

Samen Werken aan Wonen 2019 t/m 2023

Samenwerkingsagenda Platform Nijmeegse Woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeente Nijmegen
actualisatie per 2020



Inleiding

Dit is de Samenwerkingsagenda 2019-2023. Met ingang van 1 januari 2020 zijn er aanvullende afspraken overeengekomen die in deze versie van de Samenwerkingsagenda zichtbaar (vet en cursief) zijn weergegeven bij de betreffende thema's.

In deze samenwerkingsagenda leggen partijen de ambities en opgaven voor de komende periode vast. Daarmee krijgt de bijdrage aan het woonbeleid in Nijmegen meerjarig vorm en inhoud. De agenda biedt de woningcorporaties de mogelijkheid om binnen hun kerntaak naar redelijkheid bij te dragen aan het woonbeleid.

Het is met opzet een korte agenda die richting geeft maar ook ruimte laat voor verschillen in mogelijkheden en ambities, en rekenschap vraagt over behaalde resultaten.

Het eindbeeld is dat op basis van deze meerjarige samenwerkingsagenda per corporatie jaarlijks een beperkte trilaterale overeenkomst wordt gemaakt, waar in de specifieke bijdragen van partijen aan de orde komen. Jaarlijks worden de bereikte resultaten gemonitord en meer aansprekend gepresenteerd.

De thema's waarop we samenwerken zijn continu in ontwikkeling. We bepalen jaarlijks een tweetal thema's die gezamenlijk uitgediept worden en tot afspraken kunnen leiden. Hiermee beogen we een meer efficiënte, flexibele en betekenisvolle manier van samenwerken in de toekomst.

Voor 2019 lopen de bestaande prestatieafspraken door. Daarnaast wordt deze meerjarige samenwerkingsagenda vastgesteld en zijn de geactualiseerde cijfers voor de periode 2019 tot en met 2023 bij deze agenda gevoegd.

NB. Bij deze versie zijn de geactualiseerde cijfers voor de periode 2020-2024 gevoegd.

In 2019 werken we dan, naast de lopende afspraken, verder met uitdieping op thema's, de monitoring en tenslotte nieuwe afspraken op basis van deze meerjarige agenda, het Coalitieakkoord, nieuwe biedingen, uitkomsten van verdieping van of relevante ontwikkelingen binnen thema's.

1. Voldoende betaalbare en beschikbare woningen

Steden groeien en studentensteden groeien het hardst. Nijmegen heeft een uitbreidingsopgave van ca. 12.000 woningen tot 2027. Een deel van die vraag bestaat uit sociale huurwoningen. Partijen onderschrijven de ambitie om aan de vraag te voldoen. Partijen zetten zich daarbij in voor een aantrekkelijke en toekomstbestendige woonstad voor iedereen; in het bijzonder voor gevarieerde wijken die voorzien in de woningbehoefte; Voor betaalbaar wonen en leven zetten partijen in op een brede woonlastenbenadering en ketensamenwerking: van bepaling van de behoefte, ontwikkelen van de juiste woningen op de juiste plek, verbeteren van bestaande woningen, indien nodig maatwerk bij het toewijzen van woningen, tot het gezamenlijk voorkomen en tegengaan van schuldenproblematiek. Doel daarbij blijft om het aantal huishoudens in huurwoningen met betalingsrisico terug te brengen.

De gemeente blijft streven naar een aandeel van 20% goedkope huurwoningen van de corporaties in de sociale voorraad. Corporaties zien graag inhoudelijke onderbouwing hierbij.

De bestaande afspraak is om voor 2025 de sociale voorraad netto (dus inclusief verkoop, sloop en huurliberalisatie) met 1.000 woningen te laten groeien van 29.650 naar 30.650. Uit de biedingen voor 2019 blijkt dat dit gerealiseerd kan worden. Dit doel wordt in overleg bijgesteld op basis van actuele woningbehoeftecijfers die in 2019 verschijnen en de Omgevingsvisie die een actualisering van het woonbeleid zal bevatten. Hierbij gaan we ook in gesprek over de middeldure huursector. Woningcorporaties en huurdersorganisaties worden betrokken bij het opstellen van de Omgevingsvisie.

