Van: Secretaris | Nijmeegsecorporaties <secretaris@nijmeegsecorporaties.nl>
Verzonden: dinsdag 1 juli 2025 12:19
[redacted]
Onderwerp: brief van woningcorporaties en Nijmeegse politieke partijen

Geachte griffie, [redacted]

Hierbij ontvangt u een brief van de Nijmeegse woningcorporaties voor de politieke partijen ten behoeve van hun verkiezingsprogramma's.
Ik wil u vragen deze door te sturen naar de lokale partijen.

Hartelijk dank en met vriendelijke groet,

Masja van der Wielen
bestuurssecretaris Platform van Nijmeegse Woningcorporaties (PNW)

T | (024) 352 38 44
[redacted]
E | secretaris@nijmeegsecorporaties.nl
Werkdagen | maandag, dinsdag, woensdag en donderdag

Aan politieke partijen Nijmegen
Gemeente Nijmegen
Postbus 9105
6500 HG NIJMEGEN

Datum	Ons kenmerk	Afkomstig van	Behandeld door	Betreft
20-06-2025	P25-72	PNW	Masja van der Wielen	Wonen in Nijmegen

Geachte (leden lokale partij Nijmegen),

Als vier Nijmeegse woningcorporaties werken we nauw samen met het bestuur van de stad waarvan u na de gemeenteraadsverkiezingen in maart 2026 mogelijk een belangrijk onderdeel bent. Daarom willen wij, woningcorporaties Portaal, SSH&, Talis en Woonwaarts, u met deze brief informeren over het belang van goed en betaalbaar wonen in Nijmegen. We vragen aandacht voor de (volkshuisvestelijke) thema's *Betaalbaar wonen en sluitende corporatie financiën, Beschikbaarheid, Leefbaarheid en Veiligheid, Duurzaamheid en Premium Partnership.* Daarnaast vindt u in de bijlage context met betrekking tot landelijke volkshuisvestelijke opgaven en omstandigheden. U kunt deze brief beschouwen als suggesties en adviezen voor uw verkiezingsprogramma en uw keuzes. We gaan hierover graag met u in gesprek via een verdiepende bijeenkomst. Hiervoor wordt u uitgenodigd.

Wonen in Nijmegen, daar zorgen we sámen voor!

Doordacht lokaal woonbeleid is cruciaal voor uw inwoners: huurders, kopers en woningzoekenden. Net als in veel andere delen van het land kent ook Nijmegen een tekort aan sociale huurwoningen en studentenkamers. Daarnaast loopt de investeringscapaciteit van woningcorporaties terug terwijl onze opgaven groeien. Want behalve voor voldoende goede en betaalbare woonruimte, zetten wij ons ook in voor duurzame woningen in veilige wijken waar mensen prettig samen wonen. Voor het vormen van uw verkiezingsprogramma's dragen wij graag onderstaande, cruciale punten aan voor lokaal woonbeleid. We moeten hier samen met de gemeente, inwoners en andere partijen op samenwerken. Daarbij zetten we altijd in op wederkerigheid waarin wij als woningcorporaties onze rol en verantwoordelijkheid nemen en u vragen datzelfde te doen.

Beschikbaarheid:
Wat wij vragen: De gemeente garandeert dat tenminste 30% van de woningbouw in gebiedsontwikkelingen sociale huur is en zorgt voor spreiding van sociale woningbouw in de stad voor veerkrachtige wijken door middel van haar grondbeleid.
De gemeente faciliteert corporaties bij het beter benutten van beschikbare woonruimte en stimuleert kamer- en hospitaverhuur.

Waar nodig is de gemeente onze partner in de lobby m.b.t. inkomenspolitiek of aanpassing van wet- en regelgeving, zoals huurtoeslag op kamers, zodat woningdelen wordt gestimuleerd. Zo wordt de campagne Meer mensen een thuis, die recent door de gemeente is ingezet, een nog groter succes om zo meer aanbod van woonruimte te realiseren.

Leefbaarheid en veiligheid:
Wat wij vragen: De gemeente draagt er zorg voor dat bezuinigingen op het sociaal domein niet leiden tot verslechtering van leefbaarheid en veiligheid in wijken. De gemeente voert regie op het voorkomen van overlast door personen met onbegrepen gedrag.

Er wordt ingezet op integrale en budget overstijgende samenwerking. Er zijn mooie combinaties te maken in het werk van corporaties en gemeente, bijvoorbeeld door renovaties samen te laten gaan met het oplossen van sociale problemen en het aanpakken van de openbare ruimte. Hierdoor maken we de maximale impact en werken we samen aan meer perspectief voor bewoners.

