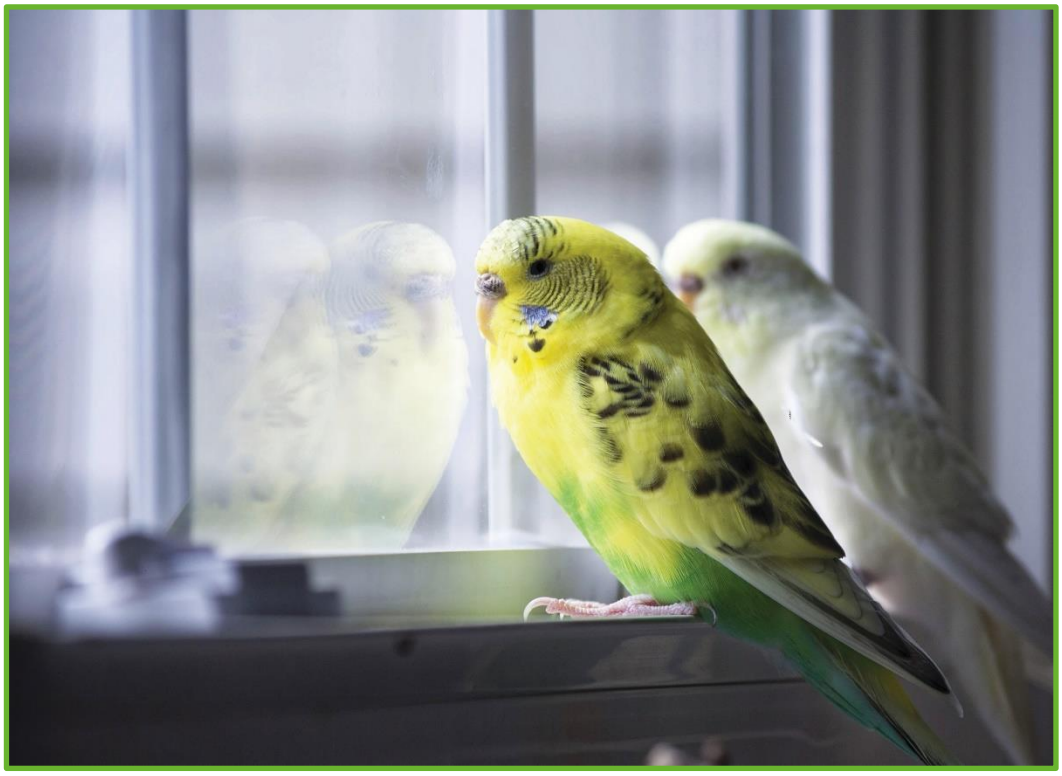
Volkshuisvestelijk verslag 2021



Herkenbaar en nabij!

Inhoud

1 Resultaten op Rijksprioriteiten 3

1.1 Huisvesten van de primaire doelgroep 3

1.1.1 Passend toewijzen 3

1.1.2 Toewijzing van de vrije ruimte van 10% 3

1.1.3 Bevordering doorstroming 3

1.1.4 Huisvesting urgent zoekenden 4

1.1.5 Beschikbaarheid betaalbare woningen 4

1.1.6 Bewustwording woonlasten 5

1.2 Huisvesten van bijzondere doelgroepen 6

1.2.1 Toewijzing bijzondere doelgroepen 6

1.2.2 Kwetsbare groepen 7

1.3 Kwaliteit van woningen en woningbeheer 8

1.3.1 Onderhoud en conditiemeting 8

1.4 Kwaliteit van woningen en woningbeheer 8

1.4.1 Duurzaamheidsbeleid en maatregelen 8

1.4.2 Omvang en samenstelling portefeuille 12

1.5 (Des)investeringen in vastgoed 14

1.5.1 Nieuwbouw 14

1.5.2 Herstructurering en sloop en verkoop 15

1.5.3 Projecten in onderzoek of ontwikkeling 16

1.5.4 Maatschappelijk vastgoed 19

1.5.5 Verkoop 19

1.6 Kwaliteit van wijken en buurten 20

1.6.1 Leefbaarheid 20

1.6.2 Uitgaven leefbaarheid 24

1.6.3 Buurtfonds 25

1.6.4 Wijk- en buurtbeheer en aanpak overlast 25

2 Resultaten per gemeente 26

2.1 Speerpunten in woonvisie gemeente en geleverde prestatie 26

2.2 Overleg met gemeenten en de huurdersorganisaties over bijdragen woonvisie 28

2.3 De uitvoering van het reglement inzake de behandeling van klachten 29

2.4 Het gevoerde financiële beleid en beheer op basis van reglement 29

2.5 Regionaal overleg en samenwerking (overige reglementen) 29

2.6 De werkzaamheden van de verbonden ondernemingen 30

1 Resultaten op Rijksprioriteiten

1.1 Huisvesten van de primaire doelgroep

1.1.1 Passend toewijzen

Bijna alle nieuwe verhuringen (ruim 99%) aan mensen met recht op huurtoeslag wezen we passend toe (vereist 95%). In 2021 verhuurden we in 97% van de gevallen vrijgekomen sociale huurwoningen aan huurders met een primair inkomen. 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 we weten dat het inkomen op korte termijn afneemt waardoor de woning op korte termijn wel passend is. Een aantal keren gaat het om bestaande bouw waar na meerdere keren adverteren geen belangstelling bleek van woningzoekenden met een primair inkomen.

Aantal reguliere sociale verhuringen per gemeente	
Beuningen	162
Druten	95
Nijmegen	363
Totaal	*620*

Daarnaast sloten we in 2021 in totaal 82 nieuwe vrije sector contracten af.

1.1.2 Toewijzing van de vrije ruimte van 10%

We wezen 17 woningen toe aan huurders met een inkomen boven de € 40.024. Dit gebeurde soms omdat het inkomen op korte termijn zou dalen, omdat het een verhuring aan een bijzondere doelgroep betrof of omdat de verhuizing een bijdrage leverde aan oplossing van andere problematiek. 4 verhuringen vonden plaats aan huishoudens met een zware zorgindicatie. Ook gaat het om 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 2,3%.

1.1.3 Bevordering doorstroming

Bevordering van de doorstroming wordt een steeds belangrijker 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. In 2021 werkten we in Nijmegen het thema doorstroming verder uit. Dit deden we eerst met de corporaties onderling en vervolgens ook met gemeente en Welzijn. Het resultaat hiervan is een samenwerkingsovereenkomst tussen genoemde partijen en de provincie Gelderland én de toekenning van inzet van een provinciale verhuiscoach voor de komende twee jaar in Nijmegen. En we werkten ook aan de opzet van een verhuisbonus.
Ook (inwoners van) andere Gelderse gemeenten kunnen gebruik maken van de verhuisbonus en (in beperktere mate) van de verhuiscoach. In Beuningen en Druten is de behoefte aan doorstroming ook groot. Daarom bekijken we in 2022 wat er in deze gemeenten nodig is en wat wij kunnen doen, bijvoorbeeld de inzet van een eigen Woonwaarts-verhuiscoach.

In 2021 deden we voor 42 nieuwbouwappartementen in Hof van Nijmegen een flinke tijdsinvestering om de appartementen in het kader van ‘van groot naar beter’ te verhuren. De uitgebreide evaluatie

doen we in 2022, maar we weten nu al dat het rendement hiervan beperkt is. Veel kandidaten vonden het nieuwe appartement te klein vergeleken de eengezinswoning waar ze nu wonen. Meerdere kandidaten gaven ook aan dat het voor hen nog te vroeg kwam. Het zaadje is weliswaar geplant, maar het ontkiemen duurt voor deze kandidaten blijkbaar wat langer.

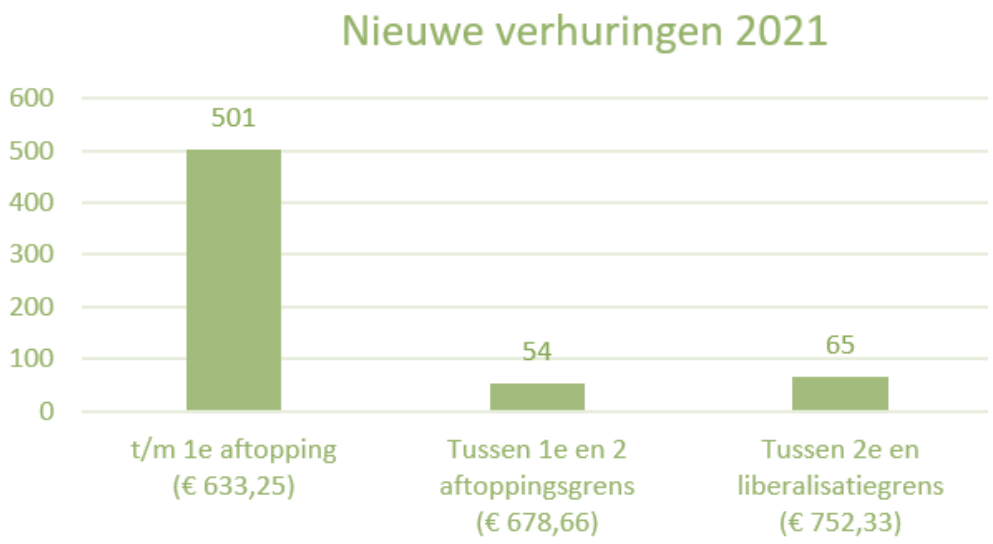
Ook verkoop draagt bij aan doorstroming op de woningmarkt. De Nijmeegse corporaties werkten aan een gezamenlijke Koopvoorrang. Wij maakten hier in 2020 al een start mee. Inmiddels is de gezamenlijke regeling uitgewerkt. Van de 18 sociale huurwoningen die in de verkoop kwamen, verkochten we er 9 met Koopvoorrang. Met als resulaat doorstroming op de woningmarkt.

1.1.4 Huisvesting urgent zoekenden

Urgentieaanvragen worden verdeeld over alle corporaties in Nijmegen. Vanaf midden 2020 draait er een pilot met 'centralisatie' van de behandeling van de urgentieaanvragen in het Rijk van Nijmegen. Voor ons betekent dit dat er nog maar 1 verhuurconsulent bezig is met de urgentieaanvragen (voorheen waren dit er 12). De eerste resultaten laten zien dat deze manier van werken de doorlooptijd maar ook de kwaliteit van de adviezen ten goede komt. In 2021 behandelden wij 196 aanvragen. Dit zijn er 34 meer dan in 2020 (en 54 meer dan in 2019). In 101 gevallen werd urgentie verleend, 66 (!) meer dan in 2020. Dit komt deels door de sterk verbeterde kwaliteit van de doorgestuurde aanvragen en deels door het toenemend aantal urgentieverzoeken door echtscheiding. Deze zijn meestal zeer kansrijk. 22 aanvragen zijn nog in behandeling. 28 aanvragen namen we niet in behandeling omdat 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 2021 72 woningen aan woningzoekenden met een urgentiestatus. Dit zijn er 2 minder dan in 2020.

1.1.5 Beschikbaarheid betaalbare woningen

De betaalbaarheid van vrijkomende sociale huurwoningen neemt sinds 2015 toe. Van de nieuwe sociale verhuringen in 2021 is 81% verhuurd met een huurprijs tot de 1e aftoppingsgrens (€ 633,25). In het kader van passend toewijzen is er 99% toegewezen onder de huurtoeslaggrens tegen een KPI (belangrijke prestatie-indicator) van 95%. 72% 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 we de schaarse woonruimte efficiënt en volgens de regels gebruiken. In 2021 zetten we de aanpak van woonfraude onverminderd voort. 26 woningen zijn opgezegd of ontruimd na onderzoek naar Illegale onderhuur/leegstand, drugs (productie en/of handel) en prostitutie. Dit zijn er 10 meer dan in 2020. In de helft van de zaken ging het om onderhuur en/of uitkeringsfraude. Langdurige leegstand is vaak een aanleiding voor verder onderzoek. Het is niet toegestaan volgens de algemene huurvoorwaarden en wijst vaak op uitkeringsfraude of het gebruik van de woning als post-/schuiladres. Uitkeringsfraude wordt door ons niet verder onderzocht of bewezen. Dat is aan het UWV. Bij de andere zaken gingen meestal om drugs, 1 maal om prostitutie. Het eigen onderzoek en dossiervorming leiden in de meeste gevallen tot vrijwillige opzegging. In 2021 was 1 keer de gang naar de rechter nodig. De samenwerking met politie en gemeente is goed. Gegevensuitwisseling blijft alleen wel lastig door de AVG.

1.1.6 Bewustwording woonlasten

De totale huurachterstand blijft op hetzelfde lage niveau als vorig jaar. Opmerkelijke cijfers, zeker met het oog op de situatie rond corona. Dit beeld zien veel corporaties. Aan de ene kant weten we dat slechts een klein gedeelte van onze huurders rechtstreeks door de economische gevolgen van het coronavirus getroffen is. Aan de andere kant vermoeden we dat huurders meer geld 'over' hielden door de beperkingen op het gebied van ontspanning (uitgaan, vakantie). Voor de individuele huurders met problemen als gevolg van het coronavirus pasten we maatwerk toe. Variërend van betalingsregelingen tot huurbevriezing.

De totale achterstand van vertrokken huurders was in 2021 € 200.000 en in 2020 € 222.000. In 2020 maakten we na een zorgvuldig selectietraject een keuze voor 2 nieuwe partners als deurwaarder. In goed overleg met de deurwaarders beoordelen we oninbare vorderingen en dubieuze debiteuren.

In de jaarrekening rapporteren we de totale achterstand van de zittende huurders. De huurachterstand van zittende huurders is € 486.000 en daarmee iets hoger dan eind 2020 (€ 468.000).

	Huurachterstand per gemeente	
	2021	**2020**
Beuningen	€ 134.000	€ 141.000
Druten	€ 85.000	€ 76.000
Nijmegen	€ 267.000	€ 251.000
Totaal	*€ 486.000*	*€ 468.000*

In totaal boekten we in 2021 € 110.000 af als oninbaar. In 2020 was dit € 148.000.

Vonnis tot ontbinding en ontruiming

In 2021 zegden we voor 16 adressen ontruimingen aan op grond van het vonnis van de kantonrechter. We voerden 4 ontruimingen uit: 3 op basis van huurachterstand en 1 op basis van overlast en huurachterstand. In de andere gevallen is na de aanzegging de huurschuld helemaal of gedeeltelijk met een betalingsregeling voldaan en trokken we de ontruiming in. In een aantal gevallen begeleidden we huurders naar schuldhulpverlening waar een schuldhulpverleningstraject startte. Ons beleid blijft gericht op het voorkomen van ontruimingen waar het kan.

Voorzieningencheck

In 2021 meldden we 3 personen aan bij Bindkracht10 voor de voorzieningencheck.

Vroegsignalering

Alle gemeenten waarin wij werken, maken gebruik van Vroegsignalering. Er worden, gezien de ervaringen elders, vraagtekens gezet bij de wijze waarop dit instrument in sommige gemeenten wordt ingezet en de effectiviteit daarvan. In 2022 staan hierover gesprekken in de planning.

1.2 Huisvesten van bijzondere doelgroepen

1.2.1 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 woningen/complexen waar een directe toewijzing plaatsvindt.

De taakstelling voor de huisvesting van mensen met een verblijfsvergunning lag in 2021 twee keer hoger dan in 2020. In 2021 zorgden we voor 93 mensen met een verblijfsvergunning voor huisvesting. Verdeeld over Beuningen (36), Druten (24) en Nijmegen (33). Voor het eerst zijn ook 4 personen in Horssen geplaatst door De Kernen. Niet alleen de twee keer zo hoge taakstelling, maar vooral de problemen rond het coronavirus en nareizigers zijn er de oorzaak van dat we de taakstelling niet haalden.

	Beuningen	Druten	Nijmegen	*Totaal*
Aantal	36	24	33	*93*
Taakstelling 2020 (inclusief voor-/achterstand)	47	26	28	*72*
% Aantal mensen met een verblijfsvergunning	108%	105%	121%	*113%*

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 voorzieningenniveau moet daarop aansluiten. Aangezien er in de huisvestingsverordening richtlijnen zijn opgenomen en termen worden gebruikt als ‘bij voorkeur’, is de labelling levensloopgeschikt niet eenduidig en absoluut. Bij verhuringen (en adverteren) moeten we dus maatwerk toepassen. Knelpunt bij levensloopgeschiktheid is het verschil tussen de woning en het woongebouw. Wij kennen veel woningen die levensloopgeschikt zijn, maar vaak ontbreekt het dan

aan voorzieningen voor de stalling van een scootmobiel in het gebouw. De komende jaren overleggen we hierover met de gemeenten en kijken we waar fysieke ingrepen mogelijk zijn door bijvoorbeeld het ombouwen van bergingen of het bijbouwen van stallingen om ook het gebouw levensloopgeschikt te mogen noemen.

1.2.2 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. Daarnaast wonen in corporatiewoningen al veel kwetsbare mensen die geen officiële indicatie hebben. Het betekent uiteindelijk wel een optelling van kwestbare mensen in de buurten met veel corporatiewoingen en dat doet iets met de leefbaarheid van de buurt.

Indicatiestellingen voor hulp aan cliënten worden door hulpverleningsinstanties steeds minder verlengd waardoor deze cliënten moeten uitstromen uit de intramurale zorg. Soms kunnen cliënten worden aangemeld bij de WBB. De WBB is in 2020 geregionaliseerd. Dit betekent dat we niet alleen in Nijmegen, maar ook in de gemeenten Beuningen en Druten 6% van de mutaties in de sociale voorraad toewijzen aan bijzondere doelgroepen. 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 2021 voerden we met 30 huishoudens intakegesprekken. In 36 gevallen is de aanvraag positief beoordeeld (niet elke aanvraag leidt tot een gesprek).

In totaal bemiddelden we 16 cliënten vanuit een hulpverleningsinstantie, zoals het RIBW, St. Moria, Leger Des Heils, Moviera, Driestroom en Pluryn. Waarvan 3 in Beuningen en 3 in Druten. 11 kandidaten wachten nog op de bemiddeling. Omdat het aantal verhuizingen afneemt, kunnen er minder mensen worden aangemeld door hulpverleningsinstanties bij de WBB. Dit geeft grotere druk op de urgentieaanvragen omdat deze mensen toch moeten uitstromen, vaak niet op een kamer kunnen wonen, jong zijn en niet voldoende meettijd hebben om voor een zelfstandige woning in aanmerking te komen.

Naast de toewijzing via de WBB realiseerden we in 2021 nog een aantal specifieke projecten voor bijzondere doelgroepen:

- In Beuningen leverden we De Smederij op. Een woongebouw voor senioren met daarin 10 appartementen voor mensen die zorg nodig hebben. Hiervoor werken we samen met Zorggroep Maas & Waal.
- In Lindenholt realiseren we 45 wooneenheden voor ouderen met een zorgvraag. Dit doen we in samenwerking met KlokGroep en De Waalboog.
- In ons voormalig kantoorpand aan de Curaçaoweg realiseerden we 17 eenheden voor ‘economisch daklozen’, die worden verhuurd door Stichting Het Droombankje. De doelgroep waar Het Droombankje zich op richt, is de dak- en/of thuisloze inwoner van Nijmegen tussen de 18 en 80 jaar.

1.3 Kwaliteit van woningen en woningbeheer

1.3.1 Onderhoud en conditiemeting

In 2021 voerden we voor ruim € 8 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 (KBT: keuken-, badkamer-, en/of toiletrenovaties). In 2021 werkten we voor het eerst vraaggestuurd aan KBT, op verzoek van de huurder dus en niet complexgewijs. We voerden in 2021 minder KBT uit dan verwacht, mede door gebrek aan capaciteit bij onze aannemers. Hierdoor schoven we ook een project KBT door naar 2022. Daarnaast schoven we een onderhoudsproject door naar 2022 vanwege een te laat verstrekte vergunning Flora Fauna. Verder voerden we alle werkzaamheden in het planmatig onderhoud die we in 2021 planden volgens de conditiesturing en de meerjarenonderhoudsbegroting, ook daadwerkelijk in 2021 uit.

We voerden in 2021 ook voor ruim € 2,5 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 2021 de uitvoering van het (meerjarig) project om de brandveiligheid van onze gestapelde woningen te optimaliseren. Daarnaast plaatsten we rookmelders in onze grondgebonden woningen. Dit is een grote meerjarige investering waaraan we in 2021 ruim € 3,6 miljoen uitgaven.

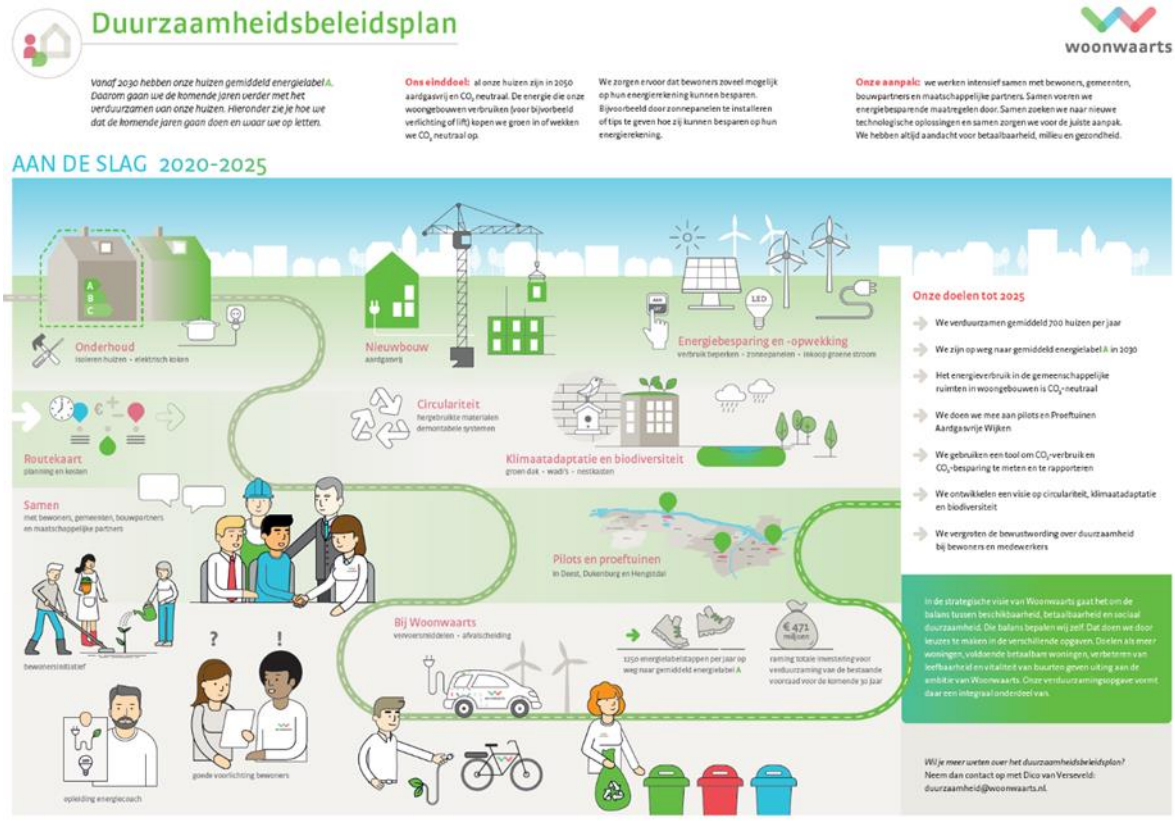
1.4 Kwaliteit van woningen en woningbeheer

1.4.1 Duurzaamheidsbeleid en maatregelen

Mede door het maatschappelijk debat rond verduurzaming en de genomen overheidsbeslissingen in het kader van de reductie van CO_2 en vermindering van de aardgasproductie, stelden we ons duurzaamheidsbeleidsplan 2020 - 2025 vast. Met daarin de volgende thema's:

- CO_2-reductie
- Bewonersgedrag
- Circulariteit
- Biodiversiteit
- Klimaatadaptatie
- Eigen organisatie

Op deze plaat maakten we de thema's visueel om zo intern en extern het gesprek te voeren.