Afspraken Verkoop en sloop

Verkoop van sociale huurwoningen door corporaties wordt door de gemeente toegestaan, ook indien de gemeente hier op basis van een privaatrechtelijke overeenkomst toestemming voor dient te verlenen, onder de volgende voorwaarden:

- a. er voldaan wordt aan de afspraken over de omvang van de sociale woningvoorraad en het doel van de Woonvisie: toekomstbestendige en gevarieerde wijken die voorzien in de woningbehoefte;**
- b. de toekomstig eigenaar (bij individuele verkoop) tevens bewoner wordt.**

Partijen onderschrijven daarnaast de verduurzamingsopgave en delen het uitgangspunt dat het verkopen van de woningvoorraad niet mag leiden tot verslechteren van de mogelijkheden om complexen en panden te verduurzamen. Vanuit de principes van partnerschap en wederkerigheid zoeken corporaties en de gemeente Nijmegen samen naar een zowel voor de corporaties als gemeente haalbare oplossing om hieraan invulling te geven en gaan hierover in januari 2020 met elkaar verder in gesprek.

Afspraken Betaalbaarheid & Beschikbaarheid 2020:

Groeiscenario

Steden groeien en studentensteden groeien het hardst. Nijmegen kent dan ook een uitbreidingsopgave als het gaat om woningbouw en een deel van die opgave bestaat uit sociale huurwoningen. In de Samenwerkingsagenda 2019-2023 is de afspraak vastgelegd dat corporaties vóór 2025 netto 1.000 woningen toevoegen en daarmee een groei van 29.650 naar 30.650 sociale huurwoningen realiseren. Uit recent onderzoek in opdracht van de gemeente Nijmegen en uitgevoerd door Companen blijkt een extra groeiopgave.

De gemeente Nijmegen, de Nijmeegse corporaties en hun huurdersbelangenvertegenwoordigers onderschrijven de ambitie om aan de vraag van de groeiende stad te voldoen. Corporaties en HBV's accepteren het rapport Woningbehoefteonderzoek gemeente Nijmegen (Companen, oktober 2019) als onderlegger voor de nog vast te stellen Omgevingsvisie van de gemeente Nijmegen. De hoofdlijnen van dit rapport worden herkend.

Partijen staan gezamenlijk voor optimaal resultaat voor de doelgroep en zetten zich hiervoor ieder op hun eigen wijze en vanuit hun eigen capaciteiten in. Gemeente, HBV's en corporaties spreken daarom het volgende af:

Integrale benadering van realistische opgaven

Partijen zetten zich in voor een aantrekkelijke en toekomstbestendige woonstad voor iedereen. Voldoen aan de groeiopgave die Nijmegen kent, is één van de opgaven waar de gemeente en corporaties voor staan. Om aan alle opgaven te voldoen en daarbij ook de financiële stabiliteit en toekomstbestendigheid van corporaties te borgen, wordt een realistische groeiopgave bepaald door een integrale benadering van volkshuisvestelijke opgaven en de (financiële) mogelijkheden van partijen. Deze benadering geldt voor de gehele volkshuisvestelijke opgave: niet alleen het thema betaalbaarheid en beschikbaarheid wordt integraal benaderd maar dit thema wordt ook gezien in relatie tot de andere aspecten

zoals verduurzaming, leefbaarheid en huisvesting van bijzondere doelgroepen. Het doel is immers om van Nijmegen een toekomstbestendige woonstad te maken. Daarvoor zijn financieel gezonde en toekomstbestendige corporaties een voorwaarde.

Samenwerking en wederkerigheid

De tripartite partners zijn afhankelijk van elkaar bij het realiseren van de benodigde woningen. De gemeente beschikt over grondposities en corporaties over de middelen om daarop woningen te bouwen. Van HBV's hebben we de steun van hen en hun achterban nodig. Bij samenwerking als gelijkwaardige partners is naast afhankelijkheid ook wederkerigheid een thema: een inspanning van corporaties in een bepaalde situatie vraagt in sommige gevallen om een handreiking van de gemeente op hetzelfde of wellicht een ander thema. Ook dit heeft te maken met de integrale benadering van volkshuisvestelijke behoeften en de opgave en mogelijkheden van zowel gemeente Nijmegen en corporaties.