Nijmegen wil een stad zijn waar het goed wonen, werken en leven is voor iedereen. Dat vraagt om gelijkmatige spreiding van sociale huurwoningen over de stad. Om wijken en buurten een plek te laten zijn waar vanuit diversiteit veerkracht en gemeenschapszin ontstaat.

Betaalbaar wonen en sluitende corporatie financiën
Wat wij vragen: Woningcorporaties krijgen nauwelijks subsidie. We moeten presteren op basis van de huurinkomsten die we ontvangen en anders moeten we geld lenen of woningen verkopen. Dat zijn voor ons de enige opties om ons beheer, ons onderhoud en onze investeringen in nieuwbouw en verduurzaming te betalen. Landelijke inkomenspolitiek en lokale armoederegelingen dragen bij aan voldoende financiële ruimte voor onze huurders. Wij staan voor betaalbaar wonen. We willen graag dat de gemeente de corporaties de ruimte biedt en ondersteunt om financieel gezond te blijven en het belang hiervan landelijk onder de aandacht te brengen.

Dakloosheid
Wat wij vragen: Dakloosheid kunnen we het beste tegengaan door het zo vroeg mogelijk te voorkomen. Daarom willen we samen met de gemeente en de zorgpartijen inzetten op het huisvesten van dakloze jongeren. Hierdoor kunnen we hoge maatschappelijke kosten (bijvoorbeeld van de maatschappelijke opvang) vermijden en jongeren een echte kans geven. Dit is bij uitstek een mooi voorbeeld van inzetten op preventie. Wij hebben hier een gezamenlijke inzet op uitgesproken, waarbij we werken vanuit de Wonen Eerst principes.

Duurzaamheid:
Wat wij vragen: Gemeente realiseert het collectieve warmtenet in Dukenburg en aanpalende wijken en zorgt voor betaalbare warmte van het gemeentelijke warmtebedrijf. Daarbij is het van belang dat de gemeente snel duidelijkheid geeft wanneer welke wijken van het aardgas gaan en daarbij moeten de randvoorwaarden goed geregeld zijn.

De warmtetransitie heeft alleen kans van slagen als energie voor onze bewoners niet duurder gaat worden. Voor corporaties is betaalbaarheid van de warmtetransitie een harde randvoorwaarde.

Premium Partnership:
Wat wij vragen: De gemeente zorgt ervoor dat alleen woningcorporaties sociale huurwoningen bouwen in de stad. En draagt bij aan wederkerige samenwerking zodat we ook gezamenlijk aandacht houden voor leefbaarheid en veiligheid in wijken. Grootste knelpunten om onze ambitie te realiseren zijn slepende vergunning- en bezwaarprocedures en de hoge grondprijzen. Om te kunnen bouwen wat nodig is, hebben we dan ook de hulp van de gemeente hard nodig om ons als premium partner in positie te brengen. Essentieel hierbij is langdurig samenwerken en samen optrekken vanaf de start van de gebieds- en planontwikkeling.

Samen werken aan wonen
Goed wonen is voor ons een kerntaak en een voorwaarde voor bestaanszekerheid. Laten we ons samen inzetten om voor alle Nijmegenaren te voorzien in passende woonruimte.

Graag treden we met u in gesprek over onze samenwerking op het gebied van wonen in Nijmegen. Binnenkort nodigen wij u daarom uit voor een verdiepende bijeenkomst. Wilt u daarvóór persoonlijk met ons in gesprek? Dat horen wij graag via Masja van der Wielen (secretaris Platform Nijmeegse Woningcorporaties (PNW)): secretaris@nijmeegsecorporaties.nl.

Wij wensen u veel succes met de verkiezingen en hopen u volgend jaar als partner in wonen voor Nijmegen te treffen.

Met vriendelijke groet,

Antoine Pekel, Directeur-Bestuurder Woonwaarts
Jan van der Meer en Eefje Lentjes, Raad van Bestuur Talis
Kees Stunnenberg, Directeur- Bestuurder SSH&
Sander Heinsman, Voorzitter Raad van Bestuur Portaal

Bijlage: Context volkshuisvestelijke vraagstukken in Nijmegen en Nederland

KIES VOOR WONEN. OOK ALS GEMEENTE

Iedereen heeft recht op een huis om zich thuis te kunnen voelen. Maar lang niet alle huishoudens vinden gemakkelijk een huis dat goed bij hen past en dat voor hen betaalbaar is. Daar kunnen allerlei redenen voor zijn. Daarom zijn er woningcorporaties. In Nijmegen bestaat 39% van de woningvoorraad uit sociale huurwoningen. Daarmee huisvesten we bij benadering 70.000 Nijmegenaren. Specifiek verhuurt SSH& bijna 7.000 kamers en woningen aan studenten in de stad.

