



Mariënborg 75  
6511 PS Nijmegen  
Telefoon 14024  
Telefax (024) 322 78 48  
E-mail gemeente@nijmegen.nl

Aan de gemeenteraad van Nijmegen

Postadres  
Postbus 9105  
6500 HG Nijmegen

Datum  
2 maart 2010

Ons kenmerk  
G340/09.0023342

Contactpersoon  
Wim van der Velde

Onderwerp  
Raamovereenkomst Wonen 2010-2014

Datum uw brief  
-

Doorkiesnummer  
3293437

Geachte leden van de raad,

Hierbij bieden wij u in het kader van artikel 160 en 169 van de Gemeentewet de mogelijkheid om wensen en bedenkingen kenbaar te maken over ons voornemen om de Stedelijke Raamovereenkomst Wonen Nijmegen 2010-2014 met de Nijmeegse woningcorporaties te ondertekenen. In deze brief lichten wij dat voornemen toe.

In de afgelopen maanden hebben wij met de woningcorporaties overlegd over nieuwe afspraken ter uitvoering van de nieuwe Woonvisie. De huidige overeenkomsten liepen af op 31 december 2009. Een nieuwe overeenkomst is nodig omdat de corporaties belangrijke partners zijn bij de uitvoering van het woonbeleid.

In de eerste plaats beheren ze ruim 40% (ca. 30.000) van alle woningen in de stad. Gezien hun sociale taakstelling zijn ze de partij die zorgt voor goede en betaalbare woonruimte. Niet alleen in de bestaande voorraad maar ook in de nieuwbouwproductie.

Ze zijn blijvend aanwezig in de stad en hebben net als wij belang bij goede en leefbare wijken met een prettig woonklimaat. Vanuit hun doelstelling zijn ze ook actief op het terrein van wonen en zorg, leefbaarheid en het huisvesten van bijzondere doelgroepen.

Om al deze redenen is het maken van afspraken van belang om beleidsdoelstellingen te realiseren.

Corporaties delen weliswaar de status als "toegelaten instelling". Maar ze verschillen onderling in grootte, ambities en (financiële) mogelijkheden. Een aantal zijn op regionale schaal of landelijk actief. Dit heeft tot gevolg dat de corporaties wat moeilijker zijn aan te spreken op een gezamenlijk stedelijk belang. De schaalvergroting leidt er toe dat binding aan een Nijmeegse opgave voor de meeste corporaties niet de enige opgave is. Het belang van het maken van afspraken over wat ze voor de Nijmeegse opgave doen krijgt hierdoor nog meer reliëf. Overigens laat de raamovereenkomst zien dat de corporaties de lokale opgaven wel degelijk serieus nemen.

Vanwege de verschillen is er gekozen om eerst een raamovereenkomst met alle corporaties te maken. Die is nu klaar. Hierin zijn de opgaven bepaald, kaders over woningproductie, huurbeleid,

Vervolgvel

1

energiebesparing, woonruimteverdeling en leefbaarheid vastgelegd en afspraken gemaakt over hoe we met elkaar omgaan. Enkele in het oog springende punten:

De corporaties bouwen de komende jaren circa 2.750 woningen in de volgende categorieën: betaalbare koop (25), betaalbare huur (1050), (middel)dure huur (1025) en (middel)dure koop (650). Wij dragen daaraan bij met het instrumentarium van het grondbeleid, zoals een gematigde grondprijs bij projecten met betaalbare huurwoningen, en met subsidies uit het ISV 3. Zo blijft de woningproductie voor een flink deel op peil in conjunctureel lastige omstandigheden. In de bestaande voorraad blijven ruim 25.000 woningen betaalbaar. Inclusief de zelfstandige woningen van de SSHN gaat het per 1-1-2014 om 27.500 betaalbare woningen.

In het kader van de wijkaanpak zijn een reeks afspraken gemaakt die variëren van het tegengaan van overlast en intimidatie en de aanpak van hennepeteelt tot de deelname aan wijkteams. De corporaties voorzien bijna 4.000 woningen van inbraakwerend hang- en sluitwerk en 2.500 woningen krijgen achterpadverlichting. Investerings in regulier beheer en onderhoud van de openbare ruimte zijn voor rekening van de gemeente. Investering in vernieuwing en extra kwaliteit van de openbare ruimte bij nieuwbouw en herstructurering vinden we van een gemeenschappelijk belang. Vandaar dat we per project in overleg met corporaties bekijken wat de mogelijke vernieuwingsimpuls kan zijn en hoe we deze in gezamenlijkheid financieren.

De corporaties onderschrijven de noodzaak om meer aan energiebesparing te doen en zeggen een substantiële bijdrage toe. Die moet concreet worden in de nog te maken bilaterale overeenkomsten. Een belangrijk punt daarbij is dat we voortaan kijken naar de totale woonlasten en niet alleen naar de huur. Door verhoging van de betaalbaarheidsgrens in de bestaande voorraad van € 511 naar € 548, is het mogelijk dat een deel van de kosten van energiebesparende maatregelen in de huur wordt ondergebracht maar bewoners toch op lagere woonlasten uitkomen. Dit was al vastgelegd in de woonvisie. Hierbij geldt de voorwaarde dat het gaat om woningen welke ingevolge het nader te bepalen investeringsprogramma energietechnisch zijn aangepast en dat het verschil tussen de oude en nieuwe huurprijs gemiddeld niet meer bedraagt dan de besparing op de energielasten. Hierbij geven wij uitvoering aan het 'Convenant energiebesparing corporatiesector' tussen Aedes en de Woonbond; de besparing op de energielasten wordt gemeten op complexniveau en uitgemiddeld over het aantal woningen in het complex. Voor nieuwbouwwoningen gaat de betaalbaarheidsgrens naar € 600. Deze woningen zijn zo energiezuinig dat ook de lage inkomens niet te maken krijgen met hogere woonlasten. In de bijlage bij deze brief vindt u de berekeningen van de woonquotes die dit staven. Wij stellen ten behoeve van specifieke energiebesparingsprojecten een bedrag van € 1,7 miljoen uit het ISV 3 budget beschikbaar.

Ook op het punt van de huisvesting van bijzondere doelgroepen en over de woonruimteverdeling zijn goede afspraken gemaakt.

Tot slot: de uitvoering van de overeenkomst volgen wij door jaarlijks een aantal keren de voortgang met de corporaties te bespreken. Naast de gebruikelijke jaarlijkse verslaglegging is een nieuw element geïntroduceerd. Om over en weer meer transparantie over bereikte resultaten en resterende opgaven te bereiken vindt jaarlijks een publieke verantwoording plaats tijdens de "Nijmeegse Woondag". De precieze vorm wordt nog uitgewerkt, maar partijen hebben er vertrouwen in dat hierdoor de samenwerking een impuls kan krijgen. Door in de openbaarheid de

Vervolgvel  
2

resultaten te presenteren en standpunten uit te wisselen wordt het wonen zo ook breder stevig op de stedelijke agenda gepositioneerd.

De raamovereenkomst vormt het kader dat vervolgens concreet zal worden uitgewerkt in bilaterale overeenkomsten met wederzijds te leveren prestaties. Deze bilaterale overeenkomsten worden apart ter besluitvorming aangeboden.

Hoogachtend,  
college van Burgemeester en Wethouders van Nijmegen,

De Burgemeester,

De waarnemend Secretaris,

mr. Th.C. de Graaf

drs. R.J.M. van Wuijtswinkel MPA

[1. Stedelijke Raamovereenkomst Wonen Nijmegen 2010-2014](#)

[2. Woonquotes in relatie met grenzen uit Wet huurtoeslag.](#)



## STEDELIJKE RAAMOVEREENKOMST WONEN NIJMEGEN 2010 - 2014



# **Stedelijke Raamovereenkomst Wonen Nijmegen 2010 - 2014**

## **tussen de Gemeente Nijmegen en de Nijmeegse Woningcorporaties**

### **1. Preambule**

Nijmegen is een prettige stad om te wonen. De gemeente Nijmegen en de Nijmeegse woningcorporaties hebben, elk vanuit hun eigen verantwoordelijkheid, in de afgelopen jaren daarvoor veel werk verzet. Maar we zijn nog niet klaar. De woningmarkt is gespannen. Woonwensen blijven daardoor on vervuld, en in sommige delen van de stad staan woonkwaliteit en leefbaarheid onder druk. We willen de woningschaarste verminderen en het woonklimaat in de wijken verbeteren. Daarvoor sluiten we een nieuwe prestatieovereenkomst. De basis daarvoor wordt gevormd door de woonvisie "Wonen leeft !" die de gemeenteraad op 13 mei 2009 heeft vastgesteld.

Gemeente en corporaties zijn het er over eens dat de afspraken breder, concreter en wederkerig moeten zijn om aan kracht, betekenis en afdwingbaarheid te winnen.

In deze Stedelijke Raamovereenkomst binden we ons aan de gezamenlijke stedelijke opgaven en leggen we de onderlinge verhoudingen en onderscheiden verantwoordelijkheden voor een constructieve samenwerking in de toekomst vast. Deze overeenkomst vormt daarmee het kader voor bilaterale prestatieovereenkomsten en wijkovereenkomsten waarin nadere en concretere afspraken tussen de gemeente en de afzonderlijke corporaties worden gemaakt over de wederzijds te leveren prestaties.

### **2. Beleidsdocumenten**

Gemeente en corporaties onderschrijven de volgende kaderstellende documenten als basis voor de aanpak van de stedelijke opgaven:

- De Nijmeegse woonvisie "Wonen leeft !" 2009
- De Structuurvisie 2009
- Het WMO beleidsplan 2007
- De Kadernotitie Klimaat 2007
- De Regionale huisvestingsverordening 2007
- De missies en ambities van de Nijmeegse woningcorporaties zoals door hen vastgelegd in aparte notities, ondernemingsplannen, dan wel in beschouwingen bij de jaarverslaglegging.

### **3. Onderlinge verhoudingen, samenwerking en uitvoering**

Partijen kiezen voor onderlinge verhoudingen met de volgende uitgangspunten:

1. Corporaties en gemeente zijn gelijkwaardige contractpartners.
2. Corporaties en gemeente maken afspraken over de wederzijdse bijdragen die geleverd worden aan het lokale beleid op het brede terrein van het wonen.
3. Zij doen dit op basis van overeenstemming over de hoofdlijnen van hun beider beleid zoals vastgelegd in artikel 2 van deze overeenkomst.
4. Corporaties en gemeente streven daarbij naar meer transparantie via een werkwijze waarbij vooraf inzicht in de middelen en activiteiten wordt gegeven die de bijdrage aan het lokale beleid vorm en inhoud geven.
5. Partijen volgen gezamenlijk de ontwikkelingen op de lokale en regionale woningmarkt.
6. Partijen informeren elkaar tijdig en zonder voorbehoud over ontwikkelingen die van wederzijds of gezamenlijk belang kunnen zijn.
7. Partijen stellen een overleg in op het niveau van corporatiemanagers en gemeentelijke programmamanagers om concrete problemen in de uitvoering snel aan te pakken.
8. De gemeente rapporteert jaarlijks voor 1 juni aan de corporaties over haar bijdrage aan de uitvoering van de afspraken in deze overeenkomst, en aan de individuele corporatie over de geleverde prestaties wanneer daar met een individuele corporatie afspraken over zijn gemaakt.

