

Annotatie BO over de Nijmeegse wijk Jerusalem dd 21-2-2020

Doel van het BO

Het doel van het bestuurlijk overleg is om als twee overheden samen één investeringsstrategie voor Jerusalem te bepalen. Vragen zijn:

1. Zijn gemeente en provincie bereid om een financiële bijdrage te leveren aan het aardgasvrij maken van Jerusalem? Zo ja, onder welke voorwaarden en welke financiële verdeling?
2. Hoe gaan we de communicatie richting Talis inzetten?

Aanleiding

Woningcorporatie Talis wil 220 woningen in de wijk Jerusalem slopen en nieuwbouwen. Een meerderheid van 73,6% van de bewoners is akkoord met de plannen. Dit betekent dat Talis daadwerkelijk kan gaan uitvoeren. De plannen voorzien in de sloop van bestaande woningen. Op de bestaande fundering wordt een prefab houtskeletbouw woning teruggebouwd. Tijdens de nieuwbouw verblijven de bewoners in een wisselwoning in de wijk. Na de nieuwbouw stijgt de huur tot net onder de tweede aftoppingsgrens.

Niet alle bewoners zijn blij met de plannen. Een groep van ca. 15 huishoudens heeft zich hevig verzet vanwege de huurstijging en omdat zij zelf hebben geïnvesteerd in bijvoorbeeld een aanbouw of nieuwe badkamer; deze investeringen worden straks teniet gedaan. Deze bewoners geven aan dat de woonlasten met gemiddeld 30% stijgen. Dit getal is niet onderbouwd en Talis kan het ook niet verifiëren. Vast staat dat voor een deel van de mensen die al langer in de wijk wonen en die nog een lage huur hebben, de huur flink omhoog gaat. Talis heeft op wettelijke gronden geen inzicht in de mate waarin mensen in aanmerking komen voor huurtoeslag. Niet iedereen die recht op huurtoeslag heeft vraagt deze aan. Voor schrijnende gevallen heeft Talis begeleiding door Windkracht 10 ingeschakeld. In het sociaal plan, dat in overleg met de bewoners is opgesteld, zijn geen afspraken opgenomen over huurgewinning. In plaats daarvan hebben bewoners gekozen voor het contant maken van de bestedingsruimte: ieder huishouden krijgt bovenop het standaard bedrag van € 6000 een bedrag van € 2000 voor het opnieuw inrichten van de woning.

Gasloos of niet?

Omdat de woningen op de bestaande fundering worden teruggebouwd is er formeel geen sprake van nieuwbouw; er is geen wijziging van het bestemmingsplan nodig. Om die reden is Talis wettelijk niet verplicht om de woningen aardgasvrij te bouwen. De woningen worden hier qua isolatie wel op voorbereid, maar nog niet voorzien van een warmtepomp. Talis heeft berekend dat € 1,8 miljoen nodig is om nu aardgasvrij te bouwen en geeft aan dat er nu geen ruimte is om deze investering te doen. Volgens Talis zou een lager rendement of putten uit reserves niet leiden tot een akkoord van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), de borginstelling die handel en wandel woningcorporaties toetst. Voor de dekking worden daarom nu subsidies en extra bijdragen van partijen verkend.

In een ambtelijk overleg op 16 januari is gesproken over de vraag of Talis in het kader van de Woondeal Oost gebruik zou kunnen maken van de heffingskorting. Als deze van toepassing zou zijn, gaat het om een korting van € 25.000 per woning = € 5,5 miljoen. Talis is in gesprek met de belastingdienst over de vraag of deze woningen als nieuwbouw kunnen worden beschouwd. Voorwaarde voor de heffingskorting is dat de huur wordt teruggeschroefd tot eerste aftoppingsgrens > € 45 omlaag overeen tijdsbestek van 50 jaar = € 5,8 miljoen minder huur inkomsten. Voor het gat van € 1,8 miljoen schiet Talis er niets mee op, maar de woonlasten dalen, dat is positief voor betaalbaarheid en draagvlak. Tijdens het planproces is de rijkssubsidieregeling voor warmtepompen in nieuwbouw woningen beëindigd, waardoor een subsidie van € 440.000 is weggevallen. We hebben Talis geadviseerd om te onderzoeken of deze woningen door RVO als nieuwbouw worden aangemerkt.

Rol gemeente Nijmegen

In de gemeenteraad van Nijmegen is de casus besproken. Wethouder Harriët Tiemens wil de wijk niet meer op aardgas aansluiten, maar geeft aan dat zij geen bevoegdheid heeft om Talis te dwingen en dat het geen taak is van de gemeente om middelen beschikbaar te stellen voor investeringen in warmtepompen. Wel wil de gemeente Talis helpen om externe financiering te vinden bij rijk, provincie, Europa. Om externe financiering aan te kunnen trekken is de gemeente bereid om middelen die gereserveerd zijn voor geplande investeringen in publieke ruimte naar voren te halen. Daarbij gaat het om vervanging van het wegdek, riolering, straatverlichting en bomen. De orde van grootte is enkele tonnen. Deze middelen kunnen echter niet worden ingezet voor overbrugging van de € 1,8 miljoen. Daarnaast wil de gemeente wijkteams inzetten en de hernieuwbouw benutten als natuurlijk moment om de wijk een impuls te geven.

