Volkshuisvestelijk verslag 2019

Samen Woonwaarts!

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% 4

1.1.3 Bevordering doorstroming 4

1.1.4 Huisvesting urgent zoekenden 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 7

1.2.3 Kwetsbare groepen 7

1.3 Kwaliteit van woningen en woningbeheer 8

1.3.1 Duurzaamheidsbeleid en maatregelen 8

1.3.2 Onderhoud en conditiemeting 10

1.3.3 Omvang en samenstelling portefeuille 11

1.4 (Des)investeringen in vastgoed 12

1.4.1 Nieuwbouw 12

1.4.2 Herstructurering en Sloop 14

1.4.3 Projecten in onderzoek of ontwikkeling 14

1.4.4 Maatschappelijk vastgoed 16

1.5 Kwaliteit van wijken en buurten 17

1.5.1 Leefbaarheid 17

1.5.2 Uitgaven leefbaarheid 19

1.5.3 Buurtfonds 19

1.5.4 Wijk- en buurtbeheer en aanpak overlast 20

2 Resultaten per gemeente

2.1 Speerpunten in woonvisie gemeente en geleverde prestatie 21

2.2 Overleg met gemeenten en de huurdersorganisaties over bijdragen woonvisie 23

3 Organisatie en bedrijfsvoering 24

3.1 Inzet en opbrengsten maatschappelijke investeringen (maatschappelijk budget) 24

3.2 Het gevoerde overleg met de betrokken bewonersorganisaties 25

3.3 De uitvoering van het reglement inzake de behandeling van klachten 26

3.4 Het gevoerde financiële beleid en beheer op basis van reglement 26
3.5 Regionaal overleg en samenwerking (overige reglementen) 26
3.6 De werkzaamheden van de verbonden ondernemingen 27

1.1 Resultaten op Rijksprioriteiten

1.2 Huisvesten van de primaire doelgroep

1.2.1 *Passend toewijzen*

Bijna alle nieuwe verhuringen (ruim 99%) aan mensen met recht op huurtoeslag wezen we passend toe (vereist 95%). In 2019 zijn de nieuwe verhuringen van sociale huurwoningen in 99% van de gevallen aan huurders met een primair inkomen verhuurd. 10 woningen vallen onder de 10% aan huurders met een middeninkomen. Het gaat hier onder andere om verhuringen aan huishoudens die vaak maar een paar tientjes boven het toetsingsinkomen zitten, maar voor wie geen passende woonruimte in het middensegment of vrije sector beschikbaar is. Soms gaat het om huishoudens waarvan bekend is dat het inkomen op korte termijn afneemt waardoor de woning op korte termijn wel passend is. Een aantal keren betreft het bestaande bouw waar na meerdere keren adverteren geen belangstelling bleek van woningzoekenden met een primair inkomen.

In bijna 89% 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 11% 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 daling.

In het kader van het vierogenprincipe pasten we in 2017 de interne controle op de inkomensregistratie aan. 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. In 2019 is daar structureel een toets op volledigheid door een sociaal consulent aan toegevoegd. Hierdoor zijn controles door de accountant 100% goedgekeurd. De controles/steekproeven organiseren we per kwartaal.

Aantal reguliere sociale verhuringen per gemeente	
Beuningen	138
Druten	86
Nijmegen	471
Totaal	*695*

Daarnaast verhuurden we in 2019 89 vrije sector woningen.

1.2.2 *Toewijzing van de vrije ruimte van 10%*

We wezen 10 woningen toe aan huurders met een inkomen boven de € 42.436,-. Dit zijn vooral woningen in het project Hengstdal waar we in het sociaal plan bijzondere afspraken maakten over de toewijzing en overige woningen in Nijmegen. Ook bij bijzondere verhuur weken we af. Dit geldt ook voor enkele verhuringen waar na meerdere keren adverteren geen belangstelling bleek te zijn van woningzoekenden met een lager inkomen. In totaal gebruikten we de vrije ruimte voor 1,4%

1.2.3 *Bevordering doorstroming*

Bevordering van de doorstroming is, zeker in Nijmegen waar de nieuwbouwmogelijkheden beperkt zijn, een belangrijk aandachtspunt. Waar de bouw van 1 starterswoning huisvesting regelt voor 1 huishouden, kan strategische nieuwbouw met specifieke toewijzingscriteria tot verhuisketens voor

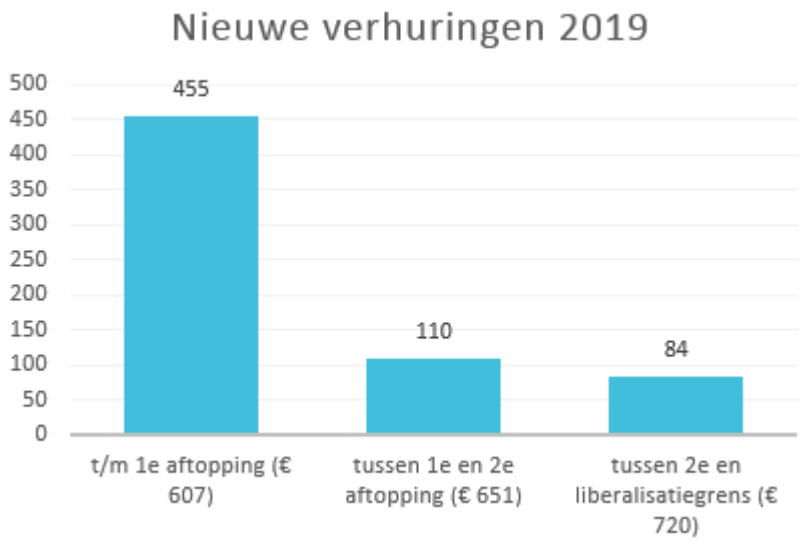
wel 4 huishoudens leiden. Tot nu toe werd hier door de beperking in het maatwerk weinig gebruik van gemaakt. Voor het complex Koningsdaal sloten we ten behoeve van de doorstroming tijdelijke contracten van 5 jaar met jongeren (18 tot 28 jaar). Voor de starters die in het algemeen niet aan bod komen voor zelfstandige woningen omdat hun meettijd te kort is, kan loting als instrument een oplossing bieden. Bij het nieuwbouwproject Hengstdal kozen we, in het kader van de vitaliteit in de wijk en om jonge gezinnen aan te trekken, als voorwaarde een minimale gezinsgrootte van 3 personen. Zo hebben we in 17 van de 27 woningen jonge gezinnen kunnen huisvesten.

1.2.4 *Huisvesting urgent zoekenden*

Urgentie-aanvragen worden verdeeld over alle corporaties in Nijmegen. Wij behandelden 142 aanvragen inclusief kans/adviesgesprekken. Dit zijn er 41 meer dan in 2018. In 31 gevallen verleenden we urgentie. Dit zijn er 10 minder dan in 2018. 62 aanvragen zijn niet in behandeling genomen doordat woningzoekenden een negatief kansadvies 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 2019 46 woningen aan woningzoekenden met een urgentiestatus.

1.2.5 *Beschikbaarheid betaalbare woningen*

De betaalbaarheid van vrijkomende sociale huurwoningen neemt sinds 2015 toe. Van de nieuwe sociale verhuringen in 2019 is 70% verhuurd met een huurprijs tot de 1e aftoppingsgrens (€ 607). In het kader van passend toewijzen is er 99 % toegewezen onder de huurtoeslaggrens tegen een KPI (belangrijke prestatie-indicator) van 95%. 73% van het totaal aantal verhuringen verhuurden we aan huurders met recht op huurtoeslag.

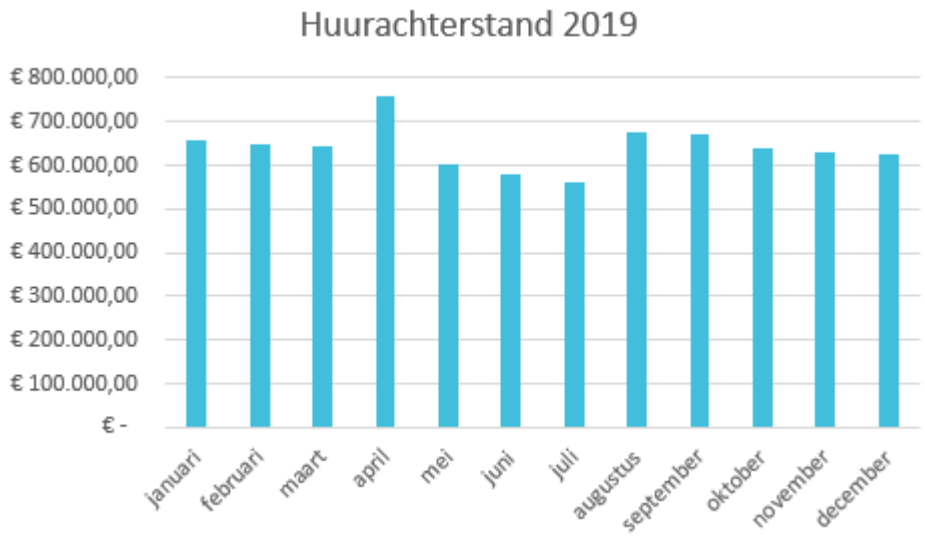


Het aanbod onder de 1e huurtoeslaggrens steeg zowel in aantallen als procentueel het sterkst.

In een krappe woningmarkt is het belangrijk dat de schaarse woonruimte efficiënt en volgens de regels gebruikt wordt. Daarom zet Woonwaarts actief in op woonfraude. Illegale onderhuur, hennep en andere vormen van misbruik pakken we streng aan. In 2019 maakten we via deze aanpak 13 woningen beschikbaar. In alle gevallen lukte dit zonder tussenkomt van een rechter. Met de gemeenten waar we actiefzijn, maakten we een begin met het maken van verdere afspraken over de aanpak van woonfraude. Dit varieert van het opzetten van regieteams tot nieuwe overeenkomsten met afspraken over het delen van informatie of toegang tot het GBA.

1.2.6 *Bewustwording woonlasten*

De huurachterstand van zittende en vertrokken huurders daalde licht van € 646.000 naar € 615.000. De achterstand van vertrokken huurders was in 2018 € 264.000 (0,47%) en in 2019 € 224.000 (0,29%). Met daarbij de opmerking dat we behoorlijk opschoonden en dat er serieus is gekeken naar dubieuze debiteuren.



In de jaarrekening rapporteren we de totale achterstand van de zittende huurders. Deze steeg van € 453.000 in 2018 naar € 543.000 in 2019. Door de fusie zijn deze cijfers alleen niet vergelijkbaar. De zuivere huurachterstand eind 2019 van zittende huurders is € 401.000. Dit is exclusief vertrekfacturen en voorstanden. In absolute zin steeg de achterstand, maar in percentage van de huursom daalde deze van 1,14% naar 0,82%.

Per kwartaal zien we dat het aantal huurders in de huurachterstand zo goed als gelijk blijft. Er zijn klein schommelingen per kwartaal.

	Huurachterstand per gemeente	
	2019	**2018**
Beuningen	€ 165.000	€ 172.000
Druten	€ 90.000	€ 119.000
Nijmegen	€ 360.000	€ 355.000
Totaal	*€ 615.000*	*€ 646.000*

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

In 2019 zegden we 27 ontruimingen aan op grond van het vonnis van de kantonrechter. We voerden 8 ontruimingen uit. Allemaal vanwege huurachterstand. In overige gevallen is na de aanzegging de huurschuld helemaal of gedeeltelijk met een betalingsregeling voldaan en trokken we de ontruiming in. Ons beleid blijft gericht op het voorkomen van ontruimingen waar het kan. Een van de

instrumenten die we inzetten om onze huurders te ondersteunen in hun financiële administratie en financiële problemen op tijd op te pakken of zelfs voor te zijn, is de voorzieningencheck van Bindkracht 10. Hiervan maakten 6 huishoudens van De Gemeenschap gebruik. Voor 2020 zetten we dit instrument in voor al onze bewoners. In Druten startte in 2019 het project Vroegsignalering. Door een koppeling van achterstanden bij verschillende organisaties (onder andere energielasten en huurachterstanden) proberen we in een vroeg stadium in contact te komen met de betreffende huurder. Doel is om aan de lopende verplichtingen te voldoen en een plan van aanpak te maken voor het inlopen van de bestande achterstanden.

Sinds november 2019 kunnen al onze bewonersgebruik maken van de betaaloptie mail to pay.

1.3 Huisvesten van bijzondere doelgroepen

1.3.1 *Toewijzing bijzondere doelgroepen*

De sociale huurwoningen verhuren we via Entree. Met uitzondering van onder andere omklapcontracten (dit zijn contracten die vanuit de instelling op naam van de cliënt komen) en gebouwen waar een directe toewijzing plaatsvindt.

De taakstelling voor de huisvesting van mensen met een verblijfsvergunning lag in 2019 iets lager dan in 2018. In 2019 is voor 54 mensen met een verblijfsvergunning, verdeeld over Beuningen, Druten en Nijmegen, voorzien in huisvesting. Vijf hiervan betrof herplaatsingen vanuit de Griftdijk.

	Beuningen	Druten	Nijmegen	*Totaal*
Aantal	17	10	27	*54*
Taakstelling 2019 (inclusief achterstand)	18	11	24	*53*
% Aantal mensen met een verblijfsvergunning	94%	90%	113%	*101%*

1.3.2 *Langer zelfstandig wonen*

Wij gaan voor levensloopgeschikte buurten en dorpen: buurten en dorpen waar bewoners in verschillende levensfases zelfstandig in hun eigen buurt kunnen blijven wonen. Het woningaanbod en voorzieningsniveau moet daarop aansluiten. In 2019 brachten we onze woningvoorraad in beeld. We onderzochten al onze woningen om te kijken of ze voldoen aan de richtlijnen voor levensloopgeschiktheid volgens de Huisvestingsverordening. Dit deden we door deskresearch en inspecties. Daarnaast bekeken we of onze woningen en complexen levensloopgeschikt zijn te maken en welke maatregelen hiervoor nodig zijn. Deze informatie legden we vast in ons primair systeem. Aangezien er in de huisvestingsverordening ‘richtlijnen’ zijn opgenomen en termen worden gebruikt als ‘bij voorkeur’, is de labeling levensloopgeschikt niet eenduidig en absoluut. Bij verhuringen (en adverteren) moeten we dus maatwerk toepassen.

1.3.3 *Kwetsbare groepen*

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. We merken niet alleen een kwantitatieve toename, maar de problematiek zelf wordt ook steeds

complexer. Daarnaast betekent toewijzing van een groter deel van onze vrijkomende woningen aan kwetsbare personen, automatisch minder toewijzingen voor regulier woningzoekenden.

Aanvragen van hulpverleningsinstanties voor cliënten die de stap naar zelfstandig wonen willen maken, beoordeelt 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 2019 voerden we met 31 huishoudens intakegesprekken. Daarnaast voerden we 12 intakegesprekken in het kader van het convenant Weer Thuis (RIBW). In 42 gevallen is de aanvraag positief beoordeeld. In totaal verhuurden we 29 woningen aan cliënten vanuit een hulpverleningsinstantie, zoals het RIBW, St. Moria, Leger Des Heils, Moviera, Driestroom en Pluryn. 13 kandidaten wachten nog op de bemiddeling.

Naast de toewijzing via de WBB realiseerden we in 2019 nog een aantal specifieke projecten voor bijzondere doelgroepen:

- In ons nieuwbouwproject in Malvert realiseerden we, in samenwerking met de Gemeente Nijmegen, 2 rolstoelgeschikte woningen. Begin 2019 verhuurden we deze woningen aan twee kandidaten die op de rolstoelwachtlijst van de Gemeente Nijmegen stonden.
- In Nijmegen-Oost verhuurden we aan Entrea-Lindenhoud een ruime bovenwoning waarin 3 jongeren samen met een maatschappelijk geëngageerde student leren om zelfstandig te wonen.
- Met OBG maakten we afspraken waardoor OBG-kandidaten die zorg nodig hebben om zelfstandig te wonen, voorgedragen kunnen om onze woningen te huren.
- Met ZZG en enkele goede-doelenorganisaties realiseerden we een balkon met loopbrug bij de locatie Wollewei waardoor ouderen met dementie meer buiten kunnen zijn.
- In Nijmegen-Oost verhuurden we een woning waar Iriszorg 6 mensen zonder woonruimte een jaar lang helpt om op adem te komen om daarna weer zelfstandig te kunnen wonen.
- In Druten kochten we een ontwikkellocatie. In het bestaande vastgoed op deze locatie verhuren we nu tijdelijk een ruimte aan Voedselbank Druten en aan Driestroom een locatie waar mensen leren kleding te maken met als doel werk te vinden.