In 2021 werkten we hard aan het verbeteren van de energieprestatie/energielabels van onze woningen. Om te komen tot een CO_2-neutrale en aardgasvrije woningvoorraad in 2050 en een tussendoel van energielabel A in 2030, zetten we een aantal stappen. Een aantal projecten die hieraan bijdragen zijn bijvoorbeeld:

- *Zonnepanelen*
  Voor het complexmatig plaatsen van zonnepanelen op onze eengezinswoningen schreven we een tender uit onder 6 marktpartijen. Met de beoogde partij (de Zoncorporatie) voerden we gesprekken over het plaatsen van zonnepanelen op onze eengezinswoningen. Tijdens deze gesprekken kwam ook de vraag naar de mogelijkheden voor een postcoderoos (SCE). Na intensief overleg met de diverse partijen, kregen we in oktober groen licht van ons bestuur en RvC om ruim 2800 pv panelen te gaan leggen op de daken van 220 woningen in Tolhuis.
  In 2021 namen we ook het besluit om pv panelen op verzoek te plaatsen. Zo hoeven huurders die graag gebruik maken van eigen opgewekte energie niet te wachten.

- *Buurt Energie Systeem (BES)*
  Samen met Alliander, Gemeente Nijmegen en Duurzaam Hengstdal en de bewoners uit de Bomenbuurt Oost, zijn we bezig met de ontwikkeling en realisatie van het Buurt Energie Systeem. We maken mooie stappen in dit traject en werken naar een draagvlak-meting. Deze meting geeft ons inzicht of we kunnen toewerken naar realisatie in (naar verwachting) in 2023. Het gaat om een lokaal warmtenet met een warmtebron in de wijk die 510 woningen kan voorzien van warmte en warm water. Dit gebeurt in de organisatievorm van een buurtcoöperatie waarmee eigenaarschap en zeggenschap van de bewoners wordt vergroot.

- *Kerkplein Beuningen*

In Beuningen leverden we 30 nieuwe appartementen op met een energieprestatie-coëfficiënt van 0.0.

- *Duivenkamp*
  In Beuningen startten we met groot onderhoud van 107 woningen. De woningen krijgen HR++ glas en co2 gestuurde ventilatie, we vullen spouwmuren na en we vervangen het dak. Ook krijgen huurders een aanbod voor het plaatsen van pv panelen. Deze woningen komen hiermee ruim in het energielabel A. Daarnaast voeren we in de wijk een mooie proef uit, namelijk het plaatsen van 23 warmtepompen waarmee we de woningen direct gasloos maken. Deze woningen monitoren we de komende jaren op comfort, gebruiksgemak en verbruik.

- *Wilgenland*
  In Druten startten we met groot onderhoud van 141 woningen. We voorzien de woningen van van HR++ glas, spouwmuurisolatie, co2 gestuurde ventilatie en we vervangen het dak. Ook krijgen huurders een aanbod voor het plaatsen van pv panelen. Deze woningen komen hiermee ruim in het energielabel A.

- *Hillekensacker*
  Na de gasexplosie in de Hillekensacker sloopten we de 2 woningen en maakten we het kavel klaar om op de bestaande fundering 3 recirculaire woningen te plaatsen. Deze zijn niet alleen goedkoper zijn, maar ook voor 99% herbruikbaar. Circulair bouwen begint met losmaakbaar bouwen. En slopen is het nieuwe oogsten. Want van de sloopmaterialen maken we nieuwe gebouwen. Op deze manier raken onze grondstoffen niet uitgeput.

- *Proeftuin aardgasvrij Zwanenveld/ Lankforst Noord*
  Deze wijken in het stadsdeel Dukenburg zijn een van de 1e Nijmeegse wijken die aardgasvrij worden. Volgens plan is dat uiterlijk in 2035. Op dit moment werken een gebiedsregisseur en projectleider van de gemeente aan het maken van een wijkwarmteplan voor Zwanenveld. Dat doen zij samen met ons, bewoners, ondernemers, woningcorporaties Talis en Portaal, pandeigenaren en Liander.
  In dat plan komt te staan welke nieuwe energiebronnen mogelijk zijn in de wijk en type woning. Het onderzoek naar de mogelijkheden van het warmtenet is halverwege het jaar on hold gezet omdat de ingeslagen contructie niet haalbaar leek te zijn.
  In oktober is er toch weer een nieuwe start gemaakt met het onderzoek naar een warmtenet oplossing. Hiervoor zijn er vaste partners geslecteerd die halverwege 2022 de haalbaarheid helder moeten hebben. De partijen zijn Gemeente Nijmegen, ARN, Alliander, Firan, de Provincie Gelderland en de woningcorpraties. Zij laten zich in dit proces ondersteunen door Fakton.De corporaties laten zich nog ondersteunen door Atriensis.

In 2021 investeerden we in totaal € 2,7 miljoen aan verduurzaming in onze bestaande woningen. Dit is ruim onder de begroting van € 7,6 miljoen. Dit is veroorzaakt door verschoven en niet uitgevoerde projecten. Voor de komende jaren is wat duurzaamheid betreft de begroting taakstellend. Zeker omdat we met onze RGS-partners (Resultaatgericht Samenwerken) beter zicht hebben op de uitvoerbaarheid van de geplande projecten waarbij financiële haalbaarheid en betaalbaarheid belangrijke parameters zijn.

Hieronder zie je de energielabels per 31 december 2021.

A++	1,0%
A+	6,2%
A	22,1%
B	26,6%
C	34,4%
D	5,2%
E	2,5%
F	1,1%
G	1,0%
Eindtotaal	**100,00%**

We staan voor een grote uitdaging. De weg naar CO_2-neutraliteit en onze woningen gasloos maken is een hele opgave die om een goede planning vraagt tussen vastgoed en duurzaamheid. Maar ook een goede afstemming met de diverse gemeenten en hun visie op de wijkuitvoeringsplannen. Om hier in de komende decennia zicht op te krijgen en te houden, ontwikkelden we de routekaart. Deze geeft ons inzicht waar, wanneer, hoe en tegen welke investeringen dat kan. Deze routekaart actualiseren we elk jaar met nieuwe zienswijzen of plannen vanuit eigen organisatie of externen.

In 2021 zetten we het traject ketensamenwerking voor de buitenschil voort. We verdeelden ons totale bezit over de vijf partijen. Onze partners maakten in 2020 een start met de inventarisatie van onze woningen om zo onderhoudsscenario's voor de lange termijn te maken en werkten daar in 2021 aan verder.

In 2020 en 2021 is de conditiescore van een groot deel van onze woningen bepaald middels NEN-inspecties. De herinspecties voor de overige woningen voeren we in 2022 uit. Hierdoor is onze data op orde en hebben we voor onder andere onze ketenpartners de juiste uitgangspunten om op lange termijn een betrouwbare meerjarenbegroting te hebben.

In 2021 selecteerden we ook partijen voor het binnenonderhoud. Voor het binnenonderhoud verdeelden we ons bezit,op dezelfde manier als bij het buitenonderhoud, in 5 gebieden. We maken nu afspraken over de samenwerking met deze partners die moeten leiden tot een efficiënte en effectieve samenwerking. In 2022 werken we daar verder aan, leggen we de afspraken vast en implementeren we stap voor stap deze nieuwe afspraken.

Asbestsanering

Om ervoor te zorgen dat op termijn al onze woningen vrij van asbest zijn, besteedden we in 2021 bijna € 1,3 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 het verwijderen van asbest hebben we regelmatig te maken met extra kosten voor inspectie, (lab)analyse en (destructief) onderzoek.

Onderhoudskosten per gemeente in € (exclusief toegerekende organisatiekosten)			
	DAEB	Niet-DAEB	*Totaal*
Beuningen	3.769.981	436.164	*4.206.145*
Druten	2.949.429	288.030	*3.237.459*
Nijmegen	8.456.592	1.754.758	*10.211.350*
Totaal	*15.176.002*	*2.478.952*	*17.654.954*

1.4.2 Omvang en samenstelling portefeuille

Op 31 december 2021 telde onze portefeuille 11.875 verhuureenheden (vhe's), waarvan 10.834 zelfstandige huurwoningen, 68 onzelfstandige huurwoningen met gedeelde voorzieningen, 394 intramurale zorgeenheden en 579 niet-woningen zoals garages, maatschappelijk vastgoed en andere vastgoedobjecten.

In de volgende 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	2.217	0	36	3	2.256
Druten	1.619	14	55	3	1.691
Nijmegen	5.989	54	295	231	6.569
Totaal	*9.825*	*68*	*386*	*237*	*10.516*

Niet-DAEB (commercieel vastgoed)					
	Zelfstandige huurwoningen	Onzelfstandige huurwoningen	Intramurale zorgeenheden	Niet woningen	*Totaal*
Beuningen	241	0	0	6	247
Druten	156	0	0	26	182
Nijmegen	612	0	8	310	930
Totaal	*1.009*	*0*	*8*	*342*	*1.359*

Totaal DAEB en Niet-DAEB					
	Zelfstandige huurwoningen	Onzelfstandige huurwoningen	Intramurale zorgeenheden	Niet woningen	*Totaal*
Beuningen	2.458	0	36	9	2.503
Druten	1.775	14	55	29	1.873
Nijmegen	6.601	54	303	541	7.499
Totaal	*10.834*	*68*	*394*	*579*	*11.875*

Ontwikkeling omvang portefeuille per gemeente in 2021

Op 31 december 2021 telde onze portefeuille 11.296 huurwoningen (optelsom van onze zelfstandige -, onzelfstandige - en zorgwoningen). Per saldo groeide onze portefeuille in 2021 met 22 huurwoningen, 25 woningen minder dan in 2020.

De groei van het aantal huurwoningen (+22) in 2021 komt vooral door een toename van het aantal intramurale zorgwoningen (+59), waarvan 18 in Beuningen en 41 in Nijmegen. Het aantal zelfstandige huurwoningen in onze portefeuille daalde in 2021 (-35), waarvan 17 in Druten en 29 in Nijmegen. In Beuningen kwamen er juist 11 zelfstandige huurwoningen bij. Het aantal onzelfstandige woningen daalde met 2 woningen en het aantal niet-woningen nam met 6 toe.

De groei van het aantal huurwoningen realiseerden we in 2021 in de gemeenten Nijmegen en Beuningen. De portefeuille in Nijmegen groeide in 2021 met 10 woningen, in Beuningen zelfs met 29 woningen. De omvang van de portefeuille in Druten nam in 2021 af met 17 woningen.

Samenstelling portefeuille naar de verschillende huursegmenten per gemeente

Van de 10.834 zelfstandige huurwoningen vallen 1.874 woningen (17%) in het goedkope huursegment (huur < € 442,46), 6.674 woningen (62%) in het huursegment betaalbaar 1 (huur > € 442,46 en ≤ € 633,25), 915 woningen (9%) in betaalbaar 2 (huur > € 633,25 en ≤ € 678,66), 898 woningen (8%) in het huursegment duur sociaal (huur > € 678,66 en ≤ € 752,33) en 473 woningen (4%) in het middeldure huursegment (huur > € 737,14 tot ca € 1.000).

	Goedkoop (≤ 442,46)	Betaalbaar 1 (> 442,46 ≤ 633,25)	Betaalbaar 2 (> 633,25 ≤ 678,66)	Duur sociaal (> 678,66 ≤ 752,33)	Middelduur (> 752,33)	*Totaal*
Beuningen	255	1.624	221	243	115	2.458
Druten	173	1.252	171	121	58	1.775
Nijmegen	1.446	3.798	523	534	300	6.601
Totaal	*1.874*	*6.674*	*915*	*898*	*473*	*10.834*

Samenstelling portefeuille zelfstandige huurwoningen naar woningtypen per gemeente

Van de 10.834 zelfstandige huurwoningen zijn 5.692 (53%) grondgebonden eengezinswoningen, 1.532 (14%) galerijwoningen, 3.091 (29%) portiekwoningen en 481 (4%) maisonnettewoningen. 38 woningen zijn van een ander type, zoals focuswoningen, rugzakwoningen enzovoort.

Het aantal grondgebonden eengezinswoningen nam in 2021 met 22 woningen af. Het aantal galerijwoningen nam juist met 22 woningen toe. Het aantal portiekwoningen nam met 35 woningen af en het aantal maisonnettewoningen en andere woningtypen bleven gelijk.

	Eengezins-woning	Galerijwoning	Portiek-woning	Maisonnette woning	Overige woning-typen	*Totaal*
Beuningen	1.600	345	513	0	0	2.458
Druten	1.263	243	225	44	0	1.775
Nijmegen	2.829	944	2.353	437	38	6.601
Totaal	*5.692*	*1.532*	*3.091*	*481*	*38*	*10.834*

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. Hierbij zoeken we aansluiting bij de protefeuillestrategie. In 2021 leverden we 30 woningen op.

Projecten in realisatie

In 2021 waren onderstaande projecten in de realisatiefase:

Project	Aantal woningen	Assetklasse	Doelgroep	Huurprijs (prijspeil 2021)	Huurklasse(n)
Kerkplein Beuningen 30 appartementen	8	klein appartement met lift	- Meettijd met voorrang voor medische indicatie - 2 woningen via van Groot naar Beter - 8 woningen op basis van VPT via Zorggroep Maas&Waal - 2 woningen loting	€ 633,25	Lage aftoppingsgrens
	22	middelgroot appartement met lift	Zoals hierboven beschreven	€ 633,25	Lage aftoppingsgrens
Hof van Nijmegen	42	klein/middelgroot appartement met lift	levensloopgeschikt, labelvrij	€ 633,25	Lage aftoppingsgrens
Hof van Nijmegen	20	grondgebonden eengezinswoningen	12 stuks levensloopgeschikt, 8 stuks labelvrij	12 stuks € 633,25 8 stuks € 737,-	Lage aftoppingsgrens liberalisatiegrens
Curaçaoweg	17	Klein appartement zonder lift (onzelfstandig)	Dak- en thuislozen zonder zware psychische klachten en zonder drugs- en/of alchoholverslaving	€ 6421,92 (17 × € 377,76)	Kwaliteitskortingsgrens met maatschappelijke afslag
Wilgenland	113	grondgebonden eengezinswoningen	jongeren en regulier	5 stuks € 442,46 60 stuks € 633,25 20 stuks € 678,66 9 stuks € 752,53 19 stuks gelabeld voor verkoop (11 direct 8 op termijn)	Kwaliteitskortingsgrens Lage aftoppingsgrens Hoge aftoppingsgrens duur sociaal

- *Hof van Nijmegen (HAN-locatie)*
  Op de oude locatie van de HAN ontwikkelde KlokGroep 156 woningen. We namen 62 woningen turn key af: 42 appartementen en 20 grondgebonden woningen. De realisatie van de 42 appartementen startte in november 2020 en de start van de 20 eengezinswoningen was in april 2021. Inmiddels zijn alle woningen opgeleverd.

- *Kerkplein*
  In december 2019 startte de bouw van het project Kerkplein in Beuningen. Het project gunden we met een design & build opdracht aan Giesbers Ontwikkelen en Bouwen uit Wijchen. De 30

appartementen zijn in maart 2021 opgeleverd. Het project Kerkplein is voor ons het eerste gasloze project in Beuningen en heeft een EPC waarde van 0.

- *Wilgenland Deest*
  We startten met de uitvoering van groot onderhoud aan 113 sociale huurwoningen in Deest. We verwachten de woningen in de tweede helft van 2022 op te leveren. Alle woningen krijgen een energielabel A en we verbeteren de beeldkwaliteit van de wijk. Aansluitend pakt de gemeente Druten de openbare ruimte aan.

- *Curaçaoweg 1 Nijmegen*
  We startten in mei 2021 met het aanpassen van ons voormalig kantoorpand aan de Curaçaoweg. We maakten 17 kamers, een huiskamer met keuken, een aparte keuken, een aantal toiletten, douches en badkamers. Ook pastten we de achtertuin compleet aan zodat deze geschikt is voor de doelgroep. Eind september 2021 waren de werkzaamheden klaar.

1.5.2 Herstructurering en sloop en verkoop

Project Hengstdal fase 3 in Nijmegen

Voor Hengstdal fase 3 stelden we een investeringsvoorstel op. Het voorstel bestaat uit drie varianten:

- Ontduplexen van 13 naar 8 woningen. Met als doelstelling 40 jaar in stand houden.
- Bestaande woningen onderhouden. Met als doelstelling 20 jaar in stand houden.
- Sloop/nieuwbouw: woningen slopen en hier 10 of 11 woningen voor terugbouwen.

Na een peiling in de buurt, besloot het bestuur de sloop/nieuwbouw variant voor fase 3 te onderzoeken. In 2021 onderzochten we samen met KlokGroep de mogelijkheden voor sloop/nieuwbouw. Waarbij de nieuwbouw binnen het huidige bestemmingsplan gerealiseerd kan worden. De gerealiseerde nieuwbouw in fase 2 is het architectonisch uitgangspunt. Dit is conform de wensen van omwonenden. We onderzoeken ook of de woningen als prefab woningen uit te voeren zijn. Prefab woningen hebben een korte bouwtijd waardoor we de overlast voor de omgeving beperken. Afhankelijk van de verdere planontwikkeling en noodzakelijke onderzoeken, kunnen we in 2022 starten met de vergunningprocedure en mogelijk nog met de realisatie van de nieuwbouw. De verwachte oplevering is in 2023.

Project de Nieuwe Mol in Nijmegen

In 2020 beëindigden we de huurovereenkomst met RIBW voor het huren van de kantoorruimte in het complex de Nieuwe Mol. We bouwden de kantoorruimte om naar 1 studio en 2 appartementen. Deze woningen leverden we in 2021 op en zijn verhuurd aan jongeren tot 23 jaar onder de kwaliteitskortingsgrens.

Lankforst in Nijmegen

We doen onderzoek naar de herstructurering van maisonnettes in Dukenburg. Het gaat in totaal om 120 woningen. In 2021 namen we een investeringsbesluit. Het programma bestaat uit:

- Groot onderhoud van 72 maisonnettes
- Renovatie van 24 maisonnettes
- Sloop van 24 maisonnettes en de nieuwbouw van 31 appartementen

De voorbereidingen en de bestemmingsplanprocedure lopen. We verwachten in 2022 te starten met het groot onderhoud en de renovatie. De nieuwbouw staat gepland voor 2023.

Hooiwal in Druten
Eind 2021 verkochtten we de locatie Hooiwal in Druten-West aan KlokGroep.

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 beide rechtsvoorgangers, hebben we een omvangrijke portefeuille in beheer. Hieronder een overzicht van lopende projecten. De overige projecten zijn nog in de onderzoeksfase of in de aanloop naar een eerste uitwerking. In 2021 hadden we de volgende projecten in onderzoek en/of (her)ontwikkeling:

- *Vlierestraat in Nijmegen*
  We ontwikkelen samen met Oud Burgeren Gasthuis (OBG) een gebouw met 36 woningen voor 24-uurs zorg aan de Vlierestraat. Het haalbaarheidsbesluit behandelen we begin 2022.

- *Portier in Druten*
  We onderzoeken de mogelijkheid onze locatie aan de Klokkenslagstraat in te zetten bij een gezamenlijk initiatief met KlokGroep in het project Portier. Een voorstel voor een integraal plan voor de ontwikkeling van koop- en huurwoningen ligt bij de gemeente Druten. We verwachten hier ongeveer 40 sociale huurappartementen turn-key af te nemen. In 2022 is hier meer duidelijkheid over.

- *'t Erf in Druten*
  We ontwikkelden met opZoom architecten een bouwplan voor 49 appartementen op de locatie 't Erf in Druten-West. Adviesbureau Pouderoyen Tonnaer kreeg opdracht om het bestemmingsplan en de ruimtelijke inpassing te verzorgen. We zijn met de gemeente in gesprek over de te hanteren parkeernorm. In 2022 volgt het investeringsbesluit.

- *Molukkenstraat in Nijmegen*
  In 2019 onderzochten we samen met de gemeente Nijmegen of realisatie van 24 sociale huurappartementen mogelijk is aan de Molukkenstraat. Uit het onderzoek bleek dat het transformeren van het voormalig schoolgebouw (De Blauwe Buut aan de Molukkenstraat) in combinatie met nieuwbouw mogelijk is. De gemeente startte in 2020 de benodigde bestemmingsplanprocedure op. In oktober 2021 adviseerde de Commissie Beeldkwaliteit positief over het plan. November 2021 verstuurden we de uitvraag voor de bouwteamselectie. Begin 2022 is het bestemmingsplan onherroepelijk. De realisatie start eind 2022.

- *Sint Agnetenweg in Nijmegen*
  In 2019 namen we het besluit de locatie Sint Agnetenweg te ontwikkelen. Het gaat om 45 zorgappartementen. Deze appartementen zijn middels een turnkey overeenkomst met KlokGroep ontwikkeld. De Waalboog huurt de appartementen voor een periode van 15 jaar. De huurprijs is € 650 per appartement (prijspeil 2020). De turnkey overeenkomst, huurovereenkomst en koopovereenkomst tekenden we in september 2020. De grond is in december 2020 geleverd. De start van de bouw is vanwege de gelopen bezwarenprocedure halverwege 2022 gepland.

