

Bedrijvige stadsbuurt

NDW21: een springplank voor woningzoekenden

WAARDEPROPOSITIE

Op NDW21 in de gebiedsontwikkeling Winkelsteeg worden vanwege het woningtekort in Nijmegen ca. 500 tijdelijke woningen gerealiseerd. De locatie wordt een aantrekkelijke bedrijvige stadsbuurt waarin een ieder mee kan doen, inclusiviteit staat hoog in het vaandel. Op de locatie worden tijdelijke, kwalitatief degelijke en doelmatige woningen gerealiseerd voor doelgroepen die op de Nijmeegse woningmarkt moeilijk aan een woning komen. Voor de bewoners zijn op het terrein bij uitstek mogelijkheden om wonen en (klein) ondernemerschap te combineren.

De woningen op het terrein hebben een diverse uitstraling die in zijn totaal positief bijdraagt aan de kwaliteit van het gebied. Daarnaast is er verschil in (binnen)kwaliteit van de woningen, deze differentiatie komt terug in de huurprijzen.

Naast het wonen biedt de locatie NDW21 een prettig leef- en werkklimaat door de aanwezigheid van basisvoorzieningen en de beoogde gemeenschapsopbouw. Vanuit een integrale businesscase worden naast een (kleine) 'convenience store' en lichte horeca gezamenlijke plekken voor ontmoeting, klein ondernemerschap, sport en cultuur gerealiseerd.

BEOOGDE TOEKOMSTIGE DOELGROEPEN

We zijn voor de locatie NDW21 nadrukkelijk op zoek naar pioniers: naar ondernemende mensen die naast ruimte voor wonen ook ruimte voor (klein) ondernemerschap zoeken. We denken dat NDW21 voor hen een kansrijke plek is en een gelijksoortige woonplek elders in de stad is niet voorhanden. De aanwezigheid van deze groep mensen met stevige schouders vinden we een randvoorwaarde voor een inclusieve wijk. Een deel van de woningen op de locatie wordt daarom in de huursegmenten duur sociaal en middelduur verhuurd. Om tot een afgewogen mix van de beoogde doelgroepen te komen hebben we onderstaand onderscheid in doelgroepen en woningtypen gemaakt.

STUDENTEN JONGEREN	125 eenheden van ca 24 m2 (doelmatig, kwaliteit tijdelijke bouw en goedkoop, ≤ € 442,46), waarvan 75 studentenwoningen en 50 woningen voor jongeren tot 23
ALLEENSTAANDEN: STARTERS SPOEDZOEKERS STATUSHOUDERS (EVT. EXPATS)	225 eenheden van ca. 40 m2 (doelmatig, kwaliteit tijdelijke bouw en betaalbaar, > € 442,46 ≤ € 633,25) 100 eenheden van ca. 50 à 60 m2 (hogere kwaliteit, duur sociaal > € 678,66 ≤ € 752,33) 50 eenheden van ca. 60 m2 (nadruk op hogere kwaliteit, middelduur (> € 752,33 ≤ € 850,-)) + 10-15 (C)PO (rol gemeente)

De woningen in dit gebied zijn voornamelijk bedoeld voor mensen die op de woningmarkt van Nijmegen niet een geschikte woning kunnen vinden. Deze 'kwetsbare doelgroepen' op de woningmarkt wordt door de landelijke overheid als volgt beschreven:
'In de basis worden deze groepen gedefinieerd als arbeidsmigranten, dak- en thuislozen en overige spoedzoekers. Onder spoedzoekers worden mensen verstaan die snel huisvesting nodig hebben en daar niet op kunnen wachten. Het kan hier bijvoorbeeld gaan om mensen die uitstromen uit een intramurale setting, maar ook om studenten, mensen in scheiding of personen die door schulden of ontslag niet in hun woning kunnen blijven.'