9. Elke corporatie rapporteert jaarlijks voor 1 juni aan de gemeente over haar bijdrage aan de uitvoering van de afspraken in deze overeenkomst, en over de geleverde prestaties wanneer daar met de gemeente afspraken over zijn gemaakt in een bilaterale prestatieovereenkomst.
10. Partijen overleggen minimaal 2 x per jaar op bestuurlijk niveau.
11. Corporaties en gemeente spreken af zich jaarlijks gezamenlijk publiekelijk te verantwoorden over de resultaten tijdens de "Nijmeegse woondag". De voorbereiding van deze dag gebeurt door een werkgroep van corporaties en gemeente.

## 4. Stedelijke opgaven

Partijen werken gezamenlijk en vanuit ieders eigen verantwoordelijkheid aan een aantrekkelijke stad waarin het prettig wonen, werken en leven is. Zij willen hiertoe meer inzetten op kwaliteit om de aantrekkelijkheid (verder) te versterken. Deze extra kwaliteit uit zich in differentiatie in woonmilieus, vitale en leefbare wijken, wonen-leren en werken, binnenstedelijk bouwen, energie & duurzaamheid, en dubbel grondgebruik via ondergronds parkeren. Om de extra kwaliteit te kunnen toevoegen aan de stad is een samenhangend gebiedsprogramma voor wonen, werken, recreatie, mobiliteit, milieu en groen nodig. Partijen beseffen dat hiervoor investeringsmiddelen nodig zijn maar dat een opstelsom van deze middelen op gespannen voet kan staan met de realisatie van betaalbare woningen. Partijen maken daarom nadere afspraken en gaan gezamenlijk op zoek naar (co-)financiering en oplossingen en voeren hiertoe onder andere gesprekken met de Stadsregio, de Provincie en het Rijk.

### 4.1 Verder inlopen woningtekort

#### 4.1.1 Woningbehoefte

Nijmegen kent een tekort aan woningen. Om dit tekort in te lopen is een woningproductie nodig van ca. 11.000 woningen tot 2020. Dat zijn 1.000 woningen per jaar. Voor de vier jaar looptijd van deze overeenkomst (2010 t/m 2013) betekent dat een gewenste productie van ca. 4.000 woningen met de volgende differentiatie:

	Totaal
goedkope koop	400
(middel) dure koop	1700
betaalbare huur	1250
(middel) dure huur	650
totaal	4000

De huidige economische recessie beïnvloedt de woningbehoefte sterk. Een flink deel van de manifeste vraag is latent geworden. Met name in de koopsector is sprake van stagnatie van de afzet.

#### 4.1.2 Woningbouwprogrammering

- a. Partijen erkennen dat om het woningtekort in te lopen ook het woningbouwprogramma in de huidige marktomstandigheden een theoretisch karakter heeft. Door de gevolgen van de economische recessie zullen er minder woningen worden gebouwd dan er zijn geprogrammeerd, met name in de koopsector, en afhankelijk van de duur van de recessie. Daarnaast leert de ervaring dat een deel van de projecten in het programma door allerlei redenen doorschuift of afvalt.
- b. Partijen willen in deze overeenkomst een realistisch woningbouwprogramma voor de komende 4 jaar afspreken. Gevuld met projecten die zeker zullen worden gebouwd.
- c. De corporaties benoemen het aantal van ongeveer 2.750 woningen als zijnde realistisch voor de periode 2010-2014, met de volgende indicatieve differentiatie:

	Bestaande stad	Waalsprong	Totaal
goedkope koop	25	0	25
(middel) dure koop	650	0	650
betaalbare huur	650	400	1050
(middel) dure huur	825	200	1025
totaal	2150	600	2750

4.1.3. In de bilaterale prestatieafspraken wordt de productie per corporatie nader geconcretiseerd. De voortgang van deze productie zal door partijen scherp worden gevolgd in het onder art. 3.7 genoemde overleg. Rapportage zal plaatsvinden tijdens de Nijmeegse Woondag (zie art. 3.11).

4.1.4. De gemeente zal aan deze productie bijdragen door:

- Het verstrekken van financiële bijdragen uit het ISV 3 budget wanneer dit wenselijk en noodzakelijk wordt geacht (zie art. 4.1.5 onder f). Bij toekenning worden afspraken gemaakt over de realisatietermijn.
- Het verlenen van planologische medewerking.
- Het beschikbaar stellen van voldoende ambtelijke capaciteit.
- Het inzetten van het instrumentarium grondbeleid.

#### 4.1.5 Grondbeleid

Voor het grondbeleid gelden de volgende uitgangspunten:

- a. Voor locaties, in eigendom van de gemeente, en uitsluitend bestemd voor woningbouw met een betaalbare huur, hebben de corporaties het primaat voor het ontwikkelen van betaalbare huurwoningen.
- b. De corporaties hebben voorts het primaat bij woningbouwprojecten in die situaties waarbij het eigen bezit van de corporatie in aantallen woningen meer dan 50% uitmaakt van de totale locatie die herontwikkeld wordt, voor zover het grondeigendom van corporatie en gemeente betreft. De exacte begrenzing van deze locaties wordt per geval en na overleg met de corporatie(s) vastgesteld door het college van B&W.
- c. Voor locaties in eigendom van de gemeente, en bestemd voor woningbouw in duurdere sectoren of een mix van betaalbaar en duurder, geldt geen primaat voor de corporaties en heeft de gemeente het recht om naar eigen inzicht ontwikkelaars te selecteren. Voor deze locaties levert de gemeente binnen 8 weken na het besluit dat de locatie bestemd wordt voor woningbouw, randvoorwaarden en aanbevelingen die voor alle marktpartijen geldend zijn.
- d. Voor potentiële woningbouwlocaties die niet in eigendom zijn van de gemeente zal de gemeente alleen in opdracht en tegen betaling binnen 8 weken randvoorwaarden en aanbevelingen geven.
- e. Het Gemeentelijk Ontwikkelingsbedrijf hanteert marktconforme grondprijzen, gedifferentieerd naar functie en woningtype. Bij projecten met betaalbare huurwoningen betekent dit een daarbij behorende gematigde grondprijs.
- f. De gemeente kan daarnaast een bijdrage uit het ISV 3 budget verstrekken in de kosten van een project met voldoende maatschappelijk rendement. Voorwaarde is overeenstemming over de programmatische uitgangspunten, het uiteindelijke plan, en een door de corporatie aan te tonen onrendabele investering.
- g. Partijen starten gesprekken en ronden deze voor 1 juli 2010 af over de inhoud van exploitatieovereenkomsten en de redelijkheid van de hoogte van gemeentelijke plankosten. De gemeente zal in dit verband de plankosten duidelijk en transparant onderbouwen.
- h. De gemeente zal binnen een termijn van 8 weken na indienen van een verzoek voor het maken van een planexploitatieovereenkomst deze overeenkomst gereed hebben, mits de benodigde bescheiden (formulieren, gegevens en plannen) beschikbaar zijn gesteld om een goed voorstel te kunnen voorleggen.
- i. Gemeente en corporaties spannen zich in om voor 1 juli 2010 bilateraal te komen tot nadere afspraken over verdeling van "zoet en zuur" op basis van concrete "zure" projecten van

corporaties en concrete compensatie door de gemeente. Een en ander zal op juridische mogelijkheden moeten worden gecheckt:

Criteria voor “zuur” zijn de volgende:

- Er is sprake van een extra inspanning/bouwontwikkeling met excessieve meerkosten die:
  - specifiek locatiegebonden zijn
  - niet in de exploitatie kunnen worden opgelost
  - niet behoren tot het zgn. onrendabel investeren in goedkope woningbouw
  - niet zijn gedekt door subsidies en regulier onrendabel
- Er is sprake van het leveren van een aantoonbare extra prestatie op de lokaal gewenste maatschappelijke doelen (bijv. investeren in openbare ruimte, in maatschappelijk vastgoed e.d.) en extra personele inzet.
- Er is tevens sprake van zuur indien en voor zover de corporatie in een planproces de meest wenselijke portfoliostrategie niet ten uitvoer kan brengen, als in overleg met belangrijke stakeholders op basis van argumenten ontleend aan terreinen buiten de reguliere taakstelling voor corporaties, tot een andere strategie wordt besloten. Tot de belangrijke stakeholders worden bewoners en gemeente gerekend.
- Reguliere taken van een woningcorporatie zijn niet zuur (bouwen, beheren en verhuren van goedkope woningbouw, huisvesten van doelgroepen, wonen en zorg, leefbaarheid).

## 4.2 Investeren in wijkaanpak

Corporaties en gemeente zijn zich ervan bewust dat het gebiedsgericht en gezamenlijk inzetten op verbetering van leefbaarheid meer effect voor de kwaliteit van het wonen van burgers/huurders heeft dan wanneer partijen afzonderlijk handelen.

Vanuit die optiek delen partijen de probleemstelling en de ambities uit de wijkvisies voor de volgende wijken: Waterkwartier, Wolfskuil, Willemskwartier, Hatert en Heseveld, en werken verder nauw samen in de volgende aanpakwijken:

Kolping, Hatertse Hei, Neerbosch- Oost, Tolhuis, Zwanenveld, Meijhorst, Aldenhof, Malvert, Voorstenkamp, Gildenkamp, delen van 't Acker en delen van Leuvenbroek.

Partijen maken daarover de navolgende afspraken.

Op basis van de tweejaarlijkse wijkmonitor bepalen partijen in onderling overleg of wijken moeten worden toegevoegd of afgevoerd van deze lijst.

### a. Betrekken van corporaties bij het opstellen van gemeentelijke investeringsprogramma's Openbare Ruimte

Jaarlijks stelt de gemeente een meerjaren investerings- en onderhoudsplan op voor projecten in de openbare ruimte. Voordat deze plannen worden vastgesteld worden ze afgestemd met de plannen van de corporaties. Doel is te komen tot een integrale afstemming van de werkzaamheden in de openbare ruimte. Partijen hanteren daarbij de volgende uitgangspunten:

- Investerings- en onderhoudsplan zijn voor rekening van de gemeente.
- Voor het bepalen van de basiskwaliteit van de openbare ruimte maken partijen gebruik van het IBOR-beleidsplan, het Handboek Openbare Ruimte en het daaruit afgeleide Beeldenboekje van de gemeente Nijmegen.
- Investerings- en onderhoudsplan zijn een gemeenschappelijk belang. Per project wordt in overleg tussen partijen bekeken wat de mogelijke vernieuwingsimpuls kan zijn en hoe deze in gezamenlijkheid wordt gefinancierd.