- *De Ruyter in Weurt*
  We tekenden met de gemeente Beuningen een anterieure overeenkomst over de aankoop van een perceel aan de Ruyterstraat in Weurt. Het gewijzigde bestemmingsplan is vastgesteld. Middels een bouwteamselectie tekenden we een bouwteamovereenkomst met Plegt-Vos. De

start bouw is gepland in het derde kwartaal van 2022.

- *Toekomstvisie OBG Nijmegen*
  In 2019 stelden we samen met Oud Burgeren Gasthuis (OBG) een eerste toekomstvisie op. In deze visie keken we hoe we het gebied toekomstbestendig kunnen maken wat betreft vastgoed en zorgverlening. In 2020 startten we met het maken van een structuurontwerp voor deze locatie. In 2021 kwamen we tot de conclusie dat het plan te ingrijpend is voor het vastgoed van OBG en stopten we het project.

- *Beatrixstraat in Druten*
  Op de locatie aan de Beatrixstraat sloopten we 3 woningen in verband met verzakkingen. We maakten een bouwplan voor 4 tiny houses van leverancier Barli. We verwachten deze begin 2023 te plaatsen.

- *Winkelsteeg in Nijmegen*
  Samen met de corporaties Portaal, Talis en SSH& en de gemeente sloten we een overeenkomst die de basis is van de bouw van ongeveer 500 flexibele woningen op de locatie Winkelsteeg. Het zijn woningen die geheel in de fabriek gemaakt worden en ter plaatse op elkaar geplaatst worden. Het zijn woningen die volledig aan de bouweisen voldoen, gasloos zijn en daarmee het etiket permanente bouw hebben. Na ongeveer 20 jaar worden de woningen naar een andere locatie verplaatst waar verder geëxploiteerd wordt. We willen de eerste woningen eind 2022 plaatsen.

  De woningen zijn voor mensen die anders maar zeer moeilijk aan een woning kunnen komen. Denk daarbij aan starters vanuit huis, mensen in een relatiebreuk of die vanwege financiële problemen hun woning moesten verkopen, mensen met een verblijfsvergunning, arbeidsmigranten of mensen met middeninkomens. In het project komt ook ruimte voor middeldure huur. We besteden ook veel aandacht om de locatie interessant te maken voor omliggende bedrijven, bewoners van Nijmegen en de regio. Verder besteden we extra aandacht aan communitybuilding voor nieuwe bewoners: ervoor zorgen dat iedereen het naar zijn of haar zin heeft in het nieuwe woongebied. Daarbij geven we invulling aan begrippen als inclusiviteit en moderne devotie.

- *Wollewei in Nijmegen*
  In de wijk Malvert verhuurt ZZG zorggroep middels een intramuraal huurcontract 24 appartementen. Zelfstandig wonende, dementerende ouderen hebben per 6 appartementen een woonruimte voor dagbesteding en gezamenlijk eten. ZZG zorggroep gaf aan dat personele bezetting voor 6 bewoners financieel niet meer rendabel is en heeft ons om uitbreiding per woonunit gevraagd. In 2021 onderzochten we deze vraag en legde de architect een eerste massastudie voor aan de gemeente Nijmegen. Bij een financieel haalbaar plan ontwikkelen we dit verder in 2022. De realisatie verwachten we in 2023.

- *Woningverdubbelaar in Beuningen*
  We willen in Beuningen vooral kleine, levensloopgeschikte woningen in het betaalbare huursegment (vooral bedoeld voor 1- en 2 persoonshuishoudens zoals senioren en starters) aan onze portefeuille toevoegen. Daarom ontwikkelden we in 2021 een plan voor het proefproject ‘woningverdubbelaar: het slopen van 1 of 2 grote eengezinswoning(en) en het terugbouwen van 2 of 3 kleine appartementen. De woningverdubbelaar ontwikkelen we samen met elk® en legden we in 2021 aan de Gemeente Beuningen voor. De verschillende

onderzoeken en aanvraag omgevingsvergunning staan gepland voor de eerste helft van 2022. Realisatie verwachten we in de tweede helft van 2022.

- *Klooster Weurt*
  In 2021 startten we een onderzoek naar de verbouw van 2 ongebruikte gemeenschappelijke ruimten tot woningen in het klooster van Weurt. Hiervoor moet het bestemmingsplan aangepast worden. Naast het verbouwen van de gemeenschappelijke ruimten, onderzoeken we hoe we het gebouw kunnen verduurzamen. Dit onderzoek loopt door tot halverwege 2022. Realisatie staat gepland in de tweede helft van 2022/eerste helft van 2023.

- *Hillekensacker In Nijmegen*
  In 2021 namen we een investeringsbesluit voor de herbouw van 3 woningen op de plek van twee voormalige sociale huurwoningen. De voormalige waren als gevolg van een explosie onbewoonbaar en niet meer te herstellen. Oplevering van de woningen staat gepland in het eerste kwartaal van 2022.

- *Waalfront in Nijmegen*
  In 2021 startten we de gesprekken met De Waalboog, BPD en de gemeente over de realisatie van 40 zorgwoningen voor De Waalboog en 30 zelfstandige sociale huurappartementen. In 2022 verwachten we de plannen concreter te maken.

- *Goffertstation (onderdeel van Winkelsteeg) in Nijmegen*
  In 2021 startten we de gesprekken met de gemeente Nijmegen en de drie andere Nijmeegse corporaties over de woningbouwontwikkelingen rond Station Goffert.
  In 2022 verwachten we de plannen concreter te maken.

- *Hoge Woerd te Ewijk*
  In 2021 startten we de gesprekken met de gemeente Beuningen over de ontwikkeling Hoge Woerd in Ewijk. De ontwikkeling heeft een tijd stilgelegen doordat de gemeente de grondexploitatie niet sluitend kreeg. Eind 2021 was dat wel het geval en startten we de gesprekken weer voor de afname van ongeveer 30 kleine eengezinswoningen.

- *Hemelrijk in Puiflijk*
  In dit project willen we 14 kleine eengezinswoningen turnkey afnemen van KlokGroep. De intentieovereekomst tekenen we in het eerste kwartaal van 2022. De turnkey overeenkomst volgt. De start bouw is eind 2022 gepland.

- *Kweldam in Deest*
  In december 2020 kochten we Kweldam 14 terug in verband met funderingsproblemen bij zowel Kweldam 14 als Kweldam 16. Om dit te verhelpen was het herstellen van de fundering noodzakelijk voor beide woningen. Dit deden we in 2021. Omdat deze woningen op de verkooplijst staan, verkopen we deze in het eerste kwartaal van 2022.

- *Leger des Heils tiny houses in Nijmegen*
  In 2021 onderzochten we op verzoek van het Leger des Heils of er drie tiny houses geplaatst kunnen worden in de tuin van Domus aan de Tarweweg 23. Onze uitgewerkte plannen legden we voor aan de ODRN. De ODRN adviseerde negatief over het plan op basis van een aantal punten. Eind 2021 vroegen we om een gesprek met de adviserende ambtenaren om helder te krijgen welke aanpassingen noodzakelijk zijn om toch drie tiny houses te kunnen plaatsen. Dit gesprek vindt begin 2022 plaats.

- *Ecowieck in Ewijk*

CPO Calimero benaderde ons met de vraag of er interesse is om zeven (in eerste instantie zes) tiny houses in de ecowijk Ecowieck in Ewijk te bouwen. In deze wijk komen in totaal 25 tiny houses te staan. De 18 resterende kavels zijn koopkavels. Wij vroegen Woningbouwvereniging Gelderland (WBVG) ons hierin te vertegenwoordigen vanwege de ervaring die WBVG heeft met collectieve woonvormen. In het derde kwartaal van 2021 startten we met WBVG, een architect en de zeven beoogde huurders met het vertalen van de woonwensen naar voorlopige ontwerpen. Hierbij hielden we rekening met het beschikbare budget en de randvoorwaarden vanuit het collectief particulier opdrachtgeverschap.

1.5.4 Maatschappelijk vastgoed

Irenestraat in Druten

In 2019 kochten we van ZZG zorggroep een locatie aan de Irenestraat in Druten. Totdat onze plannen voor sociale huurappartementen rond zijn, verhuren we het pand aan de Voedselbank Druten en de Driestroom. De planning is dat we het gebouw niet slopen voor 2022.

1.5.5 Verkoop

Het aantal te verkopen woningen in 2021 was met 35 gelijk aan de aantallen van 2020 en 2019. Voor de gemeente Beuningen en Nijmegen-Oost handhaafden we de in 2018 ingestelde verkoopstop. Samen met de lage mutatiegraad zorgde dit ervoor dat er minder woningen beschikbaar kwamen voor de verkoop. We verkochten in totaal 25 woningen waarvan 18 sociale huurwoningen. Hiervan verkochten we 9 woningen met Koopvoorrang aan huurders van ons, Talis, Portaal en SSH&. Hierdoor kwam een sociale huurwoning vrij. Door de krapte op de koopwoningenmarkt verkochten we vaak snel en ruim boven de vraagprijs, welke is gebaseerd op de actuele taxatiewaarde.

Vergeleken met 2020 is er een afname van het aantal terugkopen van woningen die verkocht zijn op basis van de Slimmer Kopen® regeling. In 2021 kochten we 6 woningen terug. Dit is fors minder dan begroot. Dit komt enerzijds doordat een toenemend aantal van de eigenaren gebruik maakte van de mogelijkheid de Slimmer Kopen® regeling af te kopen in plaats van de woning terug te verkopen aan

ons. Anderzijds komt het door de verminderde kans om door te stromen op de woningmarkt. Van de teruggekochte woningen namen we er 5 weer in de verhuur.

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. Tegelijkertijd zijn en voelen we ons ook medeverantwoordelijk voor een schone, hele en veilige woonomgeving en voor het stimuleren van bewonersparticipatie in buurten en wijken. Wonen is namelijk meer dan alleen een dak boven het hoofd. Voor een schone, hele en veilige woonomgeving werken we samen met huurders, gemeenten en onze maatschappelijke partners. In alle gemeenten waar we bezit verhuren, werken we in afstemming met de Sociale Wijkteams. In Nijmegen haakten we aan bij de ontwikkeling naar de buurtteams Volwassenen en de Buurtteams Jeugd en Gezin. Daarnaast leveren we in alle gemeenten waar we bezit hebben 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

- *Lokaal Zorgnetwerk en casusoverleg*
  Samen met de politie en het Sociaal Team van de gemeente bespreken we huishoudens in Beuningen met meervoudige problematiek. Hierdoor signaleren en pakken we op tijd knelpunten op om de situatie te stabiliseren. Bewoners krijgen passende hulp die hen helpt bij het aanpakken en oplossen van hun problemen. In het casusoverleg bespreken we als professinals op het gebied van Wonen, Zorg en Welzijn ingewikkelde casussen waar meerdere problemen op verschillende leefgebieden samenkomen. Hierdoor leren we van elkaar en wordt het maatschappelijk veld voor alle betrokkenen inzichtelijker. We kunnen daardoor sneller schakelen en zijn beter toegerust om bewoners goed en snel te kunnen helpen.

- *Opruimdag Duivenkamp – Beuningen*
  In de wijk Duivenkamp in Beuningen startten we met het onderhoud en energiezuinig maken van 107 huurwoningen. Deze werkzaamheden combineren we met sociale activiteiten. Zo organiseerden we een grootscheepse opruimdag. Onder het genot van een kopje koffie met gebak konden bewoners hun huis en tuin opruimen. En al helpend gingen we met bewoners in gesprek over het wonen in hun wijk.