KERNWAARDEN BEDRIJVIGE STADSBUURT:

- springplank voor de woningzoekenden, woonruimte voor spoedzoekers;
- samen prettig wonen, werken, leven en beleven;
- levendigheid, ontspanning en ontmoeten;
- pionieren en innoveren;
- maatschappelijk en sociaal (klein) ondernemerschap.

Ook voor mensen die begeleiding nodig hebben bij het dagelijks leven biedt deze locatie een optie om prettig te wonen. Middels maatwerk wordt door de WBB (Werkgroep Bijzondere Bemiddeling), zowel a.d.h.v. de individuele vraag als waar deze vraag het beste past op de locatie gekeken op welke wijze mensen met een ondersteuningsvraag hier een woning kunnen krijgen. Een inclusieve wijk betekent namelijk ook dat mensen met minder sterke schouders op deze locatie een plek kunnen krijgen.

Iedere keer opnieuw wordt gekeken naar de juiste balans van mensen zonder en mensen met een begeleidingsvraag. Op het totaal willen we geen verdeling in doelgroepen gerelateerd aan aantallen van zorgorganisaties maar we streven naar een inclusieve buurt waarin ook deze mensen onderdeel zijn van de gemeenschap. In relatie met het omliggende gebied waarin naast bedrijven ook een aantal zorgorganisaties reeds is vertegenwoordigd.

Aanvullende randvoorwaarden voor het realiseren van een inclusieve wijk op deze plek zijn:

- vooraf een breed basisteam gereed, eventueel aangevuld met afspraken vanuit het moderne devotietraject inclusieve buurten voor mensen met een begeleidingsvraag;
- er is een gezamenlijk ontwikkelde steunstructuur, dat wil zeggen één betrokken team met verschillende professionals, bij voorkeur financieel ontschot.

WELK TOTAALPROGRAMMA KUNNEN TOEKOMSTIGE BEWONERS VERWACHTEN?

Op de locatie NDW21 wordt een gedifferentieerd programma gerealiseerd. Randvoorwaarden voor het programma zijn:

- (buiten)ruimte voor ontmoeten (op het terrein);
- ruimte voor voorzieningen (o.a. lichte horeca) en klein ondernemerschap op het terrein of in de directe omgeving;
- voldoende parkeergelegenheid (zowel auto als fiets);
- voldoende mogelijkheden huisvuil af te voeren;
- nog nader te maken afspraken over veiligheid.

ACTIE: de gemeente controleert of het stedenbouwkundig plan voldoet aan eigen richtlijnen voor parkeren en afvoer huisvuil.

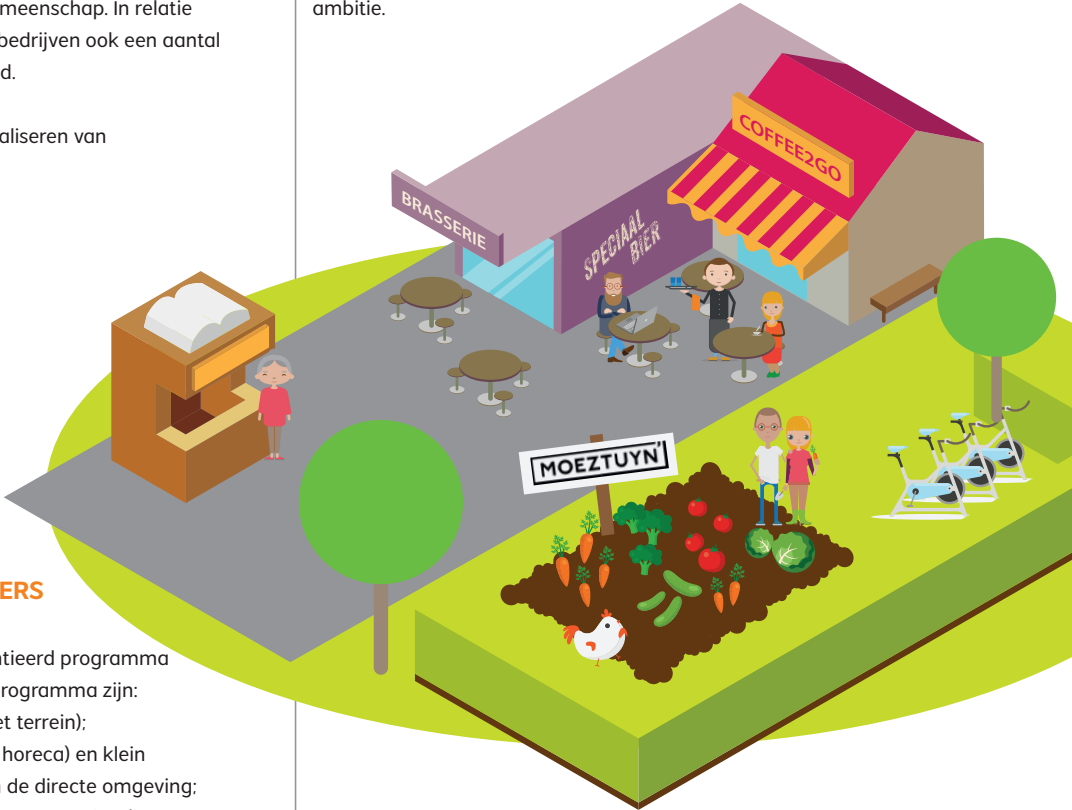
Het randvoorwaardelijke ontmoeten op de locatie delen we op in drie delen en wordt als volgt ingevuld:

1. ruimte voor ontmoeting in het gebouw of in de directe nabijheid van de woning. Wanneer ontmoetingsruimten in het gebouw worden opgenomen zijn deze verdisconteerd in de huur;
2. directe buitenruimte om het woonblok, een plek om buiten te zitten;
3. algemene ontmoetingsruimte(n) (centraal, in het hart) op het terrein. Deze algemene ontmoetingsruimte(n) is/zijn ingevuld door een combinatie van functies: een supermarktje, ruimte om te werken (bijv. ateliers), lichte horeca en bijv. mogelijkheden voor sport/spel.



ACTIE: de gemeente maakt een inventarisatie van geïnteresseerde partijen voor deze ruimte(n).

We zien kansen dit voor betrokken partijen aantrekkelijk te maken door een integrale aanpak en businesscase. Dit wil zeggen dat de voorzieningen worden gebundeld en dat er voor de exploitatie een exploitant wordt gezocht die het geheel exploiteert (voorbeeld van de campingbaas), of met verschillende partijen die zich verenigen in een collectief. Voorwaardelijk is dat hiervoor voldoende ruimte is op een centrale plek op het terrein. Momenteel is een relatief groot deel van het terrein aangewezen voor particulier opdrachtgeverschap. Onderzocht moet worden of in het stedenbouwkundig ontwerp de verschillende plekken voor ontmoeting en werken voldoende zijn en aansluiten bij de ambitie.



ACTIE: de gemeente onderzoekt of de randvoorwaardelijke plekken voor ontmoeting gerealiseerd kunnen worden en of uitwisseling van ruimte kan plaatsvinden tussen PO en ontmoeten waar nodig.

Kwaliteit van de woningen

De woonruimte op de locatie is van een kwaliteit hoger dan een containerwoning. Dit betekent o.a. dat de woningen minimaal voldoen aan een goed binnenklimaat op bijv. het gebied van geluid en temperatuur. We verwachten dat de kwalitatief goede woonruimte bijdraagt aan het wortelen van de bewoners op de locatie. De wooneenheden worden voor verschillende huurprijzen verhuurd en hebben een afwisselende uitstraling. Aan het exterieur van de wooneenheden is echter niet te zien dat op basis van oppervlakte en een hoger binnenafwerkingsniveau wordt gedifferentieerd. We streven naar een mix van verschillende typen woningen per woonblok. De kleinere eenheden voor studenten worden om praktische redenen in één woonblok gerealiseerd.

