Volkshuisvestelijk verslag 2018

Samen werken aan vitale buurten

Inhoud

1 Resultaten op Rijksprioriteiten 4

1.1 Huisvesten van de primaire doelgroep 4

1.1.1 Passend toewijzen 4

1.1.2 Toewijzing van de vrije ruimte van 10% 5

1.1.3 Bevordering doorstroming 5

1.1.4 Huisvesting urgenten 5

1.1.5 Beschikbaarheid betaalbare woningen 5

1.1.6 Bewustwording woonlasten 6

1.2 Huisvesten van bijzondere doelgroepen 7

1.2.1 Toewijzing bijzondere doelgroepen 7

1.2.2 Langer zelfstandig wonen 8

1.2.3 Kwetsbare groepen 9

1.3 Kwaliteit van woningen en woningbeheer 9

1.3.1 Duurzaamheidsbeleid en maatregelen (verduurzamen bestaand bezit) 9

1.3.2 Onderhoud en conditiemeting 10

1.3.3 Samenstelling portefeuille 12

1.4 (Des)investeringen in vastgoed 14

1.4.1 Nieuwbouw 14

1.4.2 Herstructurering en sloop 16

1.4.3 Projecten in onderzoek of ontwikkeling 16

1.4.4 Maatschappelijk vastgoed 17

1.4.5 Verkoop 17

1.5 Kwaliteit van wijken en buurten 18

1.5.1 Leefbaarheid 18

1.5.2 Uitgaven leefbaarheid 21

1.5.3 Leefbaarheidsfonds 21

1.5.4 Wijk- en buurtbeheer en aanpak overlast 21

2 Resultaten per gemeente 23

2.1 Speerpunten in woonvisie gemeente en geleverde prestatie 23

2.2 Overleg met gemeenten en de huurdersorganisaties over bijdragen woonvisie 25

3 Organisatie en bedrijfsvoering 27

3.1 Inzet en opbrengsten maatschappelijke investeringen (maatschappelijk budget) 27

3.2 Het gevoerde overleg met de betrokken bewonersorganisaties 28

3.3 De uitvoering van het reglement inzake de behandeling van klachten 28

3.4 Het gevoerde financiële beleid en beheer op basis van reglement 29
3.5 Regionaal overleg en samenwerking (overige reglementen) 29

1 Resultaten op Rijksprioriteiten

1.1 Huisvesten van de primaire doelgroep

1.1.1 Passend toewijzen

Bijna alle nieuwe verhuringen (ruim 99%) aan huurtoeslaggerechtigden zijn passend toegewezen (vereist 95%). In 2018 zijn de nieuwe verhuringen van sociale huurwoningen in 95% van de gevallen aan huurders met een primair inkomen verhuurd. 15 woningen vallen onder de 10% aan huurders met een middeninkomen. Dit zijn verhuringen van verschillende kalibers. Met name woningzoekenden die bijzondere behoeftes en/of tussen wal en schip belanden als het om huisvesting gaat. Dit betreft merendeel maatwerk. Een aantal keren betreft het bestaande bouw waar na meerdere keren adverteren geen belangstelling bleek van woningzoekenden met een primair inkomen.

In bijna 85% van de gevallen vindt de inkomenscontrole plaats op basis van de door de woningzoekende aangeleverde inkomensgegevens vanuit de Belastingdienst (IBRI-formulier). In iets meer dan 15% van de gevallen worden inkomensgegevens aangeleverd op basis van actueel inkomen om inkomensverhoging of -verlaging aan te tonen. Ten opzichte van 2018 is dit een lichte stijging en dat heeft wellicht met de economische groei te maken. Dit gaat met name om het aantonen van inkomensstijging of verklaringen van inkomen uit onderneming. Door middel van een model prognose ondernemersinkomen die door ons aangeleverd wordt, maakt dat wij zuiverder overzichten ontvangen van kandidaten. Dit maakt dat wij het inkomen nauwkeuriger kunnen vaststellen.

In het kader van het vierogenprincipe is in 2017 de interne controle op de inkomensregistratie aangepast. Na het opstellen van de inkomensregistratie door de verhuurmakelaar vanuit de afdeling Wonen is er een interne controle door een financiële collega van de afdeling Bedrijfsvoering. Pas na goedkeuring wordt het huurcontract getekend. Dit heeft er toe geleid dat controles door de accountant 100% zijn goedgekeurd. Door de controle/steekproef per kwartaal te organiseren, hebben wij het laatste kwartaal beter en efficiënter kunnen afronden.

Aantal reguliere sociale verhuringen per gemeente	
Beuningen	142
Druten	86
Nijmegen	370
Totaal	***598***

Daarnaast verhuurden we 65 vrije sector woningen (2017=71).

1.1.2 Toewijzing van de vrije ruimte van 10%

We wezen 15 woningen toe aan huurders met een inkomen boven de € 36.798. Dit zijn gedeeltelijk nieuwbouwverhuringen in het project Dock II Handelskade, mutaties en overige woningen in Nijmegen. 90% waarvan afgeweken wordt, zijn woningen in gemeente Nijmegen. Ook bij bijzondere verhuur van wooneenheden en een woning in het kader van sloop is afgeweken. Dit geldt ook voor enkele verhuringen waar na meerdere keren adverteren geen belangstelling bleek te zijn van woningzoekenden met een lager inkomen. In totaal is de vrije ruimte voor 3% gebruikt.

1.1.3 Bevordering doorstroming

Om de doorstroming te bevorderen hebben wij met de nieuwbouw van de Malvert gekozen een bijdrage te leveren aan een duurzame leefgemeenschap. En maatregelen genomen om de teruglopende vitaliteit van de buurt door o.a. vergrijzing en teruglopende populariteit van Dukenburg te verkleinen. Dit deden wij volgens de doelstelling van het verhuurplan. Door kritisch je doelgroep te kiezen, zoals gebruik te maken van het project van ***groot naar beter**** uit 2017, en starters te benaderen door loting zorgen we voor een nieuwe instroom. Ook zijn de meeste woningen (op loting na) geadverteerd waarbij woningzoekenden met een indicatie voor levensloopgeschikt voorrang kregen. De loting zorgde ervoor dat er veel starters werden geplaatst die normaal niet in aanmerking zouden komen voor zelfstandige woonruimte. Omdat hun meettijd te kort is.

Bij het nieuwbouwproject Hengstdal kozen we ervoor een aantal woningen via loting beschikbaar te stellen voor jongeren onder de 23 jaar. In het kader van de vitaliteit in de wijk en om jonge gezinnen aan te trekken, zijn de overige woningen ook door middel van loting verhuurd met een minimale gezinsgrootte van 3 personen. Zo hopen we de eerste verhuur aan jonge gezinnen te bevorderen.

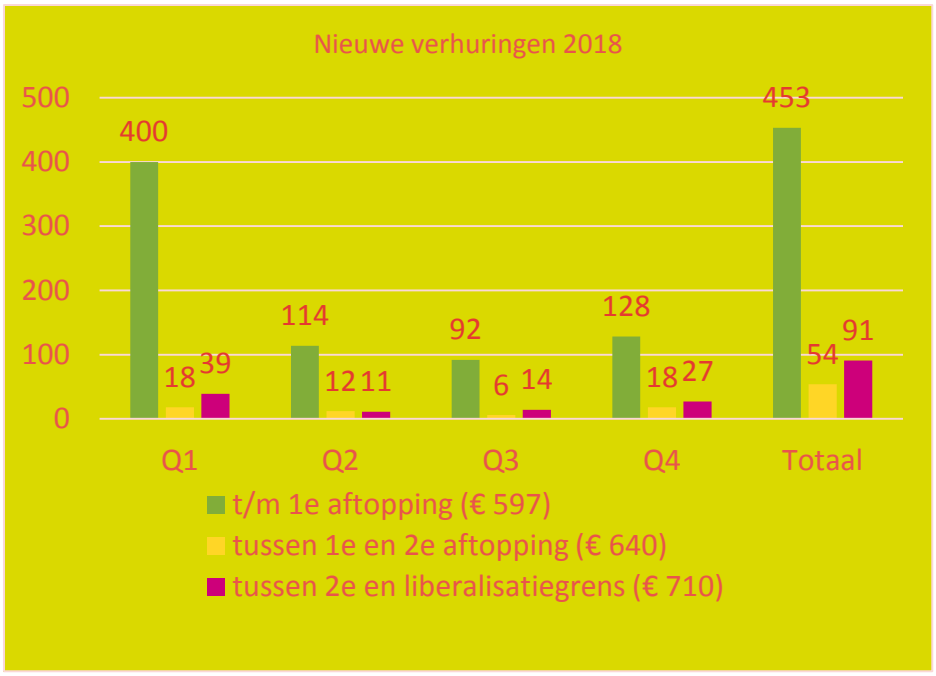
* *In dit experiment vroegen we 300 senioren in Beuningen en omgeving of zij hun eengezinswoning wilden verruilen voor een appartement. Met behoud van de huidige huur. 44 senioren hadden belangstelling (=15%).*

1.1.4 Huisvesting urgent zoekenden

Urgentie-aanvragen worden verdeeld over alle corporaties in Nijmegen. Wij behandelden 101 aanvragen inclusief kans/adviesgesprekken. Dit zijn er 11 meer dan in 2017. In 33 gevallen werd een urgentie verleend. Dit zijn er acht meer dan in 2017. 40 aanvragen van de 101 zijn niet in behandeling genomen doordat woningzoekenden een negatief kans-advies kregen en opvolgden of niets meer van zich lieten horen. Woningzoekenden met een urgentiestatus kunnen op de advertenties van alle corporaties reageren. In totaal verhuurden we in 2018 42 woningen aan woningzoekenden met een urgentiestatus. Van alle geadverteerde woningen via Easymatch (Entree) zijn 34,2% woningen uitgesloten voor urgent woningzoekenden, tegen 65,8% die wel beschikbaar waren voor urgenten.

1.1.5 Beschikbaarheid betaalbare woningen

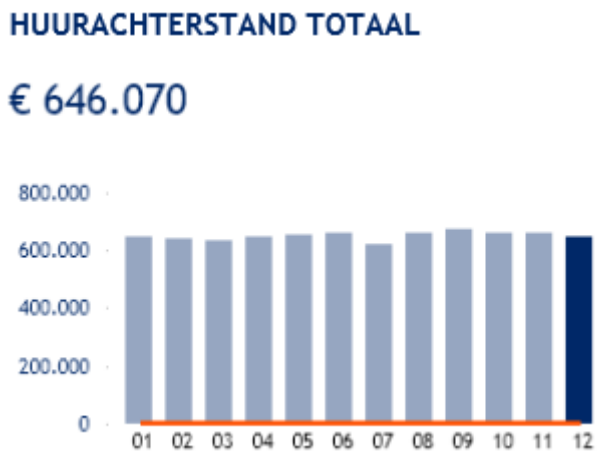
De betaalbaarheid van vrijkomende sociale huurwoningen neemt sinds 2015 toe. Van de 598 nieuwe sociale verhuringen in 2018 is 75% verhuurd met een huurprijs tot de 1^{e} aftoppingsgrens (€ 597). In het kader van passend toewijzen is er 99,5% toegewezen onder de huurtoeslaggrens tegen een KPI van 95%. 70% van de verhuringen heeft plaatsgevonden aan huurders met recht op huurtoeslag.



Het aanbod onder de 1e huurtoeslaggrens is zowel in aantallen als procentueel het sterkst gestegen.

1.1.6 Bewustwording woonlasten

De huurachterstand van zittende en vertrokken huurders daalde van € 657.456 naar € 646.000. Dit blijft nagenoeg gelijk met een kleine daling van 1% en een daling van 8% ten opzichte van 2016. Wat betreft de vertrokken huurders is deze in 2017 € 261.000 (0,47%) en in 2018 € 264.000 (0,43%).



In de jaarrekening rapporteren we de totale achterstand van de zittende huurders. Deze steeg van € 521.000 in 2017 naar € 545.000 in 2018. De zuivere huurachterstand eind 2018 van zittende huurders is € 382.000, dit is exclusief vertreknota's en voorstanden. Uitgedrukt in een % van de totale huur betekent dat de huurachterstand van de zittende huurders is gestegen, maar de norm gedaald van 0,71% naar 0,65%. Dit heeft met de huursom te maken. In 2017 hadden wij een huursom van € € 58.162.000 en in 2018 een huursom van € 59.118.000. Dit beïnvloed het percentage bij een norm van 1%.

In 2018 zien we dat per kwartaal het aantal huurders in de huurachterstand zo goed als gelijk blijft. Er zijn klein schommelingen per kwartaal. Eind 2018 hadden 546 huurders huurachterstand, waarvan 418 zittende huurders en 128 vertrokken huurders.

Huurachterstand per gemeente	
Beuningen	€ 172.000
Druten	€ 119.000
Nijmegen	€ 355.000
Totaal	***€ 646.000***

Relatief gezien ligt de huurachterstand in Beuningen wat hoger en die in Druten wat lager.

In 2018 zijn 40 ontruimingen aangezegd op grond van het vonnis van de kantonrechter. We voerden zeven ontruimingen uit. Twee vanwege hennep en vijf vanwege huurachterstand. In overige gevallen is na de aanzegging de huurschuld helemaal of gedeeltelijk met een betalingsregeling voldaan en is de ontruiming ingetrokken. Ons beleid blijft gericht op het voorkomen van ontruimingen waar het kan.

In het huurincassoproces zijn we vanaf het 3e kwartaal gestart met digitaal aanmanen en herinneren, via e-mail en SMS. Dit versnelt het betalingsproces en verbetert de actualiteit van de informatie. Doordat de uitvoering digitaal verloopt in plaats van per post, is het laagdrempeliger geworden om te e-mailen. Dat betekent meer mailverkeer.

1.2 Huisvesten van bijzondere doelgroepen

1.2.1 Toewijzing bijzondere doelgroepen

De sociale huurwoningen worden verhuurd via Entree, met uitzondering van onder andere omklapcontracten (deze komen vanuit de instelling op naam van cliënt) en complexen waar een directe toewijzing plaatsvindt.

De taakstelling voor de huisvesting van statushouders lag in 2018 (82 statushouders) lager dan in 2016 (188 statushouders) en 2017 (116). In 2018 zijn 52 sociale huurwoningen toegewezen aan statushouders, verdeeld over Beuningen, Druten en Nijmegen. Alle aangeleverde uitvragen zijn gehuisvest, echter ontbrak het aan voldoende statushouders om de taakstelling van 82 te behalen.

	Beuningen	Druten	Nijmegen	Totaal
Aantal	15	25	12	**52**
Taakstelling 2018 (inclusief achterstand)	19	22	41	**82**
% Aantal statushouders	79%	114%	29%	**63%**

1.2.2 Langer zelfstandig wonen

Wij gaan voor levensloopgeschikte buurten en dorpen: buurten en dorpen waar bewoners in verschillende levensfases zelfstandig in eigen buurt kunnen blijven wonen. Het woningaanbod en voorzieningsniveau moet daarop aansluiten. Het afgelopen jaar zijn we aan de slag gegaan om hier invulling aan te geven. Zodat we hier op kunnen sturen. We zijn aan de slag gegaan met het in beeld brengen van de huidige en de toekomstige behoefte aan wonen met zorg. Zo krijgen we een helder beeld of we voldoende passende woningen op buurt- en dorpsniveau hebben, zodat mensen met een lichte zorgindicatie zo lang mogelijk zelfstandig in hun eigen buurt kunnen blijven wonen. We brachten vier verschillende netwerkprofielen van de (zelfstandige) ouderen in beeld. Dit helpt ons in kaart te brengen of in onze buurten en dorpen voldoende en passende zorg- en welzijnsvoorzieningen, diensten en services zijn zodat ouderen zolang mogelijk thuis kunnen blijven wonen.

In 2017 zijn we aan de slag gegaan met het project van ‘van groot naar beter’. Met dit proefproject willen we senioren stimuleren om naar een beter passende woning te verhuizen zodat ze langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Ook willen we met dit proefproject meer doorstroming binnen de sociale huur op gang brengen. Bij het nieuwbouwproject Malvert pasten we het ‘van groot naar beter’-principe toe. In dit nieuwbouwproject hebben we 10 appartementen vrij gehouden voor dit project. We richtten ons in eerste instantie op de senioren bewoners uit de wijk Dukenburg.

1.2.3 Kwetsbare groepen

Aanvragen van hulpverleningsinstanties voor cliënten die de stap naar zelfstandig wonen willen maken, worden beoordeeld door de Werkgroep Bijzondere Bemiddeling (WBB). Dit is een samenwerkingsverband van de Nijmeegse corporaties. Via de WBB worden de aanvragen over de verschillende corporaties verdeeld en vindt er een intakegesprek plaats waarin beoordeeld wordt of de cliënt al dan niet met begeleiding zelfstandig kan wonen en welke bijzondere eisen aan de woning of woonomgeving worden gesteld.

In 2018 voerden we met 29 huishoudens (in totaal 54 personen) intakegesprekken. In 18 gevallen is de aanvraag positief beoordeeld. In totaal verhuurden we 22 woningen aan cliënten vanuit een hulpverleningsinstantie, zoals het RIBW, St. Moria, Leger Des Heils, Moviera, Driestroom en Pluryn.

Het overheidsbeleid is gericht op extramuralisering. Zelfstandig wonen is goedkoper dan begeleid wonen. Dat betekent dat een toename in huisvestingsaanvragen wordt verwacht. Tegelijkertijd is er een zorg over de toename van kwetsbare personen in de wijk en de kwaliteit van begeleiding.

Standvast Wonen, Talis en het RIBW sloten zich daarom aan bij het pilot programma Weer Thuis!. Weer thuis wonen in de eigen wijk na problemen. Dat was de inzet van het Rapport Dannenberg (pdf, 2016) en werd door vrijwel iedereen omarmd. Helaas kwam de doorstroming uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen niet genoeg op gang. Vandaar dat het Actieprogramma Weer Thuis! is gestart. Het actieprogramma helpt partijen om op bestuurlijk niveau afspraken te maken over de doorstroming vanuit de maatschappelijke opvang / beschermd wonen naar een zelfstandige woning. Met de juiste begeleiding.

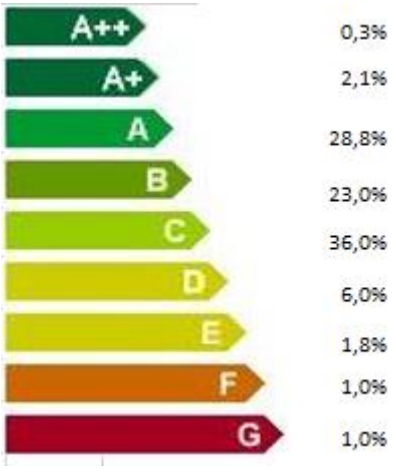
Het experiment *Weer thuis in de wijk* heeft de afgelopen periode in de praktijk problemen en knelpunten in kaart gebracht, de woonopgave beter in beeld gekregen, de onderlinge samenwerking verbeterd en randvoorwaarden in de wijk ontwikkeld. Lessen die daarbij zijn geleerd kunnen helpen bij het maken van de nieuwe afspraken op bestuurlijk niveau.

1.3 Kwaliteit van woningen en woningbeheer

1.3.1 Duurzaamheidsbeleid en maatregelen (verduurzamen bestaand bezit)

Ook in 2018 werkten we hard aan het verduurzamen van onze woningen. In 2015 stelden we hiervoor een plan voor vijf jaar vast. Voor dit plan stelden we een budget beschikbaar van € 12,5 miljoen. Onze doelstelling is dat eind 2019 onze woningen gemiddeld een energie-index (EI) hebben van maximaal 1,4 (in de oorspronkelijke labelstructuur is dat het label B). We willen eind 2019 ook geen woningen meer hebben met een energie-index boven de 1,8 (in de oorspronkelijke labelstructuur komt dat neer op minimaal label C).

In 2018 investeerden we in totaal ruim € 4,8 miljoen in verduurzaming, mede vanwege een aantal extra uitgevoerde (pilot) projecten. De gemiddelde energie-index van onze woningen ging van 1,46 naar 1,40. Het aandeel woningen met een energie-index van maximaal 1,8 steeg van 87% naar 90%. Daarmee realiseerden we al onze 1e doelstelling van een voorraad met gemiddeld label B en wat betreft de 2e doelstelling zijn we heel goed op weg. Hieronder zie je de energielabels per 31 december 2018.



Gezien het maatschappelijke debat rond verduurzaming en de genomen overheidsbeslissingen in het kader van de reductie van CO2 en vermindering van de aardgasproductie, vond er in 2018 veel en intensief overleg plaats over het beleid richting de toekomst. Duurzaamheid gaat een steeds prominentere rol spelen en daarom namen we het ook op als een van de belangrijkste speerpunten in onze koers voor 2018-2022.

1.3.2 Onderhoud en conditiemeting

In 2018 voerden we voor ruim € 7,4 miljoen aan werkzaamheden uit in het domein van planmatig onderhoud. Het ging om zowel werkzaamheden aan de buitenkant van de woningen als werkzaamheden aan de binnenkant van de woningen (badkamer-, keuken- en/of toiletrenovaties).

Alle werkzaamheden die we in 2017 planden volgens de conditiesturing en de meerjarenonderhoudsbegroting, voerden we in 2018 ook daadwerkelijk uit. Ondanks de toenemende capaciteitskrapte en prijsstijgingen bij marktpartijen, realiseerden we de totale werkzaamheden ruim binnen het budget.

We voerden in 2018 ook voor bijna € 1,9 miljoen uit aan werkzaamheden in het kader van (doorlopend) contractonderhoud. Zoals het onderhoud aan liften, cv-installaties, ventilatiesystemen, brandmeld- en beveiligingsinstallaties en riolering.

Ook startten we in 2018 met de uitvoering van een driejarig project in het kader van optimalisering van de brandveiligheid van onze gestapelde voorraad. Hierbij spelen niet alleen bouwfysische aspecten een rol, maar ook de veranderde samenstelling en leeftijdsopbouw van onze huurders. Het gaat dan met name om zelfredzaamheid in geval van calamiteiten en hoe we die op basis van bouwkundige maatregelen en bewustwording en voorlichting optimaliseren.

Door de steeds verdergaande professionalisering en de softwarematige ondersteuning van het onderhoudsproces en de inmiddels volledig uitgekristalliseerde methodiek van conditiesturing, wint het prognosticerend vermogen aan nauwkeurigheid en detaillering. In combinatie met de intensieve samenwerking met de functie van assetmanagement, leidde dat in 2018 tot een kwaliteitsimpuls van met name de buitenschil van de diverse vastgoedcomplexen.

Om de in 2017 ingezette kwaliteits- en professionaliseringsslag ook door te voeren in het onderhoud aan de binnenkant van de woningen, hebben we in 2018 het gehele bezit geïnventariseerd en geanalyseerd. Dit heeft geleid tot besluitvorming voor een inhaal- en verbeterslag van keukens, badkamers en toiletten (de zogenaamde KBT's). De noodzakelijke uitvoering zal plaatsvinden in de periode 2019 tot en met 2022 en voor deze jaren zijn ook de benodigde (aanvullende) budgetten vrijgemaakt.

Op basis van de eerder vastgestelde ketenrijpheid, is het domein van het planmatig onderhoud uitgekozen om binnen onze organisatie als eerste de ontwikkeling richting ketensamenwerking te gaan verkennen. Dit leidde in 2017 tot een uitvoerige uitvraag en bijbehorend selectie- en aanbestedingstraject, waarna in de loop van 2018 met drie ketenpartners definitief overeenstemming werd bereikt over de samenwerking en het daarbij te hanteren 'prijzenboek' en de van toepassing zijnde (gedempte) indexeringen. Ook zijn in 2018 met de geselecteerde partners pilotprojecten uitgevoerd. Zowel voor de uitvoering van werkzaamheden als voor de voorbereiding van werkzaamheden. Daarnaast is in de tweede helft van 2018 uitvoerig en intensief met de ketenpartners samengewerkt aan procesoptimalisatie door middel van de 'LEAN-methodiek', in het kader van continue verbeteren. Dit alles moet er toe leiden dat, na evaluatie en bijstelling, in de loop van 2019 de basisovereenkomsten in het kader van resultaatgericht samenwerken (RGS-methodiek) met de drie ketenpartners worden afgesloten. Het belangrijkste doel van de ketensamenwerking is een betere effectiviteit in het onderhoud, verhoogde efficiënte voor zowel de partners als voor ons en een hogere klanttevredenheid rond de onderhoudsprojecten.

Asbestsanering

Om er voor te zorgen dat op termijn al onze woningen vrij van asbest zijn, besteedden we in 2018 € 1.014.000 aan inventarisatie en sanering van asbest. Het ging om zowel planmatige saneringen (met name van platte daken in het kader van de in 2024 van kracht wordende wettelijke vereisten) als om saneringen tijdens mutatiewerkzaamheden (deels ook saneringen van zogenaamde huurderstoepassingen). In 2018 deden zich gelukkig geen bijzondere calamiteiten voor waarbij (ongecontroleerde) asbestverontreiniging aan de orde was.

Onderhoudskosten per gemeente in € (inclusief toegerekende organisatiekosten)			
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Beuningen	4.184.868	1.148.012	5.332.880
Druten	2.577.800	178.774	2.756.575
Nijmegen	8.026.551	1.270.844	9.297.395
Totaal	***14.789.220***	***2.597.630***	***17.386.850***

Onderhoudskosten per gemeente in € (exclusief toegerekende organisatiekosten)			
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Beuningen	3.602.149	1.083.148	4.685.297
Druten	2.131.057	129.046	2.260.103
Nijmegen	6.940.863	1.149.993	8.090.857
Totaal	***12.674.069***	***2.362.188***	***15.036.256***

1.3.3 Omvang en samenstelling portefeuille

Op 31 december 2018 telde onze portefeuille 9.275 verhuureenheden (vhe's), waarvan 8.654 zelfstandige huurwoningen, 54 onzelfstandige huurwoningen met gedeelde voorzieningen, 313 intramurale zorgeenheden en 254 niet-woningen zoals garages, maatschappelijk vastgoed en andere vastgoedobjecten.

In onderstaande tabellen brengen we de omvang en samenstelling van de portefeuille per gemeente in beeld. Hierbij maken we onderscheid naar onze DAEB- en niet-DAEB portefeuilles.

DAEB (gereguleerd, sociaal vastgoed)					
	Zelfstandige huurwoningen	Onzelfstandige huurwoningen	Intramurale zorgeenheden	Niet-woningen	Totaal
Beuningen	2.201	0	18	0	2.219
Druten	1.655	14	55	0	1.724
Nijmegen	3.884	40	232	0	4.156
Totaal	***7.740***	***54***	***305***	***0***	***8.099***

Niet-DAEB (commercieel vastgoed)					
	Zelfstandige huurwoningen	Onzelfstandige huurwoningen	Intramurale zorgeenheden	Niet-woningen	Totaal
Beuningen	249	0	0	6	255
Druten	163	0	0	14	177
Nijmegen	502	0	8	234	744
Totaal	***914***	***0***	***8***	***254***	***1.176***

Totaal DAEB en niet-DAEB (totale portefeuille)					
	Zelfstandige huurwoningen	Onzelfstandige huurwoningen	Intramurale zorgeenheden	Niet-woningen	Totaal
Beuningen	2.450	0	18	6	2.474
Druten	1.818	14	55	14	1.901
Nijmegen	4.386	40	240	234	4.900
Totaal	***8.654***	***54***	***313***	***254***	***9.275***

Ontwikkeling omvang portefeuille zelfstandige huurwoningen per gemeente in 2018

Onze portefeuille telde op 31-12-2017 8.606 zelfstandige huurwoningen, waarvan 7.679 DAEB woningen en 927 niet-DAEB woningen. De DAEB portefeuille is in 2018 met 61 woningen toegenomen. De niet-DAEB portefeuille is in 2018 met 13 woningen afgenomen. Per saldo is onze portefeuille in 2018 met 48 zelfstandige huurwoningen gegroeid.

De groei van het aantal zelfstandige huurwoningen is, conform onze portefeuillestrategie, volledig in de gemeente Nijmegen gerealiseerd. De DAEB portefeuille is in Nijmegen in 2018 met 74 woningen gegroeid, de niet-DAEB portefeuille is met vijf woningen afgenomen. Per saldo is het aantal zelfstandige huurwoningen in Nijmegen in 2018 met 69 woningen toegenomen.

Het aantal zelfstandige huurwoningen is in de landelijke gemeenten Beuningen en Druten in 2018, eveneens conform onze portefeuillestrategie, beperkt afgenomen. In de gemeente Beuningen daalde het aantal zelfstandige huurwoningen met negen woningen, waarvan zes DAEB woningen en drie niet-DAEB woningen. In de gemeente Druten daalde het aantal zelfstandige huurwoningen met 12 woningen, waarvan zeven DAEB woningen en vijf niet-DAEB woningen.

Samenstelling portefeuille naar de verschillende huursegmenten[1] per gemeente

Van de 8.654 zelfstandige huurwoningen vallen 1.336 woningen (ca 15%) in het goedkope huursegment (huur < € 417,34), 4.491 woningen (ca 52%) in het huursegment betaalbaar 1 (huur > € 417,35 en ≤ € 597,30), 1.238 woningen (ca 14%) in betaalbaar 2 (huur > € 597,30 en ≤ € 640,14), 1.087 woningen (ca 13 %) in het huursegment duur sociaal (huur > € 640,14 en ≤ € 710,68) en 502 woningen (ca 6%) in het middeldure huursegment (huur > € 710,68 tot maximaal € 900,-).