- *Opknappen diverse portieken*
  Trappenhuizen in verschillende portiekflats worden intensief gebruikt. En in de loop van de tijd is dat ook te zien. Om te zorgen dat de entree en portieken er weer fris en uitnodigend uitzien, schilderden we deze opnieuw en brachten we een lambrisering aan.

- *Er zit muziek in de Vording - Ewijk*
  In de wijk de Vording in Ewijk werken we samen met de gemeente en Stichting Perspectief voor een vitale en sociaal duurzame wijk. Het opknappen van de openbare ruimte door de gemeente de komende jaren gebruiken we als wijkpartners voor een mooiere wijk. Maar ook voor meer betrokkenheid en participatie van de bewoners én om de sociale samenhang te versterken. We organiseerden samen een informatiemarkt en verschillende wijkbijeenkomsten. Zo informeren we bewoners goed en halen we op wat voor hen belangrijk is als het gaat om fijn wonen in de Vording. De input van bewoners werden vertaald in

ontwerpen voor het opknappen van de openbare ruimte en krijgt een vervolg in nieuwe wijkactiviteiten.

Gemeente Druten

- *Mooie start Langstuk - Druten-Zuid*
  De verschillende appartementengebouwen van Vlakkers kregen al een compleet andere uitstraling. We maakten dit af door het opnieuw inrichten van de entree, samen met de nieuwe bewonerscommissie. Er werd een nieuwe vloer gelegd, de muren werden gesaust en bloembakken en foto's zorgen voor een gezellige uitstraling. Om hangjeugd in de entree te weren, hingen we camera's op.

- *Samen voor Middelveld en Nijenkamp - Druten*
  In Middelveld en Nijenkamp organiseerden we samen met de gemeente en Meervoormekaar verschillende wijkactiviteiten, zoals een wijksafari en wijkdag, met en voor bewoners. Op NLdoet ruimden we samen de buurt op. Voor het opknappen van de tuintjes kregen de bewoners plantjes.

- *Feestelijke en opgeruimde start in Wilgenland Deest*
  Met een appeltaartje voor alle bewoners maakten we op Burendag een feestelijke start met het groot onderhouds- en verduurzamingsproject van Wilgenland in Deest. Op twee opruimdagen konden bewoners overtallige huisraad en grof vuil kwijt. Samen met De Variabele zorgden we voor containers, koffie en thee en helpende handen. De eerste woningen kregen al een compleet nieuwe uitstraling en de eerste zonnepanelen zijn gelegd.

- *Samen werken aan fijn wonen*
  In verschillende buurten en gebouwen werkten we samen met bewoners aan fijn wonen. Bij een aantal appartementengebouwen legden we in overleg met de bewoners buiten tappunten aan zodat zij zelf regelmatig de tuin water kunnen geven. Op een ander plek zorgden we er juist voor dat het water weg kan: bij het woongebouw Kappellekenslaan legden we extra hemelwaterafvoeren aan zodat bewoners met droge voeten over de galerij bij hun huis kunnen komen. Een extra put op de parkeerplaats bij Lange Slag in Afferden zorgt ook voor de nodige extra waterafvoer. De bewoners van Markt in Druten maakten we blij met nieuwe galerijplaten met antislip voor een veiligere toegang naar hun woning. In de St. Maartenshof in Puiflijk startte een nieuwe bewonerscommissie. Een van de eerste acties was het samen oplossen van de parkeerproblematiek op hun parkeerplaats. Bij de Kloosterhof in Deest legden we een tuin aan. En de Kersenhof kreeg een mooier aanzien: de plek voor de kliko's kreeg een nieuwe omheining en de bestrating is hersteld. En bewoners plaatsten een mooie bloembak.

- *Afstemming met sociaal wijkteam Druten – scootmobielruimtes*
  Het komt regelmatig voor dat huurders die een dagje ouder worden voorzieningen nodig hebben om zelfstandig in hun eigen woning te kunnen blijven wonen. We maken dit graag mogelijk. Met het Sociaal Team van de gemeente waar bewoners aanvragen indienen voor hulpmiddelen, voerden we hiervoor overleg. Bij verschillende appartementengebouwen maakten we ruimtes voor het plaatsen van een scootmobiel.

Gemeente Nijmegen

- *Afspraken Present*
  Met Stichting Present hadden we ook in 2021 afspraken over nadere samenwerking. Stichting

Present biedt mensen met onvoldoende sociaal netwerk praktische hulp. Bijvoorbeeld bij het onderhouden van hun tuin of het opruimen van hun huis. In totaal kwam Stichting Present in 2021 11 keer in actie voor onze huurders.

- *Tuindag bij de flats aan de Cipresstraat*
  Ook dit jaar kwamen we samen met buurtbewoners weer in actie, allereerst om het tuinonderhoud te stimuleren. Het aantal verwaarloosde tuinen neemt gelukkig af, maar helaas zijn ze er nog steeds. De tuindag geeft een extra zetje om toch aan de slag te gaan. Bewoners die wel goed voor hun tuin zorgen, voelen zich gesteund. Een ander doel van de tuindag is het stimuleren van verbinding tussen bewoners. Daarom betrekken we Bindkracht10 bij de organisatie. Bewoners konden op memo's vraag en aanbod van elkaars talenten delen. De leukste match beloonden we met een lunchbon. Deze ging naar twee bewoners van bovenwoningen die zelf het initiatief namen om het beheer van de verwaarloosde tuinen van bewoners op de begane grond over te nemen. Dit jaar zorgden enkele bewoners tijdens de pauzes voor muziek en gaven een jongleershow. We hoorden bewoners al met ideeën om dat zelf nog eens over te doen.

- *Nieuwe binnentuin aan de Oude Graafseweg*
  De bewoners van de Driestroom kunnen weer genieten van een nieuwe binnentuin. Een aangepaste tuin voorzien van overkapping waar het prettig toeven is. Enkele medewerkers van ons gaven hier graag een extra helpende hand.

- *Aanpak entree woongebouwen Fanfarestraat en Albanystraat*
  Het gedateerde groen en de overbodige bestrating hebben na inspraak van bewoners ruimte gemaakt voor klimaat- en onderhoudsvriendelijke tuinen. Aanvullend gaf de gemeente een deel van de openbare ruimte een groene invulling. En ook de entrees kregen een paar aanpassingen waardoor ze kwalitatief verbeterd zijn.

- *Aanpak Zilverdenplantsoen*
  De stadstuinen in Hengstdal zorgen voor de nodige ontmoeting. Een van de verborgen pareltjes in Hengtdal is het Zilverdenplantsoen. Samen met vrijwilligersgroep Zilverdenplantsoen en de DAR gaf een aantal huurders samen met ons het Zilverdenplantsoen de afgelopen periode een opfrisbeurt. De bewoners sloten dit met een feestelijk tintje af.

- *Aanpak plantsoen en ontmoeting Postweg*
  In het begin van 2021 pakten we het plantsoen bij het woongebouw aan de Postweg aan. Deze grondige opfrisbeurt werd door bewoners gewaardeerd. Daarnaast gingen we door middel van een statafelbijeenkomst met koffie en thee in gesprek met bewoners en was er ruimte voor ontmoeting. Bij de Postweg stond onderhoud aan de galerijen en de buitenkant op stapel. Zo konden ze vragen stellen over het onderhoud, ideeën delen over het wonen op de Postweg of gewoon een praatje maken. Het leverde gezellige gesprekken op. Juist ook bij bewoners onderling.

- *Leefbaarheid maisonnettes Balladestraat*
  Als vervolg op een eerdere actie, plaatsen we ook in 2021 weer enkele dagen een springkussen om meer in contact te komen met buurtbewoners en om de kinderen een leuke afleiding te bieden. Onder een van de maisonnettes bouwden we een garagebox om tot een overleg- en recreatieruimte. Dit deden we samen met enkele jongeren van Entrea Lindenhout (Yoin) en medewerkers van ons. Met deze locatie, waar twee keer in de week ook een vaste medewerker van ons is, proberen we zichtbaar en nabij te zijn voor onze huurders. Laagdrempelig om binnen te lopen, ook voor onze samenwerkingspartners in de wijk.

Bewoners kunnen ook van deze ruimte gebruikmaken. En er is een weggeefhoek en kinderboekenbieb. Deze ruimte is inmiddels samen met bewoners feestelijk geopend.

- *Complimentenkaart*
  We waarderen positieve inzet van huurders en laten dit graag op verschillende manieren weten. Daarom ontwikkelden we een complimentenkaart. Een spontane kaart van onze wijkbeheerders in de brievenbus waarin we aandacht geven aan de inzet van huurders.

- *Vincentius Vereniging Nijmegen*
  Ook dit jaar stelden we ons (oude) huismeesterkantoor in Lankforst gratis ter beschikking aan de Vincentius Vereniging Nijmegen. Dit is een grote vrijwilligersorganisatie en al jaren actief op het gebied van maatschappelijke dienstverlening. Doelstelling is om armoede en eenzaamheid in Nijmegen en omstreken te verzachten. Ook worden er activiteiten georganiseerd om de gezondheid te bevorderen door sport, beweging en gezond eten te stimuleren. De ruimte in Lankforst wordt benut voor het gratis ter beschikking stellen van kleding, speelgoed en meubilair en heeft een ontmoetingsfunctie. De gemeente draagt onder andere financieel bij aan de ondersteuning van het activiteitenprogramma voor deze ruimte.

- *Projectruimte Malvert maisonnettes*
  Op de begane grond (plint) van de maisonnettewoningen in Malvert realiseerden we een ontmoetingsruimte. Tot en met 2020 werden in deze locatie nog kinderactiviteiten georganiseerd. Als gevolg van het coronavirus en discontinuïteit in de organisatie, vonden er in 2021 geen activiteiten plaats. Vanaf 2022 pakken we weer initiatieven op om samen met het welzijnswerk de ruimte open te stellen voor bewoners en een stabiele beheerorganisatie te faciliteren.

- *Hofjesbuurt*
  Als voortvloeisel van een pop-up in 2020 namen we samen met bewoners en andere partners het inititiatief om het groen tussen de etageblokken in de buurt kwalitatief op te waarderen. Oude beplanting maakt plaats voor nieuwe aanplant met een mooie makeover als resultaat. Als extra attentie kregen alle bewoners een bloembak voor op het balkon. We verwachten hierdoor dat in het voorjaar van 2022 de balkons er fleuriger uitzien. Ook legden we de eerste contacten om in 2022 een proef te doen voor het opknappen van een portiek, waarbij we ook de wensen van de bewoners meenemen.

- *Onderzoek energiearmoede Tolhuis*
  In opdracht van ons en de gemeente, voert de Radboud Universiteit een onderzoek uit naar hoe we de bewoners van Tolhuis bij de energietransitie kunnen betrekken. De energievoorziening van de toekomst moet duurzaam, betrouwbaar, betaalbaar en rechtvaardig zijn. Dat is nog niet vanzelfsprekend voor de Nederlandse huishoudens die met energiearmoede te maken hebben. Ze kunnen de energierekening niet of nauwelijks betalen, zitten soms in de kou, beperken het douchen tot een minimum. Kortom, zij leveren in op wooncomfort. De Radboud Universiteit verkent de rol van energiearmoede in de energietransitie in Nederland en doet aanbevelingen om de energiearmoede aan te pakken. Het onderzoek startte in 2020, maar vanwege corona heeft het een tijdje stilgelegen. In 2021 vonden verschillende acties plaats (een zwerfvuilprikactie en een online ganzenbordspel) waarbij wij samen met de Radboud Universiteit optrokken om het gesprek met de bewoners aan te gaan over energiearmoede, verduurzaming, maar ook de leefbaarheid in het algemeen.

