Notulen en afspraken tripartiet overleg MPA Nijmegen: klimaatadaptatie en prijsgrenzen

Notulen door RIGO
Datum: 24 september 2025

Overleg 1: Klimaatadaptatie (10.30-11.30 uur)

Aanwezig:

- Namens de gemeente: [redacted]
- Namens de corporaties: [redacted]
- Namens de huurdersorganisaties: [redacted]

De posities van de partijen:

Gemeente

De omgevingsvisie is 2 weken geleden aangenomen en daar is klimaatadaptatie een belangrijk onderdeel. Er wordt met name ingezet op meer groen (schaduw) en meer waterberging. Verharding weghalen en op die plaats ruimte voor groen en waterberging maken, is belangrijk. In de eerste instantie gebeurt dit in de aangewezen prioritaire gebieden, maar tot 2030 zijn er ambities voor de gehele stad benoemd. Een deel van de openbare ruimte is van de gemeente, maar een deel ook niet, dus er moet samengewerkt worden om die ambities te halen. Het devies daarbij is: als iets open gebroken wordt, dan wordt het klimaatadaptiever teruggezet (bijvoorbeeld bij straatonderhoud of riolering). Om dat voor elkaar te krijgen, zijn miljoenen extra nodig (geraamd op 55 miljoenen tot 2030, er is nu 20 miljoen vrijgemaakt).

Daarnaast is hittestress binnen woningen een belangrijk aandachtspunt. De openbare ruimte heeft impact op het binnenklimaat maar er zijn ook andere oorzaken (ventilatie, isolatie etc). *“Daarvoor is het lokaal hitteplan en het in ontwikkeling zijnde integraal actieplan hitte. Deze actieplannen zijn bedoeld om kwetsbare bewoners te beschermen tegen hittestress als gevolg van toenemende hete periodes. Het lokaal hitteplan voorziet in informatievoorziening aan bewoners wat ze zelf kunnen doen bij hete periodes.”*

Voor de langere termijn kunnen klimaatadaptieve maatregelen helpen (bijvoorbeeld het planten van bomen, die hebben namelijk even nodig om van voldoende formaat te zijn).

Tot slot is er ook bij nieuwe gebiedsontwikkelingen aandacht voor klimaatadaptatie bij de gemeente.

Huurders

De warmtestress wordt erger- er zijn gigantische pieken ontstaan in hitte en de last die mensen daarvan hebben. De inzet moet op de meest kwetsbare groepen zijn met beperkt budget om zelf zaken aan te kunnen passen. Eenzaamheid maakt ook uit voor hittestress. Dus er moet ook vanuit de zorg aandacht zijn voor signaleren en verhelpen. Hittestress is soms ook een kwestie van gevoel; wat de één als warm ervaart, ziet de ander niet zo.

Voor de afspraken die we willen maken, is het belangrijk dat er snel maatregelen gaan komen, bijvoorbeeld screens. Dat duurt nu vaak lang voordat daar toestemming voor is bij de corporaties. Kleine aanpassingen en goede klachtafhandeling zijn belangrijk. Energiecoaches zouden bijvoorbeeld ook kunnen worden ingezet bij hittestress (ventilatoren, isolatievellen op het raam). Corporaties en de gemeente moeten elkaar ondersteunen daarbij. We moeten denken in oplossingen, hoe klein ook, want alle beetjes helpen.

Corporaties

Corporaties gebruiken dezelfde uitgangspunten als de gemeente (ladder van koeling): het begint met de openbare ruimte. Verkoeling creëren en warmte voorkomen, is de eerste stap. Daarna kan er gekeken worden naar passieve koeling. Uiteindelijk kan er gedacht worden aan maatregelen als airco's aanbrengen, maar dat is met het oog op het energieverbruik niet wenselijk.

Corporaties gebruiken natuurlijke momenten (zoals renovaties of mutaties) om de mogelijkheden om de situatