

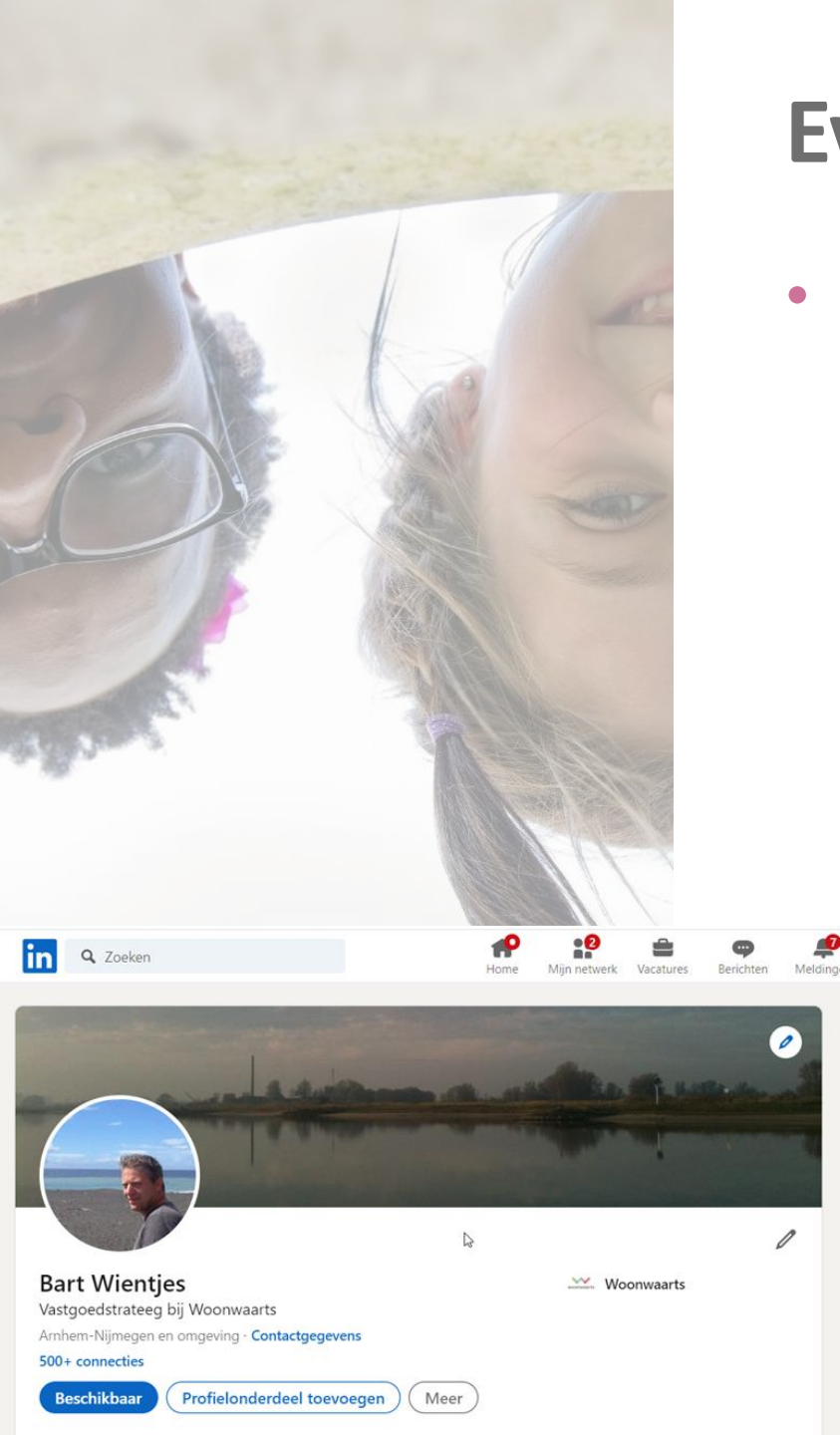
**Ontwikkeling
Kanaalzone
Zuid
Nijmegen**
vanuit perspectief
woningcorporatie



Even voorstellen

- **Wie ben ik?**

- ✓ Bart Wientjes
- ✓ Woon in Ravenswaaij (Buren)
- ✓ Sociaal Geograaf, Universiteit Utrecht
- ✓ Vastgoedstrateeg Woonwaarts
- ✓ Portefeuillemanagement, interne opdrachtgever woningbouwprojecten
- ✓ <https://www.linkedin.com/in/bart-wientjes-40326a22/>