### b. Convenanten leefbaarheid op complexniveau

Daar waar de kwaliteit van wonen binnen een bepaald (huur-)complex onder een door partijen als beschaafd/aanvaardbaar geoordeeld niveau zakt of dreigt te zakken, sluiten corporaties en gemeenten met elkaar en andere partijen (waaronder altijd de betreffende bewoners) convenanten die voorzien in het duurzaam oplossen van de gesignaleerde leefbaarheidsproblemen. Daarbij wordt een proces gevolgd waarbij draagvlak en actief burger-c.q. huurderschap geborgd is en de investeringsinstrumenten op elkaar worden afgestemd.

- c. Stimuleren Bewonersinitiatieven  
Partijen streven er samen naar om bewoners/huurders zo veel mogelijk in de rol van mede-producent van de eigen leefbaarheid te maken. Waar bewoners inderdaad de regie nemen over het verbeteren van (bepaalde facetten) van de leefbaarheid, stellen corporaties en gemeente zich in onderling overleg met woord en daad en geld ondersteunend op. Voorbeelden zijn het runnen van een wijkblad of wijkwebsite, het organiseren van activiteiten die de samenhang in een buurt of wijk bevorderen, het oprichten en in de lucht houden van buurt- of wijkgerichte bewonersorganisaties e.d.. De gemeente en de corporaties spreken bovendien af dat zij burgerinitiatieven met betrekking tot het onderhoud van de openbare ruimte van de gemeente en de corporaties zullen stimuleren. Met betrokken burgers en/of verenigingen worden daarvoor, indien mogelijk, beheerovereenkomsten opgesteld.
- d. Tegengaan van overlast en intimidatie  
Hierover hebben de gemeente en de corporaties werkbare afspraken gemaakt. Die zijn neergelegd in de brochure Aanpak Woonoverlast (2007). Daarin liggen tevens protocollen vast waaraan corporaties, gemeente en andere instellingen zich verbonden hebben. Deze afspraken worden gecontinueerd.
- e. Toepassen politiescreening  
Corporaties, gemeente en politie hebben er belang bij dat kwetsbare wijken gevrijwaard kunnen worden van huurders met specifiek probleemgedrag. Het instrument politiescreening is alleen effectief als het ook als een selectief instrument wordt ingezet in bepaalde (delen) van een wijk. De gemeente heeft een stedelijke visie op de toepasbaarheid van het instrument politiescreening ontwikkeld. Corporaties, politie en gemeente werken conform afspraken zoals verwoord in deze visie.
- f. Aanpak Hennepteelt c.a.  
Beide partijen spannen zich in voor een zo efficiënt en effectief mogelijke bestrijding van het met de Opiumwet strafbaar gestelde telen, bereiden, vervaardigen, verwerken, verkopen, afleveren, verstrekken en vervoeren van soft- en harddrugs, in zoverre deze activiteiten in of vanuit (huur-)woningen worden uitgevoerd. Alle signalen hieromtrent zullen corporaties en gemeente bij de politie melden. Met de politie in de regierol worden deze activiteiten in en vanuit (huur-)woningen beëindigd, waarbij gemeente en corporaties maximaal hun voor dit doel beschikbare instrumentarium inzetten. De corporaties zullen de betreffende huurders op basis van de huurovereenkomst in rechte aanspreken waarbij ontruiming het uiteindelijke doel is. In 2009 heeft de gemeente vanuit Integrale Veiligheid in samenwerking met politie een pilot gedraaid met betrekking tot de inschakeling van een aannemer bij de ontruiming van de hennepkwekerijen in woningen waar sprake is van gevaarszetting. Op basis van de evaluatie van deze pilot (eind 2009) worden vervolgspraken gemaakt.
- g. Deelname aan Wijkteams (aanpak van overlast- en probleemhuishoudens)  
De inzet van Wijkteams wordt door partijen over het algemeen als positief ervaren. In die wijken waar onder regie van de gemeente Wijkteams worden ingesteld om de "problemen achter de voordeur" aan te pakken, zullen de corporaties goed opgeleide functionarissen deel laten nemen aan deze teams om ze te versterken. Deze functionarissen volgen de binnen deze teams afgesproken aanpak per casus. Afhankelijk van de situatie (bijvoorbeeld het percentage huurwoningen in een gebied) wordt de financiering van de regiefunctie over beide partijen verdeeld. De wijkteams zijn reeds gerealiseerd in de wijken Wolfskuil, Willemskwartier, Waterkwartier en Hatert. Daarnaast starten er de komende jaren wijkteams in Dukenburg, Neerbosch- Oost (inclusief Heseveld Bossche Schoolcomplex) en Lindenholt.
- h. Uitvoering Wijkaanpakplannen  
Waar dat door partijen noodzakelijk wordt geacht, zullen voor bepaalde wijken Wijkaanpakplannen worden gemaakt. Dat kan in regie door de gemeentelijke wijkmanager plaatsvinden, maar is niet strikt noodzakelijk. Ook een corporatie kan hierin de regie nemen (bv. in wijken waar één corporatie vrijwel enig eigenaar is). Los van wie de regie voert zullen beide partijen de voor een effectieve en efficiënte aanpak noodzakelijk geachte instrumenten inzetten om tot het beoogde resultaat te komen. Dat beoogde resultaat staat geformuleerd in een wijkaanpakplan dat in nauw overleg tussen partijen en met bewoners tot stand is gekomen en waarvan de financiering is afgedekt in besluiten van besturen van beide organisaties.

i. Veiligheid

De corporaties zullen in de bestaande voorraad voor 2014 3.900 woningen voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk. Op het gebied van de (achterpad)verlichting zullen 2.500 woningen worden aangepakt. Corporaties hebben sinds begin 2009 totaal 32,5 wijk- en buurtbeheerders aangesteld.

j. Preventiewijken

Deze afspraken beperken zich tot de in de aanhef van art. 4.2 genoemde aanpakwijken. Voor de resterende wijken, overleggen partijen in het onder art. 3.7 genoemde overleg.

## 4.3 Betaalbaarheid en kwaliteit

### 4.3.1 Van huurlasten naar woonlasten

- a. De betaalbaarheid van het wonen voor huurders wordt in toenemende mate behalve door de huur ook bepaald door de lasten voor energie, water, gemeentelijke heffingen en waterschapslasten. Daarnaast speelt in de uiteindelijke woonlasten de werking van de sterk inkomensafhankelijke huurtoeslag een grote rol. Partijen spreken uit de afspraken over betaalbaarheid te maken op basis van woonlasten.
- b. De gemeente erkent dat de investeringsruimte voor de corporaties wordt beperkt door het inflatievolgend huurbeleid, de vennootschapsbelasting, de heffingswet en de gevolgen van de kredietcrisis (risico-opslag op aan te trekken leningen). De gemeente kan dit niet compenseren via aanpassing van het beleid voor gemeentelijke heffingen omdat ook zij wordt geconfronteerd met oplopende lasten en lagere inkomsten.
- c. Partijen spreken daarom af dat voor de noodzakelijke investeringen in nieuwbouw en kwaliteit van de bestaande voorraad investeringsruimte kan worden gevonden via de volgende afspraken:
- d. Corporaties gaan een nader te bepalen investeringsprogramma energiebesparing bestaande voorraad uitvoeren (zie artikel 4.3.3). Daardoor zullen bij een gematigd huurbeleid de woonlasten beperkt blijven.  
De betaalbaarheidsgrens voor de groep woningen in de bestaande voorraad die in het kader van het voornoemde investeringsprogramma energietechnisch zijn aangepast gaat daarbij naar de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens (€ 548,18 prijspeil tot 1 juli 2010)<sup>1</sup>.  
Voorwaarde daarbij is dat het verschil tussen de oude huurprijs en de nieuwe huurprijs niet meer bedraagt dan de gemiddelde besparing per woning op de energielasten. Conform het 'Convenant energiebesparing corporatiesector' wordt de besparing op de energielasten gemeten op complexniveau en uitgemiddeld over het aantal woningen in het complex<sup>2</sup>. In bijlage 3 is een toelichting op dit artikel opgenomen.
- e. Nieuwbouwwoningen zijn door de wettelijke eisen die daaraan worden gesteld, de meest energiezuinige woningen. De woonlasten zijn daardoor relatief beperkt en de geboden kwaliteit, ook op andere onderdelen, is veel hoger dan de woningen uit de bestaande voorraad. Voor deze woningen geldt een maximale huurgrens van € 600 als betaalbaarheidsgrens.
- f. De corporaties rapporteren jaarlijks aan de gemeente over het aantal gerealiseerde woningen, zoals bedoeld onder art. 4.3.1.d en art. 4.3.1.e.
- g. Partijen volgen de ontwikkelingen op nationaal niveau omtrent het woningwaarderingstelsel, energiebesparende maatregelen en het rekenen met woonlasten. Indien deze ontwikkelingen aanleiding geven tot heroverweging van de afspraken over betaalbaarheid zullen partijen dit in een bestuurlijk overleg bespreken.

### 4.3.2 Behoud en spreiding goedkope huurwoningen

- a. In 2007 is de omvang van de doelgroep bepaald door onderzoek van het RIGO. De doelgroep is circa 20.000 huishoudens in Nijmegen. Inclusief de onzelfstandige huishoudens bedraagt de doelgroep circa 32.000 huishoudens. Dit aantal zal in 2015 ongeveer even groot zijn.
- b. De corporaties zullen ervoor zorgen dat er voldoende betaalbare woningen voor de doelgroep beschikbaar zijn. Dit betekent dat de corporaties per 1-1-2014 minimaal

25.150 betaalbare woningen verhuren (bestaande woning met een subsidiabele huur tot de lage aftoppingsgrens (€ 511) of een bestaande woning met een subsidiabele huur tot de hoge aftoppingsgrens (€ 548) zoals bedoeld in art 4.3.1.d of een nieuwbouwwoning met een huur tot € 600 (zie art. 4.3.1.e)). Met de SSHN is overeengekomen dat er wordt gestreefd naar de toevoeging van 1.000 studenteneenheden vóór 2015. Inclusief de huidige betaalbare, zelfstandige woningen van de SSHN en deze toevoeging gaat om een totaal van 27.500 betaalbare woningen.