1.4 Kwaliteit van woningen en woningbeheer

1.4.1 *Duurzaamheidsbeleid en maatregelen*

De afgelopen jaren heeft duurzaamheid een prominente plek gekregen bij de rijks-, provinciale en lokale overheid. Zo ook bij onze beide corporaties. In 2019 werkten we hard aan het verbeteren van de energieprestatie van de woningen (energielabel). Hierdoor voldeden we eind 2019 ruim aan het convenant waarin afgesproken is dat woningcorporaties in 2020 gemiddeld energielabel B behalen. In 2019 is het nationale klimaatakkoord ondertekend en besloten we een start te maken met het aardgasvrij maken van 3 wijken. Dit doen we samen met de Gemeente Nijmegen. Wij hebben in 2 wijken bezig (Hengstdal en Dukenburg).

Om te komen naar CO_2 neutrale woningvoorraad in 2050, zetten we een aantal stappen te zetten. Een aantal projecten die hieraan bijdragen zijn bijvoorbeeld:

- De start bouw van 31 appartementen met een energie prestatie coëfficiënt 0.0 (CO_2neutraal) waarmee we vooruit lopen op de wettelijke kaders.
- De 499 vooroorlogse woningen met het predicaat beschermd stadsgezicht verduurzaamd met een energielabel B of beter.

In 2019 investeerden we in totaal ruim €6 miljoen aan verduurzaming in onze bestaande woningen. Voor de komende jaren wordt dit bedrag alleen maar hoger om zo de doelstellingen in 2050 te halen, waarbij we financiële haalbaarheid en betaalbaarheid niet uit het oog mogen verliezen.

Ook startten we in 2019 met het aanbrengen van zonnepanelen op eengezinswoningen en meergezinswoningen. Van de 300 eengezinswoningen waar we dit aanboden, maakten 156 huishoudens hier gebruik van. Hierdoor daalt de energierekening voor de bewoners zetten we een stap in de woonlasten- en CO_2-reductie. Omdat we nog lang niet alle meergezinswoningen voorzien hebben van zonnepanelen voor de gebouw gebonden elektrabehoefte, sloten we hiervoor contracten af voor de levering van groene stroom die is opgewekt op Nederlandse bodem.

Hieronder zie je de energielabels per 31 december 2019.

A++	0,1%
A+	0,6%
A	30%
B	23%
C	32%
D	7%
E	4%
F	2%
G	1%
Eindtotaal	**100,00%**

Gezien het maatschappelijke debat rond verduurzaming en de genomen overheidsbeslissingen in het kader van de reductie van CO_2 en vermindering van de aardgasproductie, vond er in 2019 veel en intensief overleg plaats over het beleid richting de toekomst. Duurzaamheid gaat een steeds prominentere rol spelen en daarom startten we in 2019 met het formuleren van ons nieuwe beleid op belangrijke maatschappelijke thema's. De thema's die wij hier belangrijk in vinden zijn:

- CO_2reductie
- Bewonersgedrag
- Circulariteit
- Biodiversiteit
- Klimaatadaptatie
- Eigen organisatie

We staan voor een grote uitdaging. De weg naar CO_2-neutraliteit wordt voor ons op dit moment becijferd op een bedrag tussen de 5 tot 7 keer de jaaromzet. Als we weten dat dat onze opgave voor de komende 30 jaar is, onze stip op de horizon, dan mag het duidelijk zijn dat alles op alles gezet moet worden om de goede stappen te gaan zetten.

1.4.2 *Onderhoud en conditiemeting*

In 2019 voerden we voor ruim € 13,4 miljoen aan werkzaamheden uit op het gebied 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). Om de in 2017 ingezette kwaliteits- en professionaliseringsslag te continueren in het onderhoud aan de binnenkant van de woningen, voerden we in 2019 een inhaal- en verbeterslag van keukens, badkamers en toiletten (de zogenaamde KBT's) uit. Voor de totale onderhoudsopgave hadden we een totaalbedrag van € 12,5 miljoen begroot. Alle werkzaamheden in het planmatig onderhoud die we in 2018 planden volgens de conditiesturing en de meerjarenonderhoudsbegroting, voerden we in 2019 ook daadwerkelijk uit.

We voerden in 2019 ook voor ruim € 2 miljoen uit aan werkzaamheden in het kader van (doorlopend) contractonderhoud. Zoals het onderhoud aan liften, cv-installaties, ventilatiesystemen, brandmeld- en beveiligingsinstallaties en riolering. Dit was volgens de begroting.

Ook liep in 2019 de uitvoering van het (meerjarig) project in het kader van optimalisering van de brandveiligheid van onze gestapelde woningen. Dit is een grote meerjarige investering waaraan we in 2019 ruim € 2,4 miljoen uitgaven. 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.

Mede door de toenemende capaciteitskrapte en prijsstijgingen bij marktpartijen, realiseerden we de totale onderhoudswerkzaamheden in 2019 niet binnen het budget. We realiseerden wel de doelen en de aantallen en leverden daarmee een belangrijke bijdrage aan de kwaliteit en instandhouding van onze sociale woningvoorraad.

Op basis van de eerder vastgestelde ketenrijpheid, kozen we planmatig onderhoud uit om binnen onze organisatie als eerste de ontwikkeling richting ketensamenwerking te verkennen. Met de fusie van mei 2019 tot Woonwaarts, voerden we met betrokken partijen opnieuw overleg. In de loop van 2019 bereikten we met vijf ketenpartners definitief overeenstemming over de samenwerking en het daarbij te hanteren 'prijzenboek' en de van toepassing zijnde (gedempte) indexeringen. Dit alles moet er toe leiden dat we, na evaluatie en bijstelling, begin 2020 de basisovereenkomsten in het kader van resultaatgericht samenwerken (RGS-methodiek) met de vijf ketenpartners afsluiten. Het belangrijkste doel van de ketensamenwerking is een betere effectiviteit in het onderhoud, verhoogde efficiëntie voor zowel de partners als voor ons en een hogere tevredenheid bij onze bewoners bij onderhoudsprojecten.

Asbestsanering

Om er voor te zorgen dat op termijn al onze woningen vrij van asbest zijn, besteedden we in 2019 ruim € 2,5 miljoen aan inventarisatie en sanering van asbest. Het ging om zowel planmatige saneringen als om saneringen tijdens mutatiewerkzaamheden (deels ook saneringen van zogenaamde huurderstoepassingen). Bij de verwijdering van asbest hebben we regelmatig te maken met extra kosten voor inspectie, (lab)analyse en (destructief) onderzoek. De kosten zijn moeilijk te voorspellen en leiden regelmatig tot een bovenmaatse kostenpost. Voldoende aanleiding voor een herijking van ons asbestbeleid in 2020. In 2019 deden zich gelukkig geen bijzondere calamiteiten voor waarbij (ongecontroleerde) asbestverontreiniging aan de orde was.

Onderhoudskosten per gemeente in € (exclusief toegerekende organisatiekosten)			
	DAEB	Niet-DAEB	*Totaal*
Beuningen	5.323.234	831.223	*6.154.457*
Druten	3.065.746	300.239	*3.365.984*
Nijmegen	14.114.950	1.654.879	*15.769.830*
Totaal	*22.503.930*	*2.786.341*	*25.290.271*

1.4.3 *Omvang en samenstelling portefeuille*

Op 31 december 2019 telde onze portefeuille 11.730 verhuureenheden (vhe's), waarvan 10.825 zelfstandige huurwoningen, 70 onzelfstandige huurwoningen met gedeelde voorzieningen, 332 intramurale zorgeenheden en 503 niet-woningen zoals garages, maatschappelijk vastgoed en andere vastgoedobjecten.

In onderstaande tabellen zie je de omvang en samenstelling van onze portefeuille per gemeente. We maken onderscheid tussen onze DAEB- en niet-DAEB portefeuilles.

DAEB (gereguleerd, sociaal vastgoed)					
	Zelfstandige huurwoningen	Onzelfstandige huurwoningen	Intramurale zorgeenheden	Niet woningen	*Totaal*
Beuningen	2.200	0	18	0	*2.218*
Druten	1.605	14	55	0	*1.674*
Nijmegen	5.991	56	251	190	*6.488*
Totaal	*9.796*	*70*	*324*	*190*	*10.380*

Niet-DAEB (commercieel vastgoed)					
	Zelfstandige huurwoningen	Onzelfstandige huurwoningen	Intramurale zorgeenheden	Niet woningen	*Totaal*
Beuningen	247	0	0	6	*253*
Druten	160	0	0	14	*174*
Nijmegen	622	0	8	293	*923*
Totaal	*1.029*	*0*	*8*	*313*	*1.350*

Totaal DAEB en Niet-DAEB					
	Zelfstandige huurwoningen	Onzelfstandige huurwoningen	Intramurale zorgeenheden	Niet woningen	*Totaal*
Beuningen	2.447	0	18	6	*2.471*
Druten	1.765	14	55	14	*1.848*
Nijmegen	6.613	56	259	483	*7.411*
Totaal	*10.825*	*70*	*332*	*503*	*11.730*

Ontwikkeling omvang portefeuille per gemeente in 2019

De samengestelde portefeuilles van Standvast Wonen en De Gemeenschap telde op 31 december 2018 11.193 huurwoningen[1]. Op 31 december 2019 telde de portefeuille van Woonwaarts 11.227 huurwoningen. Per saldo groeide onze portefeuille in 2019 met 34 huurwoningen.