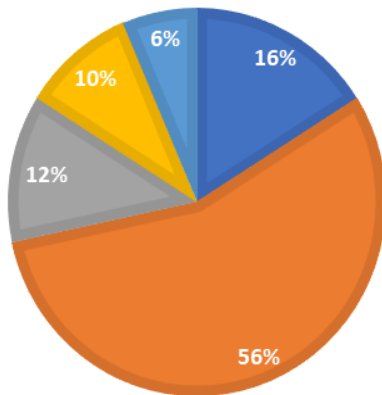


Even voorstellen

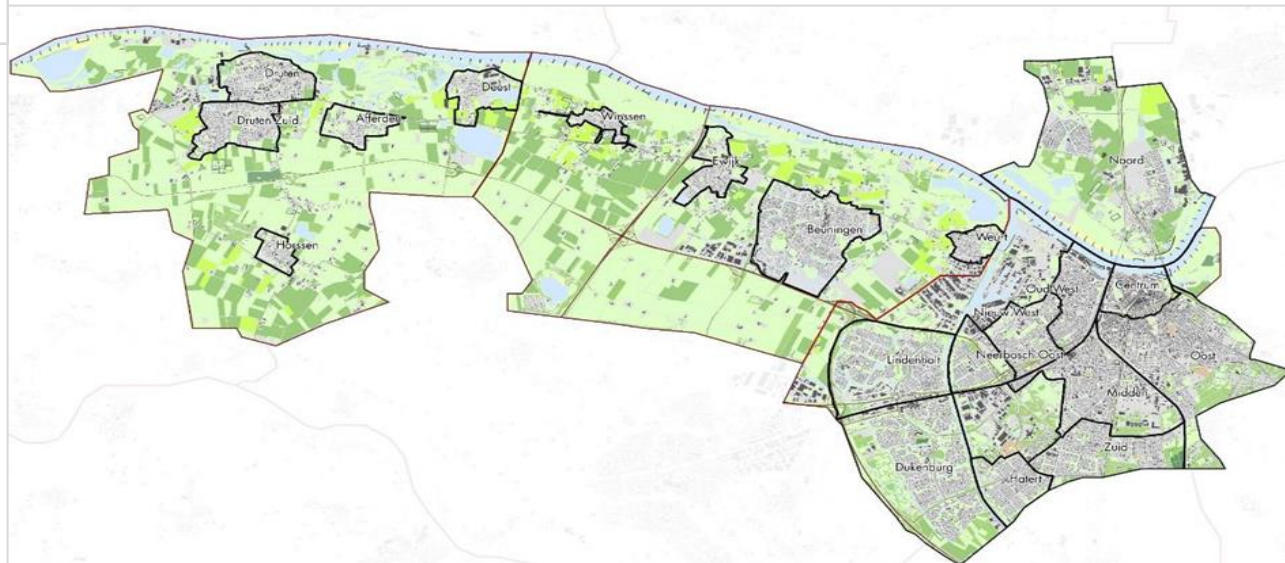
- **Woonwaarts**

SAMENSTELLING PORTEFEUILLE

■ Goedkoop ■ Betaalbaar 1 ■ Betaalbaar 2 ■ Duur sociaal ■ Middelduur



- ✓ Fusiecorporatie (voorheen Standvast Wonen)
- ✓ Ca 12.000 vhe's
- ✓ Werkgebied gemeenten Nijmegen, Beuningen en Druten
- ✓ Kernregio: GMR
- ✓ 94% DAEB, 6% niet-DAEB
- ✓ Diversiteit woonmilieus, van grootstedelijk tot landelijk