- c. In de bilaterale overeenkomsten zullen de aantallen met de afzonderlijke corporaties worden afgesproken. De verdeling zal op basis van evenredigheid plaatsvinden.
- d. Het streven naar de ongedeelde stad blijft een belangrijke leidraad voor ontwikkelingen op stads- en wijkniveau.
- e. Om binnen de wijk wooncarrières mogelijk te maken en om alle stadsdelen ook voor de doelgroep toegankelijk te maken wordt verder gewerkt aan het gedifferentieerder maken van wijken.
- f. In de bilaterale overeenkomsten zullen op het wijkniveau over deze differentiatie concrete afspraken worden gemaakt.
- g. Verkoop van huurwoningen in wijken met een gering aandeel van betaalbare huurwoningen is in het kader van de ongedeelde stad ongewenst. In de volgende wijken vindt daarom vooraf overleg plaats tussen corporatie en gemeente over voornemens tot verkoop van betaalbare huurwoningen: Stadscentrum, Galgenveld, Altrade, Hunnerberg, Kwakkenberg, Hazenkamp, Hees, Weezenhof en Oosterhout. Bij verkoop in wijken met een integrale aanpak van leefbaarheid kunnen corporaties beperkende voorwaarden stellen om overlastgevend bewoning te weren.

#### 4.3.3 Klimaatbeleid en energie

Klimaat en energie staan hoog op de agenda. De gemeentelijke ambitie is het besparen van tenminste 20 procent energie t/m 2020 in een gemiddeld tempo van 3% per jaar.

Daarnaast zet de gemeente op projectbasis in op het opwekken van duurzame energie. Hierbij wordt gestreefd naar 10% duurzame opwekking in 2020. Mogelijkheden hiervoor zijn naast woninggebonden systemen ook het aan te leggen hybride warmtenet. Voor financiering wordt gebruik gemaakt van de crisispakketten van het rijk (brief Van der Laan), de provincie Gelderland en van eigen gemeentelijke middelen.

De corporaties onderschrijven de noodzaak om meer energiebesparende maatregelen in hun woningvoorraad te treffen, en zullen de komende jaren substantieel bijdragen aan de doelstellingen van de gemeente.

Partijen maken de volgende afspraken over klimaatbeleid en energiebesparing:

- a. Nieuwbouwwoningen zullen voldoen aan de geldende eisen van het Bouwbesluit.
- b. In de bestaande voorraad zullen energiebesparende maatregelen worden getroffen. Daarbij geldt het principe dat de eventueel daaraan gekoppelde huurverhoging gecompenseerd wordt door lagere energielasten.
- c. Per 1 januari 2009 zijn voor het gehele corporatiebezit de energielabels vastgesteld. Dat levert per corporatie het volgende beeld op.

label	Standvast	Talis	Portaal	WoonGenoot	WBSG	totaal	%
A	72	78	0	0	13	163	1
B	509	387	213	256	123	1488	6
C	1353	2403	1843	349	196	6144	23
D	1660	3218	3379	301	219	8777	33
E	319	2125	2067	371	814	5696	21
F	405	1018	1386	133	554	3496	13
G	34	197	451	18	120	820	3
totaal	4352	9426	9339*	1428	2039	26584	100

*\* exclusief 1320 woningen die nog gelabeld moeten worden.*

*In bijlage 2 is een indicatie opgenomen van de maatregelen en kosten van labelsprongen.*

- d. Het beeld is per corporatie sterk wisselend. Belangrijkste oorzaak daarvoor is de ouderdom van het bezit.
- e. Op basis van de CO2 reductie doelstellingen van de gemeente worden per corporatie nadere afspraken gemaakt over een substantiële reductie van het energiegebruik. Op basis van de energielabeling peildatum 1 januari 2009 wordt een nulmeting gedaan. De afspraken kunnen dan in termen van CO2 reductie en labelsprongen worden gemaakt op de volgende onderdelen:
  - 1. Vergroten van de energieprestatie van de bestaande voorraad
  - 2. Verhogen van het aandeel duurzame energie van de bestaande voorraad
  - 3. Verversing van de voorraad (sloop/nieuwbouw)
- f. De gemeente informeert bewoners generiek over het besparen van energie.
- g. De corporaties zetten gericht communicatiemiddelen in ter stimulering van zuinig energiegebruik door bewoners.
- h. De gemeente stelt ten behoeve van specifieke energiebesparingsprojecten een bedrag van € 1,7 miljoen uit het ISV 3 budget beschikbaar. De criteria hiervoor zullen voor juli 2010 worden bepaald.

## **4.4 Huisvesting doelgroepen**

### **4.4.1 Wonen en zorg**

Gemeente en corporaties hanteren het uitgangspunt 'levensloopbestendig wonen'. Dat betekent dat we samenwerken om mensen zo lang als zij willen 'thuis' te kunnen laten wonen.

Gemeente, corporaties en zorg- en welzijnsinstellingen hebben gezamenlijk een planningskader ontwikkeld voor woningbouw voor ouderen en mensen met een functiebeperking. Dit planningskader is richtinggevend voor de woningbouwprogramma's. Voor de realisatie van aangepaste woningen, beschermde woonvormen en verzorgd-wonen woningen rondom wijkservicepunten worden de volgende afspraken gemaakt:

- a. De gemeente wijst locaties aan voor wijkservicepunten. In overleg tussen corporaties, zorgaanbieders en gemeente wordt bepaald welke voorzieningen wenselijk en haalbaar zijn en als randvoorwaarde gelden voor de bouw.
- b. De gemeente experimenteert vanuit de Wmo in enkele wijken met het project Buurthulp (Oud-West, Neerbosch-Oost). Dit betreft een samenwerkingsverband van Hulpdienst, Tandem, Vrijwilligerscentrale en SWON. Doel is het opzetten van een structuur van vrijwillige dienstverlening (boodschappen doen, kleine karweitjes, wandelen) in de wijk, waardoor mensen langer thuis kunnen blijven wonen en saamhorigheid in de wijk wordt versterkt.
- c. Per wijk verfijnen partijen het planningskader om te komen tot een toekomstbeeld van wat er in die wijk moet worden toegevoegd aan woningen en voorzieningen voor ouderen. Als eerste wijk is dat voor het Waterkwartier gedaan. Partijen werken nu aan Lindenholt en Dukenburg.
- d. Partijen spreken af dat bij de nieuwbouw in en om wijkservicepunten voldoende variatie zit in prijs en kwaliteit, zodat de doorstroming in de wijk wordt bevorderd en de variatie in het aanbod van woningen in de wijk toeneemt.
- e. Partijen maken in bilaterale overeenkomsten afspraken over aantallen aan te passen woningen, in welke complexen, en de wijze van aanpassen in de bestaande woningvoorraad. Daarbij worden ook afspraken gemaakt over tijdige afstemming van programma's van eisen en financiering van aanpassingen in bestaande en nieuwe woningen uit de Wmo.

#### 4.4.2 Bijzondere doelgroepen

- a. Het 'Stedelijk Kompas' geldt als beleidskader voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen op het terrein van de maatschappelijke opvang (dak- en thuislozen, ex-delinquenten, ex-psychiatrische patiënten). Corporaties hebben de ambitie dat op dit punt geen vraag onbeantwoord blijft. Partijen spreken daartoe het volgende af:
- b. De gemeente stelt op basis van het Stedelijk Kompas een inventarisatie op van de huisvestingsbehoefte. Deze lijst zal regelmatig tussen gemeente en corporaties worden besproken, en er zullen acties aan worden verbonden. Op die manier verminderen we ad hoc oplossingen en kunnen corporaties adequater reageren op huisvestingsvragen.
- c. Partijen maken voor 1 juli 2010 afspraken over doorstroming vanuit de maatschappelijke opvang naar reguliere huisvesting. Het gaat bijvoorbeeld om zelfstandig wonen, zoals via de Werkgroep Bijzondere Bemiddeling (WBB), maar ook om initiatieven gericht op bijzondere woonvormen.
- d. Partijen leggen tevens voor 1 juli 2010 de uitgangspunten voor hun samenwerking bij de huisvesting van bijzondere doelgroepen vast. Het hanteren van een dynamische projectlijst voor de maatschappelijke opvang maakt hiervan deel uit.
- e. Tenslotte maken partijen afspraken om acute, tijdelijke woonproblematiek op te kunnen lossen. Daarbij gaat het concreet om een beperkt aantal woningen dat continu beschikbaar is om deze acute nood op te lossen.
- f. Naast de bijzondere doelgroepen op het gebied van maatschappelijke opvang bieden de corporaties via de WBB huisvesting aan ex-asielzoekers. Hiervoor legt het rijk taakstellingen op aan gemeenten en corporaties.

#### 4.4.3 Ouderenhuisvesting

- a. Het bevorderen van ontmoeting is goed voor de samenhang in de wijk en voorkomt eenzaamheid. Partijen stimuleren daarom dat wooneenheden voor ouderen voorzien zijn van ontmoetingsruimtes. De gemeente heeft een start gemaakt met het inventariseren van ontmoetingsruimtes. Partijen bepalen in overleg, of en zo ja, onder welke voorwaarden, de ontmoetingsruimtes ook toegankelijk kunnen worden voor andere ouderen in de wijk.
- b. Corporaties streven er naar om bij ouderencomplexen ontmoetingsruimten voor de bewoners te realiseren. Realisatie is mede afhankelijk van de bereidheid van de bewoners om een huurverhoging te betalen. De gemeente zal zich flexibel opstellen bij het verlenen van eventueel benodigde planologische ontheffingen.
- c. Door strengere brandveiligheidseisen nemen de mogelijkheden af om scootmobielen te stallen in entrees. Dit betekent voor ouderen een verlies van mobiliteit. Corporaties streven ernaar om de stallingsmogelijkheden voor scootmobielen op peil te houden door alternatieven te realiseren. De gemeente zal zich ook hier flexibel opstellen bij het verlenen van vergunningen en ontheffingen.

#### 4.4.4 Schuldhulpverlening

- a. Gemeente en corporaties voeren een actief beleid om gedwongen huisuitzetting door schulden te voorkomen. De gemeente voert daartoe een uitgebreid instrumentarium op het gebied van schuldhulpverlening uit.
- b. Om te voorkomen dat mensen in een schuldenpositie komen, zet de gemeente een aantal inkomensondersteunende maatregelen in.
- c. Corporaties zijn gebaat bij zo min mogelijk betalingsachterstanden. Zij sluiten daartoe contracten af met professionele organisaties voor schuldhulpverlening of continueren bestaande contracten en/of procedures.
- d. Gemeente en corporaties erkennen dat het maximaal gebruik maken van de verschillende inkomensondersteunende regelingen helpt om schulden te voorkomen. In de voorlichtende en verwijzende sfeer zullen de corporaties hier aan bijdragen door actief te wijzen op inkomensondersteunende maatregelen zoals bv. de bijzondere bijstand voor verhuis-en inrichtingskosten.

#### 4.4.5 Studentenhuisvesting

- a. Gemeente en SSHN hebben in een aparte overeenkomst afspraken gemaakt om het tekort aan studenteenheden in te lopen. Daarnaast zullen SSHN en gemeente in 2010 bilateraal een aantal aanvullende afspraken vastleggen.
- b. De overige corporaties dragen bij door tijdelijke verhuur van te slopen woningen in herstructureringsprojecten.