De groei van het aantal huurwoningen realiseerden we, geheel volgens onze portefeuillestrategie, volledig in de gemeente Nijmegen. De portefeuille in Nijmegen groeide in 2019 met 90 woningen. Het aantal woningen in de landelijke gemeenten Beuningen en Druten nam in 2019 met 56 woningen af, waarvan 3 woningen in de gemeente Beuningen en 53 woningen in de gemeente Druten.

Samenstelling portefeuille naar de verschillende huursegmenten[2] per gemeente

Van de 10.825 zelfstandige huurwoningen vallen 1.732 woningen (16%) in het goedkope huursegment (huur < €424,44), 5.605 woningen (52%) in het huursegment betaalbaar 1 (huur > € 424,44 en ≤ € 607,46), 1.493 woningen (14%) in betaalbaar 2 (huur > € 607,46 en ≤ € 651,03), 1.435 woningen (13 %) in het huursegment duur sociaal (huur > € 651,03 en ≤ € 720,42) en 560 woningen (5%) in het middeldure huursegment (huur > € 720,42 tot maximaal € 900,-).

	Goedkoop (≤ 424,44)	Betaalbaar 1 (> 424,44 ≤ 607,46)	Betaalbaar 2 (> 607,46 ≤ 651,03)	Duur sociaal (> 651,03 ≤ 720,42)	Middelduur (> 720,42)	*Totaal*
Beuningen	254	1.328	370	358	137	*2.447*
Druten	144	1.004	309	222	86	*1.765*
Nijmegen	1.334	3.273	814	855	337	*6.613*
Totaal	*1.732*	*5.605*	*1.493*	*1.435*	*560*	*10.825*

Samenstelling portefeuille zelfstandige huurwoningen naar woningtypen per gemeente

Van de 10.825 zelfstandige huurwoningen zijn 5.734 (53%) grondgebonden eengezinswoningen, 1.443 (13%) galerijwoningen, 3.129 (29%) portiekwoningen en 481 (4%) maisonnettewoningen. 38 woningen zijn van een ander type, zoals focuswoningen, rugzakwoningen etc.

	Eengezins-woning	Galerijwoning	Portiek-woning	Maisonnette woning	Overige woning-typen	*Totaal*
Beuningen	1.601	327	519	0	0	*2.447*
Druten	1.292	206	223	44	0	*1.765*
Nijmegen	2.841	910	2.387	437	38	*6.613*
Totaal	*5.734*	*1.443*	*3.129*	*481*	*38*	*10.825*

1.5 (Des)investeringen in vastgoed

1.5.1 *Nieuwbouw*

Bij de nieuwbouwprojecten besteden we veel aandacht aan een zo optimaal mogelijke diversiteit in typologieën en huurklassen. Begin 2019 leverden we 25 (van de totaal 31) woningen op in het project Hengstdal fase 2. Het project Koningsdaal werden in totaal 75 appartementen opgeleverd waarvan 38 voor jongeren tot 23 jaar, hierbij is tevens een ruimte opgeleverd die kan worden ingevuld met een maatschappelijk doel en een wasserette bedoeld voor de jongeren die geen

[1] Zelfstandige huurwoningen, onzelfstandige huurwoningen en intramurale zorgeenheden samen, exclusief 120 tijdelijke verhuureenheden aan de Griftdijk.
[2] Indeling huursegmenten prijspeil 1 januari 2019.

wasmachine aansluiting in het appartement hebben. Voor fase 3 ontwikkeld en we een nieuw plan waarvan de uitvoering waarschijnlijk in 2020 plaatsvindt. In 2019 is met de fusie tot Woonwaarts ook de projectenportefeuille van haar voorgangers samengevoegd. Beide partijen kenden hun eigen projectfasering en besluitvormingsdocumenten. Deze processen en fasedocumenten stemden we op elkaar af en legden we (opnieuw) vast in een nieuw Investeringsstatuut.

Project	Aantal woningen	Assetklassen	Doelgroep	Huurprijs (prijspeil 2018)	Huurklasse(n)	Bijzonderheden
Hengstdal, Nijmegen: herstructurering 25 van de 31 woningen	6	grote eengezinswoning	gezinnen	€ 597,--	Eerste aftoppingsgrens	Toewijzing voor eengezinswoningen d.m.v. eis minimale gezinssamenstelling van 3 personen en via loting.
	17	grote eengezinswoning	gezinnen	tussen € 610 en € 640,--	Tweede aftoppingsgrens	
	2	klein appartement zonder lift	jongeren	€ 417,--	Goedkoop	
Koningsdaal	38	klein appartement met lift	Jongeren	417,--	Goedkoop	
	25	klein appartement met lift	gezinnen	597,--	Eerste aftoppingsgrens	
	12	middelgroot appartement met lift	gezinnen	tussen € 610 en € 640,--	Tweede aftoppingsgrens	

Projecten in realisatie

In 2019 zijn de projecten Kerkplein te Beuningen en de Tooropstraat in Nijmegen en de Vlakkers in Druten van start gegaan. De oplevering van project Tooropstraat wordt in het tweede kwartaal van 2020 verwacht. Project Kerkplein met een verwachte bouwtijd van 12 maanden zal eind 2020 of begin 2021 opgeleverd worden.

In 2019 zaten onderstaande projecten in de realisatiefase:

Project	Aantal woningen	Assetklasse	Doelgroep	Huurprijs (prijspeil 2019)	Huurklasse(n)
Tooropstraat Nijmegen: 31 appartementen	18	klein appartement met lift		€ 607,--	eerste aftoppingsgrens
	13	Zeer klein appartement met lift	Eenpersoonshuishouden tot 28 jaar	€ 424,--	Kwaliteits kortingsgrens
Kerkplein Beuningen: 30 appartementen	22	klein appartement met lift	20% senioren, overig labelvrij	€ 607,--	Eerste aftoppingsgrens
	8	middelgroot appartement met lift	20% senioren, overig labelvrij	€ 620,-	Tweede aftoppingsgrens

1.5.2 *Herstructurering en Sloop*

Project Vlakkers in Druten
In 2019 namen we voor de Vlakkers een realisatiebesluit. 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 5 of 4 in eigendom komen van Woonwaarts.
- 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 startte in de zomer van 2019. De eerste 12 woningen zijn in december 2019 opgeleverd. De overige woningen leveren we in het tweede kwartaal van 2020 op.

Project Hengstdal fase 3 in Nijmegen
Door ingrijpende wijzigingen van de uitgangspunten zijn de 10 duplex- en 3 eengezinswoningen in 2019 opnieuw ontwikkeld. Nieuwe uitgangspunten zijn onder andere:

- Nu al gasloos maken
- Minimaal energie label A
- Streefhuur onder de tweede aftoppingsgrens
- Niet instandhoudings- maar levensduur verlengend onderhou

Ook startten we onderzoek om de woningen niet te ont-duplexen. Start realisatie en oplevering staan voor het tweede en derde kwartaal 2020 gepland.

Project Klokkenslagstraat in Druten
In 2018 en 2019 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 is door de hoge kosten niet haalbaar. De voorbereiding voor de sloop van de 12 eengezinswoningen is eind 2019 gestart. Uitvoering van de sloopwerkzaamheden staat gepland voor maart t/m mei 2020. Tegelijkertijd onderzoeken we om de locatie in te zetten bij een gezamenlijk initiatief met Ontwikkelaar KlokGroep in het project De Dijk.

1.5.3 *Projecten in onderzoek of ontwikkeling*
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. Met de samenvoeging van de projectenportefeuilles van de beide voorgangers, heeft Woonwaarts een omvangrijke portefeuille in beheer. Onderstaand een overzicht van lopende projecten. De overige projecten zitten nog in de onderzoeksfase of in de aanloop naar een eerste uitwerking van de betreffende ontwikkeling. In 2019 hadden we de volgende projecten in onderzoek en/of (her)ontwikkeling:

- Vlierestraat/Montessori-locatie in Nijmegen
  We onderzoeken, in samenwerking met de gemeente, 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 30 eenheden afnemen voor intramurale zorg. De eenheden zullen minimaal 15 jaar verhuurd worden aan de Waalboog. Daarna is er de mogelijkheid om er, met een klein verbouwing, 39 zelfstandig te verhuren woningen van te maken.