¹ Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 6 november 2020, nr. 2020-0000602571, houdende vaststelling van regels voor het verstrekken van een eenmalige specifieke uitkering aan gemeenten ten behoeve van de huisvesting van kwetsbare doelgroepen. Via: <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stcrt-2020-58877.html>.

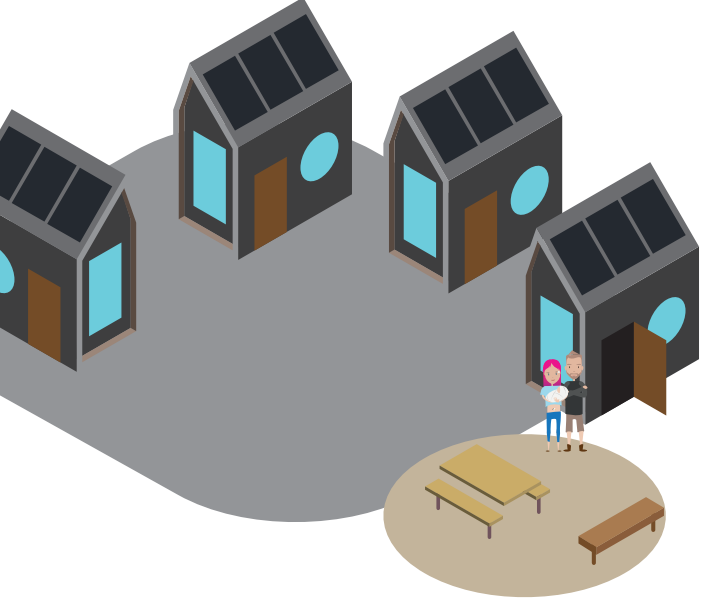
Voorzieningenniveau

Op de locatie is voldoende ruimte om (spontaan) te ontmoeten aanwezig. Daarnaast is op het terrein een bepaald voorzieningenniveau vereist om tot een goed woon- en leefklimaat te komen. Dit wordt bewerkstelligd door in ieder geval een 'convenience store' op of rond het terrein te realiseren voor de dagelijkse boodschappen. Dit winkeltje wordt bij voorkeur geïntegreerd met de algemene (ontmoetings)ruimte centraal op het terrein.

Als blijkt dat het woonprogramma voor het terrein te fors is en het noodzakelijke voorzieningenniveau niet gerealiseerd kan worden, wordt het woonprogramma afgeschaald. Het basisvoorzieningenniveau c.q. ruimte voor ontmoeten en de convenience store is randvoorwaardelijk voor de ontwikkeling.

Uitgangspunten voor het programma zijn:

- woningtoewijzing vanuit de corporaties: iedere corporatie verhuurt verdeeld naar rato de eigen woningen;
- gezamenlijk beheer door een samengesteld team vanuit de corporaties in nauwe samenwerking met de gemeente en intermediaire partijen.



WAT KUNNEN BEWONERS HIERVOOR BETALEN

Doordat de ruimte op locatie NDW21 beperkt is worden de units gestapeld gerealiseerd. Het grootste deel van de woningen wordt onder de huurtoeslaggrens verhuurd. De specificatie van de huurprijzen en aantallen is als volgt:

Grootte	Aantal	Huurprijs (max)	Specificatie
24 m2	125 eenh.	€ 442,-	Kwaliteit tijdelijke bouw (met evt. extra's)
40 m2	225 eenh.	€ 663,-	Deels sober en doelmatig, deels kwaliteit permanente bouw
50 à 60 m2	100 eenh.	€ 752,-	Deels sober en doelmatig, deels kwaliteit permanente bouw
60 m	50 eenh.	€ 850,-	Kwaliteit permanente bouw

75 eenheden van 24 m2 voor studenten zijn voor aandeel van SSHN. De verdeling van de resterende woningen naar eigenaar vindt in eerste instantie plaats o.b.v. marktaandeel in Nijmegen.