- *Overleg met partners en bewoners*
  We participeren in verschillende bewoners- en partneroverleggen en voeren periodiek overleg met het wijkmanagement. In opdracht van het Platform Nijmeegse Woningcorporaties (PNW)

gaven we als kartrekker in 2021 verder vorm aan een wijkplan voor Tolhuis met een maatregelenoverzicht. Het wijkplan is inmiddels vergevorderd met de inbreng van de betrokken corporaties, de gemeente en het welzijnswerk. Uiteraard verwerkten we ook de input van de bewoners in het concept wijkplan. De input haalden we op tijdens de acties met de Radboud Universiteit, onze bewonersenquête en de buurtmonitor van de gemeente Nijmegen.

- *Sociale verbinding*
  In 2021 investeerden we extra in het stimuleren van sociale verbinding in buurten en gebouwen. Corona heeft er geen goed aan gedaan. Op negen plekken in onze buurten faciliteerden we Burendagen. Bewoners organiseerden de dag, wij zorgden voor een smakelijke verrassing. Een goede sociale verbinding in de buurt is de basis voor een fijne woonomgeving, voor meer betrokkenheid bij de buurt, voor meer eigenaarschap van bewoners en voor het helpen van elkaar als het even nodig is. Vanuit de Burendag zijn er nu ook contacten gelegd met een groepje bewoners uit Aldenhof, die samen met ons het plan willen uitwerken om de portieken van de flatblokken van een facelift te voorzien. Een mooi vervolg van de eerste kennismaking tijdens de Burendag.

  Naast de Burendag gaven we ook aan andere bewonersinitiatieven onze steun, zoals een Halloweenevent in de Muntenbuurt. En soms namen we zelf het initiatief samen met partners, zoals poffertjes bakken met de kook&bakfiets van Bindkracht10 in Lankforst. Niet met de bedoeling om het over te nemen van de bewoners, maar om het proces op gang te brengen. Wat we merken is dat het lastig is met alle bewoners in een buurt contact te krijgen. Met betrokken oudere bewoners lukt het vaak wel. Andere doelgroepen en culturen bereiken is toch altijd lastiger. Daarom startten we in 2021 een proef in De Voorstenkamp om in samenwerking met Portaal, Talis, Bindkracht10 en LUX theater op een andere - meer artistieke en kunstzinnige - manier in contact te komen met verschillende doelgroepen bij het ophalen van signalen en het weer teruggeven aan de wijk.

- *Groenonderhoud*
  Buurtbewoners geven vaak het groenonderhoud van voortuintjes, achtertuintjes, van openbare groenstroken en van brandgangen als verbeterpunt in het kader van de aanpak van leefbaarheid. Wat we weten is dat sommige bewoners niet de aandacht en ruimte hebben om hun tuin te onderhouden. Van de gemeente weten we ook dat zij haar normen in de loop van de tijd bijgesteld heeft. Dit doet natuurlijk wel iets met het beeld van de buurt. Daarom namen we met Talis, Portaal, Bindkracht10, De Broederij en de gemeente het initiatief om voor een aantal plekken in Lindenholt een proef te starten. Bij deze proef brenge we een groep vrijwilligers samen die op geselecteerde plekken bewoners ondersteunen bij het onderhoud van hun tuin en daarnaast ook het openbaar groen op een hoger niveau kunnen brengen. Een win-winsituatie als het gaat om het fraaier beeld van tuinen, het helpen om bewoners in hun kracht te zetten, maar ook de inzet van vrijwilligers in het groen. We hopen dat we deze proef in 2022 in praktijk kunnen brengen.

1.6.2 Uitgaven leefbaarheid

Hieronder zie je de uitgaven voor leefbaarheid per gemeente. Er is een splitsing gemaakt tussen out of pocket uitgaven (€ 612.676) en toerekening van organisatiekosten (€ 903.154). De out of pocket kosten zijn kosten in het kader van woonmaatschappelijk werk, aanleg/onderhoud infrastructuur en overlast/veiligheid. De out of pocket kosten liggen voor 2021 iets hoger dan voor 2020. Dit wordt mede veroorzaakt doordat er minder op ad hoc basis is uitgegeven en er meer geplande uitgaven zijn geweest.

Leefbaarheidsuitgaven per gemeente in €				
	Beuningen	**Druten**	**Nijmegen**	**Totaal**
Leefbaarheidsuitgaven	97.773	84.435	430.468	612.676
Overige leefbaarheidsbijdragen (personeel)	197.958	148.314	556.882	903.154
Totaal	*295.731*	*232.749*	*987.351*	*1.515.830*

1.6.3 Buurtfonds

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

In 2021 ontvingen we 13 aanvragen: 6 uit (de gemeente) Druten en 7 uit Nijmegen. Vanuit Beuningen ontvingen we geen aanvragen. In totaal bedroegen de aanvragen ongeveer € 7.000.

De aanvragen waren onder andere voor bankjes, tuingereedschap voor bewoners om samen hun straat en buurt schoon te maken en bijdrages om buurtactiviteiten mogelijk te maken.

1.6.4 Wijk- en buurtbeheer en aanpak overlast

De beperkingen als gevolg van corona hadden een behoorlijke impact op het werk van de wijkbeheerders. Herkenbaarheid en nabijheid bleven belangrijk, maar het gemak waarmee we voorheen huisbezoeken aflegden of bijeenkomsten met bewoners organiseerden, verdween. Ook de plannen om gebruik te maken van de STIP's in Nijmegen of om andere collectieve voorzieningen als uitvalsbasis te gebruiken, gingen niet door. Eind 2021 pakten we de samenwerking met Stip Lindenholt weer op.

In 2021 ontvingen we 214 overlastmeldingen. Dit zijn er minder dan in 2020. Van de overlastmeldingen komt 74% uit Nijmegen, 11% uit Druten en 15% uit Beuningen. Dit is vergelijkbaar met 2020.

Opvallend is dat zowel procentueel als in absolute aantallen het aantal meldingen van woonfraude fors toenam. Ook geluidsoverlast blijft een belangrijke bron van overlast. Burenruzie en ongepast gedrag namen flink af. Ook in 2021 kende Buurtbemiddeling beperkingen als gevolg van corona. Dit betekende dat wijkbeheerders en woonconsulenten meer casussen oppakten dan we normaal gesproken van ze verwachten.

Verslaglegging, dossiervorming en samenwerking met hulpverlening blijft belangrijk om gericht te kunnen handelen. Medewerking van politie (voor sfeerrapportages) en zorgpartijen is nodig. Maar ondanks goede voorbeelden elders in het land op het gebied van verwerkersovereenkomsten en convenanten, blijft de terughoudendheid. In rechtszaken zien we dat het recht op woonruimte vaak prevaleert boven de overlast die wordt veroorzaakt. Met een toename van de bijzondere contracten en huurders die extra aandacht nodig hebben, vraagt werken aan leefbaarheid in onze wijken steeds meer aandacht en tijd.

2 Resultaten per gemeente

2.1 Speerpunten in woonvisie gemeente en geleverde prestatie

Zo werkten we aan de uitwerking van prestatieafspraken en realisatie van visie's.

Beuningen

- *Kerkplein: realisatie 30 levensloopgeschikte appartementen*
  In 2021 leverden we 30 levensloopgeschikte appartementen op aan het Kerkplein aan de rand van het centrum van Beuningen. Dicht bij verschillende voorzieningen en zorgcentrum Alde Steeg van Zorggroep Maas & Waal. Voor 10 woningen werken we samen met de zorggroep. De overige 20 woningen verhuurden we op de normale manier. Met de realisatie van dit project rondden we ruim een decennium van werken aan verbetering van het centrumgebied in Beuningen af.

- *Diverse ontwikkellocaties: beschikbaarheid, duurzaamheid, doorstroming*
  In Weurt ontwikkelen we een woongebouw met 16 levensloopgeschikte appartementen op de locatie van de voormalige De Ruyterschool. In Ewijk wordt een ecowijk gebouwd: een woonwijk met huizen die weinig energie verbruiken en zelfs energie opwekken. Ze zijn ook gebouwd met natuurlijke materialen. Daarnaast wordt de openbare ruimte 'groen' gevuld. Denk bijvoorbeeld aan veel groen, gezamenlijke tuinen en laadpalen. Er is ook aandacht voor het gezamenlijk wonen. Denk daarbij aan ontmoetingsplekken of een gezamenlijke tuin. 30% van de ecowijk bestaat uit sociale koop/huur. Wij plaatsen in deze wijk zeven ecologische woningen.

- *Duivenkamp: kwaliteit, leefbaarheid, duurzaamheid en verdichting*
  In 2021 startten we in deze week met groot onderhoud en verduurzaming. Er is veel draagvlak van de bewoners. Vanwege de grote vraag besloten we zelfs de proef voor gasloze woningen uit te breiden zodat we alle geïnteresseerde huurders tegemoet kunnen komen. Op één of twee plekken in de wijk zetten we als proef de woningverdubbelaar in. Hierbij slopen we een eengezinswoning en bouwen we twee of drie appartementen terug. Zo onderzoeken we één van de mogelijkheden voor verdichting: het toevoegen van meer woningen in dezelfde ruimte. Dit sluit aan bij de groeiopgave die de gemeente Beuningen formuleerde.

Druten

- *Druten West: beschikbaarheid, spreiding van sociale woningen, kansen voor starters en doorstromers*
  In 2021 verkochten we de locatie Hooiwal aan KlokGroep. Dit omdat deze locatie en ontwikkeling niet meer aansluiten bij de huidige behoefte in Druten in relatie tot onze volkshuisvestelijke taak. Voor locatie 't Erf maakten we in 2021 een ontwerp voor de realisatie van ongeveer 50 appartementen in de sociale huur.

- *Wilgenland Deest: kwaliteit, leefbaarheid en duurzaamheid*
  In Wilgenland Deest werkten we verder aan groot onderhoud en verduurzaming van onze sociale huurwoningen. Als we hiermee klaar zijn, zijn deze woningen zodanig verbeterd dat ze een energielabel A hebben. Ook verbeteren we de beeldkwaliteit van de wijk. In samenwerking met de gemeente Druten wordt de openbare ruimte aangepakt.

Nijmegen

- *Molukkenstraat: toevoeging van woningen voor starters en doorstromers*
  Vanaf 2018 voeren we al gesprekken met de gemeente en omwonenden over de ontwikkeling van het oude schoolgebouw. In 2020 besloten we het schoolgebouw te transformeren en een deel aan te bouwen. Een deel van de appartementen wordt levensloopgeschikt. Het gebouw krijgt een mix van wat kleinere appartmenten, bedoeld voor starters op de woningmarkt. We ontwikkelen ook een duurzaamheidsprogramma voor dit project. Begin 2022 selecteren we de aannemer.

- *Lankforst: kwaliteit, leefbaarheid en duurzaamheid*
  In 2021 werkten we concrete plannen uit op basis van de voor deze wijk bestaande visie. We onderzochten vier opties. We benaderen het project vanuit onze strategische speerpunten waarbij een sociaal duurzaam resultaat het uitgangspunt is. Tegelijkertijd voeren we met de gemeente Nijmegen en andere belanghebbenden het gesprek over aardgasvrij maken van Dukenburg. We kozen uiteindelijk voor een combinatie van groot onderhoud, renovatie en sloopnieuwbouw. In 2021 startten we ter voorbereiding op de uitvoering van dit project met achter-de-voordeur bezoeken.

