Nijmegen



Woonfonds Nijmegen

April 2024

Inhoudsopgave

1. Inleiding

2. Woonfonds Nijmegen

a. Doelstellingen van het fonds
b. Selectie en beoordelingscriteria van het fonds
c. Aanvraagproces van het fonds

3. Evaluatie

Inleiding

Veel inwoners ondervinden aanhoudend moeite met het vinden van passende woonruimte in de stad. We hebben daarom een flinke woonopgave om de komende jaren tot 2030 minimaal 12.000 woningen toe te voegen waarvan 2/3 betaalbaar moet zijn. Dat gaat niet vanzelf, omdat projecten voor deze categorie te maken hebben met onrendabele toppen. Extra financiële middelen zijn nodig om deze projecten van de grond te krijgen en te starten met de bouw om zo tegemoet te komen aan de grote vraag naar betaalbare woningen. Het doel is om elke inwoner de kans te bieden op een woning in een aantrekkelijke buurt, omringd door groen en met uitstekende bereikbaarheid. Wij maken een Woonfonds Nijmegen om deze opgave aan te pakken en te zorgen dat iedereen in onze stad niet letterlijk en figuurlijk in de kou staat: wonen is een recht. De focus ligt op het aantal woningen, de urgente vraag naar betaalbare woonruimtes én de huisvesting voor bijzondere doelgroepen. Dit past bij de afspraken die we hebben gemaakt met het Rijk, de Provincie Gelderland en de Groene Metropoolregio door middel van de Woondeal 2.0 en de Verstedelijkingsstrategie. In 2023 heeft het Rijk via de Startbouwimpuls middelen ter beschikking gesteld. Deze Startbouwimpuls was bedoeld voor projecten die planologisch ver genoeg zijn om te starten met bouwen, maar door de veranderde economische omstandigheden de business case niet meer konden rond rekenen. Daardoor dreigen deze projecten te vertragen of on hold te worden gezet. Door deze veranderde omstandigheden - gestegen rente, gestegen bouwkosten en toegenomen bevolkingsgroei - wordt het steeds moeilijker om nieuwe betaalbare woningen te bouwen. Alleen als alle partijen een stapje extra zetten, kunnen we de bouwproductie op gang houden. Wij ontvingen een bijdrage van €2,5 mln. uit deze Rijksregeling. Er was echter een aanvraag van totaal €13,9 mln. aan haalbare projecten door ons ingediend. Dit toont de noodzaak om ook lokaal te kijken naar middelen om de (betaalbare) woningbouw te stimuleren.
Het Woonfonds Nijmegen, zoals al beschreven in het Coalitieakkoord "Ons Nijmegen, Stad van Iedereen", is een noodzakelijke stap om betaalbare woningen te bouwen. Met een initiële investering van € 10 miljoen in het Woonfonds van de gemeente Nijmegen, en de mogelijkheid om dit bedrag jaarlijks met maximaal € 2 miljoen te verhogen bij positieve resultaten in de grondexploitaties, wordt dit geld ingezet voor uiteenlopende doeleinden, waaronder betaalbare koop- en huurwoningen, flexwoningen, studentenhuisvesting, gemeenschappelijk wonen en het financieel haalbaar maken van wonen voor specifieke doelgroepen.
Het Rijk stuurt op meer regie en versnelling van betaalbare woning; wij geven daar met Woonfonds Nijmegen een lokale impuls aan. Dit is nader uitgewerkt in deze notitie.

Leeswijzer
In deze notitie belichten wij niet alleen de hierboven besproken aanleiding voor de oprichting van het Woonfonds in hoofdstuk 1, maar gaan we in hoofdstuk 2 in op de uitwerking van het Nijmeegse Woonfonds. Verder beschrijven we een aantal relevante stappen om het fonds later te evalueren (hoofdstuk 3).

1. Woonfonds Nijmegen

Het Woonfonds Nijmegen is een uitvoeringsregeling, gericht op het concreet bereiken van resultaten voor het versnellen van woningbouwprojecten, het vergroten van de diversiteit in het woningaanbod met aandacht voor de leefbaarheid in de wijken. Hieronder wordt nader ingegaan op deze regeling, inclusief de doelstellingen, de selectie- en beoordelingscriteria, het aanvraagproces de financieringsmogelijkheden.