	Goedkoop ≤ € 417,34	Betaalbaar 1 > € 417,34 ≤ € 597,30	Betaalbaar 2 > € 597,30 ≤ € 640,14	Duur sociaal > € 640,14 ≤ € 710,68	Middelduur > € 710,68 ≤ 900,-	Totaal
Beuningen	251	1.332	366	328	173	2.450
Druten	183	1.013	308	215	99	1.818
Nijmegen	902	2.146	564	544	230	4.386
Totaal	***1.336***	***4.491***	***1.238***	***1.087***	***502***	***8.654***

[1] Indeling huursegmenten prijspeil 1-1-2018

Samenstelling portefeuille zelfstandige huurwoningen naar woningtypen per gemeente

Van de 8.654 zelfstandige huurwoningen zijn 4.752 (ca 55%) grondgebonden eengezinswoningen, 1.165 (ca 13%) galerijwoningen, 2.518 (ca 29%) portiekwoningen en 181 (ca 2%) maisonnettewoningen. 38 woningen hebben een ander type, zoals focuswoningen, rugzakwoningen etc.

	Eengezinswoning	Galerijwoning	Portiekwoning	Maisonnette	Overige typen	Totaal
Beuningen	1.605	326	519	0	0	2.450
Druten	1.299	252	223	44	0	1.818
Nijmegen	1.848	587	1.776	137	38	4.386
Totaal	***4.752***	***1.165***	***2.518***	***181***	***38***	***8.654***

1.4 (Des)investeringen in vastgoed

1.4.1 Nieuwbouw

In 2018 leverden we 80 nieuwbouwwoningen op. Hiermee leveren we een structurele bijdrage aan ons portefeuillebeleid.

Bij de nieuwbouwprojecten besteden we veel aandacht aan een zo optimaal mogelijke diversiteit in typologieën en huurklassen. We realiseerden alle projecten binnen de beoogde planning en budgetten. De gebouwen waren bij oplevering overwegend helemaal verhuurd. In 2018 leverden we onderstaande woningen op:

Project	Aantal woningen	Assetklassen	Doelgroep	Huurprijs (prijspeil 2018)	Huurklasse(n)	Bijzonderheden
Malvert 3e fase, Nijmegen: 50 appartementen)	38	klein appartement met lift	20% senioren overig labelvrij	€ 597,--	eerste aftoppingsgrens	2 woningen toegewezen in het kader van "groot naar beter". 2 woningen als ROWO en 2 woningen via WBB verhuurd.
	12	middel groot appartement met lift	20% senioren overig labelvrij	€ 710,--	sociaal	
Hengstdal, Nijmegen: herstructurering 6 van de 31 woningen	4	grote eengezinswoning	gezinnen	€ 597,--	Eerste aftoppingsgrens	Toewijzing voor eengezinswoningen d.m.v. eis minimale gezinssamenstelling van 3 personen en via loting.
	2	klein appartement zonder lift	senioren	€ 417,--	Goedkoop	
Kompas /project Handelskade, Nijmegen(24 appartementen)	4	klein appartement met lift	een/twee persoons	€ 598,--	tweede aftoppingsgrens	54 % is verhuurd aan bewoners van 50 jaar en ouder.
	18	klein appartement met lift	een/twee persoons	€ 674,--	sociaal	
	2	middelgroot appartement met lift	senioren	€ 674,--	sociaal	

Projecten in realisatie

In 2018 is voor de projecten Kerkplein te Beuningen en de Tooropstraat in Nijmegen een realisatiebesluit genomen. De fysieke bouwactiviteiten voor Kerkplein starten naar verwachting in het derde kwartaal van 2019 en de oplevering wordt in 2020 verwacht. Voor de Tooropstraat is de realisatie inmiddels gestart, oplevering zal naar verwachting plaatsvinden in het tweede kwartaal van 2020.

In 2018 zaten onderstaande projecten in de realisatiefase:

Project	Aantal woningen	Assetklasse	Doelgroep	Huurprijs (prijspeil 2018)	Huurklasse(n)	Bijzonderheden
Tooropstraat te Nijmegen: 31 appartementen	18	klein appartement met lift		€ 597,--	eerste aftoppingsgrens	De 13 kleine appartementen zullen t.z.t. met tijdelijke contracten verhuurd worden.
	13	Zeer klein appartement met lift	Eenpersoonshuishouden tot 28 jaar	€ 417,--	goedkoop	
Kerkplein te Beuningen: 30 appartementen	22	klein appartement met lift	20% senioren, overig labelvrij	€ 598,--	tweede aftoppingsgrens	Levensloopbestendige appartementen.
	8	middelgroot appartement met lift	20% senioren, overig labelvrij	€ 670,--	sociaal	
Hengstdal, Nijmegen: herstructurering 25 woningen	4	klein appartement zonder lift	bijzondere doelgroep (nog te bepalen)	€ 417,--	goedkoop	Terugkerende bewoners krijgen een huur van € 592. Als men boven de huurtoeslaggrens zit, verhogen we de huur naar € 610. Afhankelijk van dit aantal, verhuren we de rest met een huur van € 640.
	max. 15	grote eengezinswoning	labelvrij	€ 597,--	eerste aftoppingsgrens	
	min. 12	grote eengezinswoning	labelvrij	€ 640,--	tweede aftoppingsgrens	

Project Megenseind

Het project Megenseind in Afferden, dat 19 woningen omvat en was ontwikkeld in samenwerking met Klok Bouw, is eind 2018 overgedragen aan Klok. Oorspronkelijk was dit een ontwikkeling vanuit voormalig fusiepartner Alphons Ariëns en waren alle woningen bedoeld voor de verkoop. Vanwege de slechte marktontwikkelingen gedurende een aantal jaren, kwam dit project stil te liggen. Er is ook nog heroverwogen om een gedeelte in de sociale verhuur te nemen, echter alles overziend is besloten het project over te dragen aan Klok Bouw en de grondpositie aan haar te verkopen. Klok zal het plan in de loop van 2019 gaan realiseren (na actualisering van de woningen in het kader van veranderde wet- en regelgeving) en de woningen zullen als koopwoningen in de markt worden gezet.

1.4.2 Herstructurering en Sloop

Project Hengstdal in Nijmegen
In 2018 is fase 2 (sloop van 46 woningen en nieuwbouw van 31) gestart. Eind van het jaar waren reeds zes van de 31 woningen opgeleverd en verhuurd. De resterende 25 woningen worden in het eerste kwartaal van 2019 opgeleverd. Na oplevering van fase 2 zal gestart worden met fase 3 (het ontduplexen/samenvoegen/renoveren van 13 bestaande woningen tot 8 eengezinswoningen).

Voor dit project stelden we een sociaal plan vast. Hierin staan kaders en afspraken met én voor de vaste huurders. Na oplevering van fase 2 geldt dit sociaal plan alleen nog voor één bewoner woonachting in fase 3. De overige bewoners van fase 3 hebben tijdelijke contacten of zijn antikraak.

Project Vlakkers in Druten
In 2018 is voor de Vlakkers een aangepast ontwikkelbesluit genomen. Ook is er voor dit project een sociaal plan vastgesteld dat vanaf 1 november 2018 is ingegaan. Naar verwachting zal in januari 2019 een realisatiebesluit genomen kunnen worden. Het project de Vlakkers bestaat uit:

- De renovatie van 18 kleine appartementen.
- Samenvoegen van 28 kleine appartementen naar 14 grotere appartementen.
- Het herbestemmen/ombouwen van winkelruimte naar 9 appartementen in samenwerking, waarvan er 6 in eigendom komen van Standvast Wonen.
- In samenwerking met de VVE: Het renoveren van volledige thermische schil van het complex inclusief 24 appartementen welke particulier eigendom zijn (kosten 24 appartementen voor rekening van de VVE).
- Het vernieuwen van de openbare ruimte rondom het complex de Vlakkers in samenwerking en voor rekening van de gemeente Druten.

De uitvoering staat gepland vanaf het tweede kwartaal van 2019 t/m het tweede kwartaal van 2020.

Project Klokkenslagstraat in Druten
In 2018 zijn diverse overleggen geweest met het Nederlands Openlucht Museum (NOM). Doel was om enkele woningen, na de sloop, in het NOM te herbouwen. Dit project lijkt door de hoge kosten niet haalbaar. Verwacht wordt dat de sloop van de 12 eengezinswoningen in het tweede of derde kwartaal van 2019 zal plaatsvinden.
Momenteel wordt onderzocht om de locatie in te zetten bij een gezamenlijk initiatief met Ontwikkelaar Klok Bouw in het project De Dijk. Medio 2019 wordt hier meer duidelijkheid verwacht. Tot het moment van sloop blijven de woningen in het kader van leegstandsbeheer bewoond.

1.4.3 Projecten in onderzoek of ontwikkeling
Om in een constante te verkeren van de diverse fasen in het vastgoedontwikkelproces en om gestaag te blijven werken aan de vastgoedportefeuille- en transformatieopgave, is het belangrijk dat er ook voldoende goede en passende projecten in onderzoek en/of in (voorbereidende) ontwikkeling zijn.

De overige projecten zitten nog in de onderzoeksfase of in de aanloop naar een eerste uitwerking van de betreffende ontwikkeling. In 2018 namen we de volgende projecten in onderzoek en/of (her)ontwikkeling:

- Vlierestraat/Montessori-locatie in Nijmegen

We onderzoeken, in samenwerking met De Gemeenschap, de mogelijkheid op de locatie Vlierestraat een gebouw te ontwikkelen voor ongeveer 40 plaatsen intramurale zorg voor OBG en 48 appartementen. Een deel van de appartementen wordt verkocht of valt in de duurdere huurcategorie. Het restant is sociale huur.

- Plein ‘44/Intersport-locatie in Nijmegen

Op deze locatie wordt onderzocht of we turn key 32 eenheden afnemen voor intramurale zorg. De eenheden zullen minimaal 10 jaar verhuurd worden aan de Waalboog. Daarna is er de mogelijkheid er 40 zelfstandig te verhuren woningen van te maken.

