Nijmegen

Postadres
Gemeente Nijmegen
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

Bezoekadres
Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen

T 14 024
nijmegen.nl

Contactpersoon
R. Wouters
r.wouters@nijmegen.nl

Ons kenmerk
D221219156

Aan de gemeenteraad van Nijmegen

Datum 13 december 2022
Onderwerp Prestatieafspraken met Platform Nijmeegse Woningcorporaties en huurdersorganisaties 2023

Geachte leden van de raad,

Op 6 oktober 2022 hebben de woningcorporaties (Talis, Portaal, Woonwaarts en SSH&), de aan deze corporaties gerelateerde huurdersorganisaties en de gemeente Nijmegen in het tripartiete overleg gesproken over de meest urgente en actuele onderwerpen in het kader van de Samenwerkingsagenda Wonen 2021 – 2025 (SAW).

In deel 1 van deze brief komen de aandachtspunten terug die uw raad aan het college op 6 juli 2022 heeft meegegeven. In deel 2 van deze brief informeren wij u over de uitkomsten van dit overleg. Tot slot gaat deel 3 van deze raadsbrief in op de motie “Laat de zon schijnen op daken en daarmee in portemonnees van huishoudens (1)”, die door uw raad op 2 november 2022 is aangenomen.

Deel 1: aandachtspunten raad
In de raadsbijeenkomst van 6 juli 2022 heeft u enkele aandachtspunten meegeven voor de inzet van het college in deze prestatie-afspraken-cyclus. Het college heeft toegezegd deze mee te nemen in de gesprekken over de prestatieafspraken. Daarbij ging het onder andere over sociale huur, middeldure duur, natuurinclusief bouwen, vergrijzing van tuinen (klimaatadaptatie) en de verduurzaming van de laagste labels. Naast de informatie in dit deel van de brief is in deel 2 aandacht voor zaken die u heeft aangegeven en tripartiete zijn besproken.

Sociale huur
Ten aanzien van nieuwbouw kent de door u vastgestelde Uitvoeringsagenda Wonen 2020 – 2025 ‘Mix op Maat’ (UAW) een rechtstreekse doorwerking naar de meerjarige prestatie-afspraken, ofwel de SAW: het doel is dat tot en met 2025 de Nijmeegse woningcorporaties hun sociale voorraad tot minimaal 30.650 woningen laten toenemen. Dit beleid is ook vertaald als afspraak met de corporaties. Uit de biedingen blijkt dat er voldoende plannen zijn om dit aantal te halen.

Middeldure huur
In de UAW is ook opgenomen dat 15% van de nieuwbouwproductie moet bestaan uit middeldure huurwoningen. In de SAW is afgesproken dat de corporaties 150 middeldure huurwoningen toevoegen tot en met 2025. Uit de biedingen blijkt dat er de komende jaren meer middeldure huurwoningen in de plannen van de woningcorporaties zijn opgenomen: vorig jaar was er nog sprake van plannen voor 6 woningen, nu is dat opgelopen naar 77. We verwachten hier in de komende jaren dus nog extra inzet van de corporaties. Hiertoe worden plannen gemaakt.

Studentenhuisvesting
Er worden 500 studentenwooneenheden toegevoegd (onzelfstandige en zelfstandige eenheden) tot en met 2025. Dit sluit aan bij de geformuleerde doelstelling. Het is wel minder dan in de bieding van vorig jaar is opgenomen; toen was er nog sprake van 700 eenheden. Dit ligt aan een vertraging van een groot project waarvan de realisatie nu is voorzien in 2026. Daarmee valt dit project buiten de plantermijn van de SAW.

Ten aanzien van onderstaande punten hebben we buiten het tripartiete overleg om input opgehaald.

Leefbaarheid
Ten aanzien van leefbaarheid is gesteld dat dit onder druk staat bij complexen met veel kwetsbare huurders. Corporaties en gemeente kijken naar een betere spreiding van huurders over de stad en welke locaties daarvoor ingezet kunnen worden. Verder zijn corporaties, huurdersorganisaties en gemeenten in gesprek (onder andere via thema-bijeenkomsten) om naar aanleiding van praktische vragen en casuïstiek voorkomende problemen op te lossen en beter met elkaar samen te werken.

Klimaatadaptief bouwen
Het thema ‘klimaatadaptief bouwen’ behelst het omgaan met hittestress, het beperken van wateroverlast en het natuur-inclusief bouwen. Dit thema is nog in ontwikkeling, maar komt steeds meer op de agenda en in projecten tot uiting. We zetten dit nu vooral in op kleine schaal, in specifieke projecten. Het streven is dit op grote schaal uit te kunnen zetten. Met name de kosten die hiermee gepaard gaan, vormen een mogelijk knelpunt, vooral in deze tijden. Toch kunnen we in het algemeen stellen dat bij nieuwbouw-ontwikkelingen steeds meer rekening wordt gehouden met maatregelen tegen hittestress en wateroverlast, zoals isolatie, waterberging en een groene woonomgeving.

