Raadsvoorstel
Openbaar

Onderwerp
Wijziging begroting 2025 voor uitvoering van de Regeling Woonfonds Nijmegen 2025 tweede tranche

Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	**Collegebesluit**	26 augustus 2025
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst en G. Visser	**Behandeldatum Raad**	8 oktober 2025
		Status	Openbaar

Samenvatting
Voor uitvoering van het Woonfonds Nijmegen heeft het college een subsidieregeling opgesteld en in een eerste tranche uitgevoerd. Deze eerste tranche is geëvalueerd en het college heeft een aangepaste tweede tranche Woonfonds Nijmegen 2025 opgesteld. Nu verzoekt het college de raad om via een begrotingswijziging de financiële middelen beschikbaar te stellen voor uitvoering van deze regeling door het college.

Voorstel
1. De begrotingswijziging vast te stellen waarbij de raad een bedrag van € 3.416.500,= aan de begroting 2025 toekent ten behoeve van de uitvoering van de regeling Woonfonds 2025 tweede tranche.
2. Deze begrotingswijziging te financieren uit een onttrekking aan de reserve Woonfonds.

Aanleiding
Het college heeft de uitvoering van de eerste tranche van de subsidieregeling Woonfonds Nijmegen 2025 geëvalueerd. De raad is daarover middels een raadsinformatiebrief van 26 augustus geïnformeerd. De ervaringen zijn positief en nu wil het college nog dit jaar een tweede tranche van de regeling openstellen.

Relevante besluitgeschiedenis
- 3 juli 2024: vaststelling kaders Woonfonds Nijmegen door de raad
- 3 december 2024: vaststelling van de subsidieregeling eerste tranche door het college.
- 29 januari 2025: begrotingswijziging door de raad.
- 20 mei 2025: toekenningen en afwijzingen subsidies door het college.
- 26 augustus 2025: vaststelling van de subsidieregeling tweede tranche.

Beoogde impact: wijziging kaders
Met vaststelling van de tweede tranche van de regeling Woonfonds Nijmegen wordt de uitvoering van het Woonfonds voortgezet. Zo kunnen meer door de gemeente gewenste woningbouwprojecten met een financieel tekort middels een bijdrage vanuit het fonds worden versneld. Bij uitvoering van de eerste tranche zijn projecten voor een totaal van 776 betaalbare woningen ondersteund. Dat is veel meer dan het vooraf verwachte minimum van 296 woningen. Doordat er een nieuwe termijn wordt gesteld voor de startbouw komen er nu nieuwe projecten in beeld voor ondersteuning door het

woonfonds. De vorige termijn had als eis om de bouw uiterlijk eind 2026 te starten. In de tweede tranche wordt dat vóór 1 juli 2028.

Dit past onder andere bij onze doelen om:

- ✓ de woningbouwopgave uit de Omgevingsvisie en de Nijmeegse Woonagenda 2024-2029 te realiseren;
- ✓ voldoende beschikbaar en betaalbaar aanbod van woonruimte te hebben;
- ✓ voldoende goede woningen voor studenten en starters te hebben; we zorgen ervoor dat de leefbaarheid in wijken op orde is.

