

Verslag stadsgesprek Wonen in de Stad

22 juni 2023

Welkom en interviews met wethouder Noël Vergunst en wethouder Grete Visser

De gemeente gaat de komende 1,5 jaar aan de slag met de actualisatie van de Omgevingsvisie. Dit doen we samen met onze inwoners en samenwerkingspartners. Daarom worden tot en met eind 2024 meerdere stadsgesprekken georganiseerd over verschillende onderwerpen.

Wethouder Vergunst vertelt dat Nijmegen groeit en de urgentie van een aantal opgaven is toegenomen. Wonen is het onderwerp van dit eerste stadsgesprek omdat het woningtekort een urgent probleem is in de gemeente Nijmegen. We gaan aan de slag met nieuw woonbeleid. Er moeten de komende jaren veel woningen gebouwd worden om in de woonbehoefte te voorzien. Tegelijkertijd is de beschikbare ruimte schaars. Hoe zorgen we ervoor dat ook de woonomgeving goed blijft?

Wethouder Visser vult aan dat iedereen een goede woning nodig heeft. Ook aandachtsgroepen, zoals statushouders en mensen met een zorgbehoefte, moeten fijn kunnen wonen. We moeten daarom niet alleen zorgen voor voldoende woningen, maar ook kijken naar de inrichting van de woonomgeving. Hoe zorgen we ervoor dat de leefbaarheid op peil blijft en dat we op een fijne manier met elkaar kunnen samenleven en elkaar kunnen blijven ontmoeten?

Toelichting Woonbehoefteonderzoek

Adviesbureau Companen heeft in opdracht van de gemeenten in de Groene Metropoolregio een regionaal onderzoek uitgevoerd naar de woonbehoefte. Dit onderzoek wordt elke 4 jaar uitgevoerd. Het woonbehoefteonderzoek biedt handvatten voor het woonbeleid. Hoeveel en welk type woningen moeten de komende jaren gebouwd worden?

De woonbehoefte wordt bepaald door te kijken naar de te verwachten huishoudensgroei en het huidige woningtekort. Opvallend is dat de totale behoefte tot 2040 in de regio niet groter is dan tijdens het vorige woonbehoefteonderzoek. In Nijmegen is de opgave tot 2030 wel iets gegroeid. De gemeente Nijmegen heeft al een forse doelstelling voor het bouwen van wonen. Het aantal woningen van deze doelstelling komt in grote lijnen overeen met de woonbehoefte. Voor studentenhuisvesting is de behoefte gegroeid.

Naast aantallen is ook gekeken naar de kwalitatieve behoefte. Er is veel vraag naar (levensloopgeschikte) sociale huurappartementen voor senioren en starters. Daarnaast is er veel behoefte aan dure eengezinswoningen (met een prijs boven € 355.000). Ook de behoefte aan goedkope koopwoningen is gegroeid. Het valt op dat ten opzichte van het vorige onderzoek, de behoefte aan middeldure huurwoningen sterk is gedaald. Toch is de aanbeveling om te blijven inzetten op het bouwen van middeldure huurwoningen omdat het in de huidige economische omstandigheden erg moeilijk is om goedkope koopwoningen te realiseren.

Deelsessie 1 Visie op wonen

Tijdens deze deelsessie zijn we met de deelnemers (onder andere inwoners, woningcorporaties, zorginstellingen, wijkraden en leden van het CPO-platform) in gesprek gegaan over de vraag 'Wat vindt u belangrijk voor huidige of toekomstige woningen in Nijmegen?'.

De deelnemers gaven aan dat beleid niet alleen over woningen moet gaan, maar ook over de woonomgeving. In de Winkelsteeg worden bijvoorbeeld veel nieuwe woningen gebouwd, maar het verhaal van de omgeving is onvoldoende in beeld. Ook in Lent wordt dit probleem gezien. Het beeld is dat er een stenen stad ontstaat. Deelnemers gaven ook het belang van voldoende ontmoetingsplekken en behoud van groen aan. Dit laatste is ook belangrijk om hittestress te voorkomen.

Wat betreft diversiteit werd genoemd dat dit belangrijk is en dat iedereen een goede woning nodig heeft. De gemeente moet goed kijken hoe wijken opgebouwd worden om de leefbaarheid te behouden en overlast van bijvoorbeeld studenten te voorkomen. Voor aandachtsgroepen moet er gekeken worden naar de draagkracht van de wijk. Er is een groot tekort aan zorgpersoneel, dus andere vormen van wonen zijn nodig. Er moet voldoende evenwicht zijn tussen zorgdragende en zorgvragende.