Koersen op een toekomstbestendige woonstad

Om voor Nijmegen voldoende sociale huurwoningen te kunnen realiseren moeten we het eens zijn over de groeiopgave en hier voor een langere periode een koers in kiezen. Partijen zijn zich bewust van de schommelingen in woningmarktonderzoeken en de relatie tussen input en output. Periodiek (tenminste driejaarlijks) wordt, in gezamenlijk opdrachtgeverschap en op basis van consistente en in overleg vast te stellen uitgangspunten, woningmarktonderzoek uitgevoerd, waaraan we onze koers toetsen.

Concrete afspraken voor 2020

Om ambities te realiseren hebben partijen elkaar en andere stakeholders nodig. Partijen willen samen een scherper beeld vormen over de concrete opgaven en mogelijkheden op het gebied van betaalbaarheid en beschikbaarheid. Daarom maken partijen de volgende samenwerkings-afspraken voor 2020:

- 1. Partijen zetten in op groei van de bestaande sociale voorraad. De bestaande afspraak om voor 2025 de sociale voorraad te laten groeien tot 30.650 woningen blijft gehandhaafd;*
- 2. Gemeente en corporaties werken constructief samen aan de uitvoering van de nieuwbouwplannen, zoals opgenomen in de (geactualiseerde) bijlage van de samenwerkingsagenda;*

3. *Voor betaalbaar wonen en leven zetten partijen in op een brede woonlastenbenadering en ketensamenwerking. De gezamenlijke doelstelling voor betaalbaarheid van wonen in Nijmegen blijft daarbij om het aantal huishoudens in huurwoningen met betalingsrisico terug te brengen.*
4. *In de Omgevingsvisie worden de volkshuisvestelijke ambities van de gemeente Nijmegen geformuleerd, onder meer ten aanzien van de omvang van de sociale huurvoorraad en de ambitie ten aanzien van de omvang van de diverse huurprijs-segmenten;*
5. *Het streven is de Omgevingsvisie van de gemeente Nijmegen in januari in het college vast te stellen. Op basis hiervan bereiden de corporaties hun biedingen voor 2021 voor. Deze biedingen worden afgerond op basis van de Omgevingsvisie, mits deze in het eerste kwartaal van 2020 wordt vastgesteld in de gemeenteraad.*
6. *We willen realistisch en actueel inzicht hebben in de huidige en toekomstige woningbehoefte van de stad Nijmegen. Daarom laten we periodiek en in gezamenlijkheid onderzoek doen waarbij we kiezen voor homogeniteit in de uitgangspunten. Daarmee hopen we schommelingen in uitkomsten van onderzoek als gevolg van variabele onderzoeks- aannames te minimaliseren. Dat verbetert stabiliteit en betrouwbaarheid van onderzoeksresultaten en het inzicht in lange termijnontwikkelingen. Ook willen we hiermee discussies over de juistheid van onderzoeksmethodes en -resultaten in het tripartite overleg voorkomen.*
7. *De gemeente brengt in 2020, vanuit het kader van de Omgevingsvisie, mogelijke toekomstige locaties voor sociale en middeldure huur in beeld;*
 - a. *Bij het in beeld brengen van de financiële mogelijkheden en consequenties van de realisatie van volkshuisvestelijke doelstellingen wordt gebruik gemaakt van de landelijke indicatoren hiervoor, zoals de Indicatieve Bestedingsruimte (IBW) en financiële ratio's van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) .*
 - b. *Bij de financiële doorrekening is in principe het behoud van het marktaandeel van iedere corporatie uitgangspunt. Corporaties staan gezamenlijk voor de realisatie van de opgaven in Nijmegen. Mocht een corporatie niet in de (financiële) positie zijn in verhouding tot zijn marktaandeel bij te dragen, dan kunnen collega corporaties een groter aandeel nemen.*
 - c. *Partijen spreken af nadrukkelijk te onderzoeken welke tijdelijke woningbouwoplossingen op korte termijn kunnen bijdragen aan het vergroten van het aanbod van sociale woonruimte. Dit kan via flexibele nieuwbouw, transformatie, door het werken met tijdelijke huurcontracten en/of verhuur van woningen aan meerdere huishoudens.*

