

Het meerjarenplan is opgesteld door en voor de Nijmeegse Woningcorporaties, de huurdersorganisaties en de gemeente Nijmegen

# Meerjarige Prestatieafspraken 2026-2030



# Inhoudsopgave.

## BETAALBAARHEID & BESCHIKBAARHEID

|   |    |
|---|----|
| Inleiding   | 5  |
| Stip op de horizon  | 6  |
| Meerjarige ambities   | 6  |
| 1. Voorraadontwikkeling & prijsgrenzen                            | 7  |
| 2. Programmeren, versnellen en randvoorwaarden nieuwbouwopgave    | 9  |
| 3. Beter benutten van de bestaande voorraad & woonruimteverdeling | 11 |

## WONEN & ZORG SENIOREN

|   |    |
|---|----|
| Stip op de horizon                                      | 14 |
| Meerjarige ambities                                     | 14 |
| 1. (Nieuwbouw) woningen die geschikt zijn voor senioren | 15 |
| 2. Doorstroming   | 17 |

## WONEN & ZORG AANDACHTSGROEPEN

|  |    |
|--|----|
| Stip op de horizon                           | 19 |
| Meerjarige ambities                          | 19 |
| 1. Aandachtsgroepen                          | 20 |
| 2. Nieuwe geclusterde woonvormen & spreiding | 21 |

## DUURZAAMHEID

|  |    |
|--|----|
| Inleiding                                  | 23 |
| Stip op de horizon                         | 24 |
| Meerjarige ambities                        | 24 |
| 1. Energiebesparing                        | 25 |
| 2. Warmtetransitie                         | 26 |
| 3. Schone stroom en netcongestie           | 27 |
| 4. Klimaatadaptatie                        | 28 |
| 5. Circulariteit en natuurinclusief bouwen | 29 |
| 6. Schone mobiliteit                       | 30 |

## LEEFBAARHEID

|  |    |
|--|----|
| Inleiding                                  | 31 |
| Stip op de horizon                         | 32 |
| Meerjarige ambities                        | 32 |
| 1. Opgave sociale basis                    | 33 |
| 2. Ontmoeten in de wijk                    | 33 |
| 3. Veerkrachtige wijken                    | 34 |
| 4. Aantrekkelijke en prettige woonomgeving | 35 |
| 5. Veilige leefomgeving                    | 36 |
| 6. Samenwerking                            | 36 |

## OVERIGE

|   |    |
|---|----|
| Inleiding   | 3  |
| Bijlage 1: Kaders   | 37 |
| Nijmeegse Woonagenda 2024 - 2029                          | 37 |
| Nijmeegse Woonzorgvisie 2025 - 2030                       | 37 |
| Omgevingsvisie Nijmegen:                                  |    |
| de Nabije Stad 2050                                       | 38 |
| Woondeal 2.0  | 38 |
| Nationale Prestatieafspraken 2025-2035                    | 38 |
| Landelijk Actieplan Studenten-huisvesting 2022-2030 (LAS) | 38 |
| Wet Versterking Regie                                     |    |
| Volkshuisvesting (WVRV)                                   | 38 |
| Wet betaalbare huur                                       | 39 |

# Inleiding.

Nijmegen groeit in aantal inwoners, banen en bezoekers. Steeds meer mensen willen wonen, werken en verblijven in de stad. Deze groei gebruikt Nijmegen om te bouwen aan een mooie toekomst. De stad wil een nabije en rechtvaardige stad zijn. De gemeente Nijmegen heeft deze ambitie vastgelegd in haar Omgevingsvisie *De nabije stad 2050*.

Ook de woningcorporaties kijken vooruit: naar wat huurders nu en in de toekomst nodig hebben. Nieuwe ontwikkelingen op het gebied van wet- en regelgeving, technologie en politiek volgen elkaar in hoog tempo op. Tegelijkertijd veranderen de wensen en verwachtingen van huurders.

*Steeds meer mensen  
willen wonen,  
werken en verblijven  
in de stad*



De woningcorporaties, de huurdersorganisaties en de gemeente Nijmegen werken intensief samen aan prettig en betaalbaar wonen. Door onze krachten te bundelen, creëren we betaalbare woningen, levendige buurten en een leefbare stad, nu en in de toekomst.

Nijmegen is volop in beweging. De ontwikkelingen vragen van ons om een sterke en strategische partner te zijn, lokaal regionaal en soms ook landelijk. Daarbij speelt het formuleren van meerjarige prestatieafspraken een cruciale rol. Deze afspraken zijn er niet alleen om de kwaliteit van leven en wonen voor inwoners te verbeteren, maar ook om de samenwerking tussen gemeente, woningcorporaties, huurdersorganisaties en andere partners te versterken.

Gelukkig staan corporaties, gemeente, zorg en welzijn in Nijmegen al jaren schouder aan schouder. Daardoor kent Nijmegen weinig echt kwetsbare wijken: we bouwen niet alleen stenen, maar investeren samen in buurten waar mensen zich thuis voelen. En dat blijven we ook de komende jaren doen.

#### In deze prestatieafspraken staat beschreven:

- wat de woningcorporaties bijdragen aan het woonbeleid van de gemeente,
- wat zij daarvoor van de gemeente aan randvoorwaarden nodig hebben en krijgen,
- hoe de huurdersorganisatie bijdragen, en
- hoe we samen invulling geven aan deze onderlinge samenwerking.

Dit zorgt voor een gezamenlijk commitment aan de doelstellingen.

Alle partijen staan achter de ambities van deze meerjarige prestatieafspraken. Tegelijkertijd zien we dat er spanning bestaat tussen een duurzaam prestatie-model bij corporaties, toekomstige investeringen en de omvang van de ambities. Daardoor kunnen niet alle ambities altijd volledig en gelijktijdig worden ingevuld, met name bij projecten. Gemeente en corporaties bekijken daarom bij de start van een project gezamenlijk welke ambities in praktijk haalbaar zijn. Zo houden we het realistisch en uitvoerbaar.

Dit vraagt om transparantie en wederzijds vertrouwen binnen ons partnerschap.

We werken in een steeds veranderende context van wet en -regelgeving, politieke dynamiek en nieuwe wensen en inzichten op het gebied van wonen. We streven ernaar om deze prestatieafspraken aanpasbaar en uitvoerbaar te houden. Bij nieuwe kansen gaan we in gesprek en kijken vooruit naar toekomstige uitdagingen. Halverwege de vijfjaarsperiode reflecteren en herijken we de meerjarige prestatieafspraken. Daarnaast monitoren we jaarlijks de voortgang.

“De samenwerking met de corporaties en huurdersorganisaties was intensief, maar juist daardoor zijn we goed tot elkaar gekomen. We delen dezelfde ambitie: zorgen voor betaalbare, duurzame woningen in fijne wijken, met voldoende passende woningen voor iedereen. We weten ook dat niet alles tegelijk kan — gras groeit niet harder als je eraan trekt. Door samen keuzes te maken, houden we koers en blijven we bouwen aan een stad waar iedereen zich thuis voelt.”

WETHOUDER GRETE VISSER

Het kaderdocument dat dit beschrijft, is een integraal onderdeel van onze afspraken. We hebben geprobeerd met de prestatieafspraken het (abstracte) beleid te vertalen in duidelijke ambities en uitvoerbare acties. De prestatieafspraken geven zo inzicht in de samenwerking voor de komende jaren met oog voor een toekomstbestendige groei, voor sociale samenhang en voor leefbaarheid.

#### Beleidsmatige context

Het is belangrijk om te weten binnen welke context we prestatieafspraken maken. We hebben te maken met de volgende beleidskaders en wet- en regelgeving die we in Bijlage 1 nader toelichten.

# Betaalbaarheid & beschikbaarheid

*De (sociale) woningproductie ligt hoog en er zitten veel plannen in de pijplijn*

De woningmarkt in Nederland staat voor grote uitdagingen. Ook in Nijmegen hebben woningzoekenden - huurders en kopers - problemen om passende en betaalbare huisvesting te vinden. De laatste jaren zoeken partijen op de woningmarkt op verschillende schaalniveaus (landelijk, provinciaal, regionaal, lokaal) samen naar oplossingen. Verschillende visies, programma's en afsprakenkaders helpen daarbij. Nijmegen timmert flink aan de weg. De (sociale) woningproductie ligt hoog en er zijn veel plannen in voorbereiding. Met deze prestatieafspraken zetten we deze lijn graag voort.

Die opgave gaat verder dan alleen het bouwen van woningen. Door hun rol bij de realisatie van sociale huurwoningen en de bredere bijdrage aan de woonopgave,

zoals de huisvesting van aandachtsgroepen, de verduurzaming van de woningvoorraad en het bevorderen van de leefbaarheid in de wijken zijn woningcorporaties voor de gemeente essentiële partners. De corporaties zijn de belangrijkste partner bij het realiseren van de woonopgave voor sociale huur.

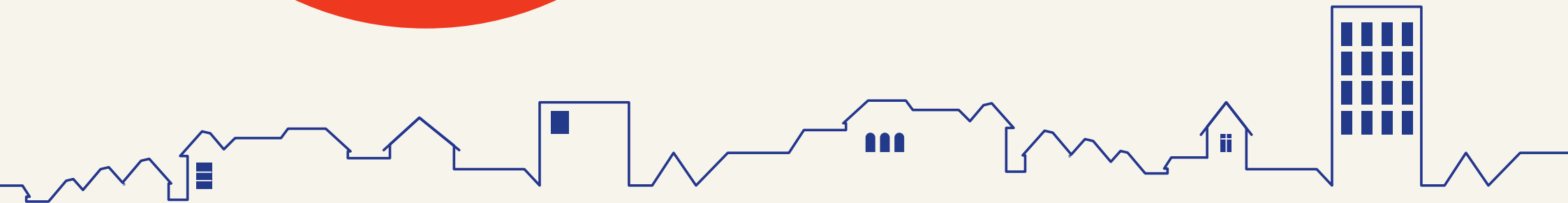
De afspraken binnen dit thema richten zich op:

1. het toevoegen van nieuwe betaalbare woningen;
2. het programmeren en versnellen van de nieuwbouwopgave en het creëren van de juiste randvoorwaarden voor woningcorporaties om deze opgave te realiseren;
3. het beter benutten van de bestaande woningvoorraad.

## Stip op de horizon

We willen voorzien in de woonbehoefte van huidige en toekomstige bewoners door een gevarieerd woonaanbod in toekomstbestendige, gemengde en inclusieve wijken te bieden. We werken aan wijken met woningen en woonruimtes om trots op te zijn. We zetten ons hierbij extra in voor de doelgroepen van wie de positie op de woningmarkt onder druk staat. Het gaat in de huidige woningmarkt vooral om lage- en middeninkomens, huurders, koopstarters, studenten, senioren en aandachtsgroepen.

| MEERJARIGE AMBITIES |   |
|---------------------|---|
| Nr.                 | Ambitie   |
| 1.                  | <p><b>Voorraadontwikkeling en prijsgrenzen</b></p> <p>We streven naar voldoende sociale huurwoningen. We streven naar voldoende woonruimte voor studenten, die zo goed mogelijk aansluiten op de behoefte.</p> <p>Het marktaandeel van corporatieve middeldure huurwoningen blijft minimaal gelijk, om een gezonde mix en menging op buurt- en complexniveau te behouden.</p> |
| 2.                  | <p><b>Programmeren, versnellen en randvoorwaarden nieuwbouwopgave</b></p> <p>We zorgen voor een betere aansluiting van de huurprijsgrenzen binnen het sociale huurwoningaanbod op de behoefte van de verschillende inkomensgroepen.</p>   |
| 3.                  | <p><b>Beter benutten van de bestaande voorraad en woonruimteverdeling</b></p> <p>We benutten de bestaande woningvoorraad beter om zo bij te dragen aan een groter aanbod van woonruimten binnen de sociale huursector.</p>  |





## 1. Voorraadontwikkeling & prijsgrenzen

### Afspraak 1.1: Groei sociale woningvoorraad t/m 2030

a) Een netto groei van de sociale huurvoorraad van de woningcorporaties tot 31.750 woningen per 31 december 2030, in lijn met de Woonagenda, het woonbehoefteonderzoek en de Woondeal 2.0. Voor de periode 1 januari 2025 tot en met 31 december 2030 bedraagt de resterende opgave hiervoor 2.000 woningen.

Deze aantallen zijn exclusief de woningvoorraad van SSH& en bestaan grotendeels uit zelfstandige, en in mindere mate uit, onzelfstandige woningen.

b) De uitbreidingsopgave van corporaties - voor zowel nieuwbouw als bestaande voorraad - gericht op wonen en zorg die geschikt is voor senioren voor de periode 1 januari 2022 tot en met 31 december 2030 is opgenomen onder het thema Wonen en Zorg Senioren (hoofdstuk 2). De toevoegingen onder 1a en 2.1 zijn het resultaat van verschillende soorten toevoegingen en onttrekkingen. In deze prestatieafspraken is een afspraak gemaakt over het resultaat in de netto groei van de woningvoorraad. De onderliggende toevoegingen en onttrekkingen worden jaarlijks via de monitoring in kaart gebracht (zie 1.7).

### Afspraak 1.2: Groei voorraad studentenhuisvesting

In de Woonagenda is de ambitie vastgelegd om tussen 1 januari 2024 en 31 december 2030 een netto groei van circa 2.500 zelfstandige en onzelfstandige studentenwoningen te realiseren. Minimaal 50% hiervan wordt door SSH& in eigendom of beheer toegevoegd. Van deze opgave zijn in 2024 al 230 eenheden netto gerealiseerd. SSH& voegt minimaal 800 eenheden toe in de periode 2025 tot en met 2030, en nog eens 800 eenheden in de periode 2031 tot en met 2035, waarmee het totaal uitkomt op 1.600 nieuwe studentenwoningen. Jaarlijks wordt de opgave voor studentenhuisvestingen gemonitord op basis van de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting

(LMS) en een duiding daarvan door de onderwijsinstellingen. Waar nodig wordt deze opgave bijgesteld tijdens de midtermreview van de prestatieafspraken. Ook in het woonbehoefteonderzoek worden de uitkomsten van de LMS meegenomen.

### 1. Gemeente en corporaties zetten zich in om het deel van de studentenhuisvestingsopgave te realiseren dat niet door SSH& kan worden uitgevoerd. De gemeente zet zich hiervoor in door:

- 1.1 De uitvoering van de acties zoals opgenomen bij afspraak 1.20 en verder (bestaande voorraad), die kunnen bijdragen aan het realiseren van onzelfstandige woonruimten en studentenhuisvesting.
- 1.2 Het voeren van gesprekken met ontwikkelende partijen en particuliere verhuurders over het toevoegen van woonruimte voor studenten.
- 1.3 Sturing op doorstroming via het woonprogramma uit de Nijmeegse Woonagenda, dat voor belangrijk deel gericht is op starters en daarmee bijdraagt aan de doorstroming van studenten.

### 2. Corporaties zetten zich hiervoor in door:

- 2.1 SSH& verkent samen met onder andere de Nijmeegse corporaties de mogelijkheden om een rol te spelen in de realisatie van studentenhuisvesting, mocht de gewenste netto toevoeging niet worden gehaald door druk op de financiële positie van SSH&.
- 2.2 Om talent aan de stad te binden, gaan corporaties in overleg over de inzet van de woningvoorraad voor kleine huishoudens, waaronder voormalige studenten.

### Afspraak 1.3: Groei middenhuur woningvoorraad t/m 2030

De reguliere corporaties streven ernaar de middeldure huurwoningvoorraad met netto 400 woningen te laten groeien in de periode van 1 januari 2024 tot en met 31 december 2030. Het gaat hierbij om de woningvoorraad van Talis, Portaal, Woonwaarts, Woonzorg Nederland en Mooiland, exclusief de voorraad van SSH&.