- Hof van Nijmegen (HAN locatie)
  Op de oude locatie van de HAN ontwikkelt KlokGroep 156 woningen. Woonwaarts neemt 62 woningen turn key af: 42 appartementen en 20 grondgebonden woningen. De geplande start is eind 2020 met de nieuwbouw van de appartementen. De oplevering van de appartementen wordt een jaar later verwacht en de grondgebonden woningen volgen een half jaar later.

- Wilgenland Deest
  We onderzoeken een herstructurering van de wijk Wilgenland in Deest. Het ontwikkelbesluit behandelen we in 2020. 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 KlokGroepin 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 30 sociale huurappartementen turn-key kunnen afnemen.
  Medio 2020 verwachten we hier meer duidelijkheid over.

- 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 Nijmegen een geschikte locatie voor gezocht.

- Molukkenstraat
  In 2019 is in samenwerking met de gemeente Nijmegen onderzocht of realisatie van 24 sociale huurappartementen mogelijk is aan de Molukkenstraat. Uit het onderzoek is gebleken dat het transformeren van het voormalig schoolgebouw (De Blauwe Buut aan de Molukkenstraat) in combinatie met nieuwbouw mogelijk is. De Gemeente start in 2020 de benodigde bestemmingsplanprocedure op. Naar verwachting wordt de realisatie in 2021 opgestart waarna de appartementen in 2022 gereed komen.

- Sint Agnetenweg
  In 2019 is het besluit genomen de locatie Sint Agnetenweg te ontwikkelen. Het project betreft 45 zorgappartementen. Deze appartementen worden middels een turn-key overeenkomst met KlokGroep ontwikkeld. De Waalboog huurt voor een periode van 15 jaar de wooneenheden. Huurprijs is € 607,- (peildatum 2019) per appartement. Genoemde huurprijs is exclusief specifieke afbouwwensen van € 43,-. Start van deze nieuwbouw is, afhankelijk van bezwaarprocedures, gepland medio 2021.

- Lankforst

  Herstructureringsonderzoek naar de maisonnettes in Dukenburg. Het gaat in totaal om 120 woningen waarvan wordt onderzocht hoe we hier een kwaliteitsimpuls kunnen geven. Diverse scenario's worden uitgewerkt. Naar verwachting kan er in 2020 een investeringsbesluit genomen worden.

- De Ruyterstraat in Weurt

  We zijn in gesprek met de gemeente Beuningen over de aankoop van een perceel aan de Ruyterstraat in Weurt. Op deze locatie kunnen we ongeveer 16 appartementen bouwen. In 2020 start hiervoor de bestemmingsplanprocedure. De start bouw is 2021.

- Toekomstvisie OBG Nijmegen

  In 2019 hebben we samen met Oud Burgeren Gasthuis een eerste toekomstvisie opgesteld. In deze visie is gekeken hoe we het gebied toekomstbestendig kunnen maken wat betreft vastgoed en zorgverlening. In 2020 werken we deze visie verder uit.

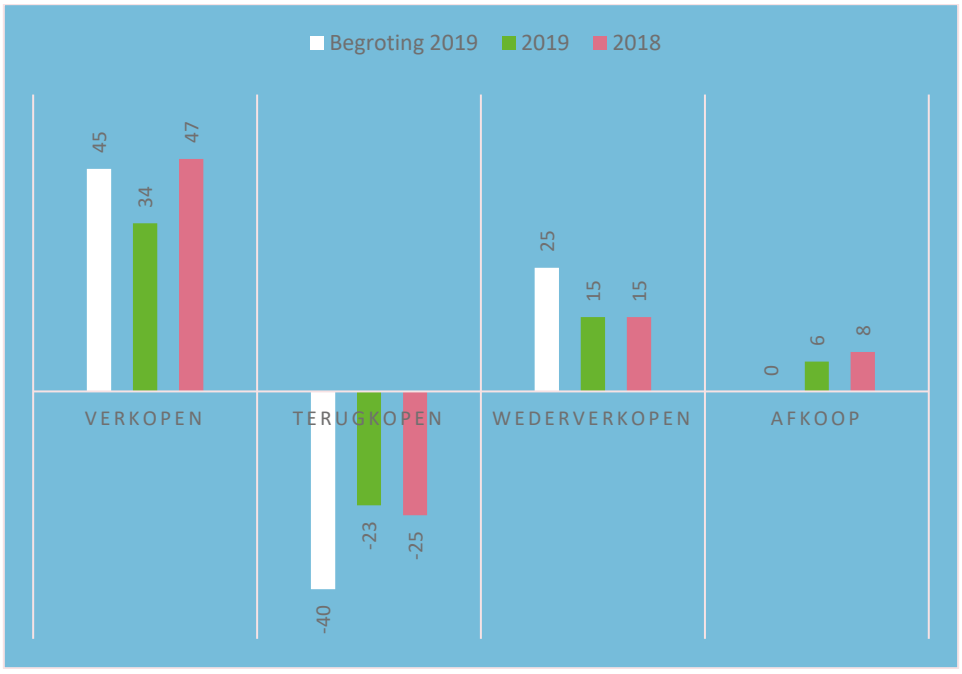
1.5.4 *Maatschappelijk vastgoed*

Irenestraat in Druten

In 2019 kochten we van ZZG een locatie aan de Irenestraat in Druten. De huidige bebouwing blijft verhuurd aan De Voedselbank Druten en De Driestroom, totdat we de ontwikkelplannen voor sociale huurappartementen rond hebben. De planning is dat het gebouw niet gesloopt wordt voor 2021.

1.5.5 *Verkoop*

Het aantal te verkopen woningen is in 2019 gelijk gesteld aan 2018. Voor de gemeente Beuningen en Nijmegen Oost werd de verkoopstop die in 2018 is ingeroepen in 2019 gehandhaafd. Dat betekent dat er minder woningen beschikbaar kwamen voor de verkoop. De woningen die in de verkoop kwamen, verkochten we door de gunstige marktomstandigheden (veel vraag, weinig aanbod) snel. De gemiddelde verkoopprijs steeg naar € 190.000 (begroting: € 166.000). Voor het gehele bezit geldt dat over het algemeen ruim meer wordt geboden dan de vraagprijs, welke is gebaseerd op actuele taxatiewaarden.



Er is ten opzichte van 2018 een lichte afname van het aantal terugkopen van woningen die verkocht zijn op basis van de Slimmer Kopen regeling. In 2019 kochten we 23 woningen terug. Dit is minder dan begroot. Dit komt enerzijds doordat een deel van de eigenaren gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid de Slimmer Kopen regeling af te kopen in plaats van de woning terug te verkopen aan Woonwaarts. Anderzijds zien we dat door de verminderde kans om door te stromen op de woningmarkt het terug verkopen aan Woonwaarts stagneert.

1.6 Kwaliteit van wijken en buurten

1.6.1 *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 alle gemeenten waar we bezit verhuren participeren we in de aanwezige sociale wijkteams, regieteams en leveren we een bijdrage aan het project buurtbemiddeling.

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
In wijken die lager scoren op vitaliteit gaan we samen met de gemeente en welzijns- en zorginstellingen aan de slag om de leefbaarheid te verbeteren. Hierbij kijken we vanuit verschillende disciplines en vakgebieden en werken we ‘stigmaloos’. Dit wil zeggen dat we iedereen benaderen vanuit de gedachte wat bewoners kunnen in plaats van wat zij minder goed kunnen.

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.

Lokaal Zorgnetwerk
Samen met gemeente en politie bespreken we op casusniveau huishoudens met meervoudige problematiek. Het doel van dit overleg is om knelpunten te signaleren, de situatie te stabiliseren en bewoners toe te leiden naar passende hulp die hen instaat stelt om hun problemen aan te pakken en duurzaam op te lossen.

Casusoverleg Perspectief
In dit overleg bespreken welzijnswerkers en (woon)begeleiders samen moeilijke casussen. Wat gaat er goed en wat kan er beter? Door samen casuïstiek te bespreken leren professionals van elkaar. Maar leren zij ook waar meerwaarde te creëren is door samen te werken.

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. Een van die initiatieven is het organiseren van een Thuismarkt in de gemeente Druten op 16 mei 2020 in de Pax Christi school. Dit doen we met diverse instanties uit Druten, waarbij Woonwaarts aanwezig is.