- Hof van Nijmegen (HAN Locatie)

Op de oude locatie van de HAN ontwikkelt Klok Groep 156 woningen. Wij zijn voornemens er 62 turn key af te nemen, 42 appartementen en 20 grondgebonden woningen.
Het ontwikkelbesluit zal in 2019 behandeld worden. De geplande oplevering is medio 2020.

- Wilgenland Deest

We onderzoeken een herstructurering van de wijk Wilgenland in Deest. Het ontwikkelbesluit zal in 2019 behandeld worden. Naast planmatig onderhoud zullen er woningen worden gesloopt en woningen nieuw gebouwd worden.

- Klokkenslagstraat/De Dijk in Druten

We onderzoeken de mogelijkheid onze locatie aan de Klokkenslagstraat in te zetten bij een gezamenlijk initiatief met Klok Bouw in het project De Dijk. Een voorstel voor een integraal plan voor de ontwikkeling van koop- en huurwoningen ligt bij de gemeente Druten. De verwachting is dat we hier ongeveer 20 sociale huurappartementen turn-key kunnen afnemen.
Medio 2019 wordt hier meer duidelijkheid over verwacht.

- Hooiwal in Druten en ‘t Erf in Druten

We onderzoeken de mogelijkheid om beide locaties te ontwikkelen voor sociale woningbouw. De voortgang van deze projecten is afhankelijk van de ontwikkelingen bij het project Klokkenslagstraat/De Dijk.

- Biobased woningen in Nijmegen

We onderzoeken de mogelijkheid voor het plaatsen van enkele woningen gebouwd van biobased materiaal, voor de duur van 10 jaar. In overleg met de gemeente Nijmegen wordt daar in de wijk Neerbosch-Oost een locatie voor beschikbaar gesteld.

1.4.4 Maatschappelijk vastgoed

In 2018 hebben geen investeringen of overige veranderingen plaatsgevonden in het domein van het maatschappelijk vastgoed.

1.4.5 Verkoop

Het aantal woningen met een verkooplabel is in 2017 naar beneden bijgesteld. Voor de gemeente Beuningen en Nijmegen Oost is in 2018 een verkoopstop ingeroepen. Dat betekent dat er minder woningen in de verkoop komen. De woningen die in de verkoop komen, verkochten we door de gunstige marktomstandigheden (veel vraag, weinig aanbod) snel (zie daling verkoopleegstand van € 111.000 naar € 75.000). De gemiddelde verkoopprijs steeg naar € 180.000 (begroting: € 145.000). In de populaire wijken wordt meer geboden dan de vraagprijs, welke is gebaseerd op actuele taxatiewaarden.

Er is ten opzichte van 2017 een afname van het aantal terugkopen van woningen die verkocht zijn op basis van de slimmer kopen regeling. In 2018 kochten we 25 woningen terug. Dit is minder dan begroot. Dit komt doordat de eigenaren van een Slimmer Kopen woning in 2018 het aanbod hebben gekregen om de Slimmer Kopen regeling af te kopen. Hier is acht keer gebruik van gemaakt.

Als we de vergelijking maken op basis van de daadwerkelijke kasstromen, dan zien we dat de werkelijke kasstromen uit woningverkopen per saldo € 1 miljoen hoger zijn dan begroot.
Er zijn 2 extra verkopen gerealiseerd. Daarnaast is de gemiddelde opbrengst per woning fors hoger.
In vergelijking met de begroting zijn er minder terugkopen en wederverkopen en zien we een toename van het aantal afkopen.

1.5 Kwaliteit van wijken en buurten

1.5.1 Leefbaarheid

Onze primaire taak is het verhuren van voldoende en betaalbare woningen voor onze doelgroep. Tegelijk zijn en voelen we ons ook medeverantwoordelijk voor een schone, hele en veilige woonomgeving. Dat kunnen wij niet alleen, daarvoor hebben we de samenwerking met huurders, gemeente en onze maatschappelijke partners nodig. In de drie gemeenten hebben we in 2018 het niveau van schoon, heel en veilig gehandhaafd. En participeren we in de aanwezige sociale wijkteams, regieteams en leveren we een bijdrage aan het project buurtbemiddeling.
We zijn in 2018 aan de slag gegaan met de uitvoer van de benodigde acties (vanuit de in 2017 vastgestelde vitaliteitsscores) om verdere teruggang van de vitaliteitsscore te stoppen of te keren.

In alle gemeenten deden we bij verschillende complexen fysieke aanpassingen, zoals de aanpak van achterpaden, bomen en trappengalerijen. Hieronder lees je per gemeente de bijzondere acties om de leefbaarheid te verbeteren. Meer hierover lees je ook in hoofdstuk 2.

Gemeente Beuningen

Projectgroep Vitaliteit

Samen met de gemeente en welzijnsinstelling Perspectief stellen we plannen op voor de wijken die minder scoren op vitaliteit. Aan de hand van de aanpak van de openbare ruimte door de gemeente

gaan we het gesprek met bewoners aan. Om de verbinding met en tussen bewoners te vergroten, zetten we verschillende activiteiten uit.

Platform Veiligheid en Leefbaarheid
In overleg met onder andere de gemeente, politie en welzijnsinstelling Perspectief stemmen we af wat er aan inzet nodig is om de leefbaarheid en veiligheid in Beuningen zo goed mogelijk te waarborgen.

Integratieoverleg
We nemen deel aan het Integratieoverleg. Samen met verschillende maatschappelijke partners kijken we hoe we nieuwkomers in de gemeente zo goed mogelijk kunnen laten integreren.

Projectgroep Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang
Het is belangrijk dat de mensen die uitstromen uit Beschermd Wonen, Jeugdzorg en Maatschappelijke Opvang succesvol zelfstandig kunnen gaan wonen. Samen met de gemeente en maatschappelijke partners stellen we hiervoor een plan van aanpak op.

Project digitale ondersteuning
Voor sommige huurders is het lastig om de digitale ontwikkelingen bij te benen. Via de bibliotheek hebben we daarom een cursus aangeboden zodat ze onder andere beter kunnen omgaan met de website van Entree. Huurders kunnen hiervoor ook ondersteuning krijgen van vrijwilligers van Stichting Perspectief.

Klooster Weurt
We namen de voor- en achtertuin flink onder handen waardoor deze nu een betere uitstraling hebben. De serre waar veel bewonersactiviteiten plaatsvinden, voorzagen we van airco en extra geluidsisolatie.

Gemeente Druten

Langer Zelfstandig Wonen
Met de gemeente en maatschappelijke organisaties werken we in een projectgroep samen om kwetsbare inwoners zoveel mogelijk zelfstandig te kunnen laten wonen en ontwikkelen we hiervoor nieuwe initiatieven.

Huisbezoeken Vlakkers en Wilgenland
Renovatie en herstructurering zijn ingrijpende gebeurtenissen. Onze huurders van Vlakkers in Druten en Wilgenland in Deest hebben we daarom allemaal persoonlijk bezocht. Om samen met hen thuis de plannen door te spreken en hun wensen te horen, maar ook om te kijken hoe we eventueel benodigde hulp en ondersteuning kunnen bieden en inschakelen van buitenaf. Zo willen we ervoor zorgen dat alle huurders straks weer fijn wonen. In hun opgeknapte woning of een nieuwe of andere woning.

Aanpak achterpaden en verlichting
Verschillende achterpaden aan de Nijenkamp, Bernhardstraat en Margrietstraat in Druten en de Kloosterhof in Deest werden opnieuw bestraat en voorzien van achterpadverlichting.

Gemeente Nijmegen

Vitaliteitsscores Nijmegen
Aan de hand van een scoremodel beoordeelden we alle wijken waar we woningen hebben. Voor de wijken die ondermaats scoren, stelden we een plan van aanpak op. In 2018 zijn we gestart met de uitvoer van de plannen. De uitgevoerde acties liggen op het gebied van stimuleren van buurtbinding en aanpak eenzaamheid. Het stimuleren van buurtactiviteiten en extra toezicht door buurtbeheerders. Verdere toelichting volgt hieronder.

Van Groot naar Beter
We hebben een geselecteerde groep huishoudens (senioren woonachtig in een grote eengezinswoning) in Malvert en Zwanenveld, benaderd voor deelname aan ons project van Groot naar Beter. Door deelname hieraan hebben deze huishoudens voorrang op onze nieuwbouw in Malvert. Hierdoor kunnen we vrijkomende woningen weer verhuren aan starters/gezinnen. Dit levert een positieve bijdrage aan de opbouw en daarmee de vitaliteit van de wijk. De belangstelling vanuit Malvert was groot, helaas zijn enkele huishoudens afgevallen (door andere gemaakte keuzes en overlijden), twee huishoudens zijn middels dit project nu woonachtig in de nieuwbouw.

50 kopjes koffie
Binnen de hoogbouw in de Lankforst speelt eenzaamheidsproblematiek en er is sprake van een lage onderlinge verbondenheid. Samen met welzijnsorganisatie Bindkracht 10 en de stichting Hart voor Dukenburgers voerden we het project ‘50 kopjes koffie’ uit. Door bewoners bij een laagdrempelige activiteit te betrekken, die zich in de directe omgeving afspeelt, proberen we met bewoners in contact te komen en te horen wat er speelt.

Oog voor elkaar
We doen in Dukenburg mee in de werkgroep Oog voor Elkaar. Samen met bewoners en maatschappelijk partners, worden activiteiten uitgevoerd om in contact te komen met eenzame bewoners en ze te wijzen op de vele mogelijkheden die er zijn in Dukenburg om het contact met anderen aan te gaan. Daarbij delen we onderling kennis over het thema eenzaamheid met als doel om eenzaamheidsproblematiek beter te signaleren en te bekijken welke initiatieven aansluiten bij de aanpak van eenzaamheid. In Lindenholt is een soortgelijke werkgroep met het thema eenzaamheid aan de slag gegaan, Standvast Wonen heeft zich hier ook bij aangesloten.

Stichting Gratis2deKansje
Ook dit jaar stellen we ons (oude) huismeesterkantoor in de Lankforst gratis ter beschikking aan stichting Gratis2dekansje. Hierdoor is zij wederom in staat om vele gezinnen in Dukenburg van gratis kleren, speelgoed en meubilair te voorzien.