Voor natuurinclusief bouwen is een toolbox ontwikkeld. Deze is nu vooral ingericht op de ontwikkeling in de Waalsprong. Het streven is om deze ook voor de rest van stad toepasbaar te maken. De corporaties zijn bekend met de toolbox en bekijken per project de mogelijkheden van toepassing. Er wordt gewerkt aan meer biodiversiteit en meer groen in de stad. Nadere gesprekken over concrete toepassingen voor nieuwbouw én in de bestaande voorraad volgen.

Deel 2: Conclusies tripartiete overleg
De biedingen van de corporaties zijn in lijn met de SAW en de opgaven die we in Nijmegen kennen op het gebied van volkshuisvesting. Aanvullend hierop zal er komend jaar extra aandacht zijn voor energie- armoede en het versnellen van woningbouwprojecten. Daarbij spelen nieuwe ontwikkelingen, zoals het stikstof- dossier en stijgende prijzen, een rol.

Concreet hebben we de volgende afspraken gemaakt in het tripartiete overleg:

1. We actualiseren de nieuwbouw-tabel, zoals opgenomen in bijlage 1 van de SAW.
2. In 2023 actualiseren en herijken we de SAW.
3. College en corporaties gaan in gesprek om te zien wat partijen doen – en meer kunnen doen – aan verduurzamen woningvoorraad.
4. We onderzoeken uitbreiding capaciteit energiefixers.

Deze vier punten zijn de aanvullende prestatieafspraken die deze cyclus heeft opgeleverd. Deze worden hieronder kort toegelicht.

Ad 1. Actualiseren nieuwbouwtabel
De tabel “ontwikkelingen van het corporatiebezit 2021-2025”, bijlage 1 van de SAW, is naar aanleiding van het tripartiete overleg geactualiseerd. Hoofdlijn is dat tot en met 2025 ten opzichte van vorig jaar er per saldo 50 sociale huurwoningen en ongeveer 60 middenhuur woningen extra in de plannen van de corporaties zijn opgenomen.

Ad 2. Actualiseren en herijken Samenwerkingsagenda Wonen
In deze cyclus hebben partijen duidelijk de behoefte en de urgentie gedeeld om in 2023 aan de slag te gaan met het actualiseren en herijken van de SAW. Het is zaak om naast een aantal macro-economische trends (zoals stijgende prijzen, beperkte middelen) een aantal elementen te verwerken, zoals daar zijn:

- coalitieakkoord: juni 2022
- landelijke prestatieafspraken tussen rijk en corporaties (n.a.v. vermindering verhuurderheffing): bekend in juli 2022
- nationale bouw- en woonagenda, inclusief Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting:
- de prestatieafspraken tussen rijk en provincies: bekend in november 2022
- actualisatie woondeal: in ontwikkeling
- het woonbehoefte-onderzoek: oplevering van het onderzoek wordt begin 2023 verwacht
- woonzorgvisie: in ontwikkeling

Het bod van de corporaties is in april / mei 2022 opgesteld en in juni verzonden. Na ontvangst van de biedingen hebben zich een aantal belangrijke ontwikkelingen voorgedaan die niet in biedingen zijn opgenomen en dus niet in deze cyclus meegenomen konden worden. Met de corporaties en de huurdersorganisaties is afgesproken dat we deze ontwikkelingen daarom betrekken bij de actualisering en herijking van de SAW in 2023. De bedoeling is om al het bovenstaande in hun onderlinge samenhang een doorwerking te laten krijgen in de SAW.

Vertraging woonbehoefte-onderzoek
De uitkomsten van het woonbehoefte-onderzoek zijn relevant voor actualisatie van beleid en prestatieafspraken. Er is enige vertraging in de realisatie van het onderzoek opgetreden. Daarom zullen wij niet - zoals is gecommuniceerd - eind 2022, maar in het eerste deel van 2023 hierover met uw raad in gesprek gaan.

Ad 3 en 4. Verduurzaming woningvoorraad, energiearmoede en energie-fixers
Dit onderwerp is geagendeerd in het tripartiete overleg omdat dit een urgent en acuut probleem is dat aandacht nodig heeft, nu en in de toekomst. Vanuit de huurdersorganisatie is bevestigd dat er steeds meer signalen zijn dat huurders (financieel) in de knel zitten door stijgende energieprijzen en kosten voor levensonderhoud.