woonwaarts

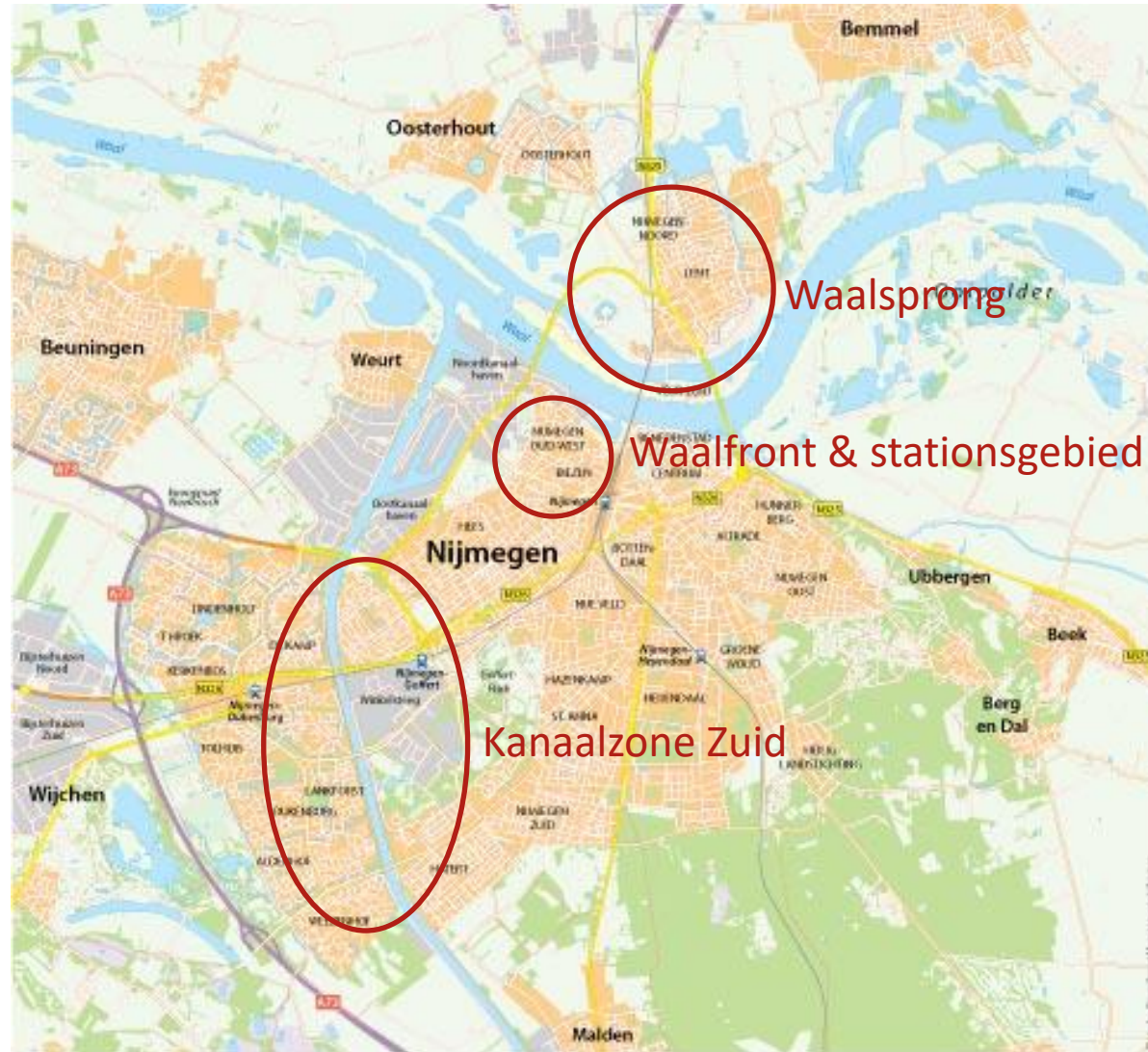


Achtergrond & opgave

- NPA: Woondeal 2.0 (2022)
- GMR: pilot Woondeal 1.0 (2019)
- Woningcorporaties geen partij, wel adhesiebetuiging
- Opgave GMR: 55.000 woningen toevoegen tot 2040, waarvan 30% sociale huurwoningen
- Ook afspraken verduurzaming woningvoorraad, betaalbaarheid etc.
- Nijmegen: 16.500 woningen toevoegen tot 2040 (30% soc)
- Versnelde ontwikkeling met focus op:
 - ✓ Afronden uitbreidingsgebied Waalsprong (Nijmegen Noord)
 - ✓ Door ontwikkelen Waalfront & Stationsgebied (binnenstedelijk)
 - ✓ Kanaalzone Zuid (binnenstedelijk)