Doelstellingen van de Woonfonds

De hoofddoelstellingen van het Woonfonds omvatten:

1. **Het versnellen van de (betaalbare) woningbouw in de stad**

Het eerste hoofddoel van het Woonfonds is gericht op het bevorderen van de woningbouw in Nijmegen, met speciale nadruk op betaalbare huisvesting. Dit doel is van belang om het groeiende woningtekort aan te pakken en ervoor te zorgen dat de stad kan voldoen aan de vraag naar passende betaalbare woningen.

2. **Het verbeteren van de toegang tot betaalbare woningen voor verschillende doelgroepen**

Het *tweede* hoofddoel van het Woonfonds richt zich op het vergroten van de toegang tot betaalbare huisvesting voor diverse bevolkingsgroepen, waaronder huishoudens met lagere en middeninkomens. Hierbij is aandacht voor het verminderen van sociaaleconomische ongelijkheid en leefbaarheid in de stad, met specifieke focus op de volgende typen woningen:

- *Betaalbare koop- en huurwoningen*
  - Het Woonfonds is erop gericht om zowel betaalbare koopwoningen als huurwoningen beschikbaar te maken voor inwoners van Nijmegen. Dit omvat woningen voor zowel lage- als middeninkomensgroepen.
- *Flexwoningen*
  - Het Woonfonds ondersteunt de ontwikkeling van flexwoningen, wat een innovatieve benadering van huisvesting is. Flexwoningen zijn vaak compact en flexibel in gebruik, en kunnen een oplossing bieden voor mensen met diverse huisvestingsbehoeften, waaronder starters, studenten en alleenstaanden.
- *Studentenhuisvesting*
  - Nijmegen is een universiteitsstad met een groeiende studentenpopulatie. Het Woonfonds draagt bij aan de realisatie van studentenhuisvesting om de groeiende vraag naar passende woonruimte voor studenten te accommoderen.
- *Gemeenschappelijk wonen / gezamenlijke woonprojecten / CPO*
  - Het Woonfonds ondersteunt gemeenschappelijke woonprojecten waarin mensen samenwonen en bepaalde voorzieningen delen. Dit kan helpen om sociale cohesie te bevorderen en gemeenschappen te versterken.

- *Wonen voor bijzondere doelgroepen*
    - Het Woonfonds streeft ernaar om woningen beschikbaar te stellen voor bijzondere doelgroepen, zoals senioren, mensen met een beperking of andere specifieke behoeften. Hierbij wordt rekening gehouden met de unieke eisen van deze groepen.

Deze hoofddoelstellingen vormen de kern van het Woonfonds en dienen als leidraad voor alle daaropvolgende acties en initiatieven. Naast deze hoofddoelstellingen streven we ook naar de volgende complementaire doelstellingen:

- Verbreden van het woningaanbod

Een andere belangrijke doelstelling van het Woonfonds is het verbreden van het woningaanbod in Nijmegen. Dit houdt in dat er aandacht wordt besteed aan het bevorderen van verschillende typen woningen en prijsklassen, waaronder sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen. Hierdoor kan de stad tegemoetkomen aan de diverse behoeften van huishoudens, zoals starters en senioren.

- Bevordering van leefbare buurten

Het Woonfonds heeft als doel buurten te creëren, waarin alle bewoners zich welkom, veilig en thuis voelen. Het fonds zal initiatieven ondersteunen die bijdragen aan het opbouwen van gemeenschappen waarin verschillende bevolkingsgroepen harmonieus samenleven met een evenwichtige verdeling en spreiding van betaalbare en dure woningen in de stad. Met het Woonfonds kunnen we op locaties met dure woningen impact maken door daar betaalbare woningen toe te voegen.

Selectie- en beoordelingscriteria Woonfonds

Het Woonfonds heeft als voornaamste doelstelling te voorzien van passende en betaalbare huisvesting, met een specifieke focus op diverse woonvormen, waaronder:

- Betaalbare koopwoningen.
- Betaalbare huurwoningen.
- Flexwoningen.
- Studentenhuisvesting.
- Gemeenschappelijk wonen.
- Woningen voor bijzondere doelgroepen.