Energie-armoede: korte termijn
De gemeente heeft een crisisteam opgericht, waar onder andere de corporaties op zijn aangehaakt. Het team heeft gezocht naar passende tijdelijke interventies om de problematiek op korte termijn te verzachten. Op 1 november jongstleden heeft het college een pakket maatregelen vastgesteld. Wij verwijzen hierbij naar de raadsbrief ‘Aanpak energiecrisis’.

Energie-armoede: lange termijn
Het college en de corporaties gaan in gesprek om een (beter) beeld te krijgen van elkaars ambities ten aanzien van duurzaamheid en de bijbehorende planningen. Tevens vindt dan een bredere verkenning plaats of wat partijen doen om de woningvoorraad te verduurzamen, en een verkenning of er meer mogelijkheden voor een snellere en/of een grootschaligere uitvoering. Dan gaat het niet alleen over de label-planning, maar ook over het aardgasvrij maken van wijken en over de installatie van zonnepanelen. In bijlage 1 is opgenomen wat de corporaties in hoofdlijn concreet gedaan hebben en gaan doen aan verduurzaming.

Deel 3: Motie zonnepanelen
De raad heeft op 2 november een motie aangenomen die het college opdraagt om “tijdens de huidige, nog lopende onderhandelingen over de prestatieafspraken namens de gemeente in te zetten op een verplichting van zonnepanelen op elk geschikt dak van een woning van de woningbouwcorporaties die in Nijmegen actief zijn”.

Het college heeft de motie besproken met de corporaties. Daaruit is naar voren gekomen dat de corporaties snel willen verduurzamen vanwege de betaalbaarheid. Daarbij is er sprake van meerdere methodes om te verduurzamen, het gaat niet alleen om het installeren van zonnepanelen. De corporaties geven prioriteit aan het verbeteren van woningen met E, F en G- labels. Voor isolerende maatregelen vragen corporaties geen huurverhoging vanaf 2023. De corporaties leggen zonnepanelen aan waar ze dat kunnen en waar de mensen dat willen.

Daarbij geven de corporaties aan te maken te hebben met begrenzingen. Zo is er een explosieve vraag naar zonnepanelen, terwijl het leveren van panelen steeds langer duurt

door tekorten aan mensen en materialen. Ten derde is het zo dat door wet- en regelgeving het lastig is om huurders van appartementen van persoonlijke teruglevering te voorzien. Ook zijn corporaties afhankelijk van andere investeringen, zoals het aanleggen van bijvoorbeeld warmtenetten.

In het algemeen bekijken de corporaties waar ze meer kunnen doen, zij zetten daarbij in op versnelling. Meer concreet gaat *Talis* de komende tijd onderzoeken hoe het plaatsen van zonnepanelen verder uitgerold kan worden in de projecten, ook als er geen subsidie is of als de woningen al een beter energielabel hebben. *Portaal* gaat de campagne die ze 2 jaar geleden hebben gelanceerd updaten en herhalen, wat betekent dat ze zonnepanelen pro-actief gaan aanbieden. Bij *Woonwaarts* is op dit moment een lange wachttijd voor het plaatsen van zonnepanelen. Dat ligt aan de beperkt beschikbare deskundige capaciteit om de panelen te leggen én aan het beperkt beschikbaar zijn van de panelen en materialen zelf. Er wordt gekeken óf en hoe dit versneld kan worden. Bij *SSH&* staan de laatste complexen in de planning om daar zonnepanelen te plaatsen.

Bijlage 2 bevat meer achtergrondinformatie over de aanpak van corporaties ten aanzien van het installeren van zonnepanelen. Deze bijlage bevat ook een vergelijking met nationale cijfers, gebaseerd op de Aedes-benchmark.

Vervolg
Met deze raadsbrief hebben wij de gedane toezegging van de raadsbijeenkomst van 6 juli jl. ingevuld. Tevens hebben wij de op 2 november jl. aangenomen motie “Laat de zon schijnen op daken en daarmee in portemonnees van huishoudens (beslispunt 1)” beantwoord. Verder bent u geïnformeerd over wat het tripartiete overleg heeft opgeleverd en wat de nieuwe prestatie-afspraken zijn. Ook hebben wij aangegeven dat in 2023 de Samenwerkingsagenda Wonen geactualiseerd en herijkt gaat worden. Wij zullen u op korte termijn informeren over hoe dit traject zal gaan verlopen.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Nijmegen

A.P.W. van de Klift
gemeentesecretaris

H.M.F. Bruls
burgemeester