

Cc: Hilhorst, Pieter [redacted]@gelderland.nl]; [redacted]@gelderland.nl]
To: [redacted]@gelderland.nl]
From: Meer van der, Jan
Sent: Thur 5/28/2020 1:56:22 PM
Subject: Re: Jerusalem in Perspectiefnota
Received: Thur 5/28/2020 1:56:24 PM

Dag [redacted],

Mooi dat deze ook nog gelukt is.

Met vriendelijke groet,

Jan van der Meer
Gedeputeerde Energie en Klimaat, Milieu en Gezondheid en Openbaar Vervoer

026 [redacted] [redacted]@gelderland.nl | www.gelderland.nl



Op 28 mei 2020, om 14:30 heeft [redacted]@gelderland.nl> het volgende geschreven:

Dag Jan,

Jerusalem gaat nu mee in de Perspectiefnota, als begrotingssubsidie van € 651.000 aan Nijmegen. Onderstaande tekst is na de p-beraden van 25 mei toegevoegd aan de bestuursmonitor, goed om dat nog even te melden dinsdag in GS. Door het PS besluit te laten meelopen met de Perspectiefnota ontstaat voor Nijmegen en Talis op tijd duidelijkheid, zodat bij een positief besluit Talis in juli de huurders kan benaderen. Talis moet uiterlijk op 1 september weten of minimaal 70% van de huurders instemt met de aardgasvrije variant, zodat de omgevingsvergunning op tijd kan worden aangevraagd en het werkzaamheden op tijd kunnen starten. Talis moet daarbij haar nek uitsteken richting huurders omdat zij eerder al hebben ingestemd met de niet aardgasvrije variant. De wijk heeft zoals je weet al een bewogen geschiedenis rond de renovatie tot Kamervragen aan toe; Talis wil zekerheid over de provinciale subsidie voordat zij de bewoners benaderen.

PS hoeven geen extra middelen beschikbaar te stellen, we kunnen het hogere bedrag opvangen doordat er vanwege COVID bij het cluster mobiliteit wat moet worden afgeraamd. SUBS is blij dat er nu maar één beschikking nodig is op één subsidie. SteenGoed blijft inhoudelijk betrokken bij het project en adviseert bij de beoordeling van de aanvraag.

Groet,

Herstructurering en warmtetransitie woonwijk Jerusalem, Nijmegen

Status: In Behandeling GS Sluiten

Jerusalem is een Nijmeegse woonwijk en geheel in bezit van woningcorporatie Talis. De huizen en de openbare ruimte voldoen niet meer aan de huidige eisen en Talis heeft een plan ontwikkeld om de wijk weer toekomstbestendig te maken.

Talis gaat 220 woningen in Jerusalem in 2021-2022 tot de fundering slopen en daar een nieuwe houtskelet woning op bouwen. Deze bouwmethode biedt voordelen op sociaal vlak: de woningen kunnen in zeer korte tijd worden gebouwd, waardoor bewoners binnen enkele weken weer kunnen terugkeren naar hun eigen woning. Tijdens de sloop en bouw verblijven zij in een wisselwoning. Omdat de bouw snel verloopt is maar een klein aantal wisselwoningen nodig, waardoor het mogelijk is gebruik te maken van wisselwoningen in de vertrouwde buurt. De korte bouwtijd hangt samen met de toepassing van prefab houtskeletbouw. De lichte constructie maakt het mogelijk om de woning te vergroten terwijl de kavelstructuur en het kenmerkend ruimtelijk beeld van de wijk intact blijft. De bestaande fundering opnieuw gebruiken voorkomt transport (CO2 en NOx emissie) en past in het

0000000030

streven naar een circulaire bouwsector.