2. Verduurzaming van de woningvoorraad

De gemeente heeft de doelstelling om in 2045 een energieneutrale stad te zijn. In 2030 streeft de gemeente naar een gebouwde omgeving die 75% energieneutraal is.

De corporaties onderschrijven de akkoorden van Parijs. Een belangrijke bijdrage wordt geleverd door de bestaande woningvoorraad. De partijen willen een onderscheid maken tussen energieneutraliteit op de korte en op de lange termijn en zetten samen in op een structurele aanpak, met verstandige en logische investeringen die geen belemmering zijn voor energieneutraliteit op termijn.

In 2018 hebben partijen de haalbaarheid van een energieneutrale woningvoorraad in beeld gebracht.

Op basis hiervan investeren de corporaties voor de lange termijn in het behalen van een CO2-reductie en streven zij ernaar woonlasten niet te verzwaren. De corporaties hebben als doelstelling een CO2-neutrale huurvoorraad in 2050.

In 2018 heeft de gemeente de Warmtevisie vastgesteld. Daarin is de route naar aardgas vrij aangegeven.

Vanaf 2018 wordt gestart in achtereenvolgens Dukenburg, Hatert, Hengstdal en Bottendaal. Per wijk wordt een warmtetransitieplan gemaakt. Gemeente en corporaties stemmen investeringsagenda's hierbij op elkaar af. Betaalbaarheid en duurzaamheid dienen daarbij hand in hand te gaan. In dit proces maken partijen nadere afspraken over o.a. de verkoop van woningen, het plaatsen van zonnepanelen en de bewonersparticipatie.

Partijen spreken af dat onderdeel van de route naar CO2 neutraliteit het onderzoeken van de meest passende warmteoplossing per wijk is. Hiervoor bestaat de Bestuurlijke Begeleidingsgroep Duurzaamheid (BBG) waaraan wethouder en corporatiebestuurders deelnemen. De corporaties spreken af dat de afspraken die worden gemaakt in de BBG leidend zijn voor de route naar het bepalen van de optimale warmteoplossing per wijk.

3. Wonen en zorg

Nijmegen is met alle studenten een relatief jonge stad. Maar tegelijkertijd hebben we ook te maken met een steeds ouder wordende bevolking. Zo zal in de komende vijftien jaar de groep 70-ers flink toenemen. De grote naoorlogse geboortegeneraties schuiven steeds verder deze leeftijdsklasse in. Na 2025 zal dit leiden tot een sterke groei van de groep 80+. Dit betekent dat de zorgvraag in Nijmegen de komende jaren flink zal toenemen. Landelijk en lokaal beleid is erop gericht dat ouderen en mensen met een functiebeperking zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen. Deze vergrijzing en extramuralisering leidt tot een toenemende vraag naar combinaties van wonen en zorg. Niet elke senior heeft een vraag naar een zorggeschikte woning. Maar het is evident dat er een grote opgave ligt op het gebied van wonen, zorg en welzijn.

Begin 2018 is het nieuwe planningskader wonen met zorg vastgesteld. Daarmee is de richting voor de komende jaren bepaald. Gemeente en corporaties maken op basis van het nieuwe planningskader afspraken over de wijze waarop hier in 2019 invulling aan wordt gegeven. Een goede spreiding over de stad is daarbij uitgangspunt.

De richtlijnen voor rollator- en rolstoelgeschikte woningen worden in onderling overleg herijkt in het kader van de actualisering van de huisvestingsverordening. En partijen zoeken bij nieuwe projecten actief naar afstemming vooraf ter vergroting van een kostenefficiënte inzet van Wmo middelen.