Renovatie 'kleine' Vlakkers
Renovatie is een ingrijpende gebeurtenis. Het eerste deel van de renovatie van Vlakkers is nu afgerond. Drie appartementen zijn permanent bewoond, in zes appartementen wonen bewoners die nog gaan wisselen naar de 'grote' Vlakkers en drie appartementen zijn geadverteerd en inmiddels ook bewoond. Het adres is gewijzigd van Vlakkers naar Koekoek.

Renovatie 'grote' Vlakkers
De renovatie van de 'grote' Vlakkers start de derde week van januari 2020.

Wilgenland in Deest
De wijk Wilgenland in Deest is al langere tijd onderwerp van gesprek. Doel was om te komen tot een herstructureringsplan waar ook sloop onderdeel van zou uitmaken. Samen met de Klankbordgroep is hiertoe een sociaalplan renovatie en een sociaal plan sloop gemaakt. Als gevolg van onder andere onduidelijkheid over de energietransitie in Druten zijn de plannen in de koelkast gezet. Aan de bewoners is gecommuniceerd dat er voor juli 2021 geen ingrepen plaatsvinden vinden in de wijk.

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. De door Woonwaarts gebruikte methodiek is in Aedes-verband besproken. We hebben daar goede reacties en tips uit ontvangen.

50 kopjes koffie
Ook in 2019 is het project 50 kopjes koffie voortgezet. In het voorjaar 2019 is, in samenwerking met gemeente en Bindkracht 10, een bijeenkomst geweest in de Malvert. Er was een redelijke opkomst vanuit omwonenden die verschillende problemen hebben aangedragen.

Yammer
In het nieuwbouwcomplex Koningsdaal is Yammer als digitaal communicatieplatform opgezet. Toekomstige bewoners van dit complex konden zo al voor de oplevering van hun woning op een laagdrempelige manier in contact komen met elkaar en met Woonwaarts. Ze werden van tevoren op de hoogte gehouden over de vorderingen van de bouw en ze wisselden met elkaar al informatie uit. Het communicatieplatform in de vorm van het sociale medium Yammer blijkt een goed middel te zijn voor het bevorderen van de cohesie. De bewoners vinden elkaar zo sneller dan het ouderwetse 'even aanbellen'. Het 'live' contact is daarna makkelijk geregeld.

Tuindag Cipresstraat
Bij de flats aan de Cipresstraat liggen grote tuinen. Het onderhoud van de tuinen is op meerdere adressen matig tot slecht. Daar zijn meerdere redenen voor. De tuinen zijn niet toegankelijk vanuit de woning, de tuinen zijn erg groot en het ontbreekt bij een aantal bewoners aan belangstelling, kunde en/of financiële middelen. We deden onderzoek of het loskoppelen van de woning en tuin een

oplossing biedt. Daar bleek te weinig draagvlak voor. In de gesprekken met bewoners werd de eerder georganiseerde tuindag vaak genoemd als een goede stimulans om de tuin bij te houden. Daarom organiseerden we ook in 2019 weer een tuindag, waarbij we meer bewoners wilden laten aanhaken. Dat lukte door voorwerk van de wijkbeheerders. We stelden een hoveniersploeg, containers en tuingereedschap beschikbaar. Van de 35 tuinen is er die dag in 27 tuinen gewerkt. Bij meer dan de helft werkten de bewoners met de hovenier mee. Bij 10 tuinen konden bewoners dat niet door leeftijd of om andere redenen. Bewoners zorgden voor koffie en thee en voorzagen de ploeg van cake en bitterballen.

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. Woonwaarts sloot zich hier ook bij aan.

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 Woonwaarts 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.

1.6.2 *Uitgaven leefbaarheid*
Hieronder zie je de uitgaven voor leefbaarheid per gemeente. Er is een splitsing gemaakt tussen out of pocket uitgaven (€ 410.255) en toerekening van organisatiekosten (€ 998.513). De out of pocket kosten zijn kosten in het kader van woonmaatschappelijk werk, aanleg/onderhoud infrastructuur en overlast/veiligheid.

Leefbaarheidsuitgaven per gemeente in €				
	Beuningen	**Druten**	**Nijmegen**	**Totaal**
Leefbaarheidsuitgaven	66.383	41.767	302.105	410.255
Overige leefbaarheidsbijdragen (personeel)	189.978	189.978	618.557	998.513
Totaal	*256.361*	*231.745*	*920.662*	*1.408.768*

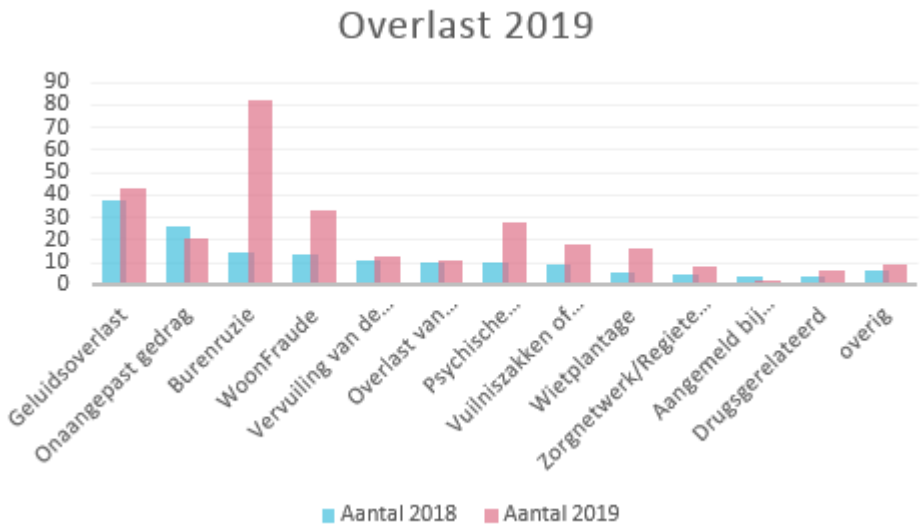
1.6.3 *Buurtfonds*
Met het Buurtfonds ondersteunen we huurders die zich inzetten voor hun directe woonomgeving en hier goede ideeën voor hebben. Zo dragen we bij aan leuke, veilige, schone en gezellige buurten en dorpen.

In 2019 ontvingen we 21 aanvragen; 3 uit (gemeente) Beuningen, 4 uit (gemeente) Druten en 14 uit Nijmegen. In totaal voor ongeveer € 6.000,-.
Van deze aanvragen zijn er 4 afgewezen omdat het een sponsorverzoek betrof, een aangelegenheid van de gemeente was of omdat er onder bewoners onvoldoende draagvlak was. De aanvragen varieerden van een bankje in de hal, hogedrukreiniger tot bladblazer en ander tuingereedschap.

1.6.4 *Wijk- en buurtbeheer en aanpak overlast*

We maakten in 2019 een begin met het vergroten van de zichtbaarheid van onze wijkbeheerders in de wijk onder andere door meer fysieke aanwezigheid en herkenbaarheid door uniforme kleding en flyers. Daarnaast voerden we gesprekken met diverse partijen over de mogelijkheid om een uitvalsbasis in de wijk te creëren of om gebruik te maken van bestaande voorzieningen zoals STIP.

In 2019 ontvingen we 292 overlastmeldingen. Vergelijking met het jaar 2018 is niet opportuun vanwege de fusie. Wat wel opvalt is dat er bij vml. De Gemeenschap meer meldingen werden vastgelegd in het primaire systeem.
Van de overlastmeldingen komt 80% uit Nijmegen, 11% uit Druten en 9% uit Beuningen.



Opvallend is dat burenruzies nu de hoofdmoot vormen van de overlastmeldingen. Waarschijnlijk ligt hier een andere wijze van registratie aan ten grondslag. We zien echter ook toenemende onverdraagzaamheid. Huurders stappen minder snel op elkaar af om persoonlijk een probleem op te lossen. Steeds vaker wordt meteen de corporatie ingeschakeld onder het mom van ‘jullie zijn als verhuurder verantwoordelijk’. In toenemende mate schakelen mensen buurtbemiddeling in voor eenvoudige overlastzaken zoals burengeschillen. Wij richten ons meer en meer op complexe overlastzaken. Onze wijkbeheerders 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 ontwikkelen we 30 levensloopgeschikte woningen
In 2019 startten we met de bouw van 30 levensloopgeschikte appartementen aan de rand van het centrum van Beuningen. Dicht bij diverse voorzieningen en zorgcentrum Alde Steeg. Met de realisatie van dit project (naar verwachting derde kwartaal 2020) ronden we ruim een decennium van werken aan verbetering van het centrumgebied in Beuningen af.