WONEN IN NEDERLAND, DAT DOEN WE SAMEN

Woningcorporaties zorgen ervoor dat de huur voor bewoners niet te hoog is en we hebben oog voor hun persoonlijke situatie. Of het nu gaat om ouderen, starters, studenten, gezinnen, statushouders, arbeidsmigranten, daklozen of mensen met een zorgvraag. Om goed te kunnen wonen is niet alleen het huis zelf belangrijk, maar ook de straat, de buurt, de wijk en de voorzieningen. We doen er alles aan om ervoor te zorgen dat het huis van onze huurders ook echt hun thuis is. Dat doen we in gesprek en in afstemming met hen, maar ook in samenwerking met allerlei partners, waaronder de gemeente en zorgpartijen.

De hoofdlijnen van het woonbeleid worden landelijk afgesproken. Formeel kunt u als gemeente, als raadslid geen invloed uitoefenen op landelijk beleid. Wel kunt u als vertegenwoordiger van Nijmegen de zorgen die wij als corporaties en onze huurdersorganisaties in uw en onze regio hebben, meenemen binnen de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG). En ook binnen uw partij en in de gemeentepolitiek kunt u vraagstukken aankaarten. Het is belangrijk om het effect van landelijk beleid op uw lokale speelveld uit te leggen en in gesprek te gaan over ontwikkelingen, mogelijke oplossingen en samenwerking. Bovendien kunt u in uw rol ook bij de landelijke politieke partijen aandacht vragen voor belangrijke woonthema's richting de landelijke verkiezingen van 29 oktober aanstaande.

OPLOSSEN WONINGTEKORT: WAT IS LOKAAL NODIG?

Nederland kent in de meeste delen van het land een fors woningtekort dat voor bepaalde groepen woningzoekenden tot woningnood leidt. De nieuwbouwproductie moet toenemen, maar dat gaat nog niet snel genoeg. En er is woonruimte nodig voor het groeiend aantal urgenten en spoedzoekers.

In iedere regio is de opgave weer net even anders. Overal is de vraag wat, waar en door wie gebouwd kan worden. Daar hebben uiteraard gemeenten, en dus gemeenteraden, een belangrijke stem in. Is er behoefte aan koopwoningen of juist aan sociale huur en middenhuur? Hoe zorg je ervoor dat er voor iedereen een geschikt huis beschikbaar komt? Dat zijn cruciale vragen, ook voor Nijmegen. Als raadslid heeft u invloed op de kaders van de lokale omgevingsvisie, woonagenda en woonzorgvisie. Hierin staan belangrijke uitgangspunten voor lokaal woonbeleid. Als woningcorporaties maken we op basis daarvan in 2026 meerjarige prestatieafspraken met het College. Om als corporaties in tripartite overleg met onze

huurdersbelangenverenigingen en de gemeente onze bijdragen aan de realisatie van volkshuisvestelijke opgaven in Nijmegen te bepalen.

Op landelijk niveau zijn tijdens de Woontop in december 2024 afspraken gemaakt om de woningbouw te versnellen. Die afspraken werden ondertekend door de minister van VRO, de VNG, Aedes (namens woningcorporaties) en marktpartijen. Aedes maakte daarnaast concrete afspraken met de minister en de VNG over de investeringen van woningcorporaties de komende jaren. Die *Nationale Prestatieafspraken 2025-2035* (NPA) gaan zowel over het bouwen van nieuwe huizen als over de verduurzaming van de bestaande voorraad, betaalbare huren en (verbetering van) de leefbaarheid in wijken en buurten. Specifiek voor studentenhuisvesting zijn afspraken vastgelegd in het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting (LAS) waar lokaal invulling aan wordt gegeven.

Die afspraken moeten natuurlijk overal in het land uitgevoerd worden. De *wet Versterking regie volkshuisvesting* moet daarbij gaan helpen. De verschillende overheden krijgen meer de regie, zowel landelijk als regionaal en lokaal. Gemeenten moeten rekening houden met een minimum-percentage sociale huur (30%) en betaalbare huur (tweederde). En ze maken onderling afspraken over de verdeling van de huisvesting van urgent woningzoekenden. Deze nieuwe situatie vraagt om nieuwe manieren van samenwerking die we samen vorm moeten geven. Ook met de lokale vertegenwoordiging van huurdersbelangen. Deze zijn behalve een belangrijk klankbord voor ons als corporaties en belangenbehartiger voor huurders ook wettelijke partner in het tripartite overleg waarbinnen lokale prestatieafspraken met gemeenten worden gemaakt.

Bovenstaande is een korte weergave van relevante context. Volkshuisvesting in Nijmegen vraagt om meer tijd en aandacht. Daarvoor hopen we u binnenkort te ontmoeten.