Ten slotte werd het onderwerp veiligheid genoemd als belangrijk aandachtspunt. Meerdere deelnemers hebben aangegeven dat zij een gevoel van onveiligheid ervaren in hun wijk. Dit wordt volgens de deelnemers onder andere veroorzaakt door de mindere zichtbaarheid van toezicht & handhaving en de politie in de wijken.

Deelsessie 2 Nieuwbouw haalbaar en betaalbaar

In deze deelsessie stond de betaalbaarheid van nieuwbouwwoningen centraal. Deze groep - met afgevaardigden vanuit makelaars, ontwikkelaars, corporaties, huurdersorganisaties, wijkverenigingen, zorginstellingen - boog zich vooral over de vraag hoe dit in deze tijden van crises en inflatie nog haalbaar is.

De groep bleek het erover eens te zijn dat er veel meer ingezet moet worden op circulaire en/of conceptuele bouw, woningen die in de fabriek van duurzaam materiaal gemaakt kunnen worden. De voorbeelden die tot nu toe gerealiseerd zijn, spraken tot de verbeelding: de kwaliteit van de woning is goed te noemen. Dit blijft wel een aandachtspunt, vooral bij containerwoningen. Ook de kwaliteit van de woonomgeving is belangrijk. Een andere populaire optie was om meer kleine woningen te bouwen. Dit moet dan wel gecompenseerd worden met een ontmoetingsruimte en een hoogwaardige woonomgeving. Het idee daarbij is om ideeën vanuit de wijk te gebruiken als het gaat om mogelijke inbreidingslocaties of om een bepaald type woningen toe te voegen aan de wijk.

Vanuit de groep kwamen ook twee andere voorstellen om de betaalbaarheid van nieuwbouw haalbaarder te maken: het eerste was om wooncoöperaties te stimuleren en (veel) beter te faciliteren. De tweede optie was om in het beleid sociale huur en middeldure huur substitueert te laten zijn voor goedkope koopwoningen.

Deelsessie 3 Beter benutten van de bestaande voorraad

De derde deelsessie begon met een presentatie over welke mogelijkheden er zijn om de bestaande voorraad beter te benutten en met welke randvoorwaarden rekening gehouden moet worden. Hierbij kwamen een aantal inspirerende voorbeelden voorbij.

Vervolgens gingen de deelnemers met elkaar in gesprek over welke opties passend zijn voor Nijmegen. Hierbij kwam naar voren dat de mogelijkheden om een woning te delen,

bijvoorbeeld met de hospitaregeling, wonen in een woongemeenschappen (CPO's) en splitsing meer gestimuleerd moeten worden door de gemeente.

Belangrijk aandachtspunt hierbij is dat bijvoorbeeld kamerverhuur en splitsing niet ten koste mag gaan van de leefbaarheid in de wijken. Overlast door kamerverhuur moet voorkomen worden. Daarnaast kunnen door splitsing bestaande wijken hoog stedelijk worden waardoor de randvoorwaarden veranderen. Wanneer een wijk meer inwoners krijgt, betekent dit ook dat de openbare ruimte aanpassingen nodig heeft. Een goede kwaliteit van de wijken zorgt ervoor dat Nijmegen een aantrekkelijke stad blijft voor Nijmegenaren.

Een laatste belangrijk punt voor het beter benutten van de bestaande voorraad is doorstroming. Op dit moment stromen ouderen weinig door omdat er geen goede alternatieven zijn voor hun huidige woning. Het is daarom goed als de gemeente hierop inzet. Wanneer ouderen doorstromen komen er woningen vrij voor andere doelgroepen.

Vervolg

De uitkomsten van dit stadsgesprek worden gebruikt voor de actualisatie van het woonbeleid. In het najaar organiseren we een bijeenkomst om u op de hoogte te stellen van de uitkomst. U ontvangt hiervoor een uitnodiging.

Daarnaast organiseert de gemeente de komende 1,5 jaar meerdere stadsgesprekken over verschillende onderwerpen ten behoeve van de actualisatie van de Omgevingsvisie. Het volgende stadsgesprek vindt plaats op 26 september en gaat over het Stationsgebied. Op de [webpagina](#) over de Omgevingsvisie vindt u meer informatie over de volgende bijeenkomsten.