Bijdrage van de provincie aan aardgasvrij bouwen?

Over de bouw van de wijk Jerusalem op aardgas zijn Kamervragen gesteld. Voor gemeente en provincie is het beeld van nieuwbouw op aardgas storend. Talis en de gemeente vragen de provincie om een financiële bijdrage om dat wijk toch aardgasvrij te kunnen bouwen.

Overwegingen:

- Het is publiek niet goed uit te leggen dat we investeren in een warmtenet om Proeftuin Dukenburg van het aardgas te halen en tegelijkertijd elders in Nijmegen nieuwbouw op aardgas aansluiten;
- Jerusalem is een kwetsbare wijk, die publiek in de schijnwerpers staat, waarbij het beeld is dat de betaalbaarheid onder druk komt te staan. Investeren in de wijk biedt kansen om te werken aan betaalbaarheid – rekening houdend met toekomstige stijging in de gasprijs – en tegelijkertijd de wijk toekomstbestendig te maken door integrale inzet vanuit de programma's SteenGoed en Energietransitie;
- Investeren in de onrendabele top van warmte technische maatregelen sluit aan bij de werkwijze van de proeftuin aardgasvrije wijken. Voor SteenGoed is verbreding naar een toekomstbestendige wijk het doel.
- Jerusalem kan op zeer korte termijn van een kwetsbare, verpauperde wijk de eerste bestaande aardgasvrije wijk van Gelderland worden. De prefab bouw van lichte woningen met houtskelet bouw op bestaande fundering sluit goed aan bij de inzet om circulair bouwen met lagere uitstoot CO₂ en stikstof.
- Het risico op precedentwerking kunnen we beperken door heldere voorwaarden mee te geven en de combinatie van de toepassing van een prefab concept, houtbouw, bestaande fundering, herstructurering, betaalbaarheid, energie en sociaal kwetsbare wijk te benadrukken in samenhang met de samenwerking van woningcorporatie, gemeente en provincie.

Advies aan gedeputeerden

In het bestuursteam van 10-2 is besproken dat we het belangrijk vinden dat de woningen aardgasvrij worden. Wij willen hierin stappen zetten, onder de voorwaarde dat de gemeente en Talis dit ook doen.

Als Talis en gemeente bewegen, werken we een voorstel uit voor een subsidie – één subsidie naar buiten toe – met aan de achterkant een koppeling van SteenGoed en Energietransitie. Evenredige verdeling van het tekort over de drie partijen ligt voor de hand (6 ton per partij) maar hier zien wij ook een risico van precedentwerking. De SteenGoed regeling herstructurering heeft een max van 5 ton per project. Als we 6 ton als vertrekpunt nemen, zal een deel van de middelen – minimaal 1 ton – van Energietransitie moeten komen. Daarbij is het essentieel om uit te leggen dat SteenGoed en Energietransitie dit samen doen, om te voorkomen dat SteenGoed bij haar eerste herstructureringswijk boven het maximum van de regeling uit gaat.

Daarnaast adviseren wij om nog twee andere voorwaarden te stellen:

- Het tekort van 1,8 miljoen is genoemd door Talis maar wij hebben nog geen inzicht gekregen in de totale businesscase. Inzicht in de businesscase is voor ons een noodzaak om de hoogte van een eventuele subsidie te kunnen bepalen.
- Voorwaarde voor ons is dat de woonlasten voor de bewoners naar beneden gaan.

We verwachten dat financiële bijdragen vanuit de gemeente en Talis geen vanzelfsprekendheid zijn. De urgentie om van het gas af te gaan is voor Talis minder hoog. Zij kunnen de plannen realiseren met aardgasaansluiting en hebben de mogelijkheden om in de toekomst alsnog aardgasvrij te worden, ook omdat de prijs van warmtepompen zal gaan dalen. [REDACTED] heeft deze route in de media geschetst. Ons advies is om Talis te wijzen op haar bijzondere verantwoordelijkheid en maatschappelijke doelstelling als woningcorporatie, ook met betrekking tot de investeringen van partijen (woningcorporaties, gemeente en provincie) in het aardgasvrij maken van wijken elders in Nijmegen, met Dukenburg als concrete casus.

Vraag aan de gemeente:

- Is gemeente bereid - naast het naar voren halen geplande investeringen waarmee een integrale wijkaanpak in beeld komt - een extra stap te zetten omdat het een bijzonder plan is: renovatie/nieuwbouw op bestaande voet, prefab houtskelet, kwetsbare wijk, overgangssituatie aardgas, beeldvorming Talis, gemeente en provincie zetten alle drie extra stap.
- Vervolgproces: BO op korte termijn met Talis erbij.