#### 4.5 Woonruimteverdeling

- a. De rolverdeling tussen partijen op het terrein van de woonruimteverdeling is als volgt: de Stadsregio Arnhem Nijmegen bepaalt in regionaal verband de hoofdlijnen van het beleid, en betreft de gemeenten en corporaties bij de beleidsontwikkeling. De corporaties wijzen woningen toe binnen de kaders van het vastgestelde beleid.
- b. Alle toegewezen woningen tot de hoogste aftoppingsgrens, ook die buiten Entreemagazine of internet zijn toegewezen, worden achteraf in Entreemagazine met opgave van redenen verantwoord.
- c. De regionale huisvestingsverordening 2007 geeft de mogelijkheid per corporatie en per gemeente maximaal 30% van het vrijkomende aanbod onder de aftoppingsgrens aan te wenden voor Lokaal Maatwerk. Hiervan maken partijen gebruik.
- d. De gemeente zal zich inspannen om via de Stadsregio het complexgewijs huisvesten van kwetsbare doelgroepen buiten het lokaal maatwerk te houden.
- e. Partijen komen overeen dat nadere passendheidscriteria naar huishoudengrootte en/of relatie huur-inkomen kunnen worden gesteld bij de eerste toewijzing van nieuwbouwcomplexen met een bereikbare huur.
- f. Partijen spannen zich in om tussenvormen tussen huur en koop te introduceren op de Nijmeegse woningmarkt. Concrete afspraken worden bilateraal vastgelegd.
- g. Partijen spannen zich in om de fasering van herstructureringsprojecten zoveel mogelijk op elkaar af te stemmen om te zorgen dat de huisvesting van herstructureringsurgenten enigszins in de tijd wordt gespreid en doorstroming op de Nijmeegse woningmarkt voldoende mogelijk blijft.
- h. Partijen zullen maximaal 6% van de vrijkomende woningen via de werkgroep bijzondere bemiddeling (WBB) toewijzen.
- i. Partijen streven naar een gezamenlijk standpunt bij voor te stellen wijzigingen van de Regionale huisvestingsverordening, en dringen bij het bestuur van de Stadsregio aan op een zorgvuldige procesgang bij wijzigingen van de Regionale huisvestingsverordening die nodig zijn door de komst van de nieuwe Huisvestingswet.
- j. Partijen spreken af om hiervoor een gezamenlijke werkgroep in te stellen die tevens opdracht krijgt om te verkennen welke verbeteringen in het systeem wenselijk zijn, onder andere met het oog op de problematiek van startende huishoudens, en daarover te rapporteren aan het bestuurlijk overleg voor 1 juli 2010. De gemeente zal in dat kader voor 1 juli 2010 onderzoek verrichten naar het zoekgedrag en afwegingsproces van woningzoekenden.

### 5. Uitvoering

Ter uitvoering van deze raamovereenkomst spreken partijen het volgende af:

5.1. In bilaterale overeenkomsten maken partijen concrete afspraken over de uitvoering van deze raamovereenkomst. Partijen streven ernaar om deze bilaterale overeenkomsten in het eerste kwartaal van 2010 af te ronden.

5.2. De stand van zaken met betrekking tot de afspraken in deze raamovereenkomst, in de bilaterale overeenkomsten en in de wijkovereenkomsten, worden jaarlijks in het bestuurlijk overleg tussen de gemeente en de corporaties besproken. Ter voorbereiding daarvan geven partijen elkaar allen een schriftelijk overzicht van de inspanningen die zij ter naleving van deze

overeenkomst hebben geleverd in het voorgaande jaar. Het bestuurlijk overleg kan leiden tot bijstellingen van genoemde overeenkomsten.

## 6. Geschillen en sancties

6.1. Indien naar het oordeel van een der partijen de bepalingen van deze overeenkomst onvoldoende worden nageleefd, of de geleverde prestaties in het kader van de individuele prestatieafspraken onvoldoende zijn, stelt deze partij de wederpartij op de hoogte van haar oordeel. Hierna vindt binnen 1 maand bestuurlijk overleg plaats tussen de betreffende corporatie en de gemeente. Dit overleg heeft als doel om alsnog nakoming van deze overeenkomst of van individuele prestatieafspraken te realiseren binnen een nader overeen te komen termijn, of de afspraken zodanig bij te stellen dat nakoming alsnog mogelijk wordt.

6.2. Als na het bestuurlijk overleg, zoals bedoeld in art. 6.1, er onvoldoende vertrouwen in nakoming is, als nakoming alsnog achterwege blijft binnen de gestelde termijn, of niet meer mogelijk is, of als bijgestelde afspraken niet nagekomen worden, dan leggen partijen het geschil ter beslechting in eerste en enige instantie voor aan het Nederlands Mediation Instituut. In het mediationtraject is het overeengekomen van sancties die het meest doelmatig zijn om alsnog de bepaling van de overeenkomst, dan wel de bedoeling van het overeengekomen te realiseren op voorhand niet uitgesloten.

## 7. Slotbepalingen

Deze overeenkomst treedt in werking na ondertekening en heeft een looptijd tot 1 januari 2014.

Deze overeenkomst kan worden aangehaald als de "Stedelijke Raamovereenkomst Wonen Nijmegen 2010-2014".

Aldus overeengekomen en getekend te Nijmegen de dato .....

De Burgemeester van Nijmegen,

.....  
mr. Th. C. de Graaf

Woningbouwstichting De Gemeenschap,

.....  
drs. W. Berkhout, statutair directeur

Portaal Nijmegen,

.....  
mr. drs. H.P. Kip, regiodirecteur

Standvast Wonen,

.....  
ir. A. L. van Grinsven, directeur-bestuurder

Talis,

.....  
drs. W. Hamers CMC MCM, directeur-  
bestuurder

Woningcorporatie WoonGenoot,

.....  
Th.E.J. Heijnen, directeur-bestuurder

Vivare,

.....  
drs. W.J.M. Angenent, voorzitter Raad van  
Bestuur

## **bijlage 1. Definities**

Voor een eenduidige interpretatie van de in deze overeenkomst gehanteerde begrippen spreken partijen af te verstaan onder (alle bedragen prijspeil 01-07-2009):

### **1. Minima**

De grenzen voor de minima sluiten voor 55-minners aan bij de Bijstandsnormen zoals die door het Ministerie van SoZaWe gehanteerd worden en voor 55-plussers bij de AOW-uitkeringsbedragen. Deze grenzen wijzigen periodiek. Voor actuele gegevens moet daarom aangesloten worden bij de inkomensgrenzen voor minima die door Enserve gehanteerd worden in de monitorrapportages.

Per 1 juli 2009 gelden de volgende normen:

- Alleenstaande minima onder de 65 jaar: bruto belastbaar jaarinkomen inclusief toeslag en vakantiewetuitkering: € 14.675
- Meerpersoons minima onder de 65 jaar: bruto belastbaar jaarinkomen inclusief toeslag en vakantiewetuitkering: € 18.775
- Alleenstaande minima boven de 65 jaar: bruto belastbaar jaarinkomen inclusief toeslag en vakantiewetuitkering: € 14.400
- Meerpersoons minima boven de 65 jaar: bruto belastbaar jaarinkomen inclusief toeslag en vakantiewetuitkering: € 18.625

### **2. Doelgroep**

De primaire doelgroep op basis van de Algemene Wet Inkomensafhankelijke Regelingen (AWIR).

Per 1 juli 2009 gelden de volgende normen:

- tot € 20.975 (eenpersoonshuishoudens jonger of gelijk aan 65 jaar)
- tot € 19.800 (eenpersoonshuishoudens ouder dan 65 jaar)
- tot € 28.475 (2- of meerpersoonshuishoudens jonger of gelijk aan 65 jaar)
- tot € 27.075 (2- of meerpersoonshuishoudens ouder dan 65 jaar)

### **3. Doelgroep plus**

De huishoudens met een inkomen tussen de doelgroepgrens en € 42.000,- besteedbaar jaarinkomen (prijspeil 1 januari 2009).

### **4. Lage of eerste aftoppingsgrens**

De huurgrens zoals vermeld in de Wet op de huurtoeslag van waaraf de huurtoeslag voor 1- en 2-persoonshuishoudens wordt afgetopt (€ 511 per 1 juli 2009, wordt jaarlijks geïndexeerd).

### **5. Hoge of tweede aftoppingsgrens**

De huurgrens zoals vermeld in de Wet op de huurtoeslag van waaraf de huurtoeslag voor huishoudens van 3 en meer personen wordt afgetopt (€ 548 per 1 juli 2009, wordt jaarlijks geïndexeerd).

### **6. Betaalbare huurwoning**

Bestaande woning met een subsidiabele huur tot de lage aftoppingsgrens (€ 511) of een bestaande woning met een subsidiabele huur tot de hoge aftoppingsgrens (€ 548) zoals bedoeld in art 4.3.1.d of een nieuwbouwwoning met een huur tot € 600.

### **7. Middeldure huurwoning**

Bestaande woning met een subsidiabele huur tussen de hoge aftoppingsgrens en de maximale huurgrens uit de Wet op de huurtoeslag (resp. € 548 en € 647) of een nieuwbouwwoning met een huur tussen de € 600 en € 647.

### **8. Dure huurwoning**

Woning met een huur boven de maximale huurgrens uit de Wet op de huurtoeslag (€ 647 per 1 juli 2009, wordt jaarlijks geïndexeerd)).

### **9. Goedkope koopwoning**

Woning met een v.o.n. prijs tot € 172.000.

**10. Middeldure koopwoning**

Woning met een v.o.n. prijs tussen € 172.000 en € 225.000.

**11. Dure koopwoning**

Woning met een v.o.n. prijs tussen € 225.000 en € 292.000.

**12. Topdure koopwoning**

Woning met een v.o.n. prijs hoger dan € 292.000.

**13. Huurprijs**

Prijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van de woning, uitgedrukt in een bedrag per maand.

**14. Netto woonquote**

De totale woonlasten gedeeld door het besteedbaar maandinkomen x 100, uitgedrukt in procenten.

**15. Slaagkans**

De kans dat een woningzoekende die in de peilperiode minstens eenmaal heeft gereageerd op een woning ook daadwerkelijk een woning bemachtigt. Hierbij wordt het aantal woningzoekenden dat in de peilperiode er in slaagt een huurwoning te vinden, gedeeld door het aantal woningzoekenden dat gereageerd heeft.

**16. Kwetsbare groepen**

Woningzoekenden die vanwege hun zorg- of begeleidingsbehoefte in een verzorgd begeleide woonvorm of beschermde woonvorm moeten wonen en waarbij de zorg- of begeleidingsbehoefte zo specifiek is dat het label verzorgd wonen zoals dit geformuleerd is in de Regionale huisvestingsverordening 2007<sup>1</sup> niet voldoet.

---

<sup>1</sup> Woningzoekende heeft minimaal 5 uur begeleiding, verzorging of verpleging per week. Vergoed vanuit de WMO of AWBZ.

## bijlage 2. Indicatie maatregelen energiebesparing en kosten bij labelsprongen

In deze bijlage is een indicatie opgenomen van de maatregelen en kosten om een woning met energielabel D naar energielabel B te brengen. Gekozen is voor deze labelsprong omdat 63% van de woningen uit de voorraad van de corporaties label D of zuiniger scoren. Bovendien was de beschikbare informatie van Standvast op deze sprong gebaseerd.

### Energetische eigenschappen van de gemiddelde woning:

Energielabel	D
Energie-index	1,68
Gasverbruik (m <sup>3</sup> /jaar)	1.313
Elektraverbruik (kWh/jaar)	3.000
CO2 uitstoot (ton/jaar)	4,7
Energiekosten (per jaar)	€ 1.630

Het elektriciteitsverbruik is gebaseerd op het landelijke gemiddelde elektriciteitsverbruik in sociale huurwoningen. Het gasverbruik is het theoretisch bepaalde gasverbruik dat volgt uit de berekening van het energielabel. Het betreft gasverbruik voor verwarming en warm tapwater voor een gemiddeld gezin en bij gemiddelde weersomstandigheden. Voor de energiekosten zijn tarieven gehanteerd van € 0,67 per m<sup>3</sup> gas en € 0,25 per kWh elektriciteit. Beide tarieven zijn inclusief netwerk, belasting, levering en btw.

### Maatregelen

Het maatregelen pakket is op hoofdlijnen vastgesteld en leidt tot gemiddeld energielabel B. Dit is een basispakket (BP) met volledige isolatie van de woning en het aanbrengen van een energiezuinige installatie.

	Maatregel
1	Vloerisolatie bij toegankelijke kruipruimte
2	Vloerisolatie boven bergingen
3	Isolatie hellend dak
4	Isolatie plat dak
5	Spouwisolatie
6	Gevelisolatie steensmuur
7	Paneelisolatie
8	Enkelglas vervangen door HR + + glas
9	Dubbelglas vervangen door HR + + glas
10	Kierdichting draaiende delen
11	Zonneboiler bij collectief tapwatersysteem
12	HR 107 combiketels bij reeds aanwezige individuele cv
13	HR 107 combiketels in plaats van kachels
14	HR 107 ketels bij collectieve verwarming
15	Geisers en boilers in combinatie met collectieve cv vervangen door individuele HR 107 combiketels
16	Wisselstroomventilator vervangen door gelijkstroomventilator
17	Individuele bemetering
18	Isolatie cv leidingen
19	Isolatie circulatieleidingen warm water

### BP + duurzame energie (BP +)

Aanvullend op het basispakket zijn bij dit pakket de volgende duurzame energiemaatregelen opgenomen:

	Maatregel
20	Individuele zonneboilers voor eengezinswoningen
21	PV panelen op meergezinswoningen voor het opwekken van elektriciteit

### BP + hoogniveaurenovatie (BP + +)

Dit pakket kan worden toegepast wanneer een hoog niveaurenovatie wordt uitgevoerd.

	Maatregel
22	Lage temperatuur verwarming gevoed door warmtepomp
23	Gebalanceerde ventilatie met warmteterugwinning

Bij toepassing van dit pakket vervallen maatregel 12,13,14,15 en 16 uit het basispakket.

### Energiebesparing

De resultaten voor de gemiddelde woning zijn als volgt:

	Huidig	Basispakket	Basispakket +	Basispakket + +
Energie label	D	B	B	B
Energie-index	1,68 (= 100)	1,24 (= 74)	1,22 (= 72)	1,06 (= 63)
Gasverbruik (m <sup>3</sup> /jaar)	1.313 (= 100)	922 (= 70)	887 (= 68)	77 (= 6)
Elektraverbruik (kWh/jaar)	3.000 (= 100)	3.021 (= 102)	2995 (= 99)	5.467 (= 293)
CO2 uitstoot (ton/jaar)	4,7 (= 100)	4,1 (= 76)	4,0 (= 74)	4,5 (= 72)
Energiekosten (€/per jaar)	1.630 (= 100)	1.373 (= 76)	1.350 (= 74)	1.418 (= 81)

Hieruit blijkt dat met het basispakket 30% op het gasverbruik wordt bespaard. Bij het basispakket + + is er sprake van een sterke verschuiving van gebruik van gas naar elektriciteit.

### Investering

Voor de drie pakketten is de gemiddelde investering per woning berekend.

De terugverdientijd is berekend door de investeringskosten te delen door de besparing op de energiekosten. Dit is een theoretisch begrip omdat de investering al dan niet gedeeld kan worden door verhuurder en huurder maar de opbrengsten geheel voor de huurder zijn. Het zegt wel iets over de efficiëntie van de maatregelen: een lange terugverdientijd geeft aan dat de investering relatief weinig opbrengt.

	Basispakket	Basispakket +	Basispakket + +
Investering per woning (€)	4.400	10.200	30.700
besparing energiekosten (€/jaar)	257	280	212
Terugverdientijd (jaar)	17	37	145

### bijlage 3. Toelichting artikel 4.3.1.d

<sup>1</sup> De verhoging van de huurprijs leidt er niet toe dat de aangepaste huurprijs de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens overschrijdt, ook niet als de besparing op de energiekosten groter is dan de aanpassing van de huurprijs.

<u>Voorbeeld 1</u>	Huidige situatie	Situatie na ingreep
Energie label	E	C
Energiebesparing (gemiddeld per woning)		€ 35
Huurprijs	€ 500	< € 535

*Huurprijs voor ingreep lag onder 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens; na de ingreep kan de huur worden verhoogd tot maximaal € 535. De huurprijs ligt dus onder de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens waardoor de woning binnen de betaalbare voorraad blijft.*

<u>Voorbeeld 2</u>	Huidige situatie	Situatie na ingreep
Energie label	E	C
Energiebesparing (gemiddeld per woning)		€ 45
Huurprijs	€ 510	< € 548,18

*Huurprijs voor ingreep lag onder 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens; na de ingreep kan de huur worden verhoogd tot maximaal € 548,18. Op grond van de energiebesparing zou de aanpassing van de huur € 45 mogen bedragen, maar daardoor wordt de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens overschreden en wordt de aangepaste huurprijs afgetopt op € 548,18.*

*Tegenover een energiebesparing van € 45 staat dus een huuraanpassing van slechts € 38,18) waardoor de woonlasten van de huur per saldo met zo'n € 7 afnemen.*

<sup>2</sup> De letterlijke tekst in het 'Convenant energiebesparing corporatiesector' luidt:

#### Artikel 3 De inspanningen van Aedes en de Woonbond

1. Aedes en de Woonbond spannen zich ervoor in dat de energiebesparende maatregelen direct na de ingreep op complexniveau tot lagere woonlasten voor de huurders leiden. Dat wil zeggen dat de afname van de maandelijkse kosten voor elektriciteit en gas als gevolg van de ingreep groter is dan de toename van de huur, gemiddeld op complexniveau.

Dit wordt vormgegeven in een woonlastenwaarborg waarin zo objectief mogelijk inzichtelijk wordt gemaakt dat op complexniveau de gerealiseerde besparing op de energiekosten groter is dan de huurverhoging die voor de maatregelen in rekening wordt gebracht. Hierbij wordt uitgegaan van de berekende besparing op de energiekosten voor gebouwgebonden energiegebruik, uitgaande van een genormeerd (gestandaardiseerd) verbruik.

**Bijlage 4**

**STEDELIJKE RAAMOVEREENKOMST WONEN 2010-2014: OVERZICHTSTABEL ACTIEPUNTEN EN OVERLEGGEN**

Artikel	Afspraak	Partij(en)	Structureel overleg	Per project	Bilateraal	Planning
<b>ONDERLINGE VERHOUDINGEN, SAMENWERKING EN UITVOERING</b>						
3.7	Overleg tussen corporatiemanagers en gemeentelijke programmamanagers.	G+C				
3.8/3.9	Jaarlijks aan andere partij rapporteren over bijdrage (bilaterale) prestatieafspraken.	G+C				Jaarlijks
3.10	Bestuurlijk overleg	G+C				min. 2 x per jaar
3.11	'Nijmeegse Woondag': publieke verantwoording resultaten.	G+C				Jaarlijks
<b>STEDELIJKE OPGAVEN</b>						
4.	Nadere afspraken, gezamenlijk op zoek naar (co)financieringsmiddelen, gesprekken met Stadsregio, Provincie en Rijk	G+C				
<b>Inlopen woningtekort</b>						
4.1.1	Gewenste gedifferentieerde woningbouwproductie van 4.000 woningen.	G				Vóór 1-1-2014
4.1.2.c	Realistisch gedifferentieerd woningbouwprogramma van 2.750 woningen.	C				Vóór 1-1-2014
4.1.3	Woningbouwproductie concretiseren per corporatie.	G+C				
4.1.4	Bijdrage aan productie: financieel, planologische medewerking, capaciteit, instrumentarium grondbeleid.	G				
4.1.5.b	Overleg over en vaststelling van begrenzing projecten.	G+C				
4.1.5.c	Binnen 8 weken R&A's na bepaling bestemming woningbouw (gem. grond).	G				
4.1.5.d	Binnen 8 weken R&A's tegen betaling voor potentiële woningbouwlocatie.	G				
4.1.5.e	Hanteren marktconforme grondprijzen, naar functie en woningtype. Gematigde grondprijs bij projecten met betaalbare huur.	G				
4.1.5.f	ISV 3 bijdrage onder voorwaarden bij project met voldoende maatschappelijk rendement.	G				
4.1.5.g	Afspraken over inhoud exploitatieovereenkomsten en hoogte gem. plankosten.	G+C				Vóór 1 juli 2010
4.1.5.h	Binnen 8 weken exploitatieovereenkomst opgesteld (mits benodigde bescheiden binnen zijn).	G				
4.1.5.i	Afspraken verdeling 'zoet en zuur'.	G+C				Vóór 1 juli 2010
<b>Investeren in wijkaanpak</b>						
4.2	O.b.v. 2-jaarlijkse wijkmonitor wijken aan lijst toevoegen of afvoeren.	G+C				Tweejaarlijks
4.2.a	Vaststellen gem. investeringsprogramma's voor projecten in openbare ruimte na afstemming met plannen corporaties	G+C				Jaarlijks
4.2.b	Indien nodig sluiten leefbaarheidconvenant op complexniveau.	G+C				