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

Druten

Vitaliseren van de buurt Vlakkers
In nauwe samenwerking met de gemeente Druten ontwikkelden we een plan om de kwetsbare buurt de Vlakkers vitaal te maken door 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. In 2019 is aan diverse fases van dit project gewerkt. Naar verwachting leveren we de laatste fase in 2020 op waarmee het totale project is afgerond in de tweede helft van dat jaar.

Wilgenland (Deest)
In juli 2019 informeerden we de bewoners van Wilgenland (Deest) dat we nog geen definitief plan hebben voor onze huurwoningen in die wijk. We voerden wel gesprekken met de gemeente over de energietransitie in Deest en onze plannen in Wilgenland. Er zijn op dit moment verschillende ontwikkelingen die kansen bieden voor de toekomst van Deest. Door deze ontwikkelingen te koppelen aan de plannen voor Wilgenland en samen op te pakken, benutten we deze kansen zo goed mogelijk. Samen met een aantal betrokken bewoners en partijen werkten we een aantal toekomstdromen uit, de Toekomstsvisie Deest. De gemeente omarmt deze toekomstvisie. Samen met andere partijen zoals de Dorpsraad i.o. kijken we hoe we deze dromen verder kunnen brengen. Want alleen in samenwerking met anderen zorgen we voor een sociaal duurzame wijk.

De gemeente Druten stelde de Routekaart Energieneutraal Druten 2040 vast
Deze routekaart geeft aan op welke manier Druten de ambitie ‘Energieneutraal in 2040’ wil bereiken. Deest komt in deze Routekaart als een mogelijk eerste project voor duurzame verwarming naar voren. Op dit moment onderzoeken we de verschillende manieren om duurzame verwarming te realiseren. De uitkomst van dit onderzoek kan invloed hebben op de plannen voor Wilgenland.

Nijmegen

Tooropstraat: Duurzame en betaalbare huisvesting voor starters
In 2019 is een start gemaakt met de bouw van 32 sociale huurappartementen voor starters in een duurzaam appartementencomplex aan de Tooropstraat in Nijmegen Oost. Dit was oorspronkelijk een project van Standvast Wonen. De verwachte oplevering is in de eerste helft van 2020.

Koningsdaal
In april 2019 werd complex Koningsdaal aan de Winselingseweg opgeleverd. Dit project bestaat uit 75 nieuwbouwappartementen in diverse huurprijscategorieën. Dit complex was een ontwikkeling van De Gemeenschap.

Molukkenstraat
In 2018 heeft De Gemeenschap een bod uitgebracht op deze locatie in de wijk Galgenveld. In mei 2019 zijn de gesprekken hierover met de gemeente Nijmegen (eigenaar van de grond en het schoolgebouw) geïntensiveerd en besloten we dat we op de locatie Molukkenstraat 24 appartementen gaan ontwikkelen door middel van transformatie van het bestaande schoolgebouw en een deel nieuwbouw.

Spoorbuurt
In 2019 is fase 2 van de het groot onderhoudsproject aan 499 vooroorlogse woningen van voorheen De Gemeenschap in de Spoorbuurt (Nijmegen Oost) afgerond. Bij de onderhoudswerkzaamheden zijn de woningen ook verduurzaamd en opgeleverd met energielabel B of beter.

Malvert
In 2018 leverden we 50 seniorenappartementen op waarbij we onszelf ten doel hebben gesteld om particulier autobezit om te zetten in het delen van auto's. Dit project was een experimenteel samenwerkingsverband met een leasebedrijf. Het doel was om gebruiksgegevens te verkrijgen over de mogelijkheden om deelauto's in te zetten bij een huurcomplex en zo minder parkeerplaatsen te hoeven bouwen bij een nieuwbouwcomplex. Er waren voor Woonwaarts noch voor de huurders vaste kosten aan verbonden. Huurders betaalden alleen bij gebruik. Het project is na één jaar beëindigd. Reden is dat zich ongeveer 20 bewoners aanmeldden, maar in de praktijk waren er maar 3 gebruikers. Dat betekent dat de vaste kosten niet gedekt werden. Autodelen kan wel weer worden ingezet, maar dan op basis van een ander betaalmodel.

Lankforst
Onze maisonnettes in Lankforst (Dukenburg) zijn toe aan vernieuwing. De Gemeenschap had hiervoor al enige tijd aandacht en in 2019 is dit door Woonwaarts verder uitgewerkt in een visie op het gebied. Op basis van deze visie kan in 2020 verder worden gewerkt aan concrete plannen. Een viertal opties wordt onderzocht. We benaderen het project vanuit de strategische speerpunten van Woonwaarts waarbij sociaal duurzaam leidend is voor het resultaat dat we wensen voor de wijk. Tegelijkertijd loopt het gesprek over aardgas vrijmaken van Dukenburg met de gemeente Nijmegen en andere belanghebbenden. Ook de voortgang hiervan wordt meegenomen in het uiteindelijke besluit over de toekomst van de maisonnettes in Lankforst.

Hof van Nijmegen
Op de oude HAN-locatie aan de Schuylenburgweg ontwikkelt KlokGroep 156 woningen. In 2019 is besloten dat we op deze locatie 62 woningen (42 appartementen en 20 eengezinswoningen) turn-key afnemen. Start bouw wordt voorzien voor het tweede kwartaal 2020.

Doddendaal
Op de locatie van de voormalige Intersport in het centrum van Nijmegen nemen we 30 appartementen turn-key af van de ontwikkelaar. Deze zijn bestemd voor huisvesting van ouderen met een zorgvraag. Hiervoor sluit Woonwaarts een overeenkomst met De Waalboog. Start bouw zal naar verwachting medio 2020 zijn en oplevering wordt verwacht in 2021.

Agnetenweg
Op deze locatie in Lindenholt gaan we 42 appartementen bouwen ten behoeve van beschermd wonen. Hiertoe wordt een overeenkomst met De Waalboog gesloten. Net als de realisatie van de

zorgappartementen op locatie Doddendaal, voorziet ook de ontwikkeling aan de Agnetenweg in een behoefte van de stad voor een specifieke doelgroep. Hiermee geeft Woonwaarts invulling aan het planningskader Wonen en Zorg van de gemeente Nijmegen en aan prestatieafspraken die we maakten met de gemeente en onze huurdersvertegenwoordiging.

2.2 Overleg met gemeenten en de huurdersorganisaties over bijdragen woonvisie

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 zes corporaties actief en worden de prestatieafspraken van deze corporaties met de gemeente gelijktijdig en transparant gemaakt en vastgelegd in een samenwerkingsagenda. Deze is voor Nijmegen in 2019 geactualiseerd. 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. Naast de stedelijke afspraken die voor alle corporaties en HBV's gelden, heeft iedere corporatie en HBV de kans om individuele tripartite afspraken te maken. Jaarlijks worden de bereikte resultaten gemonitord door de gemeente en aan de gemeenteraad gepresenteerd.

Naast gestructureerd overleg inzake de prestatieafspraken is er met de gemeente Nijmegen veelvuldig overleg over de thema's duurzaamheid, betaalbaarheid en wonen & zorg. Vanuit het Platform Nijmeegse Woningcorporaties is in 2019 een themaverdeling gemaakt waarmee bepaalde corporatiesbestuurders hun collega's kunnen vertegenwoordigen in gesprekken met de gemeente. Uiteraard wordt van deze gesprekken verslag gedaan in de PNW-vergaderingen en indien nodig tussentijds. Gezien de verwachtte groei van de Nijmeegse bevolking ligt de nadruk de komende jaren op het toevoegen van woningen en daarnaast op de thema's leefbaarheid en duurzaamheid.

Beuningen

De prestatieafspraken voor komend jaar zijn eind 2019 door de gemeente en Woonwaarts getekend. Huurdersbelang Beuningen ontving ons bod wel, maar koos ervoor niet deel te nemen aan het tripartiet overleg. In Beuningen ligt het accent van gespreksonderwerpen op regionale samenwerking op bijzondere doelgroepen.

