



Nijmegen

Aan de gemeenteraad van Nijmegen

Postadres

Gemeente Nijmegen
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

Bezoekadres

Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen

T 14 024
nijmegen.nl

Contactpersoon

Bas Bohm
b.bohm@nijmegen.nl
T 024 – 329 34 36

Ons kenmerk

D211210247

Bijlage(n)

Bijgevoegd: Ja

Datum 19 oktober 2021
Onderwerp Uitvoering motie “Meer sturing op middeldure en sociale huur”

Geachte leden van de raad,

Op 9 juni 2021 heeft u de motie “Meer sturing op middeldure en sociale huur in Nijmegen” aangenomen. Hieronder geven wij u puntsgewijs aan op welke wijze wij invulling aan de motie geven.

- 1) *In nieuw te sluiten anterieure overeenkomsten zo spoedig mogelijk dwingende afspraken te maken over het aandeel middeldure huur (tussen € 700,- en € 1000,-) en het aandeel sociale huur (tot € 752,33).*

Conform Uitvoeringsagenda Wonen 2020 – 2025 maken wij in anterieure overeenkomsten afspraken over het aantal en daarmee het aandeel sociale en middeldure huurwoningen in projecten. Voor middeldure huur zijn dit woningen met een huurprijs tussen de liberalisatiegrens van € 752,33 en € 988,61 (prijsspeil 2021).

- 2) *Alvorens hier toe over te gaan eerst te onderzoeken hoe de ambities en afspraken uit de Uitvoeringsagenda Wonen 2020-2025 kunnen worden vastgelegd in dwingende afspraken met projectontwikkelaars en particulieren. De in de Uitvoeringsagenda genoemde percentages, 30% sociale huur en 15% middeldure huur, in het onderzoek als minimale eis te nemen en in de komende jaren er naar te streven deze percentages te verhogen om in elk geval de ontstane achterstand, in met name middeldure, in te lopen.*
- 3) *Bij deze afspraken nadrukkelijk de mogelijkheid open te houden om te kunnen differentiëren naar locatie om zo een goede spreiding van deze segmenten over de hele stad, en daarmee een inclusieve stad, als uitgangspunt te nemen.*

We vinden het belangrijk en zien de noodzaak om te sturen op voldoende betaalbare woningbouw. Ons vertrekpunt is dat een woningbouwproject een bijdrage levert aan 65% “betaalbare” woningbouw op stedelijk niveau. Dit percentage komt voort uit de Uitvoeringsagenda Wonen 2020 – 2025, waarin is vastgelegd om in het woningbouwprogramma tot 2030 te sturen op 30% sociale huur, 15% middeldure huur en op 20% middeldure koopwoningen op stedelijk niveau. De onderverdeling tussen sociale en middeldure huur en/of koop wordt hierbij gedifferentieerd naar locatie ingevuld.

De plancapaciteit tot 2030 is in omvang op orde. Bijna 30% van deze plannen is sociale huur en ruim 15% middeldure huur. Hiermee zijn we er uiteraard nog niet. Een deel van het programma bestaat uit “zachte” plannen die in een vroege planvormingsfase zitten. Dit behoeft zoals gebruikelijk, nadere uitwerking en besluitvorming.

Als we inzoomen op de grote gebiedsontwikkelingen in Nijmegen en de realisatie van sociale en middeldure huurwoningen dan zien we verschillen in invulling, passend bij de verschillende woonmilieus die worden gerealiseerd en de ambitie van een inclusieve stad. In Waalsprong en Waalfront, gebiedsontwikkelingen die al langjarig lopen en waar de kaders grotendeels voor vastliggen, worden de komende jaren veel woningen gebouwd. In Waalsprong gaat het om toevoeging van ruim 1.700 sociale huurwoningen (26%) en ruim 500 middeldure huurwoningen (8%). In Waalfront worden nog circa 300 sociale huur en 300 middeldure huur- en koopwoningen (in totaal 40%) gebouwd.

Voor de stationsomgeving/binnenstad en in de Kanaalzone-Zuid zijn in de plannen momenteel ruim 8.000 woningen opgenomen, waarvan circa 30% sociaal en circa 20% middeldure huur. Voor Winkelsteeg, als onderdeel van de Kanaalzone-Zuid, wordt de ontwikkelvisie binnenkort in uw raad behandeld. Hierin staan 3.900 woningen geprogrammeerd met als uitgangspunt 30% sociale huur en een ongeveer gelijke verdeling tussen middeldure huur/koop en dure huur/koop. Voor het stadsdeel Dukenburg wordt er gewerkt aan plannen voor in totaal zo'n 1.500 woningen, met de nadruk op het middensegment koop en huur en kwalitatieve toevoeging van sociale huur. Dit draagt bij aan meer woningdifferentiatie, nieuwe mogelijkheden voor starters en studenten, doorstroming van ouderen en daarmee kansen voor gezinnen in dit stadsdeel.