### Afspraak 1.4: Groei woningvoorraad na 2030

- Deze prestatieafspraken gelden tot en met 2030, waarin we afspraken maken over de netto groei van de woningvoorraad.
- De prognoses laten zien dat ook na 2030 een groeiopgave blijft bestaan: 5.000 - 10.000 woningen (totaal, inclusief sociale huur) voor periode 2031-2040 (bron: ABF Primos-prognoses).
- In de periode 2026 tot en met 2030 bereiden we ons hierop voor, zodat we ook na 2030 kunnen blijven sturen op een continue lijn in de programmering en productie van sociale huurwoningen. De intentie is daarbij om ook minimaal 30% sociale huur te realiseren.
- Voor de studentenhuysvesting volgen we jaarlijks de *Landelijke monitor studentenhuisvesting* om de opgave na 2030 te bepalen.

### Afspraak 1.5: Woonbehoefteonderzoek

Elke drie jaar voeren de gemeente en de woningcorporaties gezamenlijk een woonbehoefteonderzoek uit. Op basis van de uitkomsten kan het nodig zijn om bij te sturen op de ontwikkeling van de woningvoorraad. Dit wordt in het kader van de prestatieafspraken besproken tijdens de midtermreview.

“ De huurdersorganisaties staan voor de belangen van de huidige en toekomstige bewoners in Nijmegen.”

NIJMEEGSE HUURDERS-  
ORGANISATIES M.B.T. HET MPA

### Afspraak 1.6: Huurprijsklassen

- De woningcorporaties streven naar een passende samenstelling van de sociale huurvoorraad voor de verschillende inkomens- en doelgroepen.
- De corporaties zorgen ervoor dat tot en met 31 december 2030 minimaal 80% van de sociale DAEB-voorraad een huurprijs heeft van maximaal de hoge aftoppingsgrens (€ 731,93; prijspeil 1 januari 2025) van de huurtoeslag.
- Deze afspraak is inclusief de zelfstandige woningen van SSH&.

### Afspraak 1.7: Monitoring voorraadontwikkeling

Om de ontwikkeling van de sociale huurwoningvoorraad (inclusief studentenwoningen) en de

middeldure huurwoningvoorraad te monitoren, brengen de corporaties - zowel per corporatie als in totaal - jaarlijks, conform de bestaande werkwijze, en inclusief de onderliggende toevoegingen en onttrekkingen<sup>1</sup>, het volgende in beeld:

- a) De **gerealiseerde netto ontwikkeling** van de sociale huurwoningvoorraad in het afgelopen kalenderjaar;
- b) De **verwachte netto ontwikkeling** van de sociale huurwoningvoorraad voor de vijf daaropvolgende jaren.

### Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar:

- Zelfstandige en onzelfstandige woonruimte;
- Wettelijke huurprijsklassen binnen de sociale huursector: tot kwaliteitskortingsgrens, lage (eerste) aftoppingsgrens (1 en 2 persoonshuishoudens), hoge (tweede) aftoppingsgrens (3+ persoons- huishoudens), en DAEB-huurgrens;
- Huurprijsklassen middeldure huur, tot de liberalisatiegrens;
- Woonruimte in het kader van de woonzorg opgave: levensloopgeschikt, geclusterd (nieuwbouw), zorggeschikt, rolstoelgeschikt;
- Toevoegingen en onttrekkingen als gevolg van beter benutten van de bestaande voorraad (zoals woningdelen).

Als tijdens de looptijd van de prestatieafspraken blijkt dat sturing op een betaalbaarheidsgrens, in aanvulling op de wettelijke prijsgrenzen, gewenst is, gaan partijen daarover in gesprek. De gemeente vindt het belangrijk de doelen van het woonbeleid ten aanzien van middeldure huur te blijven volgen, en de doelstelling voor de kwaliteitskortingsgrens en eerste aftoppingsgrens na te streven.

“ We hebben het afgelopen jaar intensief en constructief samengewerkt met de gemeente en de woningcorporaties om heldere realistische plannen voor de komende 5 jaar te maken.”

NIJMEEGSE HUURDERSORGANISATIES M.B.T. HET MPA

<sup>1</sup> Aankoop, verkoop, nieuwbouw, sloop, liberalisatie, deliberalisatie, woningdelen

### Afspraak 1.8: Verkoop sociale huurwoningen

- Uitgangspunt bij verkoop van sociale huurwoningen is dat dit past binnen de gemaakte afspraken over de omvang van de sociale woningvoorraad en bijdraagt aan toekomstbestendige, gevarieerde wijken die aansluiten op de woningbehoefte.
- De gemeente staat verkoop van sociale huurwoningen toe - ook wanneer de hiervoor op grond van een privaatrechtelijke overeenkomst toestemming vereist is - onder de volgende voorwaarden:

- a) **Er wordt voldaan aan de afspraken** over de omvang van de sociale woningvoorraad en aan de doelstelling uit de *Nijmeegse Woonagenda 2024-2029*;
- b) VvE-constructies beperken de invloed op verduurzaming. Daarom zetten we op stedelijk niveau in op het **niet laten groeien van het aantal VvE's in complexen met een niet-groen energielabel** (D of slechter). Zo wordt bij verkoop rekening gehouden met de benodigde mogelijkheden voor verduurzaming en met bestaande plannen voor de warmtetransitie. Door middel van monitoring houden we de ontwikkelingen in de gaten;
- c) Huurders van sociale huurwoningen (zelfstandig en onzelfstandig) binnen het werkgebied van de Nijmeegse corporaties - de gemeenten Nijmegen, Wijchen, Beuningen en Druten - **krijgen voorrang bij aankoop van een sociale huurwoning**;
- d) **De toekomstige eigenaar wordt (bij individuele verkoop) tevens bewoner van de woning.**

### Afspraak 1.9: Woonwagens

Op basis van het nieuwe woonbehoefteonderzoek verkennen gemeente en corporaties hoe zij samen invulling geven aan de woonbehoefte.

### Afspraak 1.10: Jaarlijkse huuraanpassing

Elk jaar besluiten de corporaties of zij per 1 juli de huren aanpassen. Dit gebeurt volgens wettelijke regels en op basis van hun opgaven en financiële middelen.

### Afspraak 1.11: Inkomensafhankelijke huuraanpassing

Corporaties kunnen - in overleg met hun huurdersorganisaties - besluiten gebruik te maken van de wettelijke mogelijkheden voor een inkomensafhankelijke huuraanpassing. De inkomsten van de inkomensafhankelijke huurverhoging vallen in Nijmegen buiten de

huursomberekening. De inkomsten worden gebruikt om te kunnen investeren in het verbeteren van bestaand bezit en om nieuwbouw en verduurzaming te kunnen financieren. Een deel van de corporaties wil ook in de komende jaren, net als in voorgaande jaren, gebruikmaken van deze mogelijkheid.

### Afspraak 1.12: Maatwerk

Corporaties maken gebruik van de mogelijkheid om 7,5 % + 7,5 % extra (totaal 15%) van de vrijkomende woningen vrij toe te kunnen wijzen, ook aan huishoudens met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrens. Hiermee kunnen zij, waar nodig, maatwerk bieden en bijdragen aan een betere spreiding van doelgroepen in de stad.

### Afspraak 1.13 Betaalbare (woon)lasten

De gemeente werkt op verschillende manieren aan de financiële bestaanszekerheid van inwoners. Een aantal maatregelen die bijdragen aan de betaalbaarheid van het wonen in Nijmegen zijn:

- a) **De gemeente stelt bijzondere bijstand beschikbaar** voor inwoners met een laag inkomen (tot 110% van de bijstandsnorm) en hoge energiekosten.
- b) **De gemeente volgt signalen van betalingsachterstanden op** bij woningcorporaties, om bewoners te helpen bij het betalen van hun vaste lasten.
- c) In 2025 en 2026 **zet de gemeente energiecoaches in** die bewoners helpen bewuster met hun energieverbruik om te gaan.

## 2. Programmeren, versnellen en randvoorwaarden nieuwbouwopgave

### Afspraak 1.14 Programmering

Bij nieuwbouw geldt als uitgangspunt dat er minimaal 130% van de woonbehoefte aan plancapaciteit beschikbaar is. Zo blijft er voldoende ruimte en flexibiliteit in de programmering om aan de totale opgave te voldoen. De gemeente brengt daarom in beeld of er voldoende locaties beschikbaar zijn en hoe de fasering van de plancapaciteit eruitziet.

### Afspraak 1.15: Gezamenlijke sturing op programmering en realisatie

De gemeente is verantwoordelijk voor de regie op de totale programmering van de woningbouwopgave. Corporaties en gemeente zetten zich samen in voor een vlotte voortgang van de woonopgave van de corporaties. Daarvoor voeren zij periodiek overleg over de programmering, de voortgang en de realisatie van projecten, en bespreken zij mogelijkheden tot verbetering voor de toekomst. In dit overleg kunnen onder meer de volgende onderwerpen besproken worden:

- Het in beeld brengen van voldoende locaties en de fasering van de beschikbare plancapaciteit (zie afspraak 1.14);
- Het versnellen van de uitvoering, bijvoorbeeld door innovatieve werkwijzen, zoals parallel programmeren en een slimme inzet van mensen en middelen;
- Het anticiperen op (externe) factoren, zoals netcongestie, stikstofproblematiek, stijgende grondstoffenprijzen;
- Het aantrekken van fondsen en subsidies.

### Afspraak 1.16: Omgaan met ambities

We staan achter de ambities van deze meerjarige prestatieafspraken. Tegelijkertijd zien we dat er spanning zit op een duurzaam prestatie-model bij corporaties, toekomstige investeringen en de hoeveelheid ambities van de gemeente. Dat maakt dat soms niet alle ambities (volledig en tegelijkertijd) kunnen worden ingevuld; dit speelt met name bij projecten.

Om te kunnen blijven bouwen (ook voor de toekomstige woningzoekende) werken corporaties aan een duurzaam prestatie-model. Corporaties en gemeente spreken hiervoor af:

- Gemeente ondersteunt de lobby van de corporaties op het gebied van de afschaffing van de VPB en ATAD,
- Gemeente en corporaties kijken gezamenlijk bij de start van een project wat de mogelijkheden qua ambities (en subsidie) in de praktijk zijn en ontwikkelen hiervoor een werkproces (zie afspraak 1.17). Het gaat dan om ambities zoals in pandige afvalopslag, in pandige transformatorstation, fietsparkeren etc.

### Afspraak 1.17: Werkwijze ambities in projecten

Gemeente en corporaties kijken gezamenlijk bij de start van een project wat de mogelijkheden qua ambities zijn. Als het niet mogelijk blijkt te zijn om de ambities in het project te realiseren, gaan gemeente en corporaties na hoe ver zij kunnen komen en maken zij zo nodig keuzes. De optelsom van de projecten bepaalt of de partijen op koers liggen voor de totale ambities van de prestatieafspraken en of de eventuele keuzes ten koste van bepaalde ambities voldoende 'verspreid' worden over de stad. Dat monitoren de partijen jaarlijks. Gemeente en corporaties ontwikkelen een werkwijze hoe dit gesprek per project gevoerd kan worden.

### Afspraak 1.18: Partnerschap

Vanwege de realisatie van sociale huurwoningen en de bredere inspanningen voor de woonopgave, zoals onder meer de huisvesting van aandachtsgroepen, verduurzaming van de woningvoorraad en inspanningen voor leefbaarheid in de wijken, zijn woningcorporaties voor de gemeente essentiële partners voor de invulling van de woonopgave voor sociale huur. Corporaties geven aan dat zij door de beperkingen, verplichtingen en prestaties waarmee zij te maken hebben, een andere uitgangspunt hebben bij projecten op locaties van derden. In een verdichtende stad, met minder eigen grondposities vanuit corporaties en gemeente, levert dit vragen op rondom positionering van de corporaties. Gemeente en corporaties werken daarom verder aan een premium partnerschap om de sociale huuropgave gezamenlijk optimaal vorm te geven. Zij voeren hiertoe het gesprek over de positie van corporaties bij het realiseren van sociale huur.

Tijdens de looptijd van de vorige meerjarige prestatieafspraken (tot en met 2025) zijn corporaties en gemeente al gestart met de ontwikkeling van premium partnerschap, onder andere met een pilot (Laskwartier). Dit werken zij verder uit en dat doen zij stapsgewijs, met daarbij het doel om in de eerste helft van in 2026 al zoveel mogelijk concrete stappen te bestendigen. Corporaties willen in de uitwerking graag met de gemeente in gesprek over bepaalde concrete elementen zoals: de preferente positie van corporaties, maatwerk in projecten, spreiding van sociale huur over de stad en binnen wijken en buurten, uitneemcondities en (sociale) grondprijzen. En ook meer procesmatige elementen, zoals een innovatieve werkwijze zoals een Bouwstroom, structuur van besluitvorming binnen projecten en vroegtijdige aanhaking bij planontwikkeling.

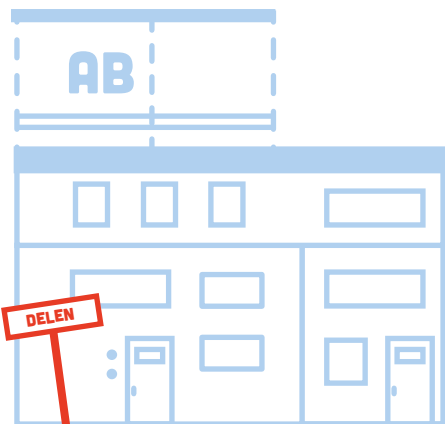
### 3. Beter benutten van de bestaande voorraad en woonruimteverdeling

#### Afspraak 1.19: Ambitie corporaties voor woningdelen

a) Corporaties streven ernaar dat een grotere bijdrage (dan op dit moment) aan de groei van hun woningvoorraad voortkomt uit het beter benutten van de ruimte in de bestaande woningvoorraad. Zij doen dit onder andere door:

- Het onder de aandacht brengen van de mogelijkheden van hospitaoverhuur voor huurders (zie afspraak 1.23);
- De inzet van een verhuiscoach voor senioren (bij voorkeur in de eigen wijk) te stimuleren (*van groot naar beter*);
- Ruime woningen te delen, zodat meerdere huishoudens achter één voordeur kunnen wonen. Dat doen corporaties nu vooral met grondgebonden woningen. Corporaties onderzoeken of ook andere woningtypen geschikt zijn.
- Andere vormen van woningdelen te onderzoeken om zo meer huishoudens een betaalbare woning te kunnen bieden.

Corporaties streven ernaar in totaal 50 woningen per jaar te delen. Zij zijn hierbij afhankelijk van mutaties en de inzet van de gemeente (zie afspraak 1.20). Het delen van woningen voor de primaire doelgroep (= huishoudens met inkomen behorend tot de 2e aftoppingsgrens) staat voorop.