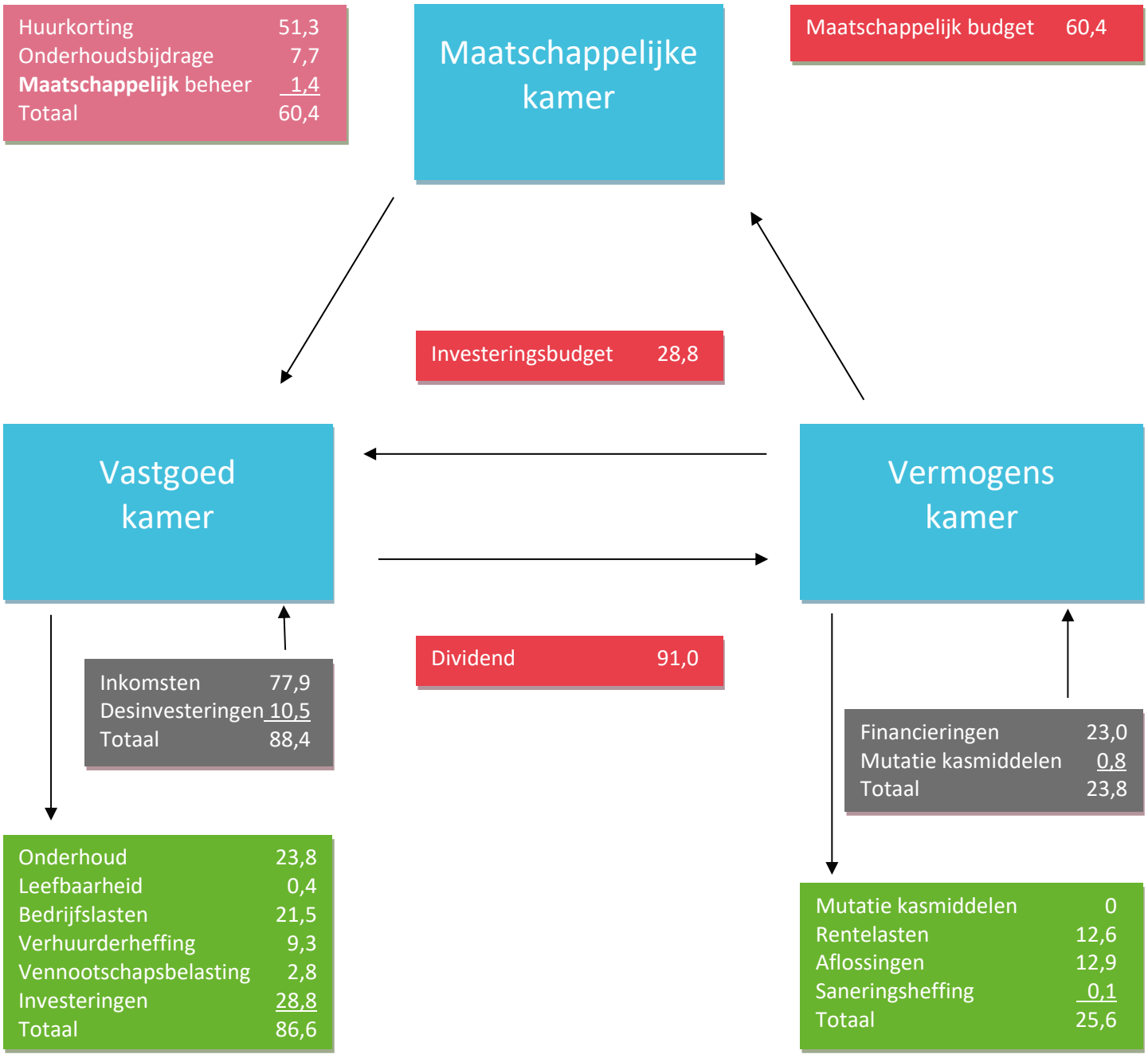
Druten

De prestatieafspraken zijn in 2019 voorbereid, maar uiteindelijk niet in het verslagjaar getekend. Ondertekening door gemeente, HBD en Woonwaarts staat gepland voor januari 2020. Voor Druten ligt het accent op het versterken van de tripartite samenwerking tussen gemeente, huurderorganisatie en Woonwaarts. Daarnaast kijken we naar mogelijkheden tot het versnellen en intensiveren van de nieuwbouw productie van sociale huurwoningen.

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 2019 komt uit op € 60,4 miljoen.



Het maatschappelijk budget is opgebouwd uit de volgende onderdelen:

- Huurkorting: € 51,3 miljoen
- Maatschappelijk deel in de onderhoudslasten: € 7,7 miljoen
- Maatschappelijk beheer: € 1,4 miljoen

Huurkorting

De huurkorting is berekend als het verschil tussen de markthuur en de contracthuur. Door het toepassen van sociale huurprijzen zijn de huurinkomsten lager dan mogelijk zou zijn.

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 gehanteerde onderhoudsnormen in de markt(waarde).

Maatschappelijk beheer

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

3.2 Het gevoerde overleg met de betrokken bewonersorganisaties

Bij Woonwaarts zijn vier lokale huurdersorganisaties actief: HuurdersBelangen Druten (HBD), Huurdersbelang Beuningen (HBB), Huurdersbelangen Standvast Nijmegen (HBS) en HOG. HBB en HBD vertegenwoordigen naast onze huurders, ook de huurders van de commerciële verhuurders in hun gemeente.

In 2019 spraken we samen over mogelijkheden voor een constructieve vorm van huurdersvertegenwoordiging en samenwerking. In 2020 geven we hier verder vorm aan.

Sinds de fusie werken we aan een nieuwe participatiestructuur tussen huurderorganisaties en Woonwaarts. We boden de huurderorganisaties aan in dit proces te faciliteren met behulp van een extern procesbegeleider. Tot die tijd hanteren we de oude organisatie-afspraken die golden tussen Standvast Wonen en De Gemeenschap. Centrale onderwerpen worden besproken in een Centraal Overleg, met HOG en HPSW. Voor lokale onderwerpen nodigen we de vier lokale huurdersorganisaties uit. HBD in Druten, HBB voor Beuningen en HBS en HOG voor Nijmegen. We hebben in 2019 zeven keer een overleg gehad met het HPSW.

Buiten de discussies en informatiedelen over de stand van zaken diverse projecten hebben we het gehad over:

- Huuraanpassing per 1 juli
- Beleidsplan
- Statuten HPSW
- Evaluatie HPSW
- Schuttingbeleid
- Wijkgericht werken
- Servicepakket
- Begroting Woonwaarts 2020
- Reglement sloop, groot onderhoud en renovatie

3.3 De uitvoering van het reglement inzake de behandeling van klachten

Hieronder het overzicht van klachten over Woonwaarts via de Klachtencommissie Woningcorporaties Nijmegen 2019:

Klachten ingediend in 2018, behandeld in 2019	1			
Klachten ingekomen in 2019	6			
Klachten nog te behandelen in 2020	0			
Totaal klachten behandeld in 2019	*7*	→	Niet ontvankelijk	1
			(kennelijk) Ongegrond	5
			Ingetrokken door klager	1

In totaal zijn in 2019 zeven 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 Commissarissen. Van deze bevoegdheid heeft hij ook in 2019 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. In 2019 is er een themaverdeling gemaakt zodat de verschillende corporatiebestuurders namens de Nijmeegse corporaties als vertegenwoordiger op een thema kunnen optreden. Het bestuur van Woonwaarts vertegenwoordigt PNW samen met een andere bestuurder de thema's leefbaarheid, wonen en zorg, duurzaamheid en gebiedsontwikkeling.

PNW is in 2019 zeven keer bijeen gekomen. We bespraken onder meer de volgende thema's:

- Aardgasvrij Dukenburg
- Leefbaarheid in Nijmeegse wijken
- Regionale Adaptatie Strategie
- De toekomstige woningbehoefte van Nijmegen
- Spreiding van sociale huurwoningen
- Samenwerking Nijmeegse corporaties
- Biedingen op Woonvisie en Prestatieafspraken Nijmegen
- Samenwerking Huurdersorganisaties in Nijmegen
- Visie op de wijk Dukenburg
- Bijzondere doelgroepen
- Regionale Klachtencommissie
- Behoefte aan en toevoeging van middeldure huurwoningen
- Woondeal Arnhem-Nijmegen

Woonkracht

Naast PNW werken we in Woonkracht 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 *coalitions of the willing* ontstonden er werkgroepen waarbij een verschillend aantal corporaties actief is. De nieuwe naam is Woonkracht geworden.

Wij waren in 2019 actief in de werkgroepen ‘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, Vattenfall 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 Woonwaarts, 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 2019 ondertekenden de gemeenten, woningcorporaties en zorginstellingen in het Rijk van Nijmegen het convenant Weer Thuis. Steeds meer mensen met een psychiatrische aandoening gaan vanuit beschermende woonvormen zelfstandig wonen met begeleiding. De betrokken organisaties zorgen voor voldoende woningen, ambulante begeleiding en intensieve samenwerking in de wijken.

3.6 De werkzaamheden van de verbonden ondernemingen

Eind 2018 had Standvast Wonen geen verbonden ondernemingen meer.