Nijmegen

Postadres
Gemeente Nijmegen
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

Bezoekadres
Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen

T 14 024
nijmegen.nl

Contactpersoon
Angela van Velden
a.van.velden@nijmegen.nl
T 024 – 329

Ons kenmerk
D211331117

Aan de gemeenteraad van Nijmegen

Datum 21 december 2021
Onderwerp Prestatieafspraken met Platform Nijmeegse Woningcorporaties en huurdersorganisaties 2022

Geachte leden van de raad,

Op 11 december 2020 hebben de woningcorporaties, huurdersorganisaties en de gemeente Nijmegen via de Samenwerkingsagenda Wonen 2021-2025 meerjarige prestatieafspraken ondertekend. Hierin is de meerjarige samenwerking beschreven op diverse woon gerelateerde thema's zoals voldoende beschikbare en betaalbare woningen, duurzaamheid, leefbaarheid en wonen met zorg.

In deze raadsbrief praten wij u bij over de invulling van de afspraken uit de Samenwerkingsagenda voor de komende jaren.

Jaarlijkse biedingen, meerjarige prestatieafspraken
Ieder jaar brengen de Nijmeegse corporaties in juni hun bod uit aan de gemeente Nijmegen. In deze biedingen verwoorden de corporaties welke redelijke bijdrage zij kunnen leveren aan de volkshuisvestelijke opgave van de komende periode. Deze biedingen tezamen vormen het startpunt voor de gesprekken over de prestatieafspraken die gemeente, corporaties en huurdersorganisaties jaarlijks met elkaar maken.

In Nijmegen zijn er meerjarige prestatieafspraken. Het is niet de intentie van partijen om elk jaar nieuwe prestatieafspraken te maken.

Tripartiete overleg
Op 5 november 2021 heeft het tripartiete overleg tussen corporaties, huurdersorganisaties en de gemeente plaatsgevonden. Bij dit gesprek zijn actuele ontwikkelingen besproken en is vooruit gekeken op basis van de bestaande meerjarige prestatieafspraken, vastgelegd in de Samenwerkingsagenda 2020-2025, en de biedingen van de corporaties voor 2022. Hieronder vindt u de belangrijkste punten.

Ontwikkeling van het corporatiebezit
Via de motie “Meer regie over Nijmeegse huisvesting” heeft u ons college verzocht om samen met woningcorporaties stevig in te zetten op het behalen van het de gestelde doelen in 2025, te weten 1000 extra sociale woningen en bij te sturen waar nodig en hiervoor jaarlijks terug te koppelen aan de raad waar knelpunten zitten en daarbij concrete verbetersuggesties te formuleren. Het overzicht “ontwikkelingen van het corporatiebezit 2021-2026” vindt u in de tabel in bijgaande presentatie.

Sociale huur
Er is een positieve ontwikkeling bij het gepland aantal nieuwbouwwoningen in sociale huur. Er zijn er op basis van de biedingen van de corporaties bijna 600 woningen méér gepland dan nu in de Samenwerkingsagenda opgenomen is. Het gaat dan om harde en zachte plannen.

Middeldure huur
Uit de biedingen blijkt dat er komende jaren geen middeldure huurwoningen in harde plannen van de woningcorporaties zijn opgenomen. Uitzondering hierop is de ontwikkeling van de tijdelijke woningen in de Winkelsteeg, waarover recent besloten is. De focus bij nieuwbouw ligt op sociale huur. Middeldure huur wordt vooral in de bestaande woningvoorraad gevonden (verhogen huur bij mutatie). Corporaties houden middeldure huurwoningen betaalbaar voor de middeninkomens.

Studentenhuisvesting
Er worden 467 zelfstandige en 290 onzelfstandige studentenwooneenheden toegevoegd. Dit zijn ruim 300 studentenwooneenheden méér dan in de Samenwerkingsagenda afgesproken is.

De tabel “ontwikkelingen van het corporatiebezit 2021-2025” uit bijlage 1 uit de Samenwerkingsagenda wordt geactualiseerd door de tabel “ontwikkelingen van het corporatiebezit 2021 – 2026”. Hierbij constateren we dat er méér plannen voor nieuwbouw zijn dan vorig jaar en we op schema lopen om in 2025 minimaal 30.650 sociale huurwoningen te hebben. Hiermee wordt dus stevig uitvoering gegeven aan de motie “Meer regie over Nijmeegse huisvesting”.

Duurzaamheid: aardgasvrij, klimaatneutraal en natuur inclusief
Natuur inclusief
Natuur inclusief bouwen is voor de gemeente de norm. Daarvoor is er een toolbox met instrumenten ontwikkeld. Doelstellingen zijn onder andere biodiversiteit, geen groei buiten de gemeentegrens en dus een intensivering in de stad. Ook wordt gewerkt aan meer groen de stad in. De corporaties zijn bekend met de toolbox en bekijken per project de mogelijkheden van toepassing.

De onderwerpen ‘energiepositiviteit’ en ‘natuur inclusiviteit’ zullen nog nader worden besproken met de woningcorporaties en de huurdersorganisaties. Hiermee willen we recht doen aan de toezegging die hierover is gedaan aan uw raad.

Verduurzamen woningen
De afspraak dat woningen in 2021 gemiddeld label B hebben, is vorig jaar al gehaald. Het goed isoleren van woningen is een belangrijk middel bij het bestrijden van energie armoede.

Hittestress
Bij nieuwbouwontwikkelingen wordt rekening gehouden met maatregelen tegen hittestress, zoals isolatie en een groene woonomgeving.

Klimaat adaptief bouwen
Voor klimaat adaptief bouwen is tijd nodig voordat we dit op grote schaal in kunnen zetten. Er is onder andere meer inzicht nodig in de kosten die hiermee gepaard gaan.

Leefbaarheid, wonen en zorg en inclusieve wijken
De leefbaarheid staat onder druk bij complexen met veel kwetsbare huurders. Er wordt gekeken naar een betere spreiding en welke locaties daarvoor ingezet kunnen worden. Naast goede begeleiding, is een meldpunt voor zorgmeldingen ook buiten kantoortijden nodig. Hier wordt onderzoek naar gedaan.

Conclusie
De biedingen van de corporaties waren allen in lijn met de koers van de samenwerkings-agenda en de opgaven die we in Nijmegen kennen op het gebied van volkshuisvesting. We liggen op schema bij de uitvoering van de afspraken voor de komende jaren. De tabel over ontwikkelingen in het corporatiebezit wordt geactualiseerd. Hieruit blijkt dat we op het punt beschikbaarheid en betaalbaarheid, vóórlopen we op de afspraken. Daarom, en omdat de bestaande afspraken nog passen bij de opgaven, zien de drie partijen geen aanleiding om de samenwerkingsagenda op andere punten bij te stellen.

Vervolg
We gaan komend jaar door met de uitvoering conform de Samenwerkingsagenda Wonen 2021-2025. In het eerste deel van 2022 informeren wij u over de monitoring van afspraken over 2021.

Daarnaast zal 2022 in het teken staan van een nieuw regeerakkoord, gemeenteraadsverkiezingen en de uitvoering van woonbehoefte-onderzoek op basis van het landelijke woononderzoek (WoON) 2021. Op basis daarvan zullen wij opnieuw in tripartiete overleg bespreken in hoeverre de Samenwerkingsagenda past bij de woonopgaven in onze stad.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Nijmegen

mr. drs. A.H. van Hout	drs. H.M.F. Bruls
gemeentesecretaris	burgemeester

Bijlage
Agenda en bespreekpunten Tripartiete overleg 5 november 2021, presentatie