gewenste wijzigingen van het beleid. Het doel is dat die wijzigingen per 1 januari 2026 in werking zullen treden. Wij erkennen dat dit een proces is van de lange adem. Wij zien echter ook in dat dit de geijkte termijnen zijn die nodig zijn om de relevante verordeningen en omgevingsplannen aan te passen. Ook door recente wetwijzigingen (Omgevingswet, Huisvestingswet, Wet goed verhuurderschap, Wet betaalbare huur) vraagt dit om de nodige zorgvuldige afstemming. Tot die tijd is het mogelijk om zonder vergunning woningen te delen voor 2 huishoudens. Als woning delen voor meer huishoudens bedoeld is, dan geldt er een vergunningsplicht en toetst de gemeente op het aspect leefbaarheid. We merken ook op dat hospitaverhuur tot de mogelijkheden behoort.

Het komende jaar zetten we in op een optimalisatie van de informatievoorziening over woondelen. We kennen op dit onderwerp al een betrekkelijk liberaal ruimtelijk beleid. Maar woning delen heeft ook met andere aspecten te maken. We willen het proces voor de inwoner inzichtelijk(er) maken opdat het delen van woningen meer laagdrempelig wordt.

Aandacht voor studentenhuisvesting

Wij constateren dat de ambitie voor studentenhuisvesting onder druk staat. Door vertraging van projecten behalen we de ambitie van 2025 niet. We delen met u dat er slechts een klein verschil is tussen realisatie en ambitie. We zien wel dat de ambities tot en met 2030, zoals opgenomen in de Nijmeegse woonagenda, die in juli 2024 is vastgesteld, verder reiken: we streven naar 2.500 nieuwe studenteneenheden. Als we dit doel relateren aan (de ontwikkeling van) de financiële ratio's van SSH& leidt dat bij ons tot vragen en zorgen. We willen graag met u hierover nader in gesprek.

Wij vinden het van belang dat vanuit het oogpunt van studentenwelzijn de juiste woning-producten worden gerealiseerd. Voor sociale ontwikkeling, vangnet en gemeenschapsvorming is het belangrijk om ook voldoende onzelfstandige studenteneenheden te ontwikkelen. We zien dat dit onder druk staat.

Verder willen wij aan de slag om meer inzicht, en waar mogelijk: meer sturing, te krijgen op de bijdrage van de particuliere sector als het gaat om het behalen van de ambities voor studentenhuisvesting. In 2025 willen we graag contacten aanhalen met de particuliere verhuurders en andere partijen die zouden kunnen voorzien in studentenhuisvesting. In ons brede overleg studenten- huisvesting willen we dit nader aan de orde laten komen.

Verduurzaming van de sociale voorraad

Wij zijn tevreden hoe de samenwerking verloopt. Tegelijkertijd blijven we benadrukken dat we een gezamenlijk belang hebben om te komen tot een duurzaam Nijmegen.

Uw investeringen leiden tot duurzamere huurwoningen met betere energielabels. Inmiddels heeft slechts 3% van de sociale voorraad nog een slecht energielabel (E/F/G). Verder zien we dat in 2023 alleen het aantal woningen met een goed energielabel (A) zijn toegenomen, en dat alle woningen met overige energielabels zijn afgenomen. Voor wat betreft de voortgang van de uitvoering van de motie “Prioriteit bij laagste labels” met nummer (230712.04) zien we dat u ook vorderingen maakt bij de verbetering van de woningen met energielabel D. Zoals afgesproken worden deze woningen meegenomen in de reguliere, meerjarige, grootschalige onderhoudsplannen. Hierdoor hebben we alle vertrouwen dat u verdere invulling geeft aan dit deel van de nationale prestatie-afspraken.

Transitievisie warmte en energietransitie

Allereerst willen wij de prettige samenwerking in de warmte- en energietransitie benoemen. Zoals bij het actualiseren van de warmtevisie, wat we samen hebben gedaan met inwoners, ondernemers en partners zoals woningcorporaties, maatschappelijke organisaties, netbeheerders, andere overheden en belanghebbenden.

