Nijmegen

Postadres
Gemeente Nijmegen
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

Bezoekadres
Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen

T 14 024
nijmegen.nl

Contactpersoon
Mark Weering
m.weering@nijmegen.nl
T 06-51419838

Ons kenmerk
D240937067

Aan de gemeenteraad van Nijmegen

Datum 5 november 2024
Onderwerp Regeling Woonfonds Nijmegen

Geachte leden van de raad,

In deze brief informeren wij u over de regeling Woonfonds Nijmegen en de stappen die nog nodig zijn om deze in 2024 in uitvoering te nemen.

Aanleiding
De gemeenteraad stelde op 3 juli 2024 de kaders voor het Woonfonds Nijmegen vast. Tijdens die raadvergadering heeft het college toegezegd het Woonfonds nog vóór de Kerst 2024 open te stellen. Na de vaststelling van de kaders voor het Woonfonds is het college aan de slag gegaan om een concrete, uitvoerbare regeling op te stellen. Deze heeft het college op 5 november 2024 vastgesteld. Nu is het voor het college mogelijk om het raadsvoorstel op een transparante, duidelijke wijze in uitvoering te kunnen brengen. En hiermee heeft Nijmegen een uniek instrument voor woningbouwversnelling met bijzondere aandacht voor betaalbaarheid, studentenhuisvesting, (flexibele) woonvormen voor aandachtsgroepen, zorggeschikte woningen en gemeenschappelijk wonen.

Uitwerking in Regeling Woonfonds Nijmegen 2024
Het college heeft de kaders verder uitgewerkt in een subsidieregeling. Deze is op 5 november vastgesteld met een begrotingsvoorbehoud. De regeling is als bijlage bij deze brief toegevoegd.
Belangrijke kaders bij de uitwerking van deze regeling waren De Nijmeegse Kaderverordening Subsidies 2019, de Europese regelgeving inzake staatssteun, en de Financiële Verordening Nijmegen.
Daarnaast hebben de hoofddoelen, de beoordelingscriteria en de bijzondere aandacht voor studentenhuisvesting en (flexibele) woonvormen voor aandachtsgroepen, alsmede de aandacht voor wonen en zorg en gemeenschappelijk wonen, allemaal een plek gekregen in deze regeling. Eén regeling om alle doelen en aandachtsgroepen een plek te geven.

Doelmatigheid

In de regeling is nadrukkelijk rekening gehouden met doelmatigheid. In het bijzonder met hetgeen de raad heeft meegegeven op 3 juli 2024:

- *"De bijdrage per project is nooit groter dan het minimaal vereiste bedrag om het project financieel levensvatbaar te maken."*
- *"Het project laat daarnaast zien dat een bijdrage uit het Woonfonds noodzakelijk is om de financiële levensvatbaarheid te borgen."*

Volgens artikel 3 dient een aanvrager een begroting van de stichtingskosten en een onderbouwing van de onrendabele top in te dienen. Tevens dient onderbouwd te worden dat de start bouw met behulp van een bijdrage uit het Woonfonds haalbaar is.
Doelmatigheid wordt gestimuleerd doordat voor de berekening van de onrendabele top een post van maximaal 5% winst en risico wordt meegenomen (zie de toelichting op artikel 4). Tenslotte wordt in artikel 7 doelmatigheid als beoordelingscriterium meegenomen. Dat wil zeggen dat aanvragers die om een lager bedrag per woning vragen een hogere waardering krijgen.

Bijzondere categorieën en beoordelingscriteria

Naar aanleiding van het raadsbesluit van 3 juli zijn twee categorieën woningbouwprojecten als bijzondere categorieën onderscheiden. Ten eerste studentenhuisvesting waarvoor een bedrag van € 1 miljoen is geoormerkt. Ten tweede (flexibele) woonruimte voor aandachtsgroepen waarvoor een bedrag van € 1,2 miljoen is geoormerkt. Voor reguliere woningbouwprojecten is een bedrag van € 5,2 miljoen beschikbaar.
Door middel van de beoordelingscriteria in artikel 7 wordt invulling gegeven aan die woonvormen die de raad extra wil stimuleren. Daarbij gaat het om: betaalbaarheid, beschikbaarheid, gemeenschappelijk wonen, gemeenschapsvorming en mate van zorggeschiktheid en de evenwichtige verdeling in de wijk.

Financiële middelen voor uitvoering van de regeling

Het college heeft op 5 november aan de raad het voorstel gestuurd voor wijziging van de begroting 2025. Het doel is om € 8 miljoen aan de reserve Woonfonds te onttrekken en aan de begroting toe te voegen om de eerste tranche van de Regeling Woonfonds te kunnen uitvoeren. Behandeling van het voorstel staat geagendeerd voor de raadsvergadering van 18 december. Bij een positief besluit zal de regeling erna worden opengesteld. In dit raadsvoorstel wordt toegelicht waarom er gekozen is voor dit bedrag en hoe er wordt omgegaan met de gelden bestemd voor studentenhuisvesting en (flexibele) woonruimten voor aandachtsgroepen.

Communicatie

Na vaststelling van de regeling wordt deze gepubliceerd in het digitale Gemeenteblad en wordt via De Brug en de gemeentelijke website bekendheid gegeven aan de regeling. In week 48 of 49 vindt er een informatiebijeenkomst plaats voor potentiële inschrijvers.

Planning

1. Openstelling van de regeling op 19 december 2024.
2. Vaststelling beschikkingen door het college maart 2025.
3. Evaluatie eerste tranche begin april 2025.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Nijmegen

A.P.W. van de Klift	H.M.F. Bruls
gemeentesecretaris	burgemeester