

**Cc:** Kerris, Peter [redacted]@ gelderland.nl]; Hilhorst, Pieter [redacted]@ gelderland.nl]  
**To:** [redacted]@ gelderland.nl]  
**From:** Meer van der, Jan  
**Sent:** Tue 6/2/2020 10:56:08 AM  
**Subject:** Re: Voorstel wijziging tekst Jerusalem  
**Received:** Tue 6/2/2020 10:56:10 AM

Beste mensen,

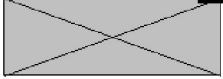
Aanpassingen zijn voor mij akkoord. Ik laat het even van Peter afhangen of hij die aanvullingen zo afdoende vindt. College is akkoord ook met mandaat voor aanpassingen.

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](http://www.gelderland.nl)



Op 2 jun. 2020 om 11:13 heeft [redacted]@ gelderland.nl> het volgende geschreven:

Hieronder aanpassingen in geel. LET OP: allerlaatste zin kan stoppen na het woord "coalitieakkoord"

**Van:** [redacted]@ gelderland.nl>

**Verzonden:** dinsdag 2 juni 2020 11:02

**Aan:** [redacted]@ gelderland.nl>; [redacted]@ gelderland.nl>

**CC:** [redacted]@ gelderland.nl>; [redacted]@ gelderland.nl>; [redacted]

[redacted]@ gelderland.nl>

**Onderwerp:** Voorstel wijziging tekst Jerusalem

**Urgentie:** Hoog

Dag Jan en [redacted]

Voor bespreking van Jerusalem in GS hieronder een aangepast tekstvoorstel i.o. [redacted], zie gele markering.

Groet,

[redacted]

**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 streven naar een circulaire bouwsector.

0000000038



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. Vanuit het programma SteenGoed Benutten geven we leegstaande of verloederde plekken in dorpen en steden een nieuwe invulling. In lijn met het Coalitieakkoord richt SteenGoed Benutten zich ook op de herstructurering van woongebieden. In de Koers Wonen en het Actieplan Wonen, benoemen we het belang van toekomstbestendige woonomgevingen. Dat betekent soms ingrijpende aanpassing en vernieuwing van huidige woningen en de omgeving. Project Jerusalem past in deze aanpak. De aanpak sluit ook aan bij Leefbaarheid waarbij we wijken ondersteunen bij initiatieven die de sociale verbondenheid en leefbaarheid verbeteren. 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.

Vanuit de omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' (PS2018-712) en het Coalitieakkoord werken we opgevegericht en samen met onze partners aan een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Een deel van deze opgave ligt in de directe leefomgeving van bewoners, in de Gelderse wijken en dorpen. Daarom werken we samen aan toekomstbestendige dorpen en wijken (PS2020-194). 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 middelen voor het Coalitieakkoord ambitie 2 Duurzaam en ambitie 4 Gezond, veilig, schoon en welvarend.