Deze verschillende woonvormen zijn leidend bij de selectiecriteria voor subsidieaanvragen, waarbij het Woonfonds zich inzet om aan de huisvestingsbehoeften van diverse bevolkingsgroepen in de stad te voldoen. Deze criteria weerspiegelen de doelen van het Woonfonds en omvatten diverse aspecten van een subsidieaanvraag. Hiermee wordt gewaarborgd dat de toekenning van middelen in lijn is met de missie van het Woonfonds en de behoeften van de stad op het gebied van huisvesting.

De eerste ***selectiecriteria*** bij het Woonfonds zijn:

1. Start bouw 2025 – 2026; garandeert tijdige aanpak van het woningentekort binnen de gestelde termijn.
2. Oplevering woningen uiterlijk 24 maanden na start bouw (2027 - 2028); verzekert snelle beschikbaarheid van nieuwe zorgwoningen voor mensen in nood.
3. Aandeel betaalbare woningen is 66% (zelfstandig, onzelfstandig); garandeert dat de meerderheid van de woningen betaalbaar is voor mensen met verschillende inkomensniveaus.
4. Betrokkenheid van woningbouwcorporatie, projectontwikkelaar, zorginstelling of wooncollectief; verzekert professionele ondersteuning en betrokkenheid bij het project vanuit relevante stakeholders.
5. Juridische zekerheid over start bouw; voorkomt vertragingen en waarborgt de voortgang van het project binnen de vastgestelde tijdlijnen.
6. Meer dan 10 woningen per project; verzekert dat het project een significante impact heeft op het verminderen van het woningentekort binnen de gemeenschap.
7. De maximale bijdrage per woning is vastgesteld op € 25.000,- per woning met een maximum van € 1 miljoen per project.

Hieronder worden de belangrijkste algemene ***beoordelingscriteria*** uiteengezet die wij terug willen zien in de onderbouwing om een bijdrage uit het Woonfonds, zodat een kwalitatieve beoordeling mogelijk is aan de doelstellingen die wij willen bereiken met het Woonfonds.

a) Bijdrage aan het verminderen van het woningtekort met positieve impact voor de inwoners.

Eén van de belangrijkste doelstellingen van het Woonfonds is het aanpakken van het woningopgave. Daarom wordt de mate waarin een project bijdraagt aan het bijdrage aan deze opgave zorgvuldig beoordeeld. Projecten die aantoonbaar bijdragen aan het creëren van nieuwe woningen of het upgraden van bestaande woningen om aan de groeiende vraag te voldoen en daarbij een positieve betekenis hebben voor de wijk en inwoners, kunnen een hogere score behalen.

b) Bijdrage leveren aan de woonbehoefte van de inwoners van de wijk, die de leefbaarheid van de wijk en de diversiteit van buurten bevordert.

Ook wordt de mate van publiek belang en sociale impact van een project beoordeeld. Projecten die een positieve bijdrage leveren aan de woonbehoefte van de inwoners van de wijk en leefbaarheid van de wijk, de diversiteit van buurten bevordert en de gemeenschap betrekt, worden gunstig beoordeeld. Dit kan bereikt worden door het bouwen voor verschillende doelgroepen.

c) Bijdrage levert aan een hoger aandeel betaalbare woningen voor verschillende inkomensgroepen.

Een ander essentieel aspect is de betaalbaarheid van de woningen die door het project worden gerealiseerd. Subsidies worden gunstiger beoordeeld als ze leiden tot een hoger aandeel aan betaalbare woningen voor verschillende inkomensgroepen passend in de wijk.

d) Het project laat zien dat de financiële levensvatbaarheid is geborgd

De financiële levensvatbaarheid van een project is een belangrijk criterium. Het Woonfonds streeft ernaar om middelen op een efficiënte en verantwoorde manier toe te wijzen.

Aanvraagproces Woonfonds

Een transparant en gestructureerd aanvraagproces is van belang om ervoor te zorgen dat de beschikbare middelen effectief worden ingezet voor woningbouwprojecten die aan de doelstellingen van het Woonfonds voldoen. Het proces bestaat uit verschillende stappen die we zorgvuldig doorlopen om te waarborgen dat de toekenning transparant en doelgericht verloopt.

1. **Vaststellen termijn opening en sluiting van de regeling**

We stellen een termijn om aanvragen en stukken in te dienen om zorgvuldig een afweging te kunnen maken tussen verschillende projecten. We kiezen niet voor wie het eerst komt, wie het eerst maalt, maar willen een afweging maken in kwaliteit en mate van impact.