Onze warmtevisie 2024 geeft zowel een richting voor de lange termijn als focus op de korte termijn. De visie beschrijft wat we de komende tien jaar doen, en waar en wanneer er stappen gezet gaan worden. De warmtetransitie wordt uitgevoerd via een gebiedsgerichte aanpak waarin de gemeente de regie voert. De warmtevisie 2024 is inmiddels door het college aan de gemeenteraad aangeboden ter vaststelling. Voor het in de warmtevisie genoemde gebied Dukenburg, waar een warmtenet wordt uitgewerkt, stellen we nog een uitvoeringsplan op.

Ook werken we aan de oprichting van een publiek integraal warmtebedrijf om als eerste Dukenburg te voorzien van betaalbare warmte. Voor het gebied rond het stationsdistrict wordt eerst een haalbaarheidsonderzoek naar een warmtenet uitgevoerd. Hoe we gaan samenwerken om tot uitvoering van de warmtetransitie te komen, werken we graag verder uit met onze partners en specifiek met de woningcorporaties.

Eind 2024 stellen wij de Lokale Energie Strategie vast waarmee we een totaalbeeld geven van de energietransitie op de korte en lange termijn en onze bijdrage aan de landelijke klimaatdoelen.

Naast de ontwikkeling van beleid willen wij onze samenwerking met u uitwerken aan de hand van uw (renovatie-) plannen. We zijn blij dat we deze data inmiddels hebben ontvangen. We gaan graag het gesprek aan om werk met werk te maken en om gebiedsgerichte plannen te maken of uit te werken. Meer specifiek willen wij in het kader van onze aanpak voor verduurzaming van VVE's met u samenwerken bij het verduurzamen van zogenaamd gespikkeld bezit.

Energiefixers

Wij benaderen buurten en complexen waarbij energiearmoede speelt voor een ‘energiefix’ aanbod. Hierin zijn we samen met u opgetrokken: een groot deel van de inwoners, die te maken hebben met energiearmoede, woont in sociale huurwoningen. Dit aanbod loopt tot januari 2025. Wij onderzoeken op welke wijze het aanbod van energiecoaches vanaf januari 2025 voortgezet kan worden. Wij zijn inmiddels hierover met u in gesprek en zetten deze gesprekken graag voort. We willen met u bekijken aan welke ondersteuning uw huurders met energiearmoede behoefte hebben. Vervolgens willen wij onderzoeken of en op welke wijze wij hierin samen kunnen werken.

Klimaatadaptatie, circulariteit en natuurinclusief bouwen

In uw biedingen vinden we dat u uzelf wat tekort doet ten aanzien uw inzet op natuur-inclusief bouwen, klimaatadaptatie en circulair bouwen. Wij zien dat u hierin investeert. U doet dit niet alleen in concrete woningbouwprojecten, maar u neemt ook deel aan diverse werkgroepen welke het afgelopen jaar hun vruchten hebben afgeworpen. Het komende jaar gaan we graag met u verder op zoek naar *quick wins* op het thema klimaatadaptatie. Verder willen we graag met u samenwerken om doelstellingen en acties voor dit onderwerp robuust in de nieuwe meerjarige prestatie-afspraken te laten terugkomen. Wij erkennen daarbij uw kerntaak.

Graag informeren wij u bij deze ook over het opstellen van een soortenmanagementplan en de gebiedsgerichte omgevingsvergunning. Hier hebben we nog geen nadere duidelijkheid / handleiding van de Provincie Gelderland. We schatten in dat ecologisch onderzoek sowieso nodig is voor een vergunningaanvraag. Rekeninghoudend met de natuurkalender en doorlooptijd hebben we in augustus jl. ecologisch onderzoek opgestart. Zodra er concreter nieuws is, zoeken we contact. Mocht er bij de woningcorporaties ontwikkelingen zijn dan horen we dat ook graag (zoals recent is gebleken bij de aanvraag van een Generiek Ontheffing).

Energie-armoede

U vraagt aan ons inkomensondersteuning of lastenverlichting voor mensen die te maken hebben met energie-armoede. In 2024 hebben we u vanuit armoede-regelingen financiële ondersteuning kunnen bieden, dit als gevolg van ongunstige energiecontracten die u (noodgedwongen) bent aangegaan. Op dit moment zijn wij bezig om de stadsbegroting op te stellen. Hieruit blijkt dat deze financiële ondersteuning in 2025 niet meer vanzelfsprekend is. Zodoende gaan we in 2025 graag met u het gesprek aan over duurzame oplossingen, waarbij we ook geïnteresseerd zijn in uw bijdrage.

Kwaliteit van wonen en leven in de wijk

Kwaliteit van wonen en leven in de wijk

Vanuit het woonbeleid werken we aan de ambitie om te voorzien in de woonbehoefte en in toekomstbestendige, gemengde, inclusieve wijken. We streven naar een gevarieerd woningaanbod, dat aansluit bij de behoefte van huidige en toekomstige bewoners. Vanuit

de Nijmeegse woonagenda dragen we met een gevarieerde woningbouwprogrammering bij aan leefbaarheid in buurten en wijken.

In de woonzorgvisie zullen we ingaan op onze zienswijze over de relatie tussen leefbare wijken in relatie tot de verdeling van aandachtsgroepen over de stad. Verder zijn we voornemens in de woonzorgvisie op te nemen dat aan de voorkant duidelijke afspraken worden gemaakt over locaties en randvoorwaarden bij projecten die voor een aanzienlijk deel bestemd zijn voor aandachtsgroepen.

Verder versterken van de sociale basis

Via de langjarige veranderopgave ‘Sturen op een sterke sociale basis in Nijmeegse wijken’, werken we o.a. aan integrale stadsdeelprogramma’s om ook op korte termijn de leefbaarheid van wijken te verbeteren. Bij stadsdeelprogrammeren werken inwoners en professionals vanuit gezamenlijke analyses aan prioriteiten en collectieve aanpakken gericht op sociale thema’s zoals zelfredzaamheid, ontmoeting en preventie. We stellen de samenwerking met de woningcorporaties op alle niveaus (strategisch, tactisch, operationeel) erg op prijs. We zetten de samenwerking in Lindenholt, Zuid en Oost voort en we ontwikkelen de werkwijze bij jeugd door. Samen met de (kern)partners in de sociale basis waaronder de corporaties en met partners uit de zorg geven we verder vorm aan collectieve aanpakken in Noord, Lindenholt en Zwanenveld/Dukenburg. We kijken uit naar het vervolg van deze samenwerking en de actieve bijdrage van corporaties hierbij.

Ontmoeten, community building

Bij elke gebiedsontwikkeling is aandacht voor ontmoeten, niet zozeer door het realiseren van nieuwe gemeentelijke gebouwen maar meer in bestaande voorzieningen en de openbare ruimte. Daarom zetten we met ons beleid voor “Bewegen, Spelen, Sporten en Spelen” steeds meer in om het ontmoeten in de openbare ruimte te faciliteren, of gebruik te maken van ontmoetingsruimten in de omgeving.

Verder willen we ons inzetten om aan de voorkant (planvorming / projectdefinitie) duidelijk te hebben waar een voorgenomen programma aan moet voldoen, inclusief de huisvesting van aandachtsgroepen en de daarbij horende afspraken over gemeenschapsvorming.

Afvalbeleid

Wij werken aan de ontwikkeling van een nieuw afvalbeleid. Bij de uitwerking van dit beleid voeren we sinds dit jaar constructief overleg met u; wij willen deze samenwerking in 2025 en de jaren daarna voortzetten en intensiveren. Wij zullen daarbij aandacht hebben voor de leefbaarheid en de kwaliteit van de openbare ruimte. Ons doel is te komen tot meer afvalscheiding én een goede kwaliteit van de in te zamelen herbruikbare stromen (zoals GFT, oud papier en plastic+). Bij de inzameling van de herbruikbare stromen willen we in samenwerking met u waar mogelijk toe naar maatwerkoplossingen, we zullen ons ook richten op de verantwoordelijkheid die bewoners zelf kunnen nemen voor hun afvalbeheer. Daar waar wij een collectieve inzamelvoorziening voor herbruikbare stromen kunnen inrichten, willen wij dit koppelen aan een systeem van collectieve verantwoordelijkheid van de bewoners met een financiële incentive bijvoorbeeld via de

servicekosten. We verwachten van dit instrument positieve effecten. Daarom vragen wij uw medewerking om dit mogelijk te maken.

Oog voor kwetsbare Nijmegenaren, wonen met zorg

Taakstelling vergunninghouders

Wij zien ons in 2024 geconfronteerd met een relatief groot tekort op de taakstelling als het gaat om het huisvesten van vergunninghouders. Het doet ons deugd dat we hiervoor een robuuste overlegstructuur hebben ingericht en dat we met lef en inzet resultaten boeken. En dat we samen optrekken richting provincie en COA. In 2025 gaan we als gemeente verder met het pakken van kansen en gaan we aan de slag met doorstroomlocaties. Daarbij hebben we u in 2024 financiële ondersteuning geboden op het huisvesten van vergunning- houders in grotere eengezinswoningen. Het valt te bezien of wij dit ook in 2025 kunnen doen.

Wonen en zorg: oog voor kwetsbare Nijmegenaren

In 2024 zullen wij – met uw hulp en bijdrage – de Nijmeegse woonzorgvisie afronden. In dit kader spelen enkele kwesties die we graag met u willen afstemmen. Het gaat onder andere over het levensloopgeschikter maken van de bestaande voorraad, over het faciliteren van ontmoeting binnen woonzorgclusters, over de huisvesting van diverse aandachtsgroepen, waaronder statushouders, en de spreiding van deze aandachtsgroepen over de regio en de stad.

We zetten in op ondersteuning van gemeenschapsvorming via de Sociale Basis, zowel bij ontwikkelingen in de bestaande stad als nieuwbouw. Waar vanwege de specifieke doelgroep dit onvoldoende ondersteund kan worden door de Sociale Basis (bijvoorbeeld bij ouderen met intensieve zorg of aandachtsgroepen), maken we bij nieuwbouw-ontwikkeling graag afspraken met u over (tijdelijke) extra inzet op gemeenschapsvorming en de realisatie van levensloopbestendige, rolstoelgeschikte, geclusterde en zorggeschikte woningen. Bij woonzorgprojecten met faciliteiten voor ontmoeting maken we aan de voorkant afspraken met u. Dit zijn complexe vraagstukken. Wij vinden daarom de uitvoeringsagenda behorende bij deze visie van groot belang om de voorliggende ambities concreet te maken. Tegelijk blijven we graag met u in gesprek om te verkennen hoe we openstaande vraag voor de korte termijn in goede banen kunnen leiden.

Afsluiting

In uw brief geeft u aan wat u in 2025 gaat bijdragen aan de gemeentelijke beleidsdoelstellingen. Dit aanbod ligt in het verlengde van de Samenwerkingsagenda Wonen 2020 - 2025. Wij hebben uw brief, de activiteitenoverzichten en deze reactiebrief vertaald in een agenda. Die agenda vindt u in bijlage 1. Voor het komende jaar zien wij dit als onze voornaamste gespreksonderwerpen.

In 2024 heeft onze raad divers beleid vastgesteld, en er is meer onderweg: in 2025 zal de raad de omgevingsvisie gaan vaststellen. 2025 wordt een uniek jaar waarin wij de Samenwerkingsagenda Wonen 2021 – 2025 zullen afronden.

Tegelijk zullen wij dan nieuwe meerjarige prestatie-afspraken gaan maken. Hiertoe doorlopen wij nu gezamenlijk, met u en met de huurderorganisaties, een voorbereidend traject, om zo het maken van nieuwe meerjarige prestatie-afspraken goed te laten verlopen.

In de nieuwe meerjarige prestatie-afspraken zal het nieuw vastgestelde beleid zijn doorwerking gaan krijgen. Wij kijken hier erg naar uit!

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Nijmegen

A.P.W. van de Klift
gemeentesecretaris

H.M.F. Bruls
burgemeester

Bijlage:

1. Agenda met de corporaties voor 2025