#### Afspraak 1.20: Ambitie gemeente voor beter benutten van de bestaande voorraad

Naast nieuwbouw zet de gemeente ook in op het beter benutten van de bestaande woningvoorraad om de woonbehoefte te vervullen. In Nijmegen gebeurt dit al op verschillende manieren. Aanvullend op de bestaande instrumenten, wil de gemeente met onderstaande acties verder bijdragen aan het beter benutten van de bestaande voorraad:

- a) **Het versoepelen van de vergunningsvrije drempel** van twee naar drie kamers. Streefdatum voor inwerkingtreding: voorjaar 2026.
- b) **Het opzetten van een communicatiecampagne** om de mogelijkheden voor het beter benutten van de bestaande woningvoorraad breder onder de aandacht te brengen.
- c) **Optoppen** is één van de manieren om de bestaande voorraad beter te benutten. De gemeente wil daarom de mogelijkheden hiervoor onderzoeken. In 2025 is door de gemeenteraad de geactualiseerde Omgevingsvisie gemeente Nijmegen vastgesteld. In deze visie is opgenomen hoe Nijmegen richting 2040 wil groeien in het aantal woningen. Om dit concreet te maken, onderzoekt het college de verdere intensivering van Nijmegen, waarbij ook optoppen wordt meegenomen. Dit onderzoek wordt uitgevoerd in overleg met onder meer de corporaties. Vanuit dit perspectief kijkt de gemeente bij nieuwe initiatieven steeds naar de kansen voor optoppen.
- d) Om **het streven van de corporaties om 50 woningen per jaar te delen**, mogelijk te maken, zet de gemeente zich in voor het volgende:
  - De gemeente zoekt de juridische ruimte die de Participatiewet biedt, om de kostendelersnorm in de situatie van woningdelen niet toe te passen, zodat woningdelen geen gevolgen heeft voor de bijstandsuitkering;
  - De gemeente trekt samen met de corporatie op in de lobby richting Rijk/belastingdienst voor het behoud van huurtoeslag en AOW.

#### Afspraak 1.21: Monitoring van beter benutten van de bestaande voorraad

In de jaarlijkse monitoring wordt aangegeven welk deel van de gerealiseerde netto toevoeging tot stand is gekomen door beter benutten van de bestaande voorraad.

“ De MPA zijn het vertrekpunt naar een stip aan de horizon. Een horizon die alle huurders een fijne woning in onze prachtige stad beloofd.”

NIJMEEGSE HUURDERSORGANISATIES M.B.T. HET MPA

“ Bij dit proces stond het belang van een goede en betaalbare sociale huurwoning centraal, in de wetenschap dat niet altijd aan alle wensen kan worden voldaan.”

NIJMEEGSE HUURDERSORGANISATIES M.B.T. HET MPA

### Afspraak 1.22: Verkenning doelgroepen, gebieden, huurprijs, leefbaarheid, doorstroming

Corporaties en gemeenten overleggen structureel om samen inzichten, kansen en knelpunten te verkennen voor het beter benutten van de bestaande woningvoorraad.

In dit overleg komen de volgende onderwerpen aan bod:

- Aankomende initiatieven van corporaties voor het beter benutten van de woningvoorraad;
- Ervaringen van bestaande initiatieven van corporaties;
- Beoogde doelgroepen en gebieden binnen de stad;
- Huurprijzen en leefbaarheidsaspecten;
- De relatie met doorstroming;
- De gewenste spreiding;
- De verhouding tussen zelfstandige en onzelfstandige woningen in relatie tot de doelgroep.

### Afspraak 1.23: Hospitaverhuur

a) **Gemeente zet in op een toename van hospitaverhuur in de stad.** Door vraag en aanbod beter bij elkaar te brengen, streeft de gemeente ernaar om voor 2027 400 extra woonruimten toe te voegen.

b) **Gemeente ondersteunt de organisaties Hospi Housing en Kamers met Aandacht.**

- Hospi Housing helpt zowel kamerzoekers als mensen die een kamer willen verhuren.


- Kamers met Aandacht zoekt kamers bij particulieren voor jongeren tussen de 18 en 23 jaar die uitstromen uit jeugdzorg. Naast ambulante begeleiding ontvangen deze jongeren ook informele steun, bijvoorbeeld van huisgenoten of betrokken bureaus. Kamers met aandacht werkt, naast de gemeente Nijmegen, ook voor enkele regio-gemeenten. Jaarlijks wordt besloten over de opdracht aan Kamers met Aandacht. Als de resultaten goed blijven, onderzoeken we de mogelijkheid om een opdracht voor meerdere jaren te verstrekken.

c) Gemeente en corporaties willen huurders **meer mogelijkheden bieden om hospitaverhuur toe te passen** en zo bij te dragen aan de gemeentelijke ambitie.

Corporaties stemmen hierover af met de gemeente en zullen:

- eenduidig communiceren en informatie actief delen met hun huurders;
- drempels wegnemen en voorlichting geven over de kansen en risico's van hospitaverhuur;
- passende ondersteuning bieden bij het opstellen van huurcontracten en het vaststellen van een passende huurprijs.

d) Gemeente en corporaties onderzoeken of **hospitaverhuur middels Hospi Housing ook kan worden ingezet voor huurders die hun woning (dreigen te) verliezen** door persoonlijke of financiële omstandigheden. Daarbij kan worden gedacht aan situaties zoals een relatiebreuk, het aflopen van een tijdelijk huurcontract of het verlies van werk.

A photograph of several elderly people participating in an outdoor exercise class on a grassy field. In the foreground, a woman with short grey hair and sunglasses is performing a lunge while carrying a large orange and white striped cylindrical weight on her shoulders. To her left, another woman in a black top is walking. In the background, a woman in a colorful patterned shirt and a man in a dark blue shirt are also visible. The scene is set outdoors with trees and a fence in the distance.

De vergrijzing in Nijmegen vraagt om een toekomstgerichte woonzorgaanpak waarin senioren prettig en zelfstandig kunnen wonen. In lijn met de Nijmeegse Woonzorgvisie zetten gemeente en corporaties in op het realiseren van voldoende passende woningen. De inzet is om senioren te ondersteunen bij het vinden van een woning die aansluit bij hun levensfase.

Binnen dit hoofdstuk richten de meerjarige prestatieafspraken zich op:

- het toevoegen van geschikte woningen met de juiste randvoorwaarden,
- het faciliteren van mantelzorg,
- het bevorderen van doorstroming, en
- het verbeteren van de beschikbaarheid van rolstoelgeschikte woningen.

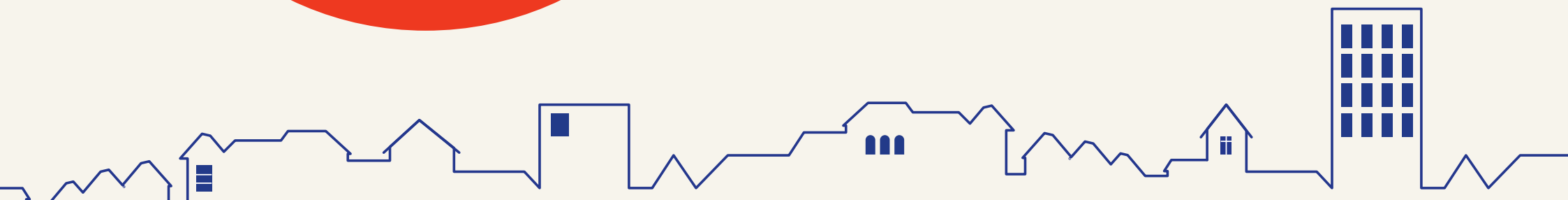
Gemeente en corporaties zetten in op samenwerking met zorg- en welzijns-partijen, zodat senioren in elke levensfase een woonplek met passende zorg en ondersteuning kunnen vinden.

# Wonen & zorg senioren

## Stip op de horizon

Ons doel is dat senioren prettig en passend kunnen wonen. Dit bereiken we door voldoende geschikte woningen te realiseren in een inclusieve leefomgeving waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en ondersteunen. We zetten in op nieuwbouw die aansluit bij de wensen en behoeften van senioren en maken bestaande woningen levensloopgeschikter bij natuurlijke renovatiemomenten. Daarnaast werken we aan een toegankelijke en veilige woonomgeving waarin senioren zich vrij kunnen bewegen en zich thuis voelen. We streven naar zorg- en welzijnsvoorzieningen die zoveel mogelijk zijn afgestemd op hun dagelijkse behoeften. Zo zorgen we ervoor dat iedereen - ongeacht leeftijd of levensfase - een passende woonplek kan vinden.

| MEERJARIGE AMBITIES |  |
|---------------------|--|
| Nr.                 | Ambitie  |
|                     | <b>(Nieuwbouw) woningen die geschikt zijn voor senioren</b>  |
| 1.                  | Er worden voldoende sociale huurwoningen toegevoegd - zowel binnen de bestaande voorraad als via nieuwbouw - die geschikt zijn voor senioren.  |
|                     | <b>Doorstroming</b>  |
| 2.                  | We ondersteunen senioren bij het vinden van een passende en toegankelijke woning die aansluit bij hun woonwensen en levensfase. Dit vergroot hun wooncomfort en zelfstandigheid. Door de verhuisbeweging op gang te brengen, stimuleren we de doorstroming: eengezinswoningen komen vrij voor gezinnen. Ook starters en jongeren profiteren van de extra beweging op de woningmarkt. |



## 1. (Nieuwbouw) woningen die geschikt zijn voor senioren

Het uitgangspunt bij nieuwbouw is dat zo veel mogelijk woningen levensloopgeschikt worden gerealiseerd. De gemeente onderzoekt samen met de corporaties de mogelijkheden om levensloopgeschikte woningen te realiseren. De ambitie voor de uitbreidingsopgave is 785 levensloopgeschikte woningen. De gemeente zorgt ervoor dat de omgeving en het voorzieningenniveau hierbij goed aansluiten.

### Afspraak 2.1: Uitbreidingsopgave

De uitbreidingsopgave van corporaties - zowel van nieuwbouw als binnen de bestaande voorraad - voor wonen en zorg geschikt voor ouderen betreft voor de periode 1 januari 2022 tot en met 31 december 2030 minimaal:

- 295 geclusterde woonruimten
- 175 zorggeschikte woonruimten, en
- 50 rolstoelgeschikte woonruimten.

De voortgang en monitoring van deze uitbreidingsopgave zijn beschreven in het hoofdstuk Betaalbaarheid en beschikbaarheid.

Bij natuurlijke renovatiemomenten van de bestaande voorraad maken de corporaties de afweging om woningen levensloopgeschikt te maken. De gemeente zet zich in om de omgeving en het voorzieningenniveau hierop aan te sluiten. Bij die afweging wordt ook gekeken naar de 4A's<sup>1</sup> en de behoefte in de wijk.

De uitbreiding van rolstoelgeschikte woningen draagt bij aan de beschikbaarheid van woningen voor mensen met een fysieke beperking die afhankelijk zijn van een rolstoel. In de nieuwbouw voegen we daarom gericht rolstoelgeschikte woningen toe.

Uit onderzoek blijkt dat de grootste behoefte ligt bij:

- woningen voor mensen met een grote elektrische rolstoel;
- gezinnen met een gezinslid dat een rolstoel gebruikt.

<sup>1</sup> *Autobus (OV), Albert Hein (Supermarkt), Arts (Huisarts) en Apotheek*

Daarbij kijken we naar de werkwijze voor de toewijzing van rolstoelgeschikte woningen, zodat deze blijvend aansluit bij de actuele behoefte en praktijk.

Voor zorggeschikte woningen betrekken we zorg- en welzijnspartijen actief bij de planvorming. Daarbij beoordelen we:

- de geschiktheid van de locatie;
- de aanwezigheid van benodigde voorzieningen, en
- de daadwerkelijke behoefte van dit type woningen.

We verkennen hoe wonen, zorg en welzijn op een integrale manier binnen één complex kunnen worden gecombineerd. Daarbij streven we naar een evenwichtige bewonersmix die bijdraagt aan leefbaarheid, sociale samenhang en passende ondersteuning.

### Afspraak 2.2: Programma levensloop, geclusterde en zorggeschikte woningen

Gemeenten en corporaties onderzoeken hoe ze beter kunnen programmeren op basis van de behoefte aan woningen voor senioren. Het gaat daarbij om levensloopgeschikte, geclusterde en zorggeschikte woningen. We sluiten aan bij de strategische koers voor ontmoeting (beschreven in Afspraak 5.4, zie thema Leefbaarheid), en richten ons op locaties rondom bestaande voorzieningen - onder andere 4A's - in de directe omgeving.



### Afspraak 2.3: Randvoorwaarden bij ontwikkelingen

Bij nieuwe woonontwikkelingen voor senioren maken we aan de voorkant afspraken met partners, zoals zorg- en welzijnsorganisaties, bewonerscommissies, ontwikkelaars, gemeente en corporaties.

- **Leefomgeving**

Gemeente maakt de leefomgeving geschikter voor ouderen. Daarbij is er aandacht voor ontmoeting, voorzieningen (onder andere de 4A's) en de inrichting van de (dementievriendelijke) openbare ruimte in de brede zin.

- **Ontmoetingsruimten**

Samen met partners wordt bekeken hoe ontmoetingsruimten (op langere termijn) duurzaam kunnen worden gefinancierd en beheerd. We maken zoveel mogelijk gebruik van bestaande ontmoetings- mogelijkheden en netwerken.

Er wordt gekeken naar:

- de noodzaak voor een ontmoetingsruimte (inclusief exploitatie en beheer);
- de aansluiting op bestaande netwerken;
- de manier waarop de zorg- en ondersteuningsvraag wordt ingevuld.

Zie ook de ambities ten aanzien van 'Ontmoeten in de wijk', zoals beschreven in hoofdstuk 5 Leefbaarheid.

In 2027 evalueren we de werkwijze waarmee we ontmoeting mogelijk maken binnen nieuwbouwprojecten. Daarbij betrekken we de inbreng van de zorgpartijen.

Vanuit de gemeente komt in de periode 2026 - 2028 een subsidie beschikbaar voor Bindkacht en Sterker voor het stimuleren van gemeenschapsvorming bij nieuwbouwprojecten. Deze subsidie moet als vliegwiel bijdragen aan het opzetten van een structuur waarin gemeenschap kunnen aansluiten bij de bredere buurt - of wijkstructuur. Jaarlijks bepalen de gemeente, corporaties en Nonna gezamenlijk bij welke ontwikkelingen de subsidie kan worden ingezet.

- **Buurtverbinders**

We onderzoeken hoe professionele en vrijwillige inzet op de lange termijn kan worden ingezet om sociale cohesie en leefbaarheid te verbeteren.

Dit is vooral van belang in buurten waar de leefbaarheid onder druk staat en sociale netwerken niet vanzelf ontstaan.

- **Scootmobiel ruimte**

In zowel bestaande woningen als nieuwbouw zien we een toename aan scootmobielen en elektrische fietsen. In bestaande gebouwen zijn daarnaast maatregelen nodig op het gebied van brandveiligheid, netcongestie en toegankelijkheid (zoals elektrische deuropeners) als gevolg van het groeiende bezit van scootmobielen. Gemeente en corporaties werken samen aan oplossingen voor deze vraagstukken.

### Afspraak 2.4: Mantelzorgers

Gemeente en corporatie brengen de mogelijkheden voor mantelzorgers in beeld, zoals tijdelijke mantelzorgwoningen of het laten inwonen van mantelzorgers zonder financieel nadeel, en zijn bereid om dit te faciliteren.

Daarnaast informeren we sleutelorganisaties over mantelzorg als urgentie categorie bij de toewijzing van sociale huurwoningen. We brengen dit in ieder geval onder de aandacht bij Mantelzorg Nijmegen, Sterker ouderenwerk, de STIPS en bijvoorbeeld NEO Huisartsenzorg.

### Afspraak 2.5: Ontwikkeling en toekenning rolstoelwoningen

We zien een mismatch tussen de signalen van bewoners en de ervaring uit de verhuur van rolstoelgeschikte woningen. Om invulling te geven aan de ambitie voor het realiseren van nieuwe rolstoelwoningen onderzoekt de gemeente waar bestaande rolstoelwoningen zich bevinden en hoe de ambitie verder kan worden ingevuld - oftewel: hoeveel, waar en welk type rolstoelgeschikte woningen moeten worden toegevoegd.