Strategische ontwikkellocaties Nijmegen



Kanaalzone Zuid & Winkelsteeg



Kenmerken Kanaalzone & Winkelsteeg



- **Kanaalzone Zuid**

- ✓ Groot gebied, omvat meerder (verschillende) wijken van meerdere stadsdelen
- ✓ Vooral 'kwetsbare wijken' (leefbaarheid)

- **Winkelsteeg**

- ✓ Bedrijventerrein -> transformatie tot woonwerkgebied, aandacht nodig voor oa:
 - Leefbaarheid
 - Bereikbaarheid auto & OV
 - Beperkte voorzieningen
 - Imago



Winkelsteeg – NDW21

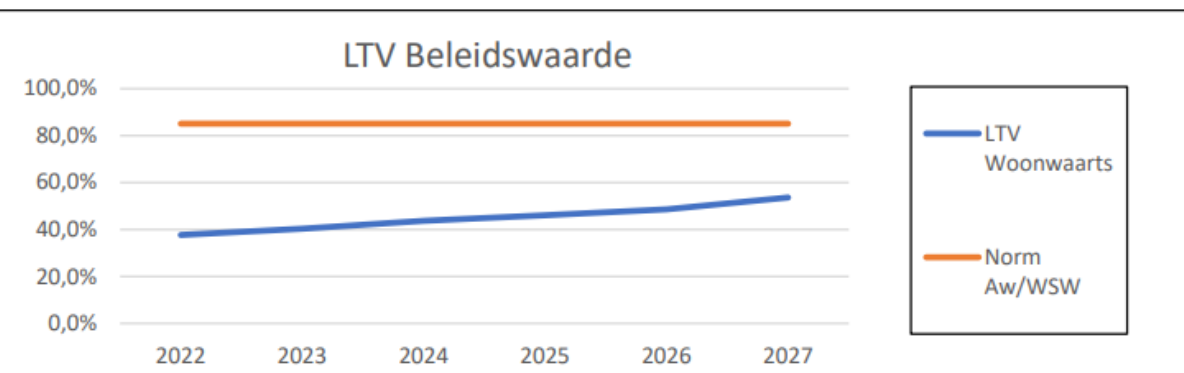


- Bedrijventerrein Winkelsteeg: ca 6.000 woningen toevoegen tot 2030, waarvan 2.000 sociale huurwoningen
- Focus op locatie NDW21 (Verworven via Wvg)
- 500 flexwoningen urgent woningzoekenden, katalysator herontwikkeling bedrijventerrein
- Gemeente Nijmegen, woningcorporaties Portaal, Talis, Woonwaarts en SSH&
- Bouwer: Nezzt-De Meeuw
- Niet alleen woningen, maar ook aandacht voor leefbaarheid, voorzieningen, placemaking, imago building etc



Wat betekent dit voor Woonwaarts?

- Grote groeiopgave sociale huurwoningen
- Opgave Nijmegen tot 2030 (+3.700 sociale huurwoningen)
- Opgave Woonwaarts +855 op basis van marktaandeel 2022 (23%)
- Tot 2030 groeiopgave werkgebied:
 - ✓ +1.250 sociale huurwoningen (netto toevoeging)
 - ✓ +1.500 nieuwbouwwoningen sociale huur & +100 middeldure huurwoningen
- Tot 2030 ca 200 nieuwbouwwoningen/jaar (ref: ca 90/jr)
- Investering nieuwbouw ca € 440 miljoen tot 2030





Dilemma's

- Onvoldoende locaties om groeiopgave tot 2030 te realiseren
- Beperkte ambtelijke capaciteit planbegeleiding (prioriteren projecten)
- Veel locaties in eigendom ontwikkelaars, sturingsmogelijkheden gemeente (DGV) en woningcorporaties beperkt
- Stapeling van eisen en wensen (gebouwd parkeren, verdergaande duurzaamheidseisen, bijzondere doelgroepen etc.)
- Financiële haalbaarheid opgaven woningcorporaties onder druk door stijgende bouwkosten en dalende afzet koop ontwikkelaars
- Tempo: spanningsveld kwantiteit en kwaliteit, gevaar 'fake sociale huur'
- Stedelijke groeiopgave vs wijkbelang (↑ ↓ aandeel sociale huur)
- Bewoners Kanaalzone Zuid moeilijk te activeren

Nijmegen heeft gekozen

Grootste partij per Nijmeegse wijk