Artikel	Afspraak	Partij(en)	Structureel overleg	Per project	Bilateraal	Planning
4.2.c	Stimuleren bewonersinitiatief: (financiële) ondersteuning, stimuleren m.b.t. onderhoud openbare ruimte en, indien mogelijk met burgers, verenigingen hiervoor beheerovereenkomsten opstellen.	G+C				
4.2.d	Continueren afspraken Aanpak Woonoverlast (2007).	G+C				
4.2.e	Politiescreening: werken conform afspraken stedelijke visie.	G+C				
4.2.f	Inspannen ter bestrijding van drugs. Politie regierol. G+C zetten max. beschikbaar instrumentarium in. Corpo's spreken huurders o.b.v. huurovereenkomst aan. Gemeente maakt vervolgafspraken pilot aanpak hennepsteelt.	G+C				
4.2.g	Corpo's laten functionarissen deelnemen aan wijkteams. Financiering regiefunctie verdeeld, afhankelijk van situatie.	G+C				
4.2.h	Indien nodig: gezamenlijk opstellen wijkaanpakplannen. Per situatie wordt bepaald wie regie neemt.	G+C				
4.2.i	3900 woningen voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk. 2500 woningen (achterpad)verlichting.	C				Vóór 1-1-2014
4.2.j	Afspraken gelden voor aanpakwijken. Voor resterende wijken wordt overleg gevoerd (art. 3.7).	G+C				
<b>Betaalbaarheid en kwaliteit</b>						
4.3.1.d	Uitvoeren n.t.b. investeringsprogramma energiebesparing.	C				
4.3.1.d	Nadere uitwerking afspraken investeringsprogramma en betaalbaarheid.	G+C				
4.3.1.f	Corpo's rapporteren jaarlijks aan gemeente over aantal gerealiseerde woningen, zoals bedoeld in art. 4.3.1.d en 4.3.1.e.	C				Jaarlijks
4.3.1.g	Ontwikkelingen volgen: woningwaarderingstelsel, energiebesparende maatregelen en rekenen met woonlasten. Indien nodig bespreken in bestuurlijk overleg.	G+C				
4.3.2.b	Voldoende betaalbare woningen voor doelgroep (25.150 woningen).	C				Vóór 1-1-2014
4.3.2.c	O.b.v. evenredigheid aantallen woningen verdelen per corpo.	G+C				
4.3.2.e/f	T.b.v. wooncarrières en doelgroep: verder werker aan gedifferentieerder maken wijken. Nadere afspraken op wijkniveau.	G+C				
4.3.2.g	In genoemde wijken vooraf overleg over verkoop betaalbare huurwoningen, evt. beperkende voorwaarden.	G+C				
4.3.3	Voor financiering energiebesparende maatregelen: crisisgelden Rijk, provincie en eigen middelen.	G				
4.3.3	Substantieel bijdragen aan energiedoelstellingen gemeente.	C				

Artikel	Afspraak	Partij(en)	Structureel overleg	Per project	Bilateraal	Planning
4.3.3.b	Treffen van energiebesparende maatregelen in bestaande voorraad	C				
4.3.3.e	O.b.v. CO2 reductie doelstellingen per corpo nadere afspraken maken over substantiële reductie energiegebruik. Nulmeting o.b.v. energielabeling 1-1-2009 en afspraken maken in termen van CO2 reductie en labelsprongen.	G+C				
4.3.3.f	Bewoners generiek informeren over energiebesparing.	G				
4.3.3.g	Gericht inzetten communicatiemiddelen ter stimulering van zuinig energiegebruik bewoners.	C				
4.3.3.h	Criteria bepalen voor 1,7 miljoen euro (ISV3) t.b.v. specifieke energiebesparingsprojecten.	G				Vóór 1 juli 2010
<b>Huisvesting doelgroepen</b>						
4.4.1.a	Gemeente wijst locaties aan voor wijkservicepunten. Corpo's, zorgaanbieders en gemeente bepalen in overleg welke voorzieningen wenselijk en haalbaar zijn en als randvoorwaarde voor de bouw gelden.	G+C				
4.4.1.b	Vanuit de Wmo experimenteren met project Buurthulp in Oud-West en Neerbosch-Oost.	G				
4.4.1.c	Planningskader per wijk verfijnen t.b.v. toekomstbeeld toevoeging woningen en voorzieningen ouderen. Nu: Lindenholt en Dukenburg.	G+C				
4.4.1.e	Afspraken over aantallen aan te passen woningen, welke complexen en wijze van aanpassen in best. voorraad. Afspraken over tijdige afstemming PVE's en financiering in bestaande en nieuwe woningen uit de Wmo.	G+C				
4.4.2.b	Gemeente maakt inventarisatie huisvestingsbehoefte bijzondere doelgroepen. Lijst wordt besproken met corpo's en er worden acties aan verbonden.	G+C				
4.4.2.c	Afspraken maken over doorstroming vanuit maatsch. opvang naar reguliere huisvesting.	G+C				Vóór 1 juli 2010
4.4.2.d	Uitgangspunten vastleggen voor samenwerking bij huisvesting bijz. doelgroepen incl. hanteren dynamische projectlijst.	G+C				Vóór 1 juli 2010
4.4.2.e	Afspraken om acute, tijdelijke woonproblematiek op te kunnen lossen (beperkt aantal woningen continu beschikbaar stellen).	G+C				
4.4.2.f	Aanbieden huisvesting aan ex-asielzoekers via de WBB.	C				
4.4.3.a	Stimuleren dat wooneenheden voor ouderen voorzien zijn van ontmoetingsruimtes. In overleg bepalen of en zo ja, onder welke voorwaarden deze ruimten ook toegankelijk zijn voor anderen ouderen.	G+C				
4.4.3.b	Corpo's streven naar realisatie ontmoetingsruimten bij ouderencomplexen. Gemeente stelt zich flexibel op bij verlenen evt. planologische ontheffingen.	G+C				

Artikel	Afspraak	Partij(en)	Structureel overleg	Per project	Bilateraal	Planning
4.4.3.c	Corpo's streven ernaar om stallingsmogelijkheden scootmobielen op peil te houden door realisatie alternatieven. Gemeente stelt zich flexibel op bij verlenen vergunningen en ontheffingen.	G+C				
4.4.4.a	Actief beleid ter voorkoming gedwongen huisuitzetting door schulden. Gemeente voert uitgebreid instrumentarium uit.	G+C				
4.4.4.b	Inzet aantal inkomensondersteunende maatregelen.	G				
4.4.4.c	Afsluiten en continueren contracten met organisaties voor schuldhulpverlening.	C				
4.4.4.d	Actief wijzen op inkomensondersteunende maatregelen.	C				
4.4.5.a	Aanvullende afspraken tussen gemeente en SSHN.	G				2010
4.4.5.b	Tijdelijke verhuur van te slopen woningen in herstructureringsprojecten t.b.v. studentenhuisvesting.	C				
<b>Woonruimteverdeling</b>						
4.5.a	Toewijzen woningen binnen kaders vastgesteld beleid.	C				
4.5.b	Alle toegewezen woningen tot hoogste aft.grens achteraf verantwoord in Entreemagazine.	C				
4.5.c	Gebruik maken van Lokaal Maatwerk.	G+C				
4.5.d	Inspannen om via Stadsregio het complexgewijs huisvesten van kwetsbare doelgroepen buiten Lokaal Maatwerk te houden.	G				
4.5.f	Introduceren van tussenvormen huur en koop. Concrete afspraken bilateraal.	G+C				
4.5.g	Inspannen om fasering herstructureringsprojecten af te stemmen.	G+C				
4.5.h	Max. 6% van de vrijkomende woningen via WBB toewijzen.	G+C				
4.5.i	Streven naar gezamenlijk standpunt bij voorstellen wijzigingen Reg. Huisvestingsverordening en dringen bij bestuur Stadsregio aan op zorgvuldige procesgang bij wijzigingen door komst nieuwe Huisvestingswet.	G+C				
4.5.j	Instellen werkgroep incl. opdracht verkenning welke verbeteringen in het systeem wenselijk zijn. Rapporteren aan bestuurlijk overleg. Gemeente verricht onderzoek naar zoekgedrag en afwegingsproces woningzoekenden.	G+C				Vóór 1 juli 2010

NB. Voor de afspraken waar in de tabel 'per project' of 'bilateraal' is ingevuld geldt dat hoe dan ook per project resp. bilateraal nadere afspraken worden gemaakt. Dit betekent echter niet dat er voor de overige afspraken géén nadere afspraken kunnen worden gemaakt op projectniveau of in bilaterale prestatieovereenkomsten.

In de Woonvisie is opgenomen dat we voortaan uitgaan van de woonlasten en niet van de kale huurprijzen als het om betaalbaarheid gaat. Reden hiervoor is het grote en toenemende aandeel van de energielasten in de totale woonlasten. Als de betaalbaarheidsgrens wordt verhoogd is het mogelijk dat een deel van de kosten van energiebesparende maatregelen in de huur kunnen worden ondergebracht en de huurder toch op lagere woonlasten uitkomt. Uitgangspunt is voortaan dat de betaalbaarheidsgrens naar € 548 kan, mits door energiebesparende maatregelen de netto woonlasten minimaal gelijk blijven, en liever nog dalen.

In de Raamovereenkomst met de woningcorporaties is voorgesteld om voor nieuwbouwwoningen nog een stap verder te gaan. Deze woningen zijn door wettelijke eisen het meest energiezuinig, en de geboden kwaliteit, ook op andere onderdelen, is veel hoger dan van woningen uit de bestaande voorraad.

In deze notitie wordt nader onderbouwd hoe hogere huurgrenzen in de praktijk uitpakken voor de woonlastenquote voor een aantal doelgroepen met lagere inkomens.

De Wet op de Huurtoeslag definieert in 2009 de volgende inkomensgrenzen :

- 1 persoonshuishoudens < 65 jaar: max. € 20.975 (€ 1.748/maand)
- 1 persoonshuishoudens > 65 jaar: max. € 18.678 (€ 1.556/maand)
- meerpersoonshuishoudens < 65 jaar: max. € 28.475 (€ 2.373/maand)
- meerpersoonshuishoudens > 65 jaar: max. € 24.725 (€ 2.060/maand)

Deze inkomensgrenzen betreffen bruto bedragen. Voor berekening van de netto woonquote zijn deze herrekend naar netto bedragen. Op basis van deze inkomensgrenzen en een aantal aannames over huur en bijkomende kosten<sup>1</sup> kunnen de nettowoonquotes<sup>2</sup> worden bepaald. Hierbij werken we de volgende gevallen uit:

- 1 persoonshuishoudens, jonger en ouder dan 65, in meergezinswoning en eengezinswoning.
- meerpersoonshuishoudens, jonger en ouder dan 65, in meergezinswoning en eengezinswoning.
- minima, 1- en meerpersoonshuishoudens, jonger dan 65, in meergezinswoning en eengezinswoning.

Alles bij een huur tot resp. € 511 (onderste aftoppingsgrens), € 548 (bovenste aftoppingsgrens), € 600 en € 647 (huurliberalisatiegrens).

Het gaat dus om fictieve huishoudens, met een Nijmeegs profiel van bijkomende kosten. De inkomens zijn op de doelgroepgrenzen gekozen. In de praktijk zal er sprake zijn van een andere verdeling van inkomens binnen de doelgroep, met ook lagere inkomens. Het afschaffen van de passenheidstoets door de belastingdienst is verdisconteerd. Dit geeft de volgende woonquotes (zie de bijlage voor de berekening) :

---

<sup>1</sup> Belastingen Gemeente Nijmegen en Waterschap Rivierenland, energiekosten op basis info Talis.