Prikactie Neerbosch-Oost
Vanuit de toekomstagenda Neerbosch-Oost hebben de gemeente Nijmegen. de DAR en Standvast Wonen een prikactie georganiseerd. Samen met vele bewoners (waaronder veel kinderen), wethouder Velthuis en medewerkers van de corporaties is een grote hoeveelheid zwerfvuil opgehaald.

Overleg met partners
We participeren in diverse partneroverleggen en voeren periodiek overleg met het wijkmanagement. Zo denken wij mee met de ontwikkeling van wijken.

1.5.2 Uitgaven leefbaarheid

Hieronder zie je de uitgaven voor leefbaarheid per gemeente. De uitgaven zijn in 2018 gestegen ten opzichte van 2017. De belangrijkste reden hiervoor is de extra investering in het onderhoud en de veiligheid van de woonomgeving. Verder zijn er rond leefbaarheid activiteiten uitgevoerd volgens voorgaande jaren en zijn daar ook overeenkomstige kosten mee gemoeid geweest.

Leefbaarheidsuitgaven per gemeente in €				
	Beuningen	**Druten**	**Nijmegen**	**Totaal**
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk (Btiv art. 51, lid1a)	33.352	19.118	45.679	98.149
Leefbaarheidsbijdrage aanleg/onderhoud kleinschalige infrastructuur *(Btiv, art. 51, lid 1b)*	24.570	14.535	71.519	110.624
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid *(Btiv, art. 51, lid c)*	24.613	26.532	63.297	114.442
Overige leefbaarheidsbijdragen (personeel)	87.500	87.500	175.000	350.000
Totaal	***170.035***	***147.685***	***355.495***	***673.215***

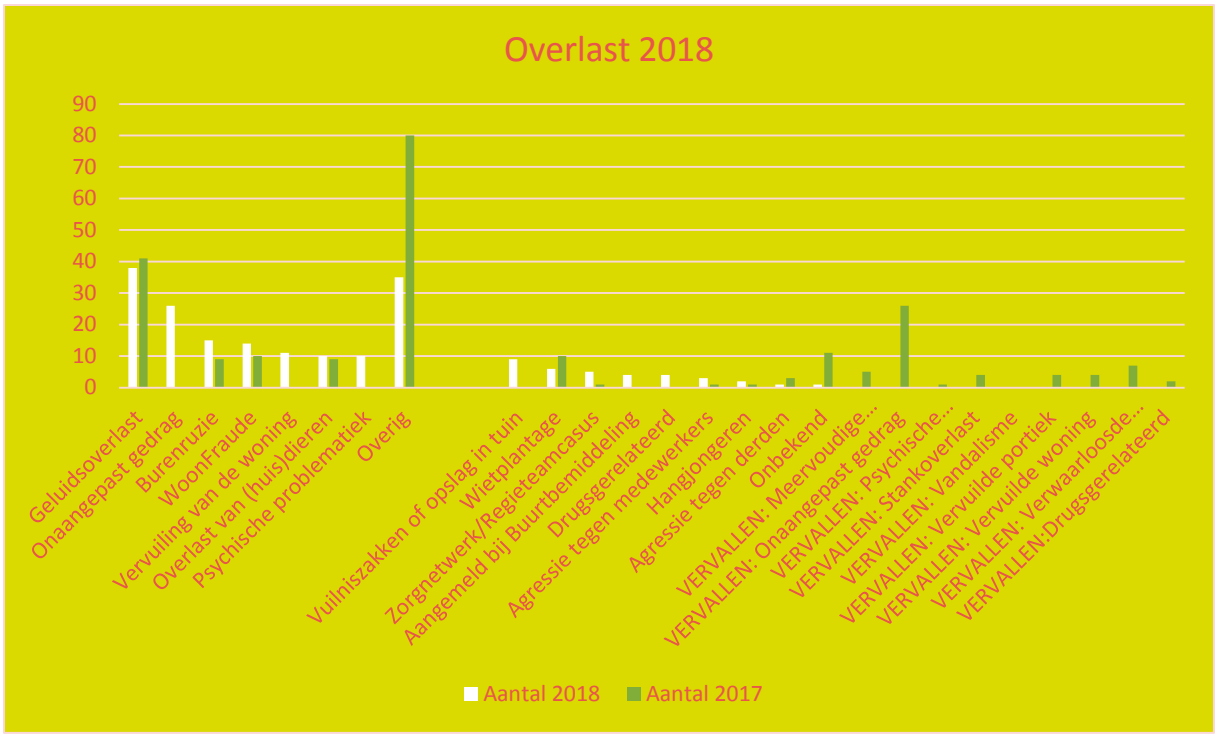
1.5.3 Buurtfonds

Met het Buurtfonds ondersteunen we huurders die zich inzetten voor hun directe woonomgeving en hier goede ideeën voor hebben. Zo dragen we bij aan leuke, veilige, schone en gezellige buurten en dorpen. In 2018 ontvingen wij 18 aanvragen voor het Buurtfonds. Wat werd er zoal (mede)gefinancierd uit het Buurtfonds in 2018:

- *Beuningen*: aanschaf van spullen voor de schoonmaak van stoepen en galerijen.
- *Druten*: aanschaf van hogedrukreiniger, schoonmaakspullen voor de directe woonomgeving en bijdrage aan een buurtspeeltuin.
- *Nijmegen*: bijdrage voor de herinrichting van een binnentuin, aanschaf van een stofzuiger voor extra schoonmaak van gemeenschappelijke ruimtes, een mini-buurtbieb en een tuintafel voor een gemeenschappelijke tuin.

1.5.4 Wijk- en buurtbeheer en aanpak overlast

In 2018 ontvingen we 159 overlastmeldingen. Dit zijn er iets meer dan in 2017. Van de meldingen komt 64% uit de stad Nijmegen en 36% uit de regio Beuningen en Druten.



Geluidsoverlast en onaangepast gedrag van omwonenden vormen de kern van de overlastmeldingen. In toenemende mate schakelen mensen buurtbemiddeling in voor eenvoudige overlastzaken zoals burengeschillen. Wij richten ons meer en meer op complexe overlastzaken. Buurtbeheerders zijn hiervoor het eerste aanspreekpunt in de wijk. Wanneer zaken leiden tot overlastprocedures of aanpak en begeleiding door hulpverleningsinstanties vragen, pakken woonconsulenten dit op.

Verslaglegging, dossiervorming en samenwerking met hulpverlening speelt een steeds belangrijkere rol om gericht te kunnen handelen. De complexiteit van zaken neemt toe. Werken aan leefbaarheid in onze wijken vraagt steeds meer aandacht en tijd.

2 Resultaten per gemeente

2.1 Speerpunten in woonvisie gemeente en geleverde prestatie

Beuningen

Aan het Kerkplein waar eerst winkels stonden ontwikkelen we 30 levensloopbestendige woningen

Op de plek van het voormalige winkelpand van de BoerenBond en Bristol, zullen in 2019 dertig levensloopbestendige appartementen verschijnen. Dit complex ligt zeer gunstig, tegen de rand van winkelhart van Beuningen en dicht bij het zorgcentrum Alde Steeg.
Net als onze andere nieuwbouwontwikkelingen wordt dit project via Design en Build aanbesteed. Bij de aanbesteding zijn ook bewoners betrokken, die door deze vorm van aanbesteding al een goed beeld krijgen van het gebouw dat door de verschillende ontwikkelaars wordt voorgesteld. Hierdoor kunnen ze een belangrijke rol vervullen in het meebepalen van de uiteindelijke keuze. Met de realisatie van de ontwikkeling aan het Kerkplein ronden we een periode van een decennium lang werken aan verbetering van het centrumgebied in Beuningen af.

Zoektocht naar locaties voor betaalbare woningen

Samen met de gemeente hebben we onderzocht wat de behoefte is aan sociale huurwoningen in de toekomst. Samen hebben we geconstateerd dat er nog behoefte is aan groei, maar er op korte termijn in Beuningen onvoldoende passende locaties beschikbaar zijn. Daarom hebben we besloten voorlopig minder woningen in Beuningen te verkopen.

Druten

Vitaliseren van de buurt Vlakkers

In nauwe samenwerking met de gemeente Druten ontwikkelen we een plan om de kwetsbare buurt de Vlakkers vitaal te maken. In 2018 zijn de ideeën hierover verder uitgewerkt, met een gevarieerder woningprogramma, maar ook aanpassingen van de woonomgeving die samen moeten leiden tot een forse verbetering van de uitstraling, leefbaarheid, energetische kwaliteit, aantrekkelijkheid en toekomstbestendigheid. Omdat er in het complex dat we willen aanpakken ook particuliere eigenaren zitten, kost het extra veel tijd en energie, om ook hen ervan te overtuigen om mee te doen in het investeren en verbeteren van de wijk. Inmiddels is het gelukt om ook hen achter het plan te krijgen, dat bestaat uit:

- De (deels) leegstaande winkelruimten ombouwen naar maximaal negen huurappartementen;
- deel bestaande sociale huurwoningen grondig te renoveren;
- deel bestaande sociale bestaande huurwoningen samenvoegen tot grotere sociale huurwoningen om hiermee de eenzijdige en minder gewenste woonvorm van HAT-woningen te doorbreken en beter aan te sluiten bij het portefeuillemanagement;
- samen met de overige eigenaren de volledige buitenschil renoveren.

Geen sociale huur in Tichellande, wel in Druten-West

In Druten-Oost verschijnt een nieuwe wijk, waarvoor geen sociale huur was ingepland. Vanuit onze visie op vitale wijken gingen we hierover in gesprek met de gemeente en boden we aan om ongeveer 50 sociale huurwoningen in Tichellande te realiseren. In overleg met de ontwikkelaar stelden we hiervoor een grondruil voor met onze locatie in Druten-West, een wijk waar al veel sociale woningen staan, en waar het juist wenselijk is om deze aan te vullen met dure huur of koop. Helaas kwamen we er in de onderhandelingen met de ontwikkelaar niet uit, waardoor dit initiatief tot spijt van ons en de gemeente niet uitgevoerd kon worden.