Argumenten

1.1. De raad is bevoegd orgaan voor wijzigingen in de begroting.
Het college is bevoegd om de regeling Woonfonds Nijmegen 2025 uit te voeren, dat wil zeggen beschikkingen vast te stellen en verplichtingen aan te gaan, wanneer daarvoor in de begroting middelen beschikbaar worden gesteld.
1.2. *Met twee tranches worden de beste en meest doelmatige plannen gestimuleerd.*
Het college heeft bewust gekozen voor een uitvoering in twee tranches. Door niet meteen de gehele reserve aan te spreken komen op basis van de regeling alleen de best scorende en meest doelmatige plannen voor financiering in aanmerking. Daarmee heeft de gemeente ook meer financiële ruimte voor een tweede tranche in 2025 waarmee ook goede plannen met een startbouw in 2027 kunnen worden versneld. Het college gebruikt de leerervaringen met deze eerste tranche voor het aanpassen van de tweede tranche. De belangrijkste punten zijn het aanpassen van de eis voor start bouw, een verlaging van het subsidieplafond per zelfstandige woning, het opnemen van een ondergrens voor de onrendabele top en aanpassing van enkele criteria en wegingsfactoren bij de categorieën regulier woningbouwprojecten en aandachtsgroepen. Het oormerken van € 1 mln. voor studentenhuisvesting blijft hetzelfde. En ook voor (flexibele) woonruimten voor aandachtsgroepen wordt wederom een bedrag (€ 1,1 mln.) geoormerkt.
1.3. Het college zet boven op het subsidieplafond extra middelen in voor grensgevallen, uitvoeringskosten en maatwerk.
Het subsidieplafond bedraagt in totaal € 5,7 miljoen. Het college begroot € 299.231,= extra voor grensgevallen. Het college heeft daarmee de mogelijkheid om bij grensgevallen een financiële aanvraag toch nog volledig te kunnen toezeggen. Want na selectie en weging van de initiatieven kan het voorkomen dat een woningbouwplan wel wenselijk is en voldoet aan de criteria, maar er minder geld in de regeling resteert dan benodigd voor dat plan. Het college kan met de extra financiële ruimte besluiten om het plan doorgang te laten vinden. Daarnaast kan dit geld worden ingezet voor uitvoeringskosten (maximaal 1% van het subsidieplafond) en binnen de termijn van de regeling voor maatwerk ten behoeve van het project Teersdijk (11 sociale huur standplaatsen).
1.4. Bij onderbesteding kan het resterende bedrag weer terugvloeien in de reserve Woonfonds.
Als na vaststelling van de beschikkingen van de regeling Woonfonds Nijmegen 2025 er sprake is van een resterend bedrag, zal het college bij de tweede winstbestemming van de jaarrekening 2025 aan de raad voorstellen om dit bedrag terug te laten vloeien in de reserve Woonfonds.
2.1 *De raad is bevoegd orgaan voor wijzigingen in de reserve.*
Deze begrotingswijziging wordt gefinancierd uit een onttrekking aan de reserve Woonfonds. Door middel van deze begrotingswijziging worden de middelen uit de reserve

woonfonds F068 ter beschikking gesteld voor uitvoering door het College en voldoen we aan de Financiële Verordening Nijmegen.

Kanttekeningen

Gesprek met de stad
Bij het opstellen van de eerste tranche is gebruik gemaakt van een informatiecampagne en een informatiesessie voor potentiële aanvragers. Feedback en vragen uit deze sessie zijn gebruikt bij het opstellen van de uiteindelijke regeling. Bij de tussenevaluatie is aan indieners gevraagd om feedback op de regeling en de procedure. Voor de tweede tranche wordt er wederom een informatiesessie georganiseerd. Deze keer besteden we extra aandacht aan de communicatie richting initiatiefnemers van collectieve woonvormen.

Financiën
Ter dekking van het subsidieplafond (€ 5,7 mln.) van de tweede tranche zijn er drie bronnen:

1. Vrijval eerste tranche: € 1.482.731,=
2. Inzet gedeelte van het investeringskrediet huisvesting aandachtsgroepen: € 1,1 mln. Het kredietnummer daarvan is K000365 Flexibele woonruimte van het raadsprogramma Wonen en Stedelijke Ontwikkeling.
3. Ontrekking van € 3.416.500,= aan de bestemmingsreserve Woonfonds.
4. Totaal: € 5.799.231,= waarvan € 5,7 mln. als subsidieplafond voor de regeling.
5. De resterende € 299.231,= is bedoeld voor uitvoeringskosten, grensgevallen en maatwerk.

Als na vaststelling van de beschikkingen van de regeling Woonfonds Nijmegen 2025 er sprake is van een resterend bedrag, zal het college bij de tweede winstbestemming van de jaarrekening 2025 aan de raad voorstellen om dit bedrag terug te laten vloeien in de reserve Woonfonds.

Vervolg

1. De regeling wordt z.s.m. na vaststelling gepubliceerd (13 oktober).
2. De pers wordt na vaststelling geïnformeerd middels een persbericht en informatie wordt geplaats in De Brug en de gemeentelijk website en subsidiepagina.
3. Openstelling van de regeling op 13 oktober 2024.
4. Vaststelling beschikkingen door het college uiterlijk op 16 december 2025.
5. Evaluatie Woonfonds Nijmegen 2026-Q1.

Bijlagen

1. Financiële bijsluiter.