Partijen nemen de criteria in acht die de aangepaste Huisvestingsverordening Arnhem-Nijmegen met betrekking tot dit thema vanaf 1 januari 2020 hanteert.

Partijen spreken af dat nieuwbouw in principe levensloopgeschikt is. Hierover worden per project afspraken gemaakt.

4. Kwaliteit van wonen en leven in de wijk

De waardering bij Nijmegenaren voor hun stad (7,6) en woonbuurt (7,4) is de afgelopen jaren ongeveer gelijk gebleven. De cijfers voor de leefbaarheid en veiligheid van de woonbuurt zijn vergeleken met andere studentensteden relatief hoog. De verschillen in leefbaarheid tussen de 19 Nijmeegse wijken zijn de afgelopen jaren kleiner geworden. Ook het aantal deelgebieden met leefbaarheidsrisico's is na 2011 afgenomen. Tegelijkertijd worden delen van Hatert, Neerbosch Oost, Zwanenveld, Tolhuis, Aldenhof en de Meijhorst als risicofactor benoemd. Door een combinatie van factoren, zoals het langer zelfstandig blijven wonen van ouderen met een zorgbehoefte en de extramuralisering in de zorg komt de leefbaarheid hier onder druk te staan. Sociale problematiek, woonoverlast door verwarde personen, armoede, werkloosheid en soms ook geweld, intimidatie en criminaliteit moet worden aangepakt. Meer variatie in het aanbod is vaak wenselijk, en de energietransitie biedt kansen in de bestaande wijken.

Een goed woon- en leefklimaat in de wijk is één van de ambities uit de Woonvisie. Partijen onderschrijven deze ambitie en hebben een gedeelde verantwoordelijkheid. De bestaande samenwerking op diverse niveaus wordt voortgezet en verstevigd. De corporaties investeren in 2019 conform de kaders van de Woningwet en maximaal € 127,39 per sociale huurwoning aan leefbaarheid.

Leefbaarheid prestatieafspraken 2020-2021

We spreken af dat de respectievelijke HBV's en corporaties in overleg met de gemeente elk een gebied aanwijzen voor het opzetten van een pilotproject met betrekking tot Wijkambassadeurschap op vrijwillige basis vanuit het idee dat een leefbare buurt begint bij inclusie en contact. Waar mogelijk of nodig, wordt de samenwerking gezocht met in de wijk aanwezige netwerken (van bewoners) en instanties. Doel van de pilots is het ontwikkelen van een (Wijk-)ambassadeurschap op buurtniveau (of straat- complexniveau, afhankelijk van de situatie en mogelijkheden). Wat het ambassadeurschap is en hoe dat vorm krijgt, moet per pilot en in overleg tussen de drie partijen worden afgesproken met nadrukkelijke aandacht voor de rol van de HBV's en andere bewoners. Per pilot is er een aanspreekpunt bij de corporatie en gemeente Nijmegen. De corporaties en de gemeente ondersteunen de pilots zodat de ambassadeurs een beroep kunnen doen op de professionals in de wijk. Corporatie, HBV en gemeente leggen per pilot vast wie wat doet en wie welke verantwoordelijkheid draagt. Per pilot maken HBV, corporatie en gemeente afspraken over het werken binnen de vigerende wet- en regelgeving met aandacht voor de veiligheid van zowel bewoners als ambassadeurs.

Deze afspraak om in tripartite verband in te zetten op Wijkambassadeurschap maken we voor 2020 en 2021. Evaluatie op stedelijk niveau vindt plaats op twee momenten: in het vierde kwartaal van 2020 om te leren van elkaar en medio 2021 om een besluit te kunnen nemen over het vervolg of stopzetten van de pilots. Dan kan worden besloten of deze afspraak ook een plaats krijgt in de prestatieafspraken voor de jaren na 2021.