De bewoners (met uitzondering van de studenten) hebben in de basis een regulier huurcontract. Pas in de laatste 5 jaar worden tijdelijke huurcontracten aangeboden. Hiervoor wordt gekozen om de opbouw van de gemeenschap (buurtbinding) te stimuleren. Verwacht wordt dat op basis van deze werkwijze aan 15% van de bewoners een verhuiskostenvergoeding verstrekt moet worden. De studenten wordt van meet af aan een tijdelijk contract geboden. Ook de middeldure huurwoningen worden met een tijdelijk contract verhuurd als deze worden verhuurd aan expats.

EIGENAARSCHAP

De betrokken corporaties zijn verantwoordelijk voor (sociale) verhuur, beheer en leefbaarheid van de complexen en het direct omliggende terrein. Daarnaast zijn zij met de gemeente gezamenlijk verantwoordelijk voor de leefbaarheid in het gehele gebied. Eventuele afwijkingen in kosten en opbrengsten hiervan kunnen worden vereffend, de corporaties delen in deze zoet en zuur. Hiervoor gaan de corporaties een samenwerkingsovereenkomst aan. De beheerkosten van de woningen zijn voor de corporaties.



De gemeente Nijmegen is eigenaar van de grond en is naast haar taken t.b.v. de processen voor ruimtelijke ordening en het aanbrengen van nutsvoorzieningen verantwoordelijk voor het beheer van het openbaar gebied. De kosten hiervan zijn voor de gemeente. Daarnaast is de gemeente de initiatiefnemer om de algemene ruimte(n) en (randvoorwaardelijke) voorzieningen tot een haalbare businesscase te brengen.

De gemeente en de corporaties inventariseren en selecteren in gezamenlijkheid (een) partij(en) die als intermediair kunnen optreden in de placemaking voor het terrein en het ontwikkelen en exploiteren van de functies in het centrale gebied. De gemeente heeft hierin de trekkende rol.

PARTNERSCHAP

Dit onderdeel wordt na besluitvorming verder concreet gemaakt waarbij de gemeente initiatiefnemer is. Door de corporaties en gemeente worden de woningen en overige (algemene) ruimten gerealiseerd, beheerd en leefbaar gehouden. Om te zorgen dat voornamelijk de overige (algemene) ruimten plekken worden waar deze voor bedoeld zijn is een intermediaire partij nodig. De expertise van deze partij ligt in de ondersteuning bij placemaking en kwartiermaken voor het terrein. De partijen samen geven invulling aan de placemaking en de kosten hiervoor worden onderling evenredig verdeeld.

De intermediaire partij (voorbeelden zijn: Stichting Hubert of BUUR) verbindt zich aan de locatie en blijft dit minimaal een aantal jaar doen. Door de gemeente en de intermediaire partij worden (maatschappelijke) bedrijven, bij voorkeur uit de wijk, aangetrokken om een sociaal ingebed concept voor de buurtsuper/ontmoetingsplek en aanvullend eventueel invulling van algemene ruimten in te vullen. De partijen verbinden zich op de kernwaarden van de wijk. Al benaderde partijen zijn **Driestroom, HAN, Heinz Kraft en Stichting Hubertus.**

HOE BETREKKEN WE DE TOEKOMSTIGE BEWONERS BIJ DIT PROCES?

Om bewoners bij de ontwikkeling te betrekken en betrokken te houden wordt door betrokken partijen (corporaties, gemeente en intermediaire partij) een bewonersplatform opgericht (vorm evt. nog aan verandering onderhevig, maar bij voorkeur digitaal) waarop geïnteresseerden die enthousiast zijn over het concept (early adopters/pioniers) kunnen meedenken over deelconcepten op de locatie en de eerste verbindingen leggen voor een (deel)gemeenschap. De intermediaire partij is hierin de trekker en stuurt het proces.

Wellicht kunnen de early adopters en meedenkers zich verzekeren van een plek op de locatie. De daadwerkelijke mogelijkheden en uitwerking hiervan worden nog nader onderzocht.