Omdat de bestaande fundering wordt gebruikt, is er wettelijk gezien geen sprake van nieuwbouw en hoeft dit plan niet aardgasvrij te worden gerealiseerd. Aardgasvrij bouwen betekent een verhoging van de bouwkosten en zou daardoor leiden tot een extra huurverhoging. Om die reden heeft Talis aanvankelijk ingezet op een no-regretplan waarbij de woningen wel worden geïsoleerd, maar niet aardgasvrij worden gebouwd. Echter, tegen de achtergrond van de wettelijke verplichting om vanaf 1 juli 2019 nieuwe woningen aardgasvrij op te leveren en afgezet tegen de inspanningen van gemeente Nijmegen en de provincie om bestaande wijken aardgasvrij te maken, lijkt de bouw van woningen op aardgas een gemiste kans. Parallel is in het voorjaar van 2020 de Woondeal Amhem-Nijmegen gesloten; die Talis de kans biedt om in aanmerking te komen voor een korting op de Verhuurdersheffing van € 25.000 per woning. Deze ontwikkelingen hebben geleid tot hogere ambities die zijn vastgelegd in bestuurlijke afspraken waarbij de openbare ruimte wordt aangepakt en de woningen energiezuinig en aardgasvrij worden opgeleverd.

Een van de voorwaarden van de Regeling Vermindering Verhuurderheffing nieuwbouw (RVV Regeling Vermindering Verhuurderheffing nieuwbouw) is het terugbrengen van de huurverhoging tot de eerste aftoppingsgrens. Deze huurverlaging kost Talis € 3,9 miljoen, de overige € 1,6 miljoen die de RVV Regeling Vermindering Verhuurderheffing nieuwbouw oplevert investeert Talis bij in het aardgasvrij maken van de wijk. Gemeente Nijmegen investeert circa € 2 miljoen in de openbare ruimte in de buurt Jerusalem in lijn met de integrale benadering die kenmerkend is voor het programma SteenGoed Benutten. Het project Jerusalem heeft een onrendabele top die samenhangt met de integrale herstructurering en het energiezuinig en aardgasvrij maken van de woningen. Gemeente Nijmegen vraagt hiervoor een subsidie aan van € 651.000.

In het project Jerusalem komen uitdagingen samen die de herstructurering en warmtetransitie kenmerken: versnelling in de bouw door prefab toepassingen, betaalbaarheid, circulair bouwen, een integrale aanpak van de wijk en aardgasvrij bouwen. Wij pakken deze opgave integraal op. Door samen met gemeente Nijmegen en woningcorporatie Talis dit project mogelijk te maken geven we uitvoering aan de realisatie van provinciale opgaven en ambities uit de Omgevingsvisie (Wonen en Energietransitie), de ambities 2 Duurzaam en 4 Gezond, veilig, schoon en welvarend uit het Coalitieakkoord Samen voor Gelderland en het landelijk Klimaatakkoord:

- ∇ aardgasvrij bouwen gekoppeld aan een integrale aanpak en herstructurering van de wijk Jerusalem
- ∇ innovatie en versnelling in de bouw door circulair bouwen en de toepassing van prefab technieken
- ∇ energiebesparing draagt direct bij aan de opgave 55% CO₂-emissie reductie in 2030
- ∇ de praktische aanpak van het project draagt bij aan bewustwording en draagvlak voor de energietransitie
- ∇ het project draagt bij aan betaalbaarheid.

Gemeente Nijmegen vraagt om een subsidie van € 651.000. De subsidies wordt aangevraagd voor de onrendabele top in de uitvoering van de integrale herstructurering van de Nijmeegse wijk Jerusalem en het aardgasvrij realiseren van de woningen. De werkzaamheden worden uitgevoerd in de jaren 2021-2022.

Wij stellen uw Staten voor om de grondslag vast te stellen voor een subsidie aan gemeente Nijmegen met een

maximum van in totaal € 651.000. De subsidie is bedoeld voor de onrendabele top in de uitvoering van de integrale herstructurering van de Nijmeegse wijk Jerusalem en het aardgasvrij realiseren van de woningen. Het bedrag dekken wij uit de beschikbare middelen van ambitie 2 Duurzaam, thema Energietransitie.