Visie op Deest geformuleerd

Samen met bewoners hebben we de toekomstvisie Deest besproken. In totaal hebben we vijf *Toekomstdromen* benoemd: Vitaal Deest, Fijn wonen in Deest, Bereikbare voorzieningen, Actief Deest en Trots Deest. De regie voor de gezamenlijk opgestelde routekaart tot ontwikkeling droegen we over aan de gemeente Druten. Ons aandeel in het realiseren van een vitaal Deest is herstructurering van de wijk Wilgenland.

Nijmegen

Tooropstraat wordt eindelijk ontwikkeld

Aan de Tooropstraat bezit Standvast Wonen al lange tijd een aaneenschakeling van bedrijfsgebouwen. Deze waren gepland gesloopt te worden, om plaats te maken voor woningen. Gezien de bebouwingsdichtheid van dit gebied was het een hele puzzel om daar een mooie en betaalbare oplossing in te vinden. In 2018 is het project Tooropstraat in bouwteamverband doorontwikkeld tot een definitief ontwerp. De realisatie van een appartementengebouw met de naam Toorop bestaande uit 31 sociale huurwoningen. Gezien de bijzondere locatie in Nijmegen Oost en de historie van het project is ingezet op een (voor sociale woningbouw) hoogwaardige kwaliteit. Deze hoogwaardige kwaliteit is voornamelijk vertaald in:

- Een passende architectuur met voldoende verbijzonderingen die een meerwaarde oplevert voor de omgeving;
- een duurzame toepassing van zowel materialisatie als terreininrichting;
- een toekomstbestendig gasloos gebouw met zeer lage woonlasten.

Bijzondere verhuring in Malvert

In de Dukenburgse buurt Malvert werd de laatste fase van de herstructurering opgeleverd. Een eenzijdige buurt is nu getransformeerd tot een vitale buurt met gerenoveerde maisonnettes in verschillende prijsklassen, een zorg-woonvoorziening en een appartementencomplex met levensloopgeschikte woningen inclusief twee rolstoelgeschikte woningen.
Bij de oplevering van de laatste 50 levensgeschikte appartementen zijn we een bijzondere samenwerking aangegaan. De appartementen zijn in eerste instantie bedoeld voor senioren die doorstromen uit een eengezinswoning. We willen deze groep graag stimuleren om het particuliere autobezit om te zetten in ‘autodelen’. Dit hebben we bij de oplevering van de nieuwbouw gestimuleerd door een deel-verhuiswagen ter beschikking te laten stellen. Alle huurders werden geïnformeerd over de mogelijkheden van autodelen. Dit heeft geresulteerd in het plaatsen van drie deelauto’s exclusief voor de bewoners van ons complex. Eind 2019 evalueren we of het autodelen een succes is, dat we vaker zullen aanbieden.

In 2018 rondden we het project aan de Handelskade af

In 2013 startten we de bouw van woningen aan de Handelskade in Nijmegen. Een groots project waarbij we intensief samenwerkten met een ontwikkelaar en een belegger. Van de ongeveer 600 woningen was een derde bedoeld voor particuliere koop, een derde voor (dure) beleggershuur en een derde sociale huur.

Kansen voor gezinnen en jongeren in Hengstdal

Eind 2018 boden we 31 betaalbare woningen aan in één van de populairste buurten van Nijmegen. In Hengstdal sloopten we woningen en vervingen die voor 4 boven-/benedenwoningen en 27 eengezinswoningen. 15 oud bewoners van een sloopwoning maakten gebruik van de mogelijkheid om terug te keren in deze nieuwbouw. Om de vergrijzende wijk gemengder en daarmee vitaal te maken, verhuurden we ook woningen via maatwerk:

- 3 boven-/benedenwoningen bestemden we voor ***jongeren tot 23 jaar***
- 2 woningen reserveerden we voor ***bijzondere doelgroepen***
- 1 woning boden we aan ***via loting***

2.2 Overleg met gemeenten en de huurdersorganisaties over bijdragen woonvisie

Bij Standvast Wonen zijn drie lokale huurdersorganisaties actief: HuurdersBelangen Druten (HBD), Huurdersbelangenvereniging Beuningen (HBB) en Huurdersbelangen Standvast Nijmegen (HBS). Vertegenwoordigers van de lokale organisaties zitten samen in het Huurders Platform Standvast Wonen (HPSW).

Ruim een jaar hebben de besturen van de lokale huurdersorganisaties gewerkt aan een nieuwe structuur van het 'oude Platform'. Dit is vormgegeven in de HPSW, waarin naast vertegenwoordigers van de lokale huurdersorganisaties ruimte is voor (maximaal zes) leden, die met een speciale kennis of ervaring in het bestuur van het HPSW zitten. Op 1 januari 2018 is HPSW in de nieuwe vorm gestart. Het bestuur van de HBB is eind 2017 vernieuwd. Dit nieuwe bestuur heeft besloten zich te richten op Beuningen en geen zitting te nemen in het HPSW.

HBB en HBD vertegenwoordigen naast onze huurders, ook de huurders van de commerciële verhuurders in hun gemeente.

Het HPSW vergaderde in 2018 zeven keer met de bestuurder en participatiemedewerker. Het belangrijkste onderwerp was uiteraard de fusie. Het HPSW is om een instemming voor de voorgenomen fusie gevraagd. Dit instemmingsverzoek hebben wij op 18 december 2018 ontvangen. Wij hebben veel waardering voor het feit dat het HPSW, een nieuw/ jong samengesteld bestuur, zo snel al in staat is gebleken actief mee te denken met de nieuwe fusieorganisatie.

Nijmegen

Met alle corporaties actief in Nijmegen én hun huurdersorganisaties en de gemeente Nijmegen wordt er een zogenaamd tripartite overleg gevoerd. Hierin staat de woonvisie van de gemeente centraal. Onderwerpen als betaalbaarheid, de bouwopgave en duurzaamheid komen in dit overleg aan bod. Net als de rol van de corporatie en de gemeente bij wonen met zorg.

In Nijmegen zijn zeven corporaties actief en worden de afspraken van alle corporaties gelijktijdig en transparant gemaakt. In 2018 zijn we een nieuwe vorm van samenwerking aangegaan. We hebben een meerjaren-agenda opgesteld. In deze samenwerkingsagenda leggen partijen de ambities en opgaven voor de komende periode vast. Daarmee krijgt de bijdrage aan het woonbeleid in Nijmegen meerjarig vorm en inhoud. De agenda biedt de woningcorporaties de mogelijkheid om binnen hun kerntaak naar redelijkheid bij te dragen aan het woonbeleid.

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

Naast gestructureerd overleg inzake de prestatieafspraken is er met de gemeente Nijmegen veelvuldig overleg over de thema's duurzaamheid, betaalbaarheid en wonen&zorg. Deze overleggen zijn constructief. Namens de gezamenlijke corporaties in Nijmegen participeerde Standvast Wonen aan het bestuurlijk overleg GGZ. Dit kwam vier keer bijeen in 2018 en is afgerond met een aantal concrete pilots over GGZ in de wijk.

Beuningen

De prestatieafspraken betreffende het jaar 2018 zijn begin 2018 getekend door de gemeente, Standvast Wonen en de Huurdersbelangenvereniging Beuningen. Met deze partijen is snel daarna gestart met het maken van nieuwe afspraken. Op 13 december 2018 hebben Standvast Wonen en de gemeente Beuningen deze prestatieovereenkomst 2019-2022 ondertekend. Deze prestatieafspraken zijn tot stand gekomen in constructieve samenwerking met Huurdersbelangenvereniging Beuningen. In een aantal sessies is met hen gesproken en is hun inhoudelijke input verwerkt. Vanwege een

geschil op andere gronden heeft de Huurdersbelangenvereniging Beuningen besloten de prestatieafspraken niet te tekenen.