U vraagt ernaar te streven om percentages van 30% en 15% te verhogen, om de ontstane achterstand in te lopen. De percentages komen voort uit woonbehoeftesonderzoek waarin rekening wordt gehouden met het woningtekort. Door invulling van deze percentages worden zodoende achterstanden ingelopen. We monitoren de woonbehoefte driejaarlijks op basis van het landelijke woononderzoek Nederland (WoON). In 2022 zullen de resultaten van WoON2021 worden gepubliceerd en lokaal worden doorvertaald. Op basis van deze uitkomsten zal worden bekeken of aanpassing van doelstellingen nodig is.

Sociale huur

Voor de invulling van de plannen voor sociale huurwoningen zijn de woningcorporaties onze belangrijkste partner. In de Samenwerkingsagenda Wonen hebben we met corporaties en huurdersorganisaties afspraken gemaakt over 30% sociale huur. Daarnaast werken we uiteraard met hen samen aan de realisatie van circa 500 tijdelijke sociale en middeldure huurwoningen in Winkelsteeg.

In de bestaande woonwijken in de Kanaalzone-Zuid koersen we op transformatie naar gevarieerde, inclusieve, duurzame wijken. Bij nieuwbouw ligt de nadruk op het middensegment en op kwalitatieve toevoeging in de sociale huur, onder andere

gericht op doorstroming. Concreet vertaalt dit zich voor nieuwe ontwikkelingen naar inzet op projectniveau tot circa 20% sociale huur.

Middeldure huur

Er ligt voor ruim 15% aan plannen voor middeldure huurwoningen. Voor prijs-kwaliteitseisen en afspraken hierover op projectniveau gebruiken we conform uitvoeringsagenda het landelijk woningwaarderingssysteem. Uitgangspunt hierbij is dat de maximale huurgrens minimaal gelijk is aan 185 punten in dit systeem.

In ons beleid is vastgelegd dat we de ambitie invullen door “gebiedsgericht te sturen en bij nieuwbouwprojecten in (o.a. anterieure) overeenkomsten afspraken te maken over aantal woningen, prijs-kwaliteit, woningtoewijzing, instandhoudingstermijn en monitoring en verantwoording. We maken hierbij gebruik van benoemde uitgangspunten en leggen indien nodig nadere voorwaarden vast. De instandhoudingstermijn is minimaal 15 jaar. De gebieden waar we middeldure huurwoningen willen toevoegen en afspraken maken zijn in ieder geval: Centrum, spoorzone en Waalfront, Hof van Holland en Knoop Lent, Kanaalzone, Campussen. Reeds gemaakte afspraken met bouwende partijen in deze gebieden respecteren we.”

Er lopen inmiddels ruim 20 woningbouwprojecten waarbij de doelstelling is om o.a. middeldure huurwoningen te realiseren. Deze woningbouwprojecten liggen voornamelijk in Waalsprong, Waalfront, Stationsomgeving en Binnenstad, Winkelsteeg en Dukenburg.

Door het woningwaarderingssysteem als uitgangspunt voor afspraken over prijs-kwaliteit te hanteren, volgen we, in lijn met uw motie, de regels voor de sociale huurwoningen. We zien hierbij wel dat dit uitgangspunt niet in alle projecten wordt gehanteerd, doordat een aantal projecten al is gestart vóór vaststelling van de uitvoeringsagenda. Daarnaast zien we dat veel projecten zich in de initiatieffase bevinden, waarbij ambitiedocumenten worden opgesteld of we in gesprek zijn om te komen tot (anterieure) overeenkomsten.