2. **Indienen van aanvragen**

Het aanvraagproces begint met het indienen van aanvragen door gemeente, ontwikkelaars, woningcorporaties en andere belanghebbenden bij het Woonfonds. Deze aanvragen dienen gedetailleerde informatie te bevatten over het voorgestelde woningbouwproject, financiële behoeften, verwachte resultaten en andere relevante gegevens. Het is van belang dat de aanvragen volledig en nauwkeurig zijn om een goede beoordeling mogelijk te maken. De vereiste informatie omvat onder andere:

- Een gedetailleerde beschrijving van het voorgestelde project, inclusief locatie, omvang en doelgroep.
- Een overzicht van de financieringsstructuur van het project.
- Uitgebreide onderbouwing van de gevraagde middelen vanuit het Woonfonds en andere bronnen van financiering (beoordelen business-case).
- Prognoses met betrekking tot de verwachte impact van het project, zoals het aantal woningen, de betaalbaarheid in de verschillende prijscategorieën en de leefbaarheidsaspecten.
- Een tijdschema voor de uitvoering van het project, inclusief belangrijke mijlpalen en deadlines.
- Een analyse van eventuele risico's en uitdagingen die zich tijdens de uitvoering kunnen voordoen, evenals voorgestelde strategieën om hiermee om te gaan.

Het indienen van aanvragen is de eerste stap in het proces en biedt initiatiefnemers de mogelijkheid om hun projecten voor te leggen aan het Woonfonds en financiële ondersteuning aan te vragen.

3. **Beoordeling en selectie**

Na het indienen van aanvragen volgt een beoordelingsproces. Een ambtelijk beoordelingsteam evalueert de ingediende aanvragen. Het team heeft als doel om de meest veelbelovende projecten te selecteren die het beste voldoen aan de doelstellingen van het Woonfonds en de behoeften van de gemeente Nijmegen. Het beoordelingsproces omvat de volgende stappen:

a. Eerste beoordeling
   In deze fase wordt elke aanvraag beoordeeld op volledigheid en basisvereisten. Aanvragen die niet aan de minimale selectiecriteria voldoen, worden afgewezen. Dit omvat onder andere het controleren van de vereiste documentatie, het bestuderen van de projectbeschrijving en het controleren van de financiële informatie.

b. Evaluatie op beoordelingscriteria
   Aanvragen die de eerste beoordeling doorstaan, worden vervolgens beoordeeld aan de hand van de beoordelingscriteria. Deze criteria zijn zorgvuldig vastgesteld om ervoor te zorgen dat de subsidies worden toegekend aan projecten die het meest bijdragen aan de doelstellingen van het Woonfonds. De beoordelingscriteria zijn hierboven uitgebreid besproken.

c. Interviews en toelichting
   In sommige gevallen kan het beoordelingsteam besluiten om aanvragers uit te nodigen voor een interview of toelichting om meer inzicht te krijgen in de details van hun project en eventuele vragen te beantwoorden. Dit kan helpen om een diepgaander begrip te krijgen van de aanvraag en eventuele onduidelijkheden op te helderen.

d. Rangschikking en selectie
   Op basis van de beoordeling van de aanvragen en de interviews, indien van toepassing, wordt een rangschikking opgesteld. Projecten worden beoordeeld op hun geschiktheid, haalbaarheid en bijdrage aan de doelstellingen van het Woonfonds. De hoogst gerangschikte projecten worden geselecteerd om in aanmerking te komen voor subsidie. We kijken aan de hand van de concrete projecten hoe het zit met de staatssteunregels en deze regels na te leven bij de inzet van de gelden voor de
   projecten en daar waar nodig de vereiste kennisgeving of aanmelding wegens staatssteun bij de Europese Commissie in te dienen.

e. Besluitvorming en toekenning
   De definitieve besluitvorming en toekenning van subsidies wordt uitgevoerd door het college van de gemeente Nijmegen. Het college maakt gebruik van de aanbevelingen en rangschikkingen van het beoordelingsteam, maar heeft de uiteindelijke autoriteit om middelen toe te kennen aan geselecteerde projecten.

Dit beoordelings- en selectieproces zorgt ervoor dat de beschikbare middelen op een transparante en effectieve manier worden toegewezen aan woningbouwprojecten die aantoonbaar bijdragen aan de doelstellingen van het Woonfonds en de behoeften van de gemeente Nijmegen.