Iedere HBV kan met de betreffende corporatie en de gemeente maatwerk afspraken maken over of, hoe en wanneer invulling wordt gegeven aan bovenstaande pilot. Dit kan worden vermeld op de bilaterale prestatieafspraken die iedere HBV, corporatie en gemeente maken in aanvulling op de meerjarige samenwerkingsagenda.

5. Huisvesting specifieke doelgroepen

De huisvesting van kwetsbare groepen aan de onderkant van de woningmarkt verdient aandacht. Partijen onderschrijven dat en spannen zich in voor spreiding van kwetsbare doelgroepen over de stad. Het gaat om een breed scala aan mensen die om wat voor reden dan ook in de problemen zijn geraakt, zoals dak- en thuislozen, zwerfjongeren, (ex)-psychiatrische patiënten, en re-integrerende verslaafden, voor wie het weer beschikken over woonruimte een noodzakelijke basisvoorwaarde is om weer een zelfstandig bestaan op te bouwen. In Nijmegen zijn er goed functionerende samenwerkingsverbanden tussen de woningcorporaties en een groot aantal zorginstellingen om deze groepen te huisvesten en te begeleiden, zoals Iriszorg, RIBW en Moviera. De corporaties doen goed werk door via de WBB (Werkgroep Bijzondere Bemiddeling) deze groepen te huisvesten. Partijen blijven samenwerken en investeren in deze verbanden en maken afspraken over de Werkgroep Bijzonder Bemiddeling (WBB), en de regionalisering daarvan, trajecten voor begeleide herkansing, en adequate woonbegeleiding voor wie dat nodig heeft.

6. Thema's voor verdieping

Onderdeel van een nieuwe vorm van prestatieafspraken is het 2x jaarlijks verder inzoomen op een actueel en relevant thema, 1x voor de zomer en 1x na de zomer. Vorm en inhoud zijn vrij en worden per keer voorbereid door een werkgroep van corporaties huurders en gemeente. Partijen spreken af dat voor 2019 de thema's "leefbaarheid" en "betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen" worden verdiept.

Omdat het gesprek over deze thema's tot nu toe waardevol is geweest maar nog niet is afgerond, kiezen HBV's, gemeente Nijmegen en de Nijmeegse corporaties ervoor om dezelfde thema's in 2020 vast te houden voor verdieping. Binnen het thema leefbaarheid zal in 2020 het onderwerp klimaatadaptatie betrokken worden.

7. Monitoring

De bereikte resultaten worden jaarlijks op basis van het bestaande format uiterlijk in het tweede kwartaal gemonitord. Hierbij zoeken partijen nieuwe aansprekende vormen van presenteren en het gesprek erover.

Partijen spreken jaarlijks (bilateraal) over de financiële situatie van de betreffende corporaties in relatie tot de volkshuisvestelijke opgave en het bod op deze opgaven zoals vermeld in de vigerende woonvisie.

Aldus overeengekomen en getekend te Nijmegen op **5 december 2019**.

Huurdersorganisatie HOG

namens deze,

W.H. Reijnen
Voorzitter

Huurdersbelang Nijmegen

namens deze,

J.J.S. Reekers
Voorzitter

Stichting Woonwaarts

namens deze,

E.H. Lamers
Directeur-bestuurder

Huurdersbelangenvereniging De Klink

Namens deze,

J. Holleman
Bestuurder

Woningbouwstichting Portaal

namens deze,

M. Niewold
Manager volkshuisvesting Nijmegen

Huurdersorganisatie SPH

namens deze,

C. van Zijtveld
Bestuurder

Stichting SSHN (SSH&)

namens deze,

C. Stunnenberg
Directeur-bestuurder

Huurdersvereniging ACCIO

namens deze,

J.G. Heinink
Secretaris

Talis

namens deze,

R.P.J. Leushuis
Raad van Bestuur

Huurdersvereniging Omslag

namens deze,

M. Snippert
Voorzitter

Woningcorporatie WoonGenoot

namens deze,

K. van Kampen,
directeur-bestuurder

Stichting Mooiland

namens deze,

A.J.P.M. Wilbers
Bestuurder

De gemeente Nijmegen

namens deze,

H. Tiemens
Wethouder Wonen