Het hanteren van het woningwaarderingssysteem voor middeldure huurwoningen is relatief nieuw in Nederland. We wijzen u in dat kader graag op recente onderzoeken van de Stec Groep en Brink, waarin in opdracht van het ministerie van BZK onderzoek is gedaan naar huurprijsregulering. In de kamerbrief van 9 september 2021 geeft de minister aan dat de onderzoeken “verdiepend inzicht geven in het complexe dilemma tussen enerzijds het waarborgen van de betaalbaarheid van huurwoningen en anderzijds de beschikbaarheid daarvan. Strengere regulering leidt tot een verbetering van de betaalbaarheid op korte termijn, maar vermindert de investeringsbereidheid van beleggers en daarmee de beschikbaarheid van woningen op de (middel)lange termijn. De wijze waarop deze afruil zich daadwerkelijk zal manifesteren is afhankelijk van de precieze wijze van regulering. Hierbij is ook samenhangend flankerend beleid bepalend en in hoeverre eventuele financiële gevolgen reeds worden ondervangen door bijvoorbeeld lokale vereffening (zoals een alternatief bouwprogramma) of inzet van bestaande financiële middelen (zoals de

Woningbouwimpuls).” De minister acht nadere uitwerking op een aantal punten nodig en laat invoering van reguleringsmaatregelen aan een volgend kabinet.

Voor Nijmegen is het onderzoek relevant, omdat het doortrekken van de systematiek van het woningwaarderingssstelsel, één van de onderzochte varianten is. Eén van de verschillen met het landelijk onderzoek is dat we in Nijmegen deze systematiek alleen inzetten bij nieuwbouw (zowel bij directe grondverkoop als anterieure overeenkomsten). Daarbij wordt in Nijmegen ook ingezet en gebruik gemaakt van flankerend beleid, zoals een alternatief bouwprogramma en woningbouwimpulsmiddelen.

De komende periode zal moeten uitwijzen in hoeverre onze lokale randvoorwaarden leiden tot haalbare business cases. Daarover zijn we voor de Kanaalzone-Zuid en stationsomgeving/binnenstad ook in goed gesprek met het ministerie van BZK.

- 4) *Hier tevens een exploitatietermijn aan te koppelen van ten minste 20 jaar waardoor dit type woningen gedurende deze periode hetzelfde blijft en de woningen niet voor meer geld kunnen worden doorverhuurd.*

In de Uitvoeringsagenda Wonen is een exploitatietermijn van minimaal 15 jaar opgenomen. Op basis van de ervaringen in de projecten waar nu middeldure huurwoningen geprogrammeerd staan is ons beeld dat deze termijn tot haalbare businesscases leidt.

In het landelijk onderzoek wordt ook met een exploitatietermijn van 15 jaar gerekend. Als onderbouwing voor deze termijn wordt aangegeven dat woningcorporaties verplicht zijn deze termijn te hanteren bij het waarderen van hun vastgoed.

U verzoekt om een termijn van tenminste 20 jaar te gebruiken, zoals ook terugkomt in de Actieagenda Wonen. In het landelijk onderzoek verwacht Brink dat de huidige ontwikkelingen waarbij gemeenten bij gronduitgiftes verplichte aantallen middenhuurwoningen en verplichte exploitatietermijnen opnemen ertoe leidt dat business cases van nieuwbouwwoningen in het middenhuursegment minder snel sluitend zijn. Ze zien een toenemende complexiteit in de onderhandeling tussen grondeigenaar en projectontwikkelaar, met langere doorlooptijden c.q. vertraging in productie tot gevolg. Tegelijkertijd noemt Brink Amsterdam als voorbeeld waar middenhuurwoningen worden gebouwd met een verplichte exploitatieperiode van langer dan 25 jaar en dat deze projecten, ondanks deze lange exploitatieverplichting en beperkte huurprijs, nog steeds worden gerealiseerd. De NEPROM ziet hierin echter geen realistische oplossing, vanwege de hoge kosten voor de gemeente die gepaard gaan met een verlaagde grondprijs. Ons woningbeleid is erop gericht om in de komende 10 jaar het woningtekort terug te dringen tot 2%. In het verlengde daarvan ligt het niet voor de hand om een instandhoudingstermijn van minimaal 20 jaar te hanteren. Daarbij worden in de onderzoeken naar middeldure huur verschillende risico's benoemd waardoor de haalbaarheid van business cases en daarmee de realisatie van plannen met middeldure huur onder druk zetten. Daarom blijven wij, conform uitvoeringsagenda, werken met een instandhoudingstermijn van minimaal 15 jaar werken.

5) *Te onderzoeken of er bij deze segmenten ook afspraken kunnen worden gemaakt in de anterieure overeenkomsten over prijs versus kwaliteit. In deze afspraken de regels voor sociale woningen te volgen en voor middeldure huur vergelijkbare regels te formuleren.* Zie hiervoor het antwoord op punt 2. We hanteren het woningwaarderingssysteem als uitgangspunt voor het maken van afspraken over middeldure huur.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Nijmegen

mr. drs. A.H. van Hout
gemeentesecretaris

drs. H.M.F. Bruls
burgemeester