Daarnaast evalueren we de huidige werkwijze voor toewijzing van rolstoelgeschikte sociale huurwoningen via de Regionale Toewijzingscommissie (RTC). Doel is om knelpunten en verbeterkansen in beeld te brengen, zodat vraag en aanbod beter op elkaar aansluiten.

### Afspraak 2.6: Pilot dementievriendelijk

Gemeente en corporaties starten een pilot voor een dementievriendelijke woon- en leefomgeving.

### Afspraak 2.7: Scootmobielen

We onderzoeken de oplossingsmogelijkheden voor de problematiek rondom scootmobielruimtes. Hiervoor stellen we een meerjarige aanpak op waarin verschillende opties worden onderzocht

- (verplichte) deelmobiliteit;
- het beschikbaar stellen van gemeentelijke grond voor opslag;
- flexbergingen via de WMO, en
- handhaving.

### Afspraak 2.8 Communicatiecampagnes

De gemeente ontwikkelt en voert de regie op communicatiecampagnes gericht op senioren. Samen geven we invulling aan een campagne voor bewustwording en activatie van senioren. Daarnaast zorgen we voor goede informatievoorziening over de mogelijkheden. Deze campagne richt zich op twee doelgroepen:

- Ten eerste op senioren zelf. Doelgroep bestaat uit 55+ers (bij Sterker ligt de focus op 65+)
- Ten tweede op het intermediaire netwerk, zoals zorgpartijen, welzijnspartners, STIPS en WMO-consulenten

Het doel is een blijvende campagne met structurele zichtbaarheid en duidelijke informatie over wie waarvoor in aanmerking komt en welke ondersteuning waar

beschikbaar is. Huurdersorganisaties kunnen via de website een rol spelen in de campagne en als ambassadeur fungeren.

## 2. Doorstroming

### Afspraak 2.9: Doorstroming

We ondersteunen senioren bij het vinden van een passende en toegankelijke woning die aansluit bij hun woonwensen en levensfase. Dit doen we door middel van bewustwording en ondersteuning bij een eventuele verhuizing. De verhuiscoach wordt voortgezet. Corporaties zetten daarnaast het label 'Van groot naar beter' in om de doorstroming te bevorderen.

Vanuit Sterker ouderenadvies zet de gemeente in op een verhuiscoach (voor niet-corporatiehuurders) en op vrijwillige verhuismaatjes (zowel voor corporatiehuurders als niet-corporatiehuurders).

### Afspraak 2.10: locaties woningbouw

De gemeente werkt uit hoe de corporaties betrokken kunnen worden bij de planontwikkeling voor de huisvesting van senioren. Hiervoor brengt de gemeente kansen en locaties in beeld. Op basis van deze kanskaart worden corporaties in positie gebracht - als premium partners - bij locaties die geschikt zijn voor woningen voor senioren.

“ Wij werken aan veerkrachtige wijken en buurten waar bewoners naar elkaar omkijken en zich thuis voelen. En dat doen we niet alleen. Dat doen we samen. Met onze bewoners, gemeenten en onze partners in de wijk. Een fijn thuis begint met een betaalbare, goede en duurzame woning. Maar wij denken verder dan alleen de stenen en bouwen aan duurzame en vitale leefgemeenschappen. Voor nu én in de toekomst”.

PLATFORM NIJMEEGSE WONINGCORPORATIES,  
MAIKE HETTERSCHIED, VOORZITTER 2025



# Wonen & zorg aandachtsgroepen

De huisvesting van aandachtsgroepen vraagt om een zorgvuldige balans tussen individuele woonbehoeften en de draagkracht van wijken.

In Nijmegen worden aandachtsgroepen - zoals statushouders, jongeren uit de zorg, mensen met onbegrepen gedrag en dak- en thuislozen - zoveel mogelijk gehuisvest in een passende omgeving met de juiste begeleiding.

De afspraken in dit hoofdstuk zijn gebaseerd op de uitgangspunten van de Nijmeegse Woonzorgvisie en sluiten aan bij landelijke en regionale kaders.

Binnen *Wonen en zorg aandachtsgroepen* richten de meerjarige prestatieafspraken zich op het samen werken aan een integrale aanpak waarin woonruimte, begeleiding en leefbaarheid een plek krijgen. Daarbij is er aandacht voor spreiding over de stad, zodat veerkracht en draaglast binnen wijken, buurten en de stad als geheel in balans zijn.

Verder is er aandacht voor gemeenschapsvorming, signalering van onbegrepen gedrag en het duurzaam invullen van de zorgvraag. Door samenwerking tussen wonen, zorg, welzijn en de buurt ontstaat een woonomgeving waarin aandachtsgroepen veilig kunnen landen en bijdragen aan een veerkrachtige wijk.

## Stip op de horizon

We dragen bij aan buurten waarin iedereen fijn kan wonen, zowel voor de huidige bewoners als de aandachtsgroepen die er wonen of komen wonen. Waar nodig bieden we ondersteuning, begeleiding of zorg. De aandachtsgroepen zijn vastgesteld in wetgeving en nader omschreven in de woonzorgvisie, de kaders van de Groene Metropool Regio en de Wet versterking regie op de volkshuisvesting. Deze uitgangspunten zijn uitgewerkt in de lokale huisvestingsverordening.

In Nijmegen worden veel aandachtsgroepen bemiddeld door de Werkgroep Bijzondere Bemiddeling (WBB). Daarbij hebben we aandacht voor draagkracht van wijken en diversiteit van vastgoed en bewoners. Zo kan zelf-en samenredzaamheid bijdragen aan veerkrachtige wijken en buurten. Niet alle individuen binnen de aandachtsgroepen vragen om extra aandacht of leggen druk op de leefbaarheid. Hierom is maatwerk belangrijk. We zetten in op passende woonruimte voor aandachtsgroepen in de hele stad en matchen deze aandachtsgroepen aan een geschikte woonomgeving.

| MEERJARIGE AMBITIES |   |
|---------------------|---|
| Nr.                 | Ambitie   |
| 1.                  | <p><b>Landen in de wijk</b></p> <p>We willen dat aandachtsgroepen, waaronder ook statushouders vallen, prettig landen in een wijk. Waar nodig faciliteren we om dit goed te laten verlopen. Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties communiceren open en transparant over wat we wel én niet doen. Zo werken we aan een positieve beeldvorming rondom de huisvesting en integratie van aandachtsgroepen. Daarnaast streven we ernaar, naast het huisvesten van aandachtsgroepen in reguliere huurwoningen, ook alternatieven te onderzoeken en uit te breiden om de druk op de reguliere huurvoorraad te verminderen.</p>                   |
| 2.                  | <p><b>Taakstelling Statushouders</b></p> <p>De ambitie is om statushouders zo snel mogelijk passend te huisvesten, met aandacht voor een goede landing in de wijk. Zo voelen zij zich sneller thuis in hun nieuwe leef-situatie en kunnen daarmee beter integreren en bijdragen aan een fijne buurt.</p>  |
| 3.                  | <p><b>Spreiding en schaalgrootte</b></p> <p>Voor het behoud of verbetering van de leefbaarheid streven we ernaar dat er een evenwichtige verdeling van aandachtsgroepen is over de stad en binnen de stadsdelen. Daarbij is het belangrijk om sociale huurwoningen toe te voegen in wijken waar de leefbaarheid goed is. Ook bij woningtoewijzing is het belangrijk om rekening te houden met een evenwichtige verdeling. Soms betekent dat keuzes maken op straat- of complexniveau, wanneer het behouden of verbeteren van de leefbaarheid in een specifiek gebied daarom vraagt.</p>   |
| 4.                  | <p><b>Percentage nieuwbouw</b></p> <p>Het uitgangspunt is dat per initiatief minimaal 30% van de nieuwbouw bestaat uit sociale huurwoningen. Bij nieuwbouw van sociale huurwoningen in geschikte (veerkrachtige) nieuwbouwwijken streven gemeente, zorgpartijen en corporaties ernaar om 30% van die nieuwbouw van sociale huurwoningen in te zetten voor huisvesting van aandachtsgroepen. Een structurele inzet van de gemeente op het vormen van een gemeenschap is hierbij een randvoorwaarde. Bovenstaande afwegingen nemen we mee bij het bepalen van de haalbaarheid van het aandeel aandachtsgroepen in een nieuwbouwcomplex of wijk.</p> |

## 1. Aandachtsgroepen

### Afspraak 3.1: Doelgroepen

- We brengen in kaart welke doelgroepen, op welke wijze en door wie, worden gehuisvest. Daarbij nemen we als uitgangspunt de doelgroepen zoals geformuleerd in de Nijmeegse Woonzorgvisie. We nemen hierin ook het wetsvoorstel Versterken regie op volkshuisvesting en nieuwe ambities mee.
- We geven extra prioriteit aan (jonge) dak- en thuislozen, jongeren die uitstromen uit een intramurale instelling en statushouders.
- Tenminste 25% van de beschikbare sociale huurwoningen wordt toegewezen aan deze doelgroepen.

Wanneer het aandeel toewijzingen aan deze doelgroepen boven de signaalwaarde van 30% uitkomt, gaan gemeente en corporaties met elkaar in overleg over het aantal en de werkwijze rond de toekenning aan doelgroepen.

### Afspraak 3.2: (jonge) dak- en thuislozen

#### Jongvolwassenen dak- en thuislozen

- Gemeente en corporaties zetten zich samen in voor (dreigend) dak- en thuisloze jongvolwassenen. Deze doelgroepen willen we huisvesten volgens de Wonen Eerst principes.
- De corporaties stellen hiervoor 50 woningen per jaar beschikbaar. In 2026 starten we met het huisvesten van 50 dak- en thuisloze jongvolwassenen.
- De gemeente zorgt voor voldoende inkomensondersteuning, zodat tot de eerste aftoppingsgrens kunnen worden toegewezen.
- Daarnaast faciliteert de gemeente, samen met zorg- en welzijnspartijen, een passend ondersteunings- en zorgaanbod, variërend van lichte (woon)begeleiding tot intensievere zorg met 24-uurs beschikbaarheid bij noodgevallen.

#### Regionaal actieplan dak- en thuislozen Gelderland Zuid

- De gemeente voert de regie over de consequenties en opgaven die voortkomen uit het Regionaal actieplan dak- en thuisloosheid Gelderland Zuid.
- De corporaties zijn betrokken bij het regionale proces en worden ook betrokken bij de lokale uitwerking.

### Afspraak 3.3: Statushouders

- De taakstelling is een opdracht aan de gemeente, waaraan corporaties uitvoering geven.
- We zetten onze lobby voort om rijks gelden voor de huisvesting van statushouders breder te kunnen inzetten -bijvoorbeeld voor het aftoppen van dure huurwoningen en woningen voor grote gezinnen. Daarnaast kijkt de gemeente welke middelen zij zelf beschikbaar kan stellen of al via het Rijk ontvangt voor aftoppen en huisvesten van grote gezinnen.
- De gemeente formuleert de ambitie voor doorstroomlocaties van alleenstaande. Samen met betrokken partijen wordt bepaald hoe en wie wat bijdraagt aan een soepele overgang naar reguliere huisvesting na gezinshereniging.

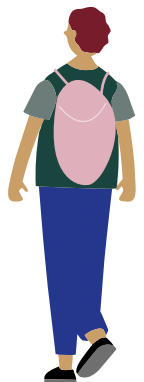
### Afspraak 3.4: Studerende jongeren

- SSH& huisvest jaarlijks 15 studerende jongeren met zorg en begeleiding via Tussen Wal en Schip. De werkafspraken die SSH& en gemeente hierover hebben gemaakt, worden voortgezet en geëvalueerd. In deze afspraken is ook vastgelegd wat de achtervangpositie van de reguliere woningcorporaties is. Op basis van deze evaluatie bekijken we of aanvullende inzet van SSH& gewenst is.
- Daarnaast huisvest SSH& studerende statushouders die in Nijmegen landen, zonder vooraf vastgesteld maximum. De voorkeurslocatie hiervoor is het complex Urban aan de NDW21. Ook de werkafspraken die SSH& en gemeente hierover hebben gemaakt, worden voortgezet en geëvalueerd.

SSH& heeft een uitzonderingspositie binnen de huisvestingsverordening en werkt met een eigen urgentieregeling en Commissie van Toewijzing.

### Afspraak 3.5: Werkgroep Bijzondere Bemiddeling (WBB)

- We blijven ons inzetten om WBB-deelnemers na aanmelding binnen afzienbare tijd te huisvesten. Daarbij houden we rekening met een evenwichtige spreiding over de stad, een geschikte plek om succesvol te landen en de betaalbaarheid voor aandachtsgroepen.
- De gemeente stemt periodiek af met een afvaardiging uit gemeenten Rijk van Nijmegen, bespreekt knelpunten in de ketensamenwerking en monitort de voortgang van WBB-aanmeldingen en plaatsingen.



- Daarnaast draagt de gemeente zorg voor (de inkoop van) de benodigde begeleiding en zorg na uitstroom. De corporaties zorgen voor een goede verdeling en passende huisvesting van de aandachtsgroepen.
- Door ontwikkelingen in zorg en welzijn en door regionale en lokale beleidsambities sluiten de huidige voorwaarden van de WBB onvoldoende aan bij de doelgroep en de bijbehorende ondersteuning. Begin 2026 worden de uitgangspunten geëvalueerd en opnieuw vastgesteld.

### Afspraak 3.6: Signalering onbegrepen/ ongewenst gedrag

- Wanneer de landing en begeleiding in de wijk niet goed verlopen en er sprake is van overlast, een onveilig gevoel of onbegrepen gedrag, moet het voor bewoners én betrokken organisaties helder zijn waar signalen thuishoren, wie welke rol heeft en hoe kan worden opgeschaald.
- Corporaties, zorgpartijen en gemeente brengen dit samen in beeld voor huurders en sociale partners, zoals welzijn partners, GGZ en de GGD. Ze ontwikkelen en implementeren hiertoe een signalenkaart voor onbegrepen gedrag.

### Afspraak 3.7: Subsidie

Vanuit de gemeente wordt in de jaren 2026 - 2028 een subsidie beschikbaar gesteld voor Bindkacht en Sterker voor het stimuleren van gemeenschapsvorming bij nieuwbouwprojecten. Deze subsidie moet als vliegwiel bijdragen aan het opzetten van een structuur waarin de gemeenschap kan aansluiten bij de bredere buurt- of wijkstructuur. Gemeente, corporaties en zorgpartijen bepalen jaarlijks bij welke ontwikkelingen gebruik kan worden gemaakt van deze subsidie.

## 2. Nieuwe geclusterde woonvormen en spreiding

### Afspraak 3.8: Betaalbare sociale huur in nieuwe projecten

De corporaties en gemeente streven naar een evenwichtige verdeling van aandachtsgroepen over de hele stad. De spreiding van betaalbare sociale huurwoningen (tot eerste aftoppingsgrens) is hierbij van belang.

Wanneer de gemeente bij nieuwbouwprojecten in de positie is om te sturen - met name in veerkrachtige wijken - zal deze een deel van het project aanwijzen voor de ontwikkeling van betaalbare sociale huurwoningen voor aandachtsgroepen, bij voorkeur door een toegelaten instelling.

### Afspraak 3.9: Zorg

Bij ontwikkelingen voor aandachtsgroepen maken we aan de voorkant afspraken met partners over hoe de zorg en ondersteuningsvraag duurzaam wordt ingevuld. Het gaat hierbij om zorgpartijen, welzijnsorganisaties, ontwikkelaars, woningbouwcorporaties, bewonerscommissies en gemeente.

De afspraken gaan onder andere over de aansluiting op bestaande netwerken, het vormen van een gemeenschap, de noodzaak voor een ontmoetingsruimte (inclusief exploitatie en beheer) en de wijze van uitvoering.

### Afspraak 3.10: Gemeentelijk Vastgoed

Waar de gemeente in positie is, worden corporaties in positie gebracht om de ontwikkeling van sociale huur mogelijk te maken. Waar mogelijk maakt de gemeente afspraken met zorgpartijen zodat vrijgekomen zorgvastgoed door corporaties kan worden herontwikkeld.

### Afspraak 3.11: Woningdelen

We onderzoeken of en hoe en onder welke randvoorwaarden - zoals huurtoeslag en artikel 18 van de participatiewet - we woningdelen kunnen inzetten voor de huisvesting van aandachtsgroepen en een evenwichtige verdeling over wijken.

### Afspraak 3.12: Spreiding

We streven ernaar om woningen in draagkrachtige wijken beschikbaar te maken voor aandachtsgroepen. Daarvoor moeten deze woningen betaalbaar worden gemaakt, bijvoorbeeld door aftoppen. We onderzoeken of en hoe gemeente en corporaties hier financieel aan kunnen bijdragen.

### Afspraak 3.13: Alternatieve woonvormen

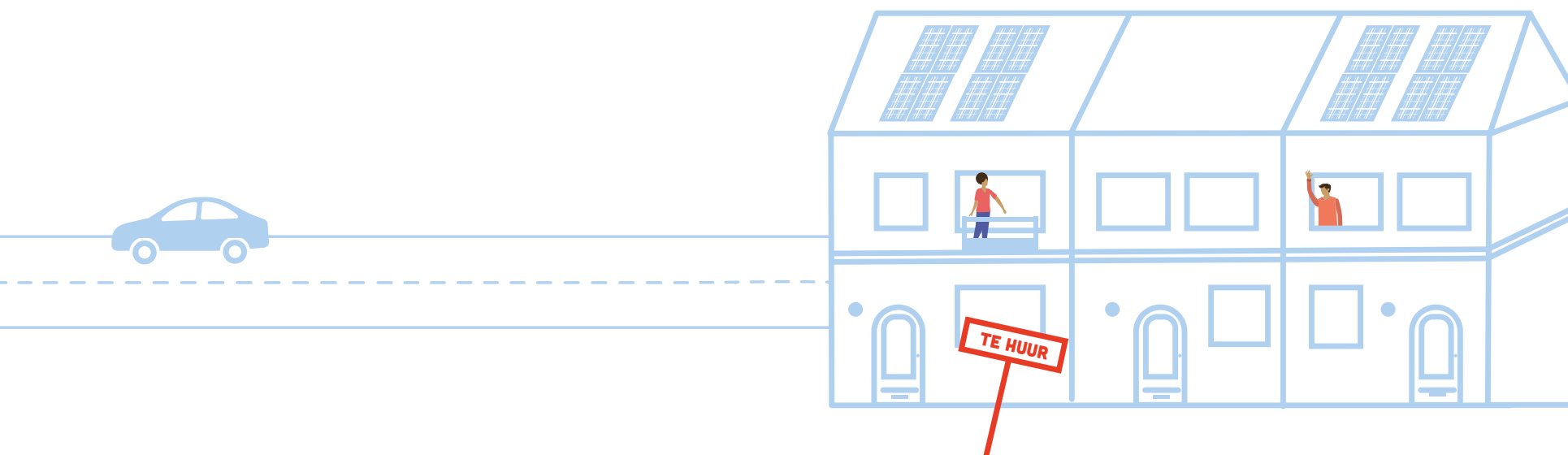
Gemeente en corporaties zetten ook in op alternatieve woonvormen voor de huisvesting van aandachtsgroepen. Hierover worden op projectniveau afspraken gemaakt.

### Afspraak 3.14: Subsidies en kennis

We zetten ons gezamenlijk in om beschikbare middelen en kennis vanuit het Rijk en/of de Provincie Gelderland naar Nijmegen te halen voor het realiseren van onze plannen. Daarnaast verdiepen we de samenwerking, onder andere door gezamenlijke kennissessies met zorgpartijen en welzijnsorganisaties.

### Afspraak 3.15: Kansen betaalbare sociale huur

- Om bij te dragen aan de evenwichtige verdeling van aandachtsgroepen maakt de gemeente inzichtelijk waar binnen de looptijd van deze prestatieafspraken kansen zijn voor de ontwikkeling van betaalbare sociale huurwoningen.
- Daarnaast werkt de gemeente uit hoe de corporaties betrokken kunnen worden bij de planontwikkeling voor de huisvesting van aandachtsgroepen.



# Duurzaamheid.

A photograph of two young girls swinging happily on a playground. The girl in the foreground is wearing a blue floral dress and has her arms outstretched. The girl behind her is wearing a white t-shirt and green shorts, also with her arms outstretched. They are both smiling broadly. The background shows other children and adults on a sandy playground with green trees.

Als samenleving werken we hard aan een duurzamere wereld. Ook in de toekomst willen we verantwoord met de aarde omgaan. Dit doen we binnen de kaders van verschillende rijksprogramma's en afsprakenkaders. Belangrijk is in ieder geval het Klimaatakkoord, dat door gemeenten en corporaties onderstekend is. Dit akkoord is voor de corporaties landelijk doorvertaald in Nationale Prestatieafspraken. Deze afspraken geven richting aan de werkzaamheden van corporaties, bijvoorbeeld op het gebied van isolatie en de warmtetransitie. Alleen wanneer dat nodig was, zijn deze afspraken verbijzonderd naar de Nijmeegse context. De focus van deze meerjarige prestatieafspraken ligt op gebieden waar geen nationale prestatieafspraken over gemaakt zijn.

Duurzaamheid is verder een divers begrip. Voor deze prestatieafspraken is duurzaamheid uitgesplitst naar de thema's Energiebesparing, Warmtetransitie, Schone stroom en netcongestie, Klimaatadaptatie, Circulariteit en natuurinclusief bouwen, en Schone mobiliteit.

*Als samenleving werken we hard aan een duurzamere wereld. Ook in de toekomst willen we verantwoord met de aarde omgaan.*

## Stip op de horizon

Nijmegen is in 2050 CO<sub>2</sub>-neutraal. Dat betekent voor de woningvoorraad dat de gezamenlijke netto CO<sub>2</sub>-uitstoot van alle woningen op nul staat. Oftewel: er komt geen CO<sub>2</sub> meer vrij door energie- en warmtegebruik van woningen, ervanuitgaande dat in 2050 100% van de elektriciteit en alternatieve warmtebronnen CO<sub>2</sub> vrij is.

### MEERJARIGE AMBITIES

| Nr. | Ambitie   |
|-----|---|
| 1.  | <p><b>Energiebesparing</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>In 2030 zijn er in Nijmegen geen zelfstandige woningen meer met een energielabel E, F of G en is het aantal koopwoningen met label D gehalveerd.</li> <li>Conform de nationale prestatieafspraken 2025 -2035 hebben woningcorporaties eind 2028 geen zelfstandige woningen met label E, F en G meer, met uitzondering van monumenten, VvE's en de voor sloop aangemerkte woningen.</li> <li>Corporaties en gemeente zetten zich gezamenlijk in om VvE's en gespikkeld bezit te verduurzamen.</li> </ul> |
| 2.  | <p><b>Warmtetransitie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Om in 2050 aardgasvrij te kunnen zijn, werken corporaties en gemeente aan de warmtetransitie.</li> <li>De gemeente onderzoekt de haalbaarheid van warmtenetten en corporaties sluiten waar mogelijk hun bezit hierop aan.</li> <li>Bij de warmtetransitie hanteren we de leidende principes duurzaam, betaalbaar voor de eindgebruiker, uitvoerbaar, duidelijk en inclusief en in samenhang.</li> </ul>  |
| 3.  | <p><b>Schone stroom en netcongestie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>We beperken netcongestie en voorkomen vertraging van de bouw en verduurzaming van woningen.</li> <li>We beperken de onnodige verzwaring van de infrastructuur voor elektriciteit.</li> </ul>   |
| 4.  | <p><b>Klimaatadaptatie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>De gemeente streeft naar een volledig klimaatbestendige stad in 2050.</li> <li>De gemeente streeft ernaar om uiterlijk in 2035 de prioritaire wijken voor klimaatadaptatie te hebben aangepakt. Corporaties overwegen om klimaatadaptatieve maatregelen toe te passen in de prioritaire wijken zoals genoemd in de klimaatadaptatiestrategie van de gemeente (2023) wanneer de gemeente aan de slag gaat met het nemen van klimaatadaptatieve maatregelen in de openbare ruimte.</li> </ul>             |
| 5.  | <p><b>Circulariteit en natuurinclusief bouwen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Het landelijke, regionale en gemeentelijke doel is om in 2050 volledig circulair te zijn en in 2030 50% circulaire nieuwbouw te realiseren.</li> <li>Corporaties en gemeente leveren hier ieder op hun eigen manier een bijdrage aan op basis van wet- en regelgeving.</li> <li>Behoud en vergroten van de biodiversiteit in de stad door bescherming van dier- en plantensoorten.</li> </ul>  |
| 6.  | <p><b>Schone mobiliteit</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeente en corporaties evalueren het mobiliteitsbeleid en deelmobiliteitsbeleid.</li> </ul>   |

## 1. Energiebesparing

Energiebesparing is belangrijk om de CO<sub>2</sub>-uitstoot terug te dringen. Daarnaast zorgt het besparen van energie, bijvoorbeeld door isolatie van woningen, voor lagere woonlasten voor bewoners. Dat is in tijden van hoge energieprijzen extra relevant. Voor de werkzaamheden van corporaties op het gebied van isolatie gelden de Nationale Prestatieafspraken als uitgangspunt. Hierin is afgesproken dat corporaties eind 2028 geen zelfstandige woningen met een energielabel E, F of G meer in bezit hebben. De gemiddelde warmtevraag van de totale corporatievoorraad in Nederland moet daarbij dalen van 108 kWh/m<sup>2</sup> naar 94 kWh/m<sup>2</sup> in 2030. Over dit onderwerp zijn binnen deze prestatieafspraken geen aanvullende afspraken gemaakt.

### Afspraak 4.1: Lokale beweging

- De gemeente verkent samen met het Steunpunt energietransitie, energiecoöperatie WPN en Huis voor Compassie de mogelijkheden voor een lokale uitvoeringsorganisatie voor en door bewoners. Afhankelijk van de uitkomst van deze verkenning wordt de samenwerking met de woningcorporaties vormgegeven.

### Afspraak 4.2: Isolatieaanpak en energiearmoede

- De woningcorporaties (m.u.v. SSH&) en de gemeente onderzoeken samen met het Huis voor Compassie hoe zij huishoudens met energiearmoede beter kunnen bereiken. De inzet van de gemeente verschuift van het bevorderen van kleine maatregelen en gedragsverandering via energiefixers en coaches naar grotere isolatiemaatregelen voor kopers.
- De gemeente gaat eigenaren van een woning met slechte isolatie en een lage WOZ-waarde (< € 429.300,-) de komende jaren intensiever ondersteunen met adviezen op maat en gemeentelijke subsidie (bovenop landelijke subsidies) bij het isoleren van woningen, met een focus in 2026 op Nijmegen-West.
- Corporaties en gemeente kijken waar de gemeentelijke isolatie-aanpak voor kopers en geplande renovaties van corporaties elkaar kunnen versterken, bijvoorbeeld in straten waar verduurzaming door versnipperd bezit van corporaties moeilijker is.
- Ook lokale (bewoners)organisaties worden betrokken bij de (wijkgerichte) isolatieaanpak.

### Afspraak 4.3: Versnellen van flora-fauna procedures

- De gemeente werkt aan een soortenmanagementplan (SMP) voor de wijken Biezen, Heseveld, Wolfskuil en Neerbosch-Oost. Doel: flora en fauna procedures rondom verduurzaming versnellen.
- Sommige corporaties maken ondertussen gebruik van de provinciale mogelijkheid voor een generieke ontheffing om eveneens tijd te winnen. In 2027 evalueren corporaties en gemeente samen deze aanpakken en kijken hoe zij elkaar kunnen versterken.

### Afspraak 4.4: VvE's

VvE's zijn in de isolatieplanning van corporaties een uitdaging, omdat veel eigenaren niet kunnen of willen meewerken aan verduurzaming. Daarom starten corporaties in 2026 een pilot met minder duurzame VvE's, ondersteund door de gemeente met subsidies, voorlichting en begeleiding. De gemeente (of een externe partij in opdracht daarvan) begeleidt de activering van VvE's met versnipperd bezit tot aan een formeel besluit. Na instemming verzorgt de corporatie de uitvoering via aannemers en stelt de gemeente subsidie beschikbaar. De gemeente stelt vervolgens isolatiesubsidie beschikbaar voor de VvE.

### Afspraak 4.5: Monumenten

Hoewel monumentale panden buiten de nationale prestatieafspraken vallen, willen corporaties waar mogelijk ook deze gebouwen energiezuiniger maken. Daarbij betrekken zij in een vroeg stadium de adviseur Erfgoed van de gemeente. Gemeente en corporaties onderzoeken samen hoe vergunningverlening en toezicht efficiënter kunnen worden ingericht. De doelen hiervan zijn:

- kostenbesparing
- het verkorten van doorlooptijd van de vergunningprocedure
- behoud van monumentale waarden in het licht van de verduurzamingsopgave waar we samen voor staan.

De samenwerking rond verduurzaming van monumenten wordt jaarlijks geëvalueerd.

### Afspraak 4.6: Verkoop

De woningcorporaties beperken de verkoop van woningen met een E-, F- of G-label zoveel mogelijk.

**Afspraak 4.7: Communicatie over gedrag en schimmel**

- Woningcorporaties en gemeente zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor communicatie richting huurders/bewoners over bewustwording, preventie en gedrag ter voorkoming van vocht en schimmel in woningen en zorgen voor een eenduidige boodschap hierover.
- Woningcorporaties spannen zich maximaal in om bouwkundige maatregelen te nemen die vocht- en schimmelproblemen voorkomen bij technische oorzaken.
- Huurdersorganisaties denken mee over de communicatie vanuit bewonersperspectief en verspreiden de campagne binnen hun achterban.
- Doel: in 2027 een gezamenlijke voorlichtingscampagne lanceren.

**2. Warmtetransitie**

De warmtetransitie is de overstap van aardgas naar duurzame energiebronnen voor de warmtevoorziening van de gebouwde omgeving. Doel is het verminderen van de CO<sub>2</sub>-uitstoot en het verkleinen van de afhankelijkheid van eindige, buitenlandse energiebronnen.

In Nijmegen volgen we bij de warmtetransitie de leidende principes uit de gemeentelijke Warmtevisie:

- duurzaam
- betaalbaar voor de eindgebruiker
- uitvoerbaar
- duidelijk en inclusief
- in samenhang.

Tot nu toe werkten de corporaties en de gemeente al aan de warmtewetproeftuinen Hengstdal, Bottendaal en Dukenburg.

**Afspraak 4.8: Betaalbaarheid garanderen door middel van een publiek warmtebedrijf**

- Woningcorporaties en gemeente benadrukken het belang van betaalbaarheid voor huurders en woningeigenaren binnen de warmtetransitie.
- Voor de aanleg van nieuwe warmtenetten is in 2025 het publieke warmtebedrijf Nijmegen Warmte opgericht.
- De gemeente, Nijmegen Warmte en de corporaties onderzoeken samen de mogelijkheden om woningen aan te sluiten op warmtenetten met zo betaalbaar mogelijke tarieven.

**Afspraak 4.9: Duidelijkheid over toekomstige warmtenetten, handelingsperspectief in de tussentijd**

Voor de planning van woningcorporaties is het belangrijk zo vroeg mogelijk duidelijkheid te hebben over de kansrijkheid van warmtenetten.

- Binnen 5 jaar geeft de gemeente uitsluitsel over de kansrijkheid en planning van warmtenetten van de in de warmtevisie benoemde onderzoekswijken Hatert, Weezenhof, Kerkenbos, De Kamp, Neerbosch-Oost, Biezen, Waalfront, Stadscentrum, Bottendaal, de SSH& hoogbouw in Galgenveld en Groenewoud.
- Ook wanneer in de tussentijd alternatieve warmtebronnen nieuwe mogelijkheden creëren, informeert de gemeente de corporaties hierover.

Zolang corporaties geen duidelijkheid hebben over de kansrijkheid en planning van warmtenetten in deze wijken, kunnen zij genooddaakt zijn voor alternatieve (mogelijk gasgestookte) warmteoplossingen te kiezen bij onderhoudsmomenten aan bestaande installaties.

- Corporaties, gemeente en - indien nodig - Liander, stemmen af over de mogelijkheden voor warmtesystemen in wijken waar warmtenetten (nog) niet als kansrijk worden gezien.
- Hierdoor nemen corporaties in hun uiteindelijke keuze meerdere factoren mee in hun afweging en besluit, zoals de zwaarte en belasting van het stroomnet, de technische mogelijkheden van een complex en de financiële haalbaarheid van opties. Indien een (collectieve) tussenoplossing gewenst is in verband met een (waarschijnlijk) komend warmtewet maken de corporaties, het publiek warmtebedrijf en de gemeente afspraken over de financiering.

**Afspraak 4.10: Leren van de proeftuinen**

De corporaties en de gemeente werkten al samen in de warmtenetproeftuinen Hengstdal, Bottendaal en Dukenburg. De werkzaamheden voor deze laatste proeftuin zijn op het moment van schrijven van deze prestatieafspraken in uitvoering. Zodra van alle drie proeftuinen zijn geëvalueerd, ontwikkelen de corporaties en gemeente een 'lessons learned'-document met aanbevelingen voor toekomstige warmtenet-projecten.

**Afspraak 4.11: Rekentool**

Het publiek warmtebedrijf heeft een belangrijke rol in het informeren en inzichtelijk maken van de kosten van een warmtenet voor bewoners, bijvoorbeeld door het maken van een rekentool. De huurdersorganisaties fungeren als klankbord bij het aanscherpen van deze tool en bijbehorende communicatie. Zij brengen dit ook onder de aandacht bij hun achterban bij volgende warmtenetprojecten. De werkgroep communicatie en participatie neemt de doorontwikkeling van een rekentool mee in het communicatie- en participatieplan dat wordt ontwikkeld. In de werkgroep zitten gemeente, de corporaties en Nijmegen Warmte.

**Afspraak 4.12: Koppelkansen**

Bij de werkzaamheden die nodig zijn voor een warmtenet zijn er vaak koppelkansen, denk aan het opknappen van de openbare ruimte, het aanpakken van afvalproblematiek of het oppakken van sociale vraagstukken in een complex of wijk. De corporaties en gemeente verkennen en verzilveren deze waar mogelijk.

**Afspraak 4.13: Wijkuitvoeringsplannen en aanwijsbevoegdheid**

De gemeente betreft woningcorporaties vroegtijdig bij het opstellen van en besluitvorming over de (wijk)uitvoeringsplannen aardgasvrij, inclusief de inzet van de aanwijsbevoegdheid.

**Afspraak 4.14: Communicatie over warmtenetten**

Gemeenten en corporaties hebben ieder hun eigen verantwoordelijkheden in de communicatie warmtenetten. De gemeente en het warmtebedrijf zijn verantwoordelijk voor de overkoepelende en gebiedsgerichte communicatie en enthousiasmering over het belang van warmtenetten voor alle gebruikers. Woningcorporaties zijn verantwoordelijk

voor de draagvlakmeting onder huurders en de communicatie over technische aspecten in en rondom een complex, zoals de planning en inhoud van (renovatie-)werkzaamheden aan de woning.

**3. Schone stroom en netcongestie**

Om de woningvoorraad CO<sub>2</sub>-neutraal te maken is het belangrijk om ook schone stroom op te wekken. We zien echter dat dit, evenals de verduurzaming van installaties, kan leiden tot netcongestie op het stroomnet. Dit kan vertraging of hogere kosten veroorzaken voor de bouw van woningen die niet aangesloten kunnen worden. De gemeente werkt (met partners) eraan dit zoveel mogelijk te voorkomen.



**Afspraak 4.15: Signalen over netcongestie**

De woningcorporaties en de gemeente trekken gezamenlijk op richting Liander met signalen over netcongestie. De gemeente informeert de woningcorporaties over ontwikkelingen op dit vlak. We pakken netcongestie aan om vertraging van woningbouw en verduurzaming van woningen te voorkomen.

**Afspraak 4.16: Kennisuitwisseling**

De gemeente en de woningcorporaties wisselen kennis uit over maatregelen die netcongestie kunnen verminderen, zoals:

- netbewuste nieuwbouw
- energiedelen
- lokaal gebruik en opslag.

**Afspraak 4.17: Buurtaanpak uitbreiding trafohuisjes**

De woningcorporaties worden betrokken bij het lokaal programmeren van de buurtaanpak voor het uitbreiden van trafohuisjes (middenspanningsruimtes) door Liander en gemeente. Het doel is om hiermee meer aan te sluiten op de verduurzamingsplannen van corporaties.

**Afspraak 4.18: Onderzoek NXP**

Gemeente en corporaties bepalen op basis van de conclusies uit het haalbaarheids-onderzoek 'Smart energy hub Nijmeegse wijken en bedrijven in balans' of en op welke manier ze gevolg geven aan het gebruik van het overschot aan zonne-energie van zonnepanelen op (corporatie)daken door NXP en andere bedrijven.

## 4. Klimaatadaptatie

De gevolgen van een extremer klimaat zijn merkbaar voor de gebouwde omgeving en de bewoners die daar gebruik van maken. Daarom maken corporaties, gemeente en huurdersorganisaties afspraken om de stad klimaatadaptiever te maken.

**Afspraak 4.19: Knelpunten in processen wegnemen**

- De corporaties en de gemeente komen regelmatig samen om de werkzaamheden op het gebied van duurzaamheid te bespreken.
- Hierbij kijken zij naar het slimmer en eenvoudiger maken van processen om klimaatadaptieve maatregelen, zoals pijpen kappen of hittemaatregelen, te nemen en quick wins te realiseren, bijvoorbeeld het opstellen van een stroomschema waarmee corporaties snel de afweging kunnen maken om voor bepaalde woningen Pijpenkappu wel of niet toe te staan.

**Afspraak 4.20: Klimaatadaptieve maatregelen**

- De gemeente neemt in de hele stad klimaatadaptieve maatregelen bij investeringen in de openbare ruimte (o.a. de vernieuwingsgolf).
- Corporaties overwegen klimaatadaptieve maatregelen toe te passen in de prioritair gebieden wanneer de gemeente aan de slag gaat met het nemen van klimaatadaptieve maatregelen in de openbare ruimte.
- Corporaties gebruiken natuurlijke momenten (bijvoorbeeld bij renovatie of mutaties) om mogelijkheden om de directe woonsituatie klimaatadaptiever te maken en brengen dit onder de aandacht bij hun huurders. Het gaat dan bijvoorbeeld om vergroening/terugdringen van verharding, afkoppelen van regenpijpen en hittemaatregelen volgens de Voorkeursvolgorde van Koeling: verkoelende omgeving (bijvoorbeeld meer bomen), warmtewering (bijvoorbeeld screens), passieve koeling (bijvoorbeeld nachtventilatie) en actieve koeling.
- Partijen zoeken gezamenlijk naar koppelkansen door de planning van renovatie- en onderhoudsprogramma's van woningcorporaties en gemeentelijke maatregelen in de openbare ruimte op elkaar af te stemmen.

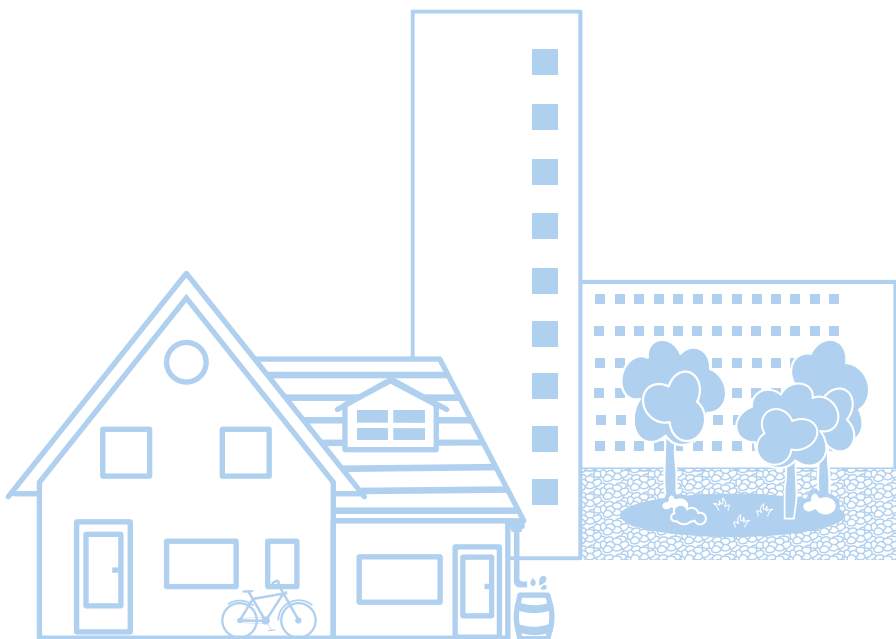


**Afspraak 4.21: Vergroenen tuinen**

- Elke corporatie stimuleert vergroening van tuinen van huurders en de directe omgeving op zijn eigen manier. De één doet ervaring op met het aanbieden en behouden van een groenere, onderhoudsvriendelijke, tuin bij mutatie en de ander haakt incidenteel aan bij acties. In alle gevallen is inzet van de gemeente nodig.
- Woningcorporaties haken aan bij gemeentelijke acties zoals de Boomweggeefdag, Groenmarkten, Operatie Steenbreek of tegelwipacties.
- Corporaties en gemeente onderzoeken koppelkansen bij de aanpak van collectief groen (openbaar groen met aangrenzende buitenruimte van woningcorporaties) tijdens onderhouds- of leefbaarheidsprojecten.

**Afspraak 4.22: Campagnes gemeente verspreiden onder huurders**

- Corporaties brengen gemeentelijke maatregelen en campagnes gericht bij hun huurders onder de aandacht, bijvoorbeeld Operatie Steenbreek en Pijpenkappuh.
- Hierbij wordt het aanbod van vrijwilligersorganisaties, buurtprojecten (bijvoorbeeld Lindenholt, Wolfskuil) en de huurdersorganisaties betrokken.

**Afspraak 4.23: Klimaatadaptieve regels in het omgevingsplan**

- De gemeente informeert en betreft de corporaties in een vroegtijdig stadium bij het opstellen van regels in het omgevingsplan over het opvangen van hemelwater op eigen terrein bij (sloop en) nieuwbouw.
- Gemeente betreft de corporaties om samen te kijken wat een goede invulling kan zijn van de planregels, waarbij onder voorwaarden op projectniveau maatwerk mogelijk kan zijn.
- Hierbij houden de partijen oog voor wederkerigheid en andere ambities, zoals beschikbaarheid en betaalbaarheid.

**Afspraak 4.24: Koeling door snelle maatregelen en bomen**

- Corporaties kijken specifiek naar de mogelijkheden en meerwaarde om tijdelijke, snel toepasbare oplossingen toe te passen bij hittestress, aangezien dit vaak een relatief korte periode van het jaar speelt.
- De huurdersorganisaties denken hierover mee met voorbeelden uit de praktijk, zoals het verruimen van de mogelijkheden om screens of schaduwdoeken te plaatsen.
- Daarnaast gebruiken woningcorporaties en huurders de bomenkaart van de gemeente Nijmegen om inspraak te hebben over de plaatsing van bomen in de openbare ruimte. Deze bomen kunnen mogelijk bijdragen aan het verminderen van hittestress in complexen van de corporaties.

**5. Circulariteit en natuurinclusief bouwen**

Onder dit thema verstaan we het hergebruik van grondstoffen en het bouwen op zo'n manier dat het de natuur zo min mogelijk schaadt.

**Afspraak 4.25: Grondstoffenanalyse**

- De gemeente maakt een grondstoffenanalyse van het volledige nieuwbouwprogramma in de stad met als doel hergebruik en opwaardering van materialen bij sloop te bevorderen.
- Gemeente en woningcorporaties bespreken welke vervolgacties ze hieraan kunnen verbinden.

**Afspraak 4.26: Kennisdeling circulariteit**

- De corporaties zetten ieder op hun eigen manier stappen op het gebied van circulariteit.
- Ook de gemeente werkt aan het ontwikkelen van kennis op dit vlak. Zij delen kennis over opgedane ervaringen met elkaar, bijvoorbeeld via het regionale programma Conceptueel en Circulair Bouwen.
- Onderwerpen voor kennisdeling zijn in ieder geval:
  - de circulaire impactladder
  - meetmethodieken voor circulariteit
  - biobased isoleren
  - de haalbaarheid van duurzame concepten
  - duurzaam aanbesteden
  - hergebruik van materialen en duurzaam slopen en vervangen

**Afspraak 4.27: Toolbox natuurinclusief bouwen**

- De Toolbox Natuurinclusief Bouwen is in het voorjaar van 2025 opgenomen in het omgevingsplan en geldt vanaf 2026 voor zowel nieuwbouwplannen als ingrijpende renovaties.
- De gemeente formuleert hiermee een lokale 'plus' op de landelijke regelgeving, waarvoor de provincie het bevoegd gezag is.
- De gemeentelijke stadsecoloog en toezichthouders voor de BRIKS-taken (Bouwen, Ruimtelijke ordening, Inritten, Kappen en Slopen) kunnen de woningcorporaties adviseren bij de toepassing van de Toolbox natuurinclusief bouwen.
- De toepassing van de Toolbox natuurinclusief bouwen wordt jaarlijks geëvalueerd.

## 6. Schone mobiliteit

Binnen dit thema behandelen we afspraken over parkeernormen, het aanbieden van deelmobiliteit en het veilig faciliteren van elektrische fietsen.

**Afspraak 4.28: Evaluatie (fiets)parkeren**

- Gemeente en woningcorporaties zetten zich in om, waar mogelijk, gebruik te maken van de opties binnen de beleidsregels parkeren om de te realiseren hoeveelheid parkeerplaatsen bij nieuwbouw te verminderen. Dat kan bijvoorbeeld door het dubbelgebruik toe te passen, extra fietsparkeerplaatsen te realiseren of deelmobiliteit in te zetten.
- Jaarlijks evalueren partijen gezamenlijk dit mobiliteitsbeleid en de toepassing van regelgeving om te bepalen waar verbeteringen mogelijk zijn.

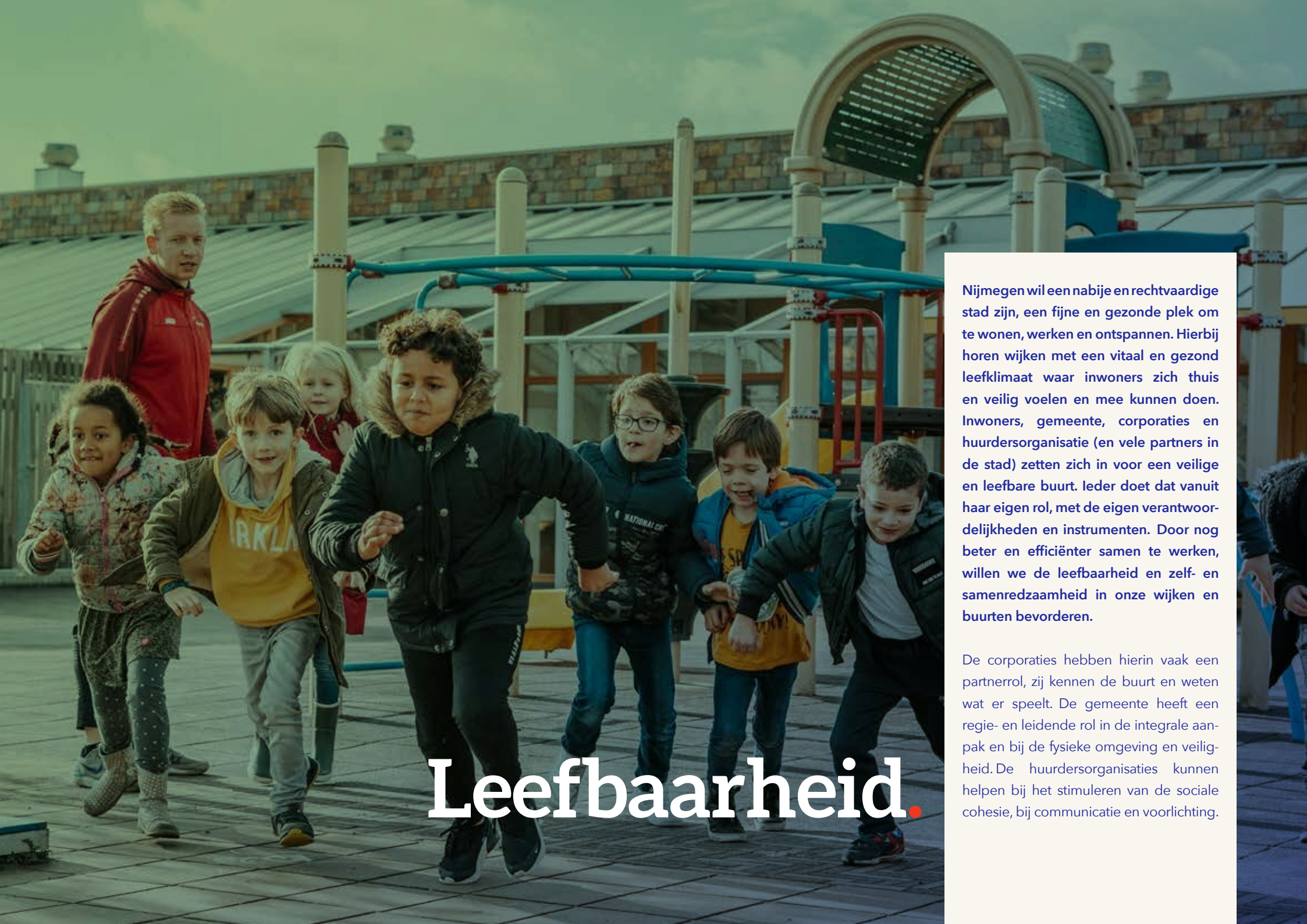
**Afspraak 4.29: Evaluatie deelmobiliteit Winkelsteeg**

De ontwikkeling in de Winkelsteeg is een grootschalige nieuwbouwontwikkeling waar deelmobiliteit een belangrijk onderdeel van de planvorming is. Partijen evalueren achteraf de afspraken die met gebiedsontwikkelaars zijn gemaakt over parkeren en deelmobiliteit, evenals de naleving van deze afspraken. Hierbij worden ook de ervaringen van gebruikers meegenomen.

**Afspraak 4.30: Elektrische fietsen**

Binnen de afspraak over scootmobielstallingen onder Wonen en zorg senioren (Afspraak 3.3) nemen we ook de brandveiligheidsproblematiek van accu's van elektrische fietsen mee.





# Leefbaarheid.

Nijmegen wil een nabije en rechtvaardige stad zijn, een fijne en gezonde plek om te wonen, werken en ontspannen. Hierbij horen wijken met een vitaal en gezond leefklimaat waar inwoners zich thuis en veilig voelen en mee kunnen doen. Inwoners, gemeente, corporaties en huurdersorganisatie (en vele partners in de stad) zetten zich in voor een veilige en leefbare buurt. Ieder doet dat vanuit haar eigen rol, met de eigen verantwoordelijkheden en instrumenten. Door nog beter en efficiënter samen te werken, willen we de leefbaarheid en zelf- en samenredzaamheid in onze wijken en buurten bevorderen.

De corporaties hebben hierin vaak een partnerrol, zij kennen de buurt en weten wat er speelt. De gemeente heeft een regie- en leidende rol in de integrale aanpak en bij de fysieke omgeving en veiligheid. De huurdersorganisaties kunnen helpen bij het stimuleren van de sociale cohesie, bij communicatie en voorlichting.

## Stip op de horizon

We streven naar wijken waar mensen naar elkaar omkijken en voor elkaar willen zorgen, waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en meedoen, waar bewoners zichzelf redden. Waar dit niet lukt, kunnen zij erop vertrouwen dat de experts in de wijk hen ondersteunen. Onze constante aandacht is nodig voor het leefbaar houden van de wijken in Nijmegen. We zetten ons in om de leefbaarheid van de wijken en stadsdelen in de Kanaalzone te verbeteren. Dan gaat het om de stadsdelen Dukenburg en Lindenholt en de wijken Hatert en Neerbosch-Oost. We willen de leefbaarheid in de overige wijken en stadsdelen in de gemeente in stand houden. Om de leefbaarheid te verbeteren gebruiken we wijkplannen. Deze worden vanuit de wijken zelf opgebouwd.

| MEERJARIGE AMBITIES |  |
|---------------------|--|
| Nr.                 | Ambitie  |
|                     | <b>Opgave sociale basis</b>  |
| 1.                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• We werken samen aan de opgave Sturing op een sterke sociale basis, waarmee we de veerkracht en het zelf- en samen- oplossend vermogen van onze inwoners faciliteren.</li> <li>• We verstevigen het welzijn, de kansgelijkheid en de bestaanszekerheid van onze inwoners.</li> <li>• We zetten in op het verder verkleinen van ongelijkheid: we kijken naar verschillen in stadsdelen en waaruit die ontstaan, zodat we meer in kunnen zetten waar het harder nodig is.</li> <li>• We zetten ons in voor inwoners in een kwetsbare positie, hebben aandacht voor onze medebewoners en werken samen aan een veilige, inclusieve en betrokken leefomgeving.</li> </ul> |
|                     | <b>Ontmoeten in de wijk</b>  |
| 2.                  | We willen ontmoetingen bevorderen. Het beter leren kennen van elkaar vergroot de zelf- en samenredzaamheid.  |
|                     | <b>Veerkrachtige wijken</b>  |
| 3.                  | We zetten in op veerkrachtige, gemengde wijken zodat mensen met verschillen in inkomenssituatie, migratieachtergrond, leeftijd, gezondheid en veerkracht samen een goede balans vormen.  |
|                     | <b>Aantrekkelijke en prettige woonomgeving</b>   |
| 4.                  | Inwoners ervaren een aantrekkelijkere en prettigere woonomgeving door een gemeenschappelijke aanpak op het gebied van onderhoud van de (semi) openbare ruimte en afval.  |
|                     | <b>Veilige leefomgeving</b>  |
| 5.                  | Inwoners voelen zich veilig in hun wijk of buurt en ervaren een leefbare omgeving.   |
|                     | <b>Samenwerking</b>  |
| 6.                  | Gemeente, corporaties en (veiligheids)partners werken op betrouwbare wijze met elkaar samen aan veilige en leefbare wijken waar partijen streven om overlast, criminaliteit en woonfraude te voorkomen.  |

## 1. Opgave sociale basis

### Afspraak 5.1: Lokale beweging

Sturen op een sterke sociale basis is een structureel investeringsfonds ingericht. De kernpartners van sterke sociale basis, waaronder de corporaties en gemeente, gaan in drie gebieden te weten Nijmegen Noord, Lindenholt en Zwanenveld/ Lankforst aan de slag om de financiële en maatschappelijke baten van investeren in de sociale basis inzichtelijk te maken.

### Afspraak 5.2: Stadsdeelbudgetten

Gemeente is binnen het stadsdeelprogrammeren voor 2025 en 2026 een pilot gestart in een aantal wijken en stadsdelen (Oost, Lindenholt en Hatert, deel van Zuid, Dukenburg en Noord) met stadsdeelbudgetten. Corporaties sluiten aan bij de bijeenkomsten over stadsdeelprogrammeren in stadsdeelteams. Deze teams bestaan verder uit professionals van kernpartners en inwoners. Deze teams besluiten hoe dit budget voor de wijk/ stadsdeel te besteden. Mocht deze aanpak succesvol blijken, dan is het voornemen deze aanpak ook op andere stadsdelen toe te passen.

### Afspraak 5.3: Samenwerking uitbreiden in wijken waar leefbaarheid onder druk staat

Voor het leefbaar houden van de wijken waar de leefbaarheid onder druk staat (zoals Hatert, Dukenburg, Neerbosch Oost) blijven gemeente en corporaties intensief samenwerken (intensiever dan in wijken waar de leefbaarheid minder onder druk staat). Het reeds opgebouwde netwerk en de daaruit ontstane samenwerkingsverbanden tussen bewonersgroepen, gemeente (o.a. wijkregie, wijkteams), zorgpartners, welzijnspartners, corporaties en politie, hebben veel in gang gezet én opgeleverd. We houden dit netwerk in stand, en intensiveren dit waar mogelijk. Indien we keuzes moeten maken in de inzet van mens en middelen gaan deze wijken voor op de wijken waar de leefbaarheid niet of minder onder druk staat.

## 2. Ontmoeten in de wijk

In een samenleving waarin individualisering steeds meer de norm lijkt te worden, is het van groot belang dat we de kracht van gemeenschapszin blijven koesteren. De woonomgeving (complex, buurt, wijk) is bij uitstek de plek waar mensen samenleven, elkaar tegenkomen en verbinding kunnen vinden. Omzien naar elkaar vormt de kern van een hechte en veerkrachtige woonomgeving.

### Afspraak 5.4: Strategische koers op ontmoeten

Gemeente ontwikkelt een strategische koers op ontmoeten en betreft daar inwoners en samenwerkingspartners bij.

### Afspraak 5.5: Ontmoetingsplekken

Corporaties, gemeente Nijmegen en partners zorgen samen waar nodig voor ontmoetingsplekken (o.a. wijkcentra, buurtkamers corporaties, parkjes) en stimuleren het gebruik hiervan.



**Afspraak 5.6: Aanbod in ontmoetingsruimtes**

De gemeente zorgt met haar stakeholders voor een evenwichtige, passende programmering. Daarbij is er aandacht voor de gebruikers van deze ruimten, voor de financiering, en voor de effecten op de direct omwonenden.

**Afspraak 5.7: Ontmoeting in de wijk**

Gemeente ondersteunt het leernetwerk sociale ondernemingen o.a. gericht op ontmoeting in de wijk, deelt de uitkomsten in het overleg met de woningcorporaties en stimuleert initiatieven van onderop.

**Afspraak 5.8: Gemeenschapsvorming**

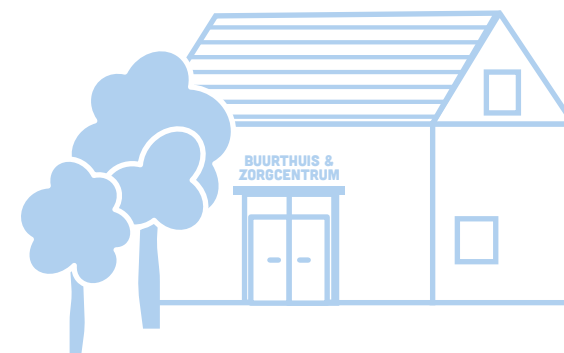
- Bij nieuwbouw- en renovatielocaties stimuleren gemeente, corporaties en waar mogelijk zorgpartijen bewonersinitiatieven die bijdragen aan gemeenschapsvorming.
- In de planvormingsfase worden er afspraken gemaakt tussen partijen over de vorm van ontmoeten, de programmering en de randvoorwaarden zoals financiering.
- Gemeente zet zich bij grootschalige projecten hierbij meerjarig in voor gemeenschapsvorming, corporaties denken en signaleren hierin mee.

**3. Veerkrachtige wijken**

Nijmegen is een krachtige sociale stad waar verschillen tussen mensen gewaardeerd worden en mogen bestaan. Een stad met veel potentie in de wijken en buurten en bij de mensen die daar wonen. Met maatschappelijk betrokken burgers, organisaties en professionals. Maar er zijn wijken en buurten waar leefbaarheid onder druk staat. We hebben zorgen over concentraties van kwetsbare bewoners die vaak geconfronteerd worden met meerdere sociale en financiële uitdagingen. Daardoor ontbreekt steeds meer de mogelijkheid om op die plekken een beroep te doen op de zelf- en samenredzaamheid van mensen die maatschappelijke ontwikkelingen wel van burgers vragen. Daarom streven we naar meer veerkrachtige wijken.

**Afspraak 5.9: Wijkbeheerders en bewonersgroepen**

- Corporaties zetten gericht - op buurt en complexniveau - wijk-/buurtbeheerders en huismeesters in.
- De huurdersorganisaties en corporaties faciliteren bewonerscommissies, bewonersgroepen of andere vormen van actieve inzet van bewoners.
- Bewoners die het idee van wijkambassadeursschap verder vorm willen geven, nemen hiertoe het initiatief en kunnen rekenen op steun van gemeente en corporatie.

**Afspraak 5.10: Vroegsignalering bij financiële problemen**

Corporaties delen zorgvuldig en tijdig de signalen vroegsignalering. Gegevensdeling is goed geborgd in een verwerkersovereenkomst. We evalueren de samenwerking en het convenant vroegsignalering.

**Afspraak 5.11: 'De Wijk in'**

- In het project 'De Wijk in' worden inwoners persoonlijk benaderd voor een open gesprek over wat zij nodig hebben, individueel en in hun wijk. Het doel hierachter is het verhogen van het gebruik van gemeentelijke ondersteuning bij geldzorgen, maar ook het verbeteren van sociale cohesie in het complex of in de wijk.
- Corporaties en gemeente Nijmegen committeren zich aan de werkwijze zoals wordt gehanteerd in project 'De Wijk In' en onderzoeken gezamenlijk hoe deze verder geoptimaliseerd en uitgebreid kan worden.

## 4. Aantrekkelijke en prettige woonomgeving

Inwoners ervaren een aantrekkelijkere en prettigere woonomgeving door een gemeenschappelijke aanpak op het gebied van onderhoud van de (semi) openbare ruimte en afval. De leefomgeving moet schoon en veilig zijn en uitnodigen tot bewegen, ontmoeten, spelen en sporten.

### Afspraak 5.12: Inrichting openbare ruimte

- De gemeente investeert in de openbare ruimte.
- Bij nieuwbouw streeft de gemeente naar een zo snel mogelijke inrichting van de openbare ruimte, bereikbaarheid en voorzieningen, specifiek voor functiemenging én veilige looproutes tussen nieuwbouw wonen en voorzieningen.
- Extra aandacht is er voor woon-zorgcomplexen/seniorencomplexen.

### Afspraak 5.13: Werk-met-werk maken

- Voor de volgende buurten uit de 'vernieuwingsgolf openbare ruimte' en voor de vorming van groene sociale knooppunten (BOSS kader) worden de corporaties vroegtijdig betrokken door de gemeente.
- Gemeente en corporaties maken afspraken over het beheer en onderhoud van de openbare ruimte en de ruimte op en rond de complexen van de corporaties.
- Waar mogelijk trekken we op in opdrachtgeverschap en/of maken we werk-met-werk. Hiermee voorkomen we onder andere dat bewoners meerdere keren ongemak ervaren doordat bijvoorbeeld de straat openligt of een leiding verlegd moet worden.

### Afval

Afvalinzameling is de verantwoordelijkheid van de gemeente. Met het afvalbeleid stuurt de gemeente o.a. op bewustwording over en eigenaarschap van huishoudelijk afval, de vermindering van afvalstromen en een hoog niveau van afvalscheiding/recycling.



### Afspraak 5.14: Grondstoffenbeleidsplan

Corporaties zijn stakeholder bij het opstellen van het nieuwe grondstoffenbeleidsplan en worden als zodanig betrokken door de gemeente. De vaststelling van dit nieuwe beleid is beoogd begin 2026.

### Afspraak 5.15: Communicatie rondom afval

Corporaties, gemeente en Dar zetten de schouders onder een gezamenlijke communicatiestrategie rondom afval, ieder vanuit de eigen taak, verantwoordelijkheid en expertise. Hierbij betrekken we ook kennisinstellingen en initiatieven zoals Studio Kanaalzone en City Deal Kennis Maken Nijmegen.

### Afspraak 5.16: Aanpak afval

- Corporaties en gemeente benoemen de afval hotspots en zetten zich samen in om bijplaatsingen, dumpingen en andere vormen van vervuiling beter tegen te gaan.
- We doen dit wijkgericht.
- We richten ons op de aard van de oorzaak en verrichten waar nodig maatwerk en bepalen onze prioriteiten.
- De gemeente conformeert zich daarbij aan de urgentie en maatregelen die uit het inwonersberaad 'Schone stad' naar voren komen en die door de gemeenteraad worden aangenomen.

### Afspraak 5.17: Toolkit afval bij nieuwbouw

De gemeente ontwikkelt een standaard werkwijze (toolkit) om de afvalproblematiek bij nieuwbouw (met name hoogbouw) aan te pakken, zodat we bewoners samen goede voorlichting kunnen geven (bijvoorbeeld m.b.t. afvalpassen, instructie voor nieuwe bewoners etc.).

**Afspraak 5.18: Grof vuil opruimacties**

Gemeente, corporaties en Dar ontwikkelen een format voor gezamenlijke (grof vuil) opruimdagen. Gemeente, Dar en corporaties pakken actuele afvalproblematiek in de wijk zo snel mogelijk samen aan. De gemeente zet hiervoor op casusniveau indien nodig incidentele financiële middelen in voor actuele problematiek, vooruitlopend op of los van het grondstoffenbeleidsplan.

**Afspraak 5.19: Financiën en middelen**

Gemeente en corporaties brengen de noodzakelijke financiële middelen in beeld voor de uitvoering van de afspraken uit deze meerjarige prestatieafspraken. Verder werken corporatie en gemeente aan het opzetten van een overlegstructuur die tot doel heeft om de beschikbare middelen op korte en lange termijn in te zetten.

## 5. Veilige leefomgeving

We streven naar veilige wijken waar inwoners zelfredzaam en betrokken zijn bij het voorkomen en aanpakken van overlast en criminaliteit. Gemeente werkt samen met politie, toezichthouders en handhavers en andere (veiligheids)partners aan schone, hele en veilige wijken. Waar mogelijk en noodzakelijk worden corporaties bij die samenwerking betrokken.

**Afspraak 5.20: Aanpak woonfraude**

Corporaties en gemeenten verkennen de mogelijke versterking van de samenwerking en gegevensuitwisseling (informatie en signaaldeling) gericht op de aanpak van woonfraude en maken hiertoe concrete afspraken.

**Afspraak 5.21: Signalering onbegrepen/ ongewenst gedrag**

Huurders weten bij wie ze zich kunnen melden als zij zich onveilig voelen, bijvoorbeeld bij overlastgevend gedrag van verwarde personen. (zie afspraak 4.6).

**Afspraak 5.22: Vast gezicht in de wijk**

- De wijk-BOA's zijn het gezicht in de wijk, als onderdeel van wijkgerichte aanpak en stadsdelen. Door een vast gezicht in de wijk neemt het gevoel van veiligheid en het ervaren van een leefbare omgeving toe. Het streven is dan ook om vaste en herkenbare contacten te hebben of op te bouwen.
- Corporaties onderzoeken de toegevoegde waarde van aansluiten bij de wijkgerichte aanpak van de gemeente en trekken samen met de gemeente op als het gaat om een vast gezicht en aanspreekpunt in de wijk.

**Afspraak 5.23: Communiceren over vast gezicht in de wijk**

Huurdersorganisaties communiceren via onder andere huurdersbladen en wijkkranten om de herkenbaarheid te vergroten van personen en instanties die de veiligheid bevorderen (BOA's, wijkagent).

## 6. Samenwerking

**Afspraak 5.24: Gebiedsgericht samenwerken**

- We kennen een gebiedsgerichte integrale aanpak (sociaal, fysiek en veilig). Om hiertoe te komen werken gemeente, corporaties en (veiligheids)partners (zoals politie, toezicht en handhaving) met elkaar samen.
- Per stadsdeel zijn overlegstructuren opgezet op operationeel niveau om de samenwerking vorm te geven en te komen tot integraal afgestemde aanpakken.
- Gemeente en corporaties nemen hieraan actief deel en bevorderen de samenwerking met de andere (veiligheids)partners.

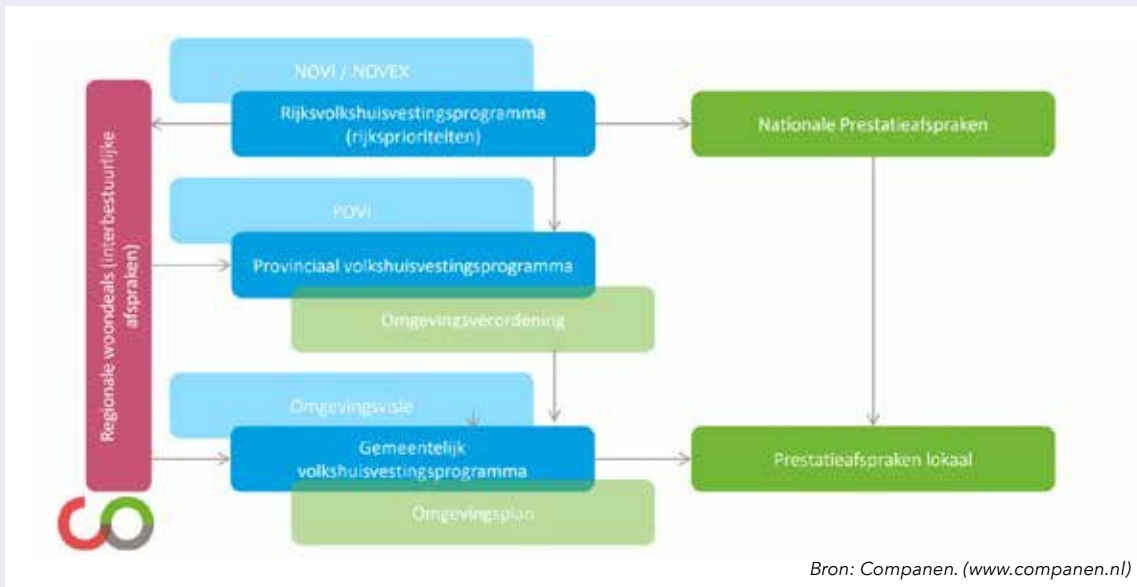
**Afspraak 5.25: Monitoren**

Corporaties en gemeente benutten hun bestaande data(systemen) om de leefbaarheid te monitoren.



## Bijlage 1: Kaders

De gehanteerde **definities** zijn conform Nijmeegse Woonagenda 2024-2029 en de Nijmeegse Woonzorgvisie 2025-2030, en we sluiten zoveel mogelijk aan bij definities die het Rijk hanteert.



### Nijmeegse Woonagenda 2024 - 2029

Het Rijk stuurt op meer regie en versnelling van betaalbare woningbouw; door nieuwe wetgeving en regionale samenwerking. Met de actualisatie van het woonbeleid anticipeert de gemeente hierop en geeft duidelijkheid over de Nijmeegse woonopgaven. De Nijmeegse Woonagenda 2024 - 2029 maakt duidelijk welke opgaves er zijn op het terrein van wonen, welke keuzes de gemeente daarin maakt en hoe de gemeente daar uitvoering aan geeft. In 2022 is onderzoek gedaan naar de woonbehoefte door bureau Companen. Dit onderzoek is in 2023 afgerond. De woonagenda geeft duidelijkheid hoe dit woonbehoefteonderzoek en wordt vertaald naar lokaal beleid. In de woonagenda

staat het volkshuisvestelijk beleid dat conform Woningwet geldt voor een periode van maximaal 5 jaar. De woonagenda is ook kader voor het maken van nieuwe meerjarige prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties.

### Nijmeegse Woonzorgvisie 2025 - 2030

De krapte op de woningmarkt zorgt voor een uitdaging bij het vinden van geschikte woonruimte. Dit geldt in Nijmegen voor iedereen en wellicht nog het meest voor senioren en aandachtsgroepen. Een deel van deze groepen hebben naast passende

woonruimte namelijk ook ondersteuning en/of zorg nodig. De komende jaren groeit de behoefte aan ondersteuning/zorg vanwege de vergrijzing verder. In 2024 is de Nijmeegse Woonzorgvisie 2025-2030 vastgesteld. Deze geeft de komende jaren kader en richting om, samen met inwoners en professionele partijen in de stad, hiermee in Nijmegen aan de slag te gaan.

### **Omgevingsvisie Nijmegen: de Nabije Stad 2050**

In de Omgevingsvisie Nijmegen; de Nabije Stad 2050 zijn grootschalige woningbouwlocaties opgenomen, zoals het Stationsgebied (Stationsdistrict, Waalfront en de Binnenstad) en de Kanaalzone-Zuid (Winkelsteeg, Dukenburg, Lindenholt, Neerbosch-Oost en Hatert). Hier vindt de meeste nieuwbouw plaats in de stad.

In de omgevingsvisie heeft het beter benutten van bestaande woningen meer aandacht gekregen. De komende jaren vindt ook nog veel woningbouwontwikkeling plaats in de Waalsprong. Op basis van de gebiedsvisie Campus Heijendaal zetten we in op meer functiemenging en toevoeging van woonruimte. Daarnaast zijn er diverse (kleinere) ontwikkellocaties in de rest van de stad.

### **Woondeal 2.0**

In 2020 zijn gemeenten binnen de Groene Metropoolregio, provincie Gelderland en Rijk een langjarig partnerschap aangegaan voor een beter werkende woningmarkt. Aanleiding was dat de regio in de top 3 van regio's met het hoogste woningtekort stond, de woonopgaven bovengemiddeld zijn en de uitvoering onder druk staat. Het partnerschap is vastgelegd in de woondeal uit 2020. Het Rijk zet in de op realisatie van 100.000 woningen per jaar, waarvan 2/3 deel betaalbaar.

In vervolg op deze nationale ambitie zijn bestuurlijke afspraken gemaakt tussen het Rijk en de provincie Gelderland over de realisatie van 100.000 woningen tot en met 2030. Dit krijgt in deze regio nadere invulling via de Woondeal 2.0. Deze afspraken zijn in juli 2025 geactualiseerd. In de Woondeal staan afspraken over continuïteit en versnelling van de bouwproductie, verstedelijking en gebiedsontwikkeling, huisvesting van aandachtsgroepen, klimaatadaptieve, conceptuele en circulaire woningbouw en leefbaarheid. Deze prestatieafspraken geven deels invulling aan de afspraken uit de woondeal.

Hierin is de ambitie opgenomen voor Nijmegen om van 2025 tot en met 2034 13.300 woningen te realiseren, waarvan 4.860 sociale huurwoningen door corporaties.

### **Nationale Prestatieafspraken 2025-2035**

In 2022 hebben Aedes, Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG), Woonbond en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) de eerste Nationale prestatieafspraken ondertekend. In 2024 hebben Aedes, VNG en de minister van VRO de afspraken herijkt. De hernieuwde afspraken zijn nodig als gezamenlijke agenda tot 2035 in het licht van de grote maatschappelijke opgaven rond de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen, de kwaliteit, comfort en duurzaamheid van bestaande woningen en de leefbaarheid in wijken en buurten. In de Nationale prestatieafspraken wordt gesproken over de periode tot 2035.

### **Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting 2022-2030 (LAS)**

Om het tekort aan studentenwoningen op te lossen, is het Landelijk actieplan studentenhuisvesting 2022-2030 opgesteld. Met dit actieplan willen partijen komen tot een uitbreiding van 60.000 betaalbare studentenwoningen over een periode van 8 jaar. Naast het realiseren van extra woningen wordt ook ingezet op meer grip op de instroom van internationale studenten. Landelijk actieplan studentenhuisvesting is opgesteld door het Landelijk Platform Studentenhuisvesting (LPS). De gemeente Nijmegen, SSH&, de onderwijsinstellingen en studentorganisaties hebben periodiek overleg over de voortgang van de lokale invulling van de acties uit het LAS. Met de afspraken uit afspraak 1.2 geven we deels invulling aan de acties uit het LAS.

### **Wet Versterking Regie Volkshuisvesting (WVRV)**

Het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting zorgt ervoor dat overheden kunnen sturen op hoeveel, waar en voor wie er gebouwd wordt. Het Rijk, provincies en gemeenten krijgen hiermee het juiste wettelijke gereedschap in handen om met meer regie en meer tempo meer betaalbare woningen te bouwen. Overheden kunnen alle instrumenten van de Omgevingswet inzetten. Hierdoor kunnen Rijk en provincies met instructieregels en -besluiten juridische knopen doorhakken, bijvoorbeeld over woningbouwlocaties.

Het wetsvoorstel moet ingaan per 1 januari 2026 en kent de volgende doelen:

- Een regierol voor de overheid op hoeveel, waar en voor wie we bouwen.
- Voldoende betaalbare woningen realiseren.
- Met kortere procedures meer vaart maken met de bouw van woningen.
- Voor een eerlijke verdeling zorgen, waarbij urgent woningzoekenden een betere kans krijgen op een passende woning.

#### **Wet betaalbare huur**

De Wet betaalbare huur is op 1 juli 2024 ingegaan. De wet zorgt ervoor dat verhuurders een huur vragen die past bij de kwaliteit van de woning. Zo regelt de wet dat het gemoderniseerde woningwaarderingstelsel (WWS) geldt voor middenhuurwoningen tot en met 186 punten. Ook is het woningwaarderingstelsel voor onzelfstandige woonruimte vernieuwd. Verder krijgen huurders door de wet betere huurbescherming.

#### **Wet vereenvoudiging huurtoeslag**

Vanaf 1 januari 2026 veranderen de regels voor de huurtoeslag. Deze worden eenvoudiger en meer mensen kunnen aanspraak doen op huurtoeslag, waardoor bijvoorbeeld voor jongeren meer woningen betaalbaar worden.

Meerjarige Prestatieafspraken  
2026-2030