- *Hof van Nijmegen: beschikbaarheid, doorstroming, ontmoeten*
  Op de oude HAN-locatie aan de Schuylenburgweg ontwikkelde KlokGroep een project van 156 woningen. Wij namen op deze locatie 62 woningen (42 appartementen en 20 eengezinswoningen) turnkey af. Begin 2022 zijn de woningen opgeleverd en verhuurd. Op de begane grond van het appartementengebouw realiseren we een ontmoetingsruimte. De insteek is dat we deze beschikbaar stellen aan bewoners van het appartementengebouw en buurtbewoners om activiteiten te organiseren. Daarvoor voerden we in 2021 al verschillende gesprekken met personen en organisaties die hierin een rol willen spelen. Na de oplevering van de appartementen en het inhuisproces, pakken we de draad hiervoor weer op. We willen de ontmoetingsruimte in de loop van 2022 openen.

- *NDW21: samenwerking, beschikbaarheid, bijzondere doelgroepen & starters*
  Pionieren op een kale vlakte: het realiseren van 500 flexibele (tijdelijke) woningen met een duurzaam karakter aan de Nieuwe Dukenburgseweg 21 is een ontwikkeling in het kader van de gebiedsontwikkeling Winkelsteeg. Alle Nijmeegse corporaties en de gemeente Nijmegen werken samen om de woningen te realiseren. De corporaties nemen ieder een deel van de 500 woningen af. Voor ons betekent dit een ongeveer 110-140 woningen. In 2021 ondertekenden betrokken partijen hiervoor de overeenkomst.

- *Sint Agnetenweg: wonen met zorg*
  Op deze locatie in Lindenholt bouwen we 42 appartementen voor beschermd wonen. Hiervoor sloten we een overeenkomst met De Waalboog. Deze ontwikkeling voldoet aan een behoefte van de stad voor een specifieke doelgroep. Hiermee geven we invulling aan het planningskader Wonen en Zorg van de gemeente Nijmegen en de prestatieafspraken die we maakten met de gemeente en onze huurdersvertegenwoordiging.

- *Curaçaoweg: huisvesting voor bijzondere doelgroepen*
  Ons voormalig kantoorpand aan de Curaçaoweg in Nijmegen verbouwden we tot locatie voor tijdelijke (onzelfstandige) huisvesting voor economisch daklozen. Hiervoor werkten we samen met de gemeente Nijmegen en Stichting Het Droombankje. Hiermee dragen we bij aan het realiseren van een inclusieve stad en zorgen we voor spreiding van bijzondere doelgroepen.

2.2 Overleg met gemeenten en de huurdersorganisaties over bijdragen woonvisie

Nijmegen

Met alle corporaties die actief zijn in Nijmegen én hun huurdersorganisaties en de gemeente Nijmegen voeren we tripartite overleg. Hierbij 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 vanaf 2022 vier corporaties actief. De prestatieafspraken van deze corporaties met de gemeente en huurdersorganisaties maken we gelijktijdig en gezamenlijk en daardoor transparant. In 2021 bleek er geen noodzaak de bestaande samenwerkingsagenda te actualiseren. De heldere koers die we in het tripartite overleg inzetten, bleek nog de juiste om de komende vijf tot tien jaar invulling te geven aan onze volkshuisvestelijke opgaven. Jaarlijks monitort de gemeente de bereikte resultaten en presenteert deze aan de gemeenteraad.

Naast gestructureerd overleg over de prestatieafspraken, hebben we met de gemeente Nijmegen vaak overleg over de volkshuisvestelijke thema's duurzaamheid, betaalbaarheid en beschikbaarheid, leefbaarheid en wonen & zorg. De Nijmeegse corporatiesbestuurders, verenigd in het Platform Nijmeegse Woningcorporaties (PNW), maakten een verdeling op basis van thema's. Hierdoor is er voor de gemeente en andere belanghouders per thema een helder aanspreekpunt en verdelen we taken volgens heldere afspraken die we onderling vaststellen. Alle bestuurders worden door hun collega's geïnformeerd over gesprekken die namens het PNW worden gevoerd.

In 2020 is voor de regio Arnhem-Nijmegen een woondeal gesloten tussen provincie Gelderland en de Rijksoverheid. Gezien de verwachte 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. De woondeal helpt door het bundelen en generen van aandacht, mensen en middelen om de benodigde ontwikkelingen te versnellen. Wij zijn ook bij de geplande ontwikkelingen in Winkelsteeg, Stationsgebied en Kanaalzone betrokken. De komende jaren krijgt onze opgave hier meer vorm.

Beuningen

In 2021 maakten we voor Beuningen tripartite prestatieafspraken. We spraken af dat we de groeiambitie van de gemeente kunnen omarmen als hierover regionale afstemming plaatsvindt. Ook is al gesproken over de inzet van de investeringsruimte die vrijkomt door de korting op en afschaffing van de verhuurderheffing. Daarnaast is er interesse in brede inzet van de woningverdubbelaar.

Druten

Samen met HuurdersBelangen Druten en de gemeente Druten, ondertekenden we prestatieafspraken voor 2021. Deze waren onder meer het realiseren van zo lang mogelijke verhuisketens door het realiseren van levensloopgeschikte woningen die doorstroming mogelijk maken. We zetten een proef op voor huisvesting van een klein aantal personen uit intramurale woonvormen en werken samen in het proces Duurzame Warmte Deest.

Zowel in Beuningen als Druten informeren we het college en de gemeenteraad proactief over slaagkansen, verduurzamingsplannen en onze financiële mogelijkheden. In Nijmegen gebeurt dit vaak op verzoek van de raad en in PNW-verband.

2.3 De uitvoering van het reglement inzake de behandeling van klachten

Hieronder het overzicht van klachten die wij via de Klachtencommissie Woningcorporaties Nijmegen 2021 ontvingen:

Klachten ingediend in 2020, behandeld in 2021	0			
Klachten ingekomen in 2021	5			
Klachten nog te behandelen in 2022	1			
Totaal klachten behandeld in 2021	*4*	→	Niet ontvankelijk	2
			(kennelijk) Ongegrond	2
			(gedeeltelijk) Gegrond	0

2.4 Het gevoerde financiële beleid en beheer op basis van reglement

Ons beleid en beheer is volledig in lijn met het financieel reglement. De controller bewaakt dit en heeft bij ongewenste constateringen de bevoegdheid om hierover rechtstreeks contact op te nemen met de Raad van Commissarissen. Van deze bevoegdheid heeft hij ook in 2021 geen gebruik hoeven maken.

2.5 Regionaal overleg en samenwerking (overige reglementen)

PNW

Alle Nijmeegse corporaties participeren in het Platform Nijmeegse Woningcorporaties (PNW). De belangrijkste doelstelling is het gezamenlijk opstellen en uitwerken van een agenda waarover met het stadsbestuur gesproken wordt. Het maken van prestatieafspraken, het spanningsveld tussen opgaven en middelen en de ontwikkeling van 500 flexibele woningen in Winkelsteeg waren in 2021 de belangrijkste onderwerpen van gesprek.

Ons bestuur vertegenwoordigt bij het PNW samen met een andere bestuurder de thema's leefbaarheid, wonen en zorg, duurzaamheid en gebiedsontwikkeling.
In 2021 kwam het PNW elke maand bij elkaar voor regulier overleg en vond thematisch overleg plaats naast gezamenlijk overleg met andere partijen zoals de gemeente Nijmegen. Zowel fysiek als digitaal, voor reguliere vergaderingen en verdiepende bijeenkomsten. Ze bespraken onder meer de volgende thema's:

- NDW21
- Aardgasvrij/warmtenet Dukenburg
- Uitwerking van diverse prestatieafspraken
- De toekomstige woningbehoefte van Nijmegen
- Spreiding van sociale huurwoningen
- Samenwerking Nijmeegse corporaties
- Biedingen op Woonvisie en de gezamenlijke koers in de prestatieafspraken Nijmegen
- Diverse projectontwikkelingen
- Bijzondere doelgroepenGebiedsontwikkeling

Woonkr8

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

Op basis van *coalitions of the willing* bestaan er werkgroepen waarbij een verschillend aantal corporaties actief is. In 2021 was Esther Lamers namens onze organisatie betrokken bij het bestuur als uitgaand bestuurder van Woonkr8.

Vroegsignalering

Samen met de Nijmeegse woningcorporaties doen we mee aan het convenant Vroegsignalering schulden. Ook Vitens, de zorgverzekeraars, Vattenfall en de gemeente Nijmegen doen mee. We vinden het belangrijk dat de huurder ondersteuning krijgt om een verslechtering van de financiële situatie te voorkomen. Ook de gemeenten Beuningen en Druten zijn aangesloten bij deze proef.

De partijen leveren maandelijks overzichten aan bij het BKR van cliënten met kortlopende betalingsproblemen. Het BKR 'matcht' adressen waar meerdere signalen samenvallen. De bewoners 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

In 2021 eindigde de proef Weer Thuis. Na de evaluatie concludeerden we dat het niet nodig was om extra plekken (bovenop de taakstelling WBB die hiervoor al is) te reserveren om kandidaten vanuit beschermd wonen uit te laten stromen naar een zelfstandige woning. Wel concludeerden we, dat regelmatige casusbesprekingen tussen medewerkers van de corporatie en medewerkers van de corporaties bijdragen aan een betere match en dat het belangrijk is dat informatie over het plaatsen, de gebruikte contracten en de spelregels centraal bewaard en voor iedereen beschikbaar is. Zo ontstaan hier geen misverstanden over. Alle uitkomsten en aanbevelingen van de proef zijn overgedragen aan WBB.

Moderne Devotie

Wijken met veel sociale huurwoningen worden steeds meer een verzamelplaats van kwetsbare mensen. De leefbaarheid kan er onder druk komen te staan, omdat we van kwetsbare mensen verwachten dat ze zichzelf in een gewone leefomgeving weten te redden. Zijzelf, buurten en buren zijn daar niet altijd op berekend. En wij als organisatie ook niet.
De bestuurders van 3 woningcorporaties en 5 zorgorganisaties besloten daarom anders te willen werken en handelen en volgden daarvoor gezamenlijk de leergang Moderne Devotie.
Na deze leergang sloten ze een intentieovereenkomst waarin ze afspraken om waar nodig de eigen belangen opzij te zetten voor een hoger doel: uitgaan van de wensen en behoeften van alle mensen in de wijken, zonder een doelgroep voor te trekken of juist buiten te sluiten. Als bestuurders willen ze niet meer in hokjes denken of zich beroepen op formaliteiten ('dit doen wij niet, want het is niet onze taak'), maar juist door experimenten en kleinschalige initiatieven krachten bundelen ('dit doen wij, want het is nodig').

Via 6 proefprojecten passen we deze intentie toe in de praktijk. Hier kunnen medewerkers van de deelnemende organisaties en hun bestuurders elkaar ontmoeten om ervaringen en kennis uit te wisselen. Ze gebruiken hierbij de onderdelen van een gereedschapskist die gevuld is met al opgedane ervaringen en inzichten van de acht betrokken organisaties, aangevuld met literatuuronderzoek.

2.6 De werkzaamheden van de verbonden ondernemingen

We hadden in 2021 geen verbonden ondernemingen.