Verschillende financieringsmogelijkheden Woonfonds

Het Woonfonds heeft een aantal financieringsmogelijkheden voor het ondersteunen van woningbouwprojecten en het bevorderen van betaalbare en duurzame huisvesting in de gemeente Nijmegen. Hieronder volgt een overzicht van de verschillende toepassingsopties van de regeling:

1. Directe financiering van projecten
   De gemeente kan het fonds gebruiken om rechtstreeks woningbouwprojecten te financieren. Dit kan inhouden dat ze bijdragen aan de ontwikkelingskosten of de bouwkosten om projecten haalbaar te maken, vooral in gevallen waar de markt tekortschiet.

2. Ondersteuning aan projecten
   Het fonds kan subsidies of leningen met een lage rente verstrekken aan ontwikkelaars om de bouw van betaalbare woningen te stimuleren. Dit kan de financiële haalbaarheid van projecten verbeteren en de bouw van meer betaalbare woningen mogelijk maken, zoals onrendabele huren ondersteunen voor grote woningen voor statushouders (voor corporaties) of gemeenschappelijke ruimtes voor woonzorgcomplexen.

3. Grondontwikkeling en infrastructuur
   Het fonds kan worden gebruikt voor de aankoop en ontwikkeling van grond of het aanleggen van essentiële infrastructuur, wat de totale kosten voor woningbouwprojecten kan verlagen.

4. Renovatie en transformatie van bestaande gebouwen
   Het inzetten van het fonds voor renovatie of transformatie van bestaande gebouwen draagt bij aan de vermindering van leegstand en benut de bestaande infrastructuur efficiënter.

3. Evaluatie Woonfonds

In dit onderdeel wordt de evaluatie besproken om ervoor te zorgen dat de gestelde doelstellingen worden behaald en de inspanningen effectief zijn om de inzet van het Woonfonds aan te tonen voor mogelijke toekomstige inzet van mensen en middelen om bij te dragen aan de woonopgave voor Nijmegen. Na afloop van de periode 2024 en 2025 wordt het Woonfonds eind 2025 geëvalueerd. Deze evaluatieronde omvatten het verzamelen van data en feedback gericht op een beoordeling van zowel de toegankelijkheid als de effectiviteit van het Woonfonds. De evaluatie is opgedeeld in verschillende componenten zoals:

1. Analyse van het Woonfonds
- In hoeverre heeft het Woonfonds bijgedragen aan het realiseren van betaalbare en duurzame zorgwoningen?
- Hoe effectief was het fonds in het aantrekken van diverse aanvragers en het stimuleren van participatie?
- Wat waren de belangrijkste obstakels bij het aanvragen van subsidies en hoe kunnen deze worden aangepakt?
- Welke aspecten van het fonds werden als positief ervaren en welke als verbeterpunten?

2. Impactmeting op doelgroepen
- Welke concrete verbeteringen zijn waargenomen in de levenskwaliteit van bewoners als gevolg van de gefinancierde projecten?
- In hoeverre hebben de projecten bijgedragen aan het vergroten van de toegankelijkheid van zorgvoorzieningen voor de doelgroepen?

3. Sociaal-economische impact
- Hoe hebben de gefinancierde projecten bijgedragen aan de lokale economie, bijvoorbeeld door het creëren van werkgelegenheid of stimulering van lokale bedrijvigheid?
- Welke sociale voordelen zijn voortgekomen uit de projecten, zoals versterking van sociale cohesie, leefbaarheid en gemeenschapsbinding?
- Zijn er onverwachte sociale of economische neveneffecten waargenomen die niet direct gerelateerd waren aan de initiële doelstellingen van de projecten?

4. Best practices en verbeterpunten
- Welke succesvolle praktijken zijn geïdentificeerd tijdens de uitvoering van de projecten?
- Wat waren de belangrijkste obstakels of uitdagingen die zich hebben voorgedaan tijdens de implementatie van het Woonfonds?
- Welke specifieke aanbevelingen kunnen worden gedaan ter verbetering van toekomstige rondes van het fonds, gebaseerd op lessen geleerd uit de evaluatie?

De beschreven stappen dragen bij aan een succesvolle start en mogelijke voortzetting van het Woonfonds afhankelijk van politieke keuzes in de toekomst.