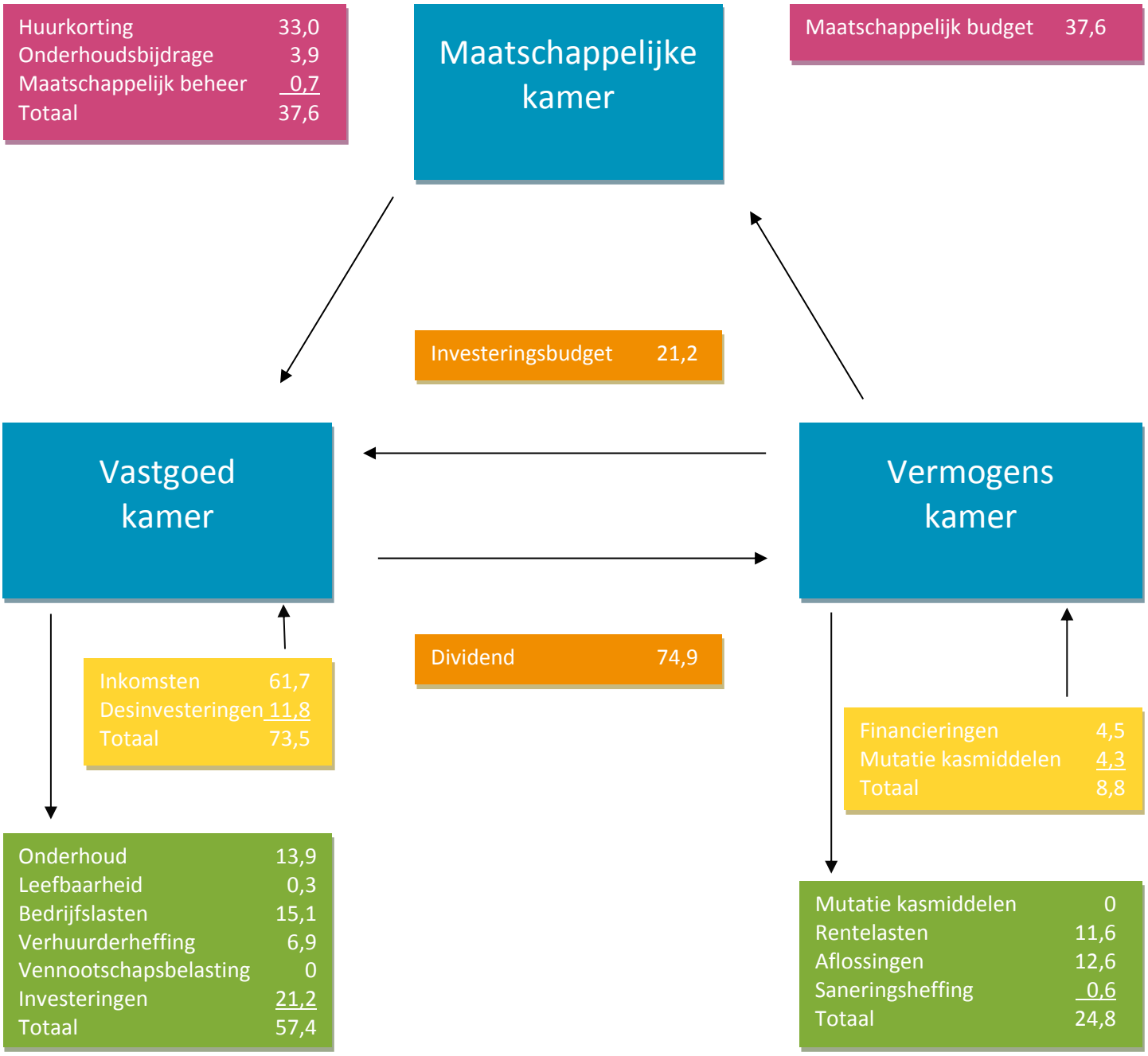
Druten

De gemeente Druten is na vaststelling van de vorige prestatieafspraken gestart met de nieuwe woonvisie. In dit proces waren wij en HuurdersBelangen Druten zeer betrokken. Ook in Druten heeft er goed overleg plaatsgevonden met de gemeente en de lokale huurdersorganisatie. In Druten is nog een andere corporatie actief, maar met een zeer beperkt aantal woningen. Omdat we hierdoor een heel andere positie hebben, besloten we gezamenlijk dat het tripartite-overleg gevoerd wordt door ons, de gemeente en onze huurdersorganisatie.

3 Organisatie en bedrijfsvoering

3.1 Inzet en opbrengsten maatschappelijke investeringen (maatschappelijk budget)

Onderstaand is schematisch weergegeven hoe de gerealiseerde kasstromen door de verschillende kamers van het Driekamermodel lopen. Het maatschappelijk budget voor 2018 was begroot op 30,6 miljoen tegenover een realisatie van 37,6 miljoen.



Het maatschappelijk budget is opgebouwd uit de volgende onderdelen:

- Huurkorting: € 33 miljoen
- Maatschappelijk beheer: € 0,7 miljoen
- Maatschappelijk deel in de onderhoudslasten: € 3,9 miljoen

Huurkorting

De huurkorting is berekend als het verschil tussen de maximale huur en de binnenkomende huur. In theorie is dit de huur die wij bewust niet vragen aan de huurders.

Maatschappelijk beheer

Het maatschappelijk beheer zijn de uitgaven op het gebied van leefbaarheid en de directe personele inzet daaromheen. Ook kosten van buurtbeheerders en wijkregisseurs vallen hieronder.

Maatschappelijk deel onderhoudskosten

Dit zijn de onderhoudsuitgaven die wij vanuit onze sociale rol doen. Voor ons zijn deze kosten het verschil tussen onze totale 'reguliere' onderhoudsuitgaven (dus zonder kosten in het kader van asbestsanering) en de VEX-normen. Deze VEX-norm is een gestandaardiseerd bedrag voor onderhoud bij een verschillend type woning. Dit bedrag wordt ook gebruikt bij het opstellen van commerciële taxaties en is daardoor representatief als 'markttechnisch' onderhoud.

3.2 Het gevoerde overleg met de betrokken bewonersorganisaties

Er zijn bij ons drie lokale huurdersorganisaties actief. Daarnaast zijn in iedere gemeente bewonerscommissies. Deze hebben inspraak en advies over hun gebouw of buurt. Onze woonconsulenten hebben minimaal een tot twee keer per jaar formeel overleg met de individuele bewonerscommissies. Tussendoor is er contact over specifieke onderwerpen en spreken de bewonerscommissies regelmatig met onze buurtbeheerders.

Op de agenda van de bewonerscommissies staan onderwerpen als het planmatig onderhoud van dat jaar en de meerjarenplanning, schoonmaak en tuinonderhoud van de complexen, isolatie van de woningen, afrekening servicekosten, financiën en de toekenning van de jaarbijdrage voor het nieuwe jaar. Een onderwerp dat de laatste jaren steeds vaker op de agenda staat is het energiebeleid en zonnepanelen. Zaken die zowel in het formele overleg als tussendoor worden besproken zijn klachten en vragen over schoonmaak en onderhoud, woningtoewijzing, veiligheid en aanpak van overlast. Andere zaken komen alleen voor wanneer hier aanleiding voor is, zoals herstructurering en nieuwbouw en ideeën voor het leefbaarheidsfonds.

3.3 De uitvoering van het reglement inzake de behandeling van klachten

Overzicht klachten Standvast Wonen via de klachtencommissie Woningcorporaties 2018:

Klachten ingediend in 2017, behandeld in 2018	0			
Klachten ingekomen in 2018	5			
Klachten nog te behandelen in 2019	1			
Totaal klachten behandeld in 2018	4	→	niet ontvankelijk	0
			kennelijk ongegrond	0
			intern opgelost bij corporatie	1
			zitting: advies ongegrond	1
			zitting: advies (gedeeltelijk) gegrond	1
			ingetrokken door klager	1

In totaal zijn in 2018 vier klachten behandeld.

De klacht die tijdens de zitting (gedeeltelijk) gegrond werd verklaard, losten we naar tevredenheid op.

3.4 Het gevoerde financiële beleid en beheer op basis van reglement

Ons beleid en beheer ligt volledig in lijn met het financieel reglement. De controller bewaakt dit en heeft bij ongewenste constateringen de bevoegdheid om hierover rechtstreeks in contact te treden met de Raad van Toezicht. Van deze bevoegdheid heeft hij ook in 2018 geen gebruik hoeven maken.

3.5 Regionaal overleg en samenwerking (overige reglementen)

PNW

Alle corporaties werkzaam in Nijmegen participeren in het Platform Nijmeegse Woningcorporaties (PNW). De belangrijkste doelstelling is het opstellen van een gezamenlijke agenda waarover met het stadsbestuur gesproken wordt. Het maken van prestatieafspraken was het belangrijkste onderwerp.

Het voorzitterschap rouleert jaarlijks. Daarnaast zijn domeinen verdeeld waarin een corporatie de anderen vertegenwoordigt. Wij vertegenwoordigen het PNW bij bijzondere huisvesting (statushouders en bijzondere bemiddeling).

PNW is in 2018 zeven keer bijeen gekomen. We bespraken de volgende thema's:

- Duurzaamheidsbeleid: organisatie van een duurzaamheidscongres Green Capital en Stook je Rijk
- Aardgasvrij Dukenburg
- Prestatieafspraken
- Verkiezingsdebat
- The next Step: educatie op wonen voor statushouders
- Samenwerking Huurdersorganisaties in Nijmegen
- Visie op de wijk Dukenburg
- Bijzondere doelgroepen
- Regionale Klachtencommissie
- Middeldure huur

Woonkr8

Naast PNW werken we in Woonkr8 samen met de andere grotere corporaties in de regio Arnhem-Nijmegen: Woonkr8 verwijst naar het samenwerkingsverband KR8: een regionaal verband dat samenwerkte ten aanzien van woningbouw, woningtoewijzing en de onderkant van de woningmarkt.

Met de opheffing van de stadsregio, heeft ook KR8 zich beraad op haar toekomst. Gezamenlijk is besloten om KR8 niet meer te beperken tot een aantal corporaties, maar alle corporaties uit de regio die mee willen doen, toe te laten. Op basis van de coalition of the willing ontstonden er werkgroepen waarbij een verschillend aantal corporaties actief is. De nieuwe naam is Woonkr8 geworden.

Wij waren in 2018 actief in de werkgroep 'passend toewijzen en woningtoewijzing', 'duurzame inzetbaarheid' en 'middeldure huur'.

Vroegsignalering

Samen met de Nijmeegse woningcorporaties doen we mee aan het convenant Vroegsignalering schulden. Ook Vitens, de zorgverzekeraars, NUON en de gemeente Nijmegen participeren. We vinden het belangrijk dat de huurder ondersteuning krijgt om een verslechtering van de financiële situatie te voorkomen.

De partijen leveren maandelijks overzichten aan bij het BKR van cliënten met kortlopende betalingsproblemen. Het BKR 'matcht' adressen waar meerdere signalen samenvallen. Deze adressen worden persoonlijk benaderd, via telefoon en huisbezoek, door een medewerker die hulp aanbiedt. Het doel is door in een vroeg stadium hulp bij betalingsproblemen te geven, later grotere problemen te voorkomen.

Weer Thuis

Weer Thuis Nijmegen is een initiatief van Standvast Wonen, RIBW en Talis om integraal samen te werken om cliënten succesvol uit te laten stromen van vormen van beschermd wonen naar zelfstandig wonen in de wijk. Het Initiatief is inmiddels opgenomen in de landelijke programma Weer Thuis! In 2018 hebben we de gemaakte afspraken uitgewerkt naar processen:

- Toewijzing
- Privacy en informatiedeling
- Overlast
- Opschalen

De buurtbeheerders, woonconsulenten en ambulant zorgverleners hebben diverse gezamenlijk trainingen gedaan. Hierdoor ontstaan korte lijntje onderling. Ook is de betrokkenheid vergroot.

3.6 De werkzaamheden van de verbonden ondernemingen

Eind 2018 had Standvast Wonen geen verbonden ondernemingen meer.