<sup>2</sup> netto woonquote = de totale woonlasten gedeeld door de het besteedbaar maandinkomen, uitgedrukt in procenten.

1p hh < 65	eengezinswoningen				meergezinswoningen			
huur	511	548	600	647	511	548	600	647
<b>woonquote</b>	<b>42</b>	<b>44</b>	<b>42</b>	<b>44</b>	<b>40</b>	<b>42</b>	<b>40</b>	<b>42</b>

1p hh > 65	eengezinswoningen				meergezinswoningen			
huur	511	548	600	647	511	548	600	647
<b>woonquote</b>	<b>39</b>	<b>41</b>	<b>39</b>	<b>41</b>	<b>37</b>	<b>39</b>	<b>37</b>	<b>39</b>

mp hh < 65	eengezinswoningen				meergezinswoningen			
huur	511	548	600	647	511	548	600	647
<b>woonquote</b>	<b>39</b>	<b>40</b>	<b>40</b>	<b>43</b>	<b>37</b>	<b>38</b>	<b>38</b>	<b>41</b>

mp hh > 65	eengezinswoningen				meergezinswoningen			
huur	511	548	600	647	511	548	600	647
<b>woonquote</b>	<b>32</b>	<b>33</b>	<b>32</b>	<b>33</b>	<b>31</b>	<b>32</b>	<b>30</b>	<b>32</b>

minima 1p	eengezinswoningen				meergezinswoningen			
huur	511	548	600	647	511	548	600	647
<b>woonquote</b>	<b>37</b>	<b>39</b>	<b>35</b>	<b>39</b>	<b>35</b>	<b>37</b>	<b>33</b>	<b>37</b>

minima mp	eengezinswoningen				meergezinswoningen			
huur	511	548	600	647	511	548	600	647
<b>woonquote</b>	<b>33</b>	<b>34</b>	<b>34</b>	<b>38</b>	<b>31</b>	<b>32</b>	<b>32</b>	<b>36</b>

De woonquotes voor de woningen met een huur van € 600 resp. € 647 zijn gebaseerd op energiezuinige nieuwbouwwoningen met een energielabel A.

Uit de cijfers wordt duidelijk dat, naast het inkomen, vooral de huurtoeslag en het aandeel bijkomende kosten sterk bepalend zijn voor de uiteindelijke woonquote. Van de bijkomende kosten is de energierekening met afstand de grootste kostenpost. De overige lasten van waterschap en gemeente zijn relatief beperkt. Dit komt ook omdat huurders in Nijmegen geen OZB betalen. Die komt alleen bij eigenaren terecht. Duidelijk wordt ook dat minima geen hogere woonquote hebben dan mensen met een hoger inkomen in de doelgroep. De sterk inkomensafhankelijke werking van de huurtoeslag en het kwijtscheldingsbeleid zorgt voor vergelijkbare en soms lagere woonquotes.

Een verschuiving van de eerste naar de tweede aftoppingsgrens (Wet op de huurtoeslag: van € 511 naar € 548) heeft geen grote gevolgen voor de woonquotes: die wordt 1 tot 2% hoger. De huurtoeslag compenseert de stijging grotendeels.

De stap naar van € 548 naar de huurtoeslaggrens van € 647 leidt tot woonquotes die tot 4% hoger liggen. Dit spitst zich toe op de meerpersoonshuishoudens jonger dan 65 jaar uit de doelgroep en de meerpersoonshuishoudens uit de groep minima.

Stellen we de maximale huur op € 600 dan komen deze twee groepen op een stijging van 0% en zien we bij alle andere groepen een daling van hun woonquote met een paar procent.

**Conclusie:**

Het voorstel om de betaalbaarheidgrens voor nieuwbouw op de huurtoeslaggrens te leggen (€ 647) leidt tot hogere woonquotes bij twee groepen: meerpersoonshuishoudens jonger dan 65 jaar uit de doelgroep en de meerpersoonshuishoudens uit de groep minima.

Leggen we de grens op € 600 dan is er geen sprake van een woonlastenstijging, voor sommige groepen is dan zelfs sprake van een daling.

**Uitwerking in de Raamovereenkomst:**

1. In de bestaande voorraad gaat de betaalbaarheidgrens naar € 548, mits door energiebesparende maatregelen de woonlasten minimaal gelijk blijven maar liever nog dalen (zie Woonvisie pag. 18, de daar genoemde € 535 is geïndexeerd en is nu € 548 ) .
2. Voor nieuwbouw gaat de betaalbaarheidgrens naar € 600.

bijlage 1

berekening woonquotes



= energielabel A

1p hh < 65	eengezinswoningen				meergezinswoningen			
huur	511	548	600	647	511	548	600	647
huurtoeslag	101	120	147	170	101	120	147	170
netto huur	410	428	453	477	410	428	453	477
energie	160	160	115	115	133	133	88	88
OZB	0	0	0	0	0	0	0	0
afvalstoffenheffing	4,31	4,31	4,31	4,31	4,31	4,31	4,31	4,31
huisvuilzak (1/wk)	2,17	2,17	2,17	2,17	2,17	2,17	2,17	2,17
verontreinigingsheffing	4,82	4,82	4,82	4,82	4,82	4,82	4,82	4,82
ingezetennomslag	3,53	3,53	3,53	3,53	3,53	3,53	3,53	3,53
totale woonlasten	584,82	602,82	582,82	606,82	557,82	575,82	555,82	579,82
inkomen	1380	1380	1380	1380	1380	1380	1380	1380
<b>woonquote</b>	<b>42</b>	<b>44</b>	<b>42</b>	<b>44</b>	<b>40</b>	<b>42</b>	<b>40</b>	<b>42</b>

1p hh > 65	eengezinswoningen				meergezinswoningen			
huur	511	548	600	647	511	548	600	647
huurtoeslag	153	172	198	221	153	172	198	221
netto huur	358	376	402	426	358	376	402	426
energie	160	160	115	115	133	133	88	88
OZB	0	0	0	0	0	0	0	0
afvalstoffenheffing	4,31	4,31	4,31	4,31	4,31	4,31	4,31	4,31
huisvuilzak (1/wk)	2,17	2,17	2,17	2,17	2,17	2,17	2,17	2,17
verontreinigingsheffing	4,82	4,82	4,82	4,82	4,82	4,82	4,82	4,82
ingezetennomslag	3,53	3,53	3,53	3,53	3,53	3,53	3,53	3,53
totale woonlasten	532,82	550,82	531,82	555,82	505,82	523,82	504,82	528,82
inkomen	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350
<b>woonquote</b>	<b>39</b>	<b>41</b>	<b>39</b>	<b>41</b>	<b>37</b>	<b>39</b>	<b>37</b>	<b>39</b>

mp hh < 65	eengezinswoningen				meergezinswoningen			
huur	511	548	600	647	511	548	600	647
huurtoeslag	78	105	106	106	78	105	106	106
netto huur	433	443	494	541	433	443	494	541
energie	183	183	138	138	157	157	112	112
OZB	0	0	0	0	0	0	0	0
afvalstoffenheffing	5,35	5,35	5,35	5,35	5,35	5,35	5,35	5,35
huisvuilzak (1,5/wk)	3,25	3,25	3,25	3,25	3,25	3,25	3,25	3,25
verontreinigingsheffing	4,08	4,08	4,08	4,08	4,08	4,08	4,08	4,08
ingezetennomslag	3,53	3,53	3,53	3,53	3,53	3,53	3,53	3,53
totale woonlasten	632,22	642,22	648,22	695,22	606,22	616,22	622,22	669,22
inkomen	1620	1620	1620	1620	1620	1620	1620	1620
<b>woonquote</b>	<b>39</b>	<b>40</b>	<b>40</b>	<b>43</b>	<b>37</b>	<b>38</b>	<b>38</b>	<b>41</b>

mp hh > 65	eengezinswoningen				meergezinswoningen			
huur	511	548	600	647	511	548	600	647
huurtoeslag	166	185	212	235	166	185	212	235
netto huur	345	363	388	412	345	363	388	412
energie	183	183	138	138	157	157	112	112
OZB	0	0	0	0	0	0	0	0
afvalstoffenheffing	5,35	5,35	5,35	5,35	5,35	5,35	5,35	5,35
huisvuilzak (1,5/wk)	3,25	3,25	3,25	3,25	3,25	3,25	3,25	3,25
verontreinigingsheffing	14,46	14,46	14,46	14,46	14,46	14,46	14,46	14,46
ingezetenenomslag	3,53	3,53	3,53	3,53	3,53	3,53	3,53	3,53
totale woonlasten	554,59	572,59	552,59	576,59	528,59	546,59	526,59	550,59
inkomen	1730	1730	1730	1730	1730	1730	1730	1730
<b>woonquote</b>	<b>32</b>	<b>33</b>	<b>32</b>	<b>33</b>	<b>31</b>	<b>32</b>	<b>30</b>	<b>32</b>

minima 1p	eengezinswoningen				meergezinswoningen			
huur	511	548	600	647	511	548	600	647
huurtoeslag	262	281	308	331	262	281	308	331
netto huur	249	273	273	316	249	273	273	316
energie	160	160	115	115	133	133	88	88
OZB	0	0	0	0	0	0	0	0
afvalstoffenheffing	0	0	0	0	0	0	0	0
huisvuilzak (1/wk)	0	0	0	0	0	0	0	0
verontreinigingsheffing	0	0	0	0	0	0	0	0
ingezetenenomslag	0	0	0	0	0	0	0	0
totale woonlasten	409	433	388	431	382	406	361	404
inkomen	1100	1100	1100	1100	1100	1100	1100	1100
<b>woonquote</b>	<b>37</b>	<b>39</b>	<b>35</b>	<b>39</b>	<b>35</b>	<b>37</b>	<b>33</b>	<b>37</b>

minima mp	eengezinswoningen				meergezinswoningen			
huur	511	548	600	647	511	548	600	647
huurtoeslag	262	290	291	291	262	290	291	291
netto huur	249	258	309	356	249	258	309	356
energie	183	183	138	138	157	157	112	112
OZB	0	0	0	0	0	0	0	0
afvalstoffenheffing	0	0	0	0	0	0	0	0
huisvuilzak (1,5/wk)	0	0	0	0	0	0	0	0
verontreinigingsheffing	0	0	0	0	0	0	0	0
ingezetenenomslag	0	0	0	0	0	0	0	0
totale woonlasten	432	441	447	494	406	415	421	468
inkomen	1300	1300	1300	1300	1300	1300	1300	1300
<b>woonquote</b>	<b>33</b>	<b>34</b>	<b>34</b>	<b>38</b>	<b>31</b>	<b>32</b>	<b>32</b>	<b>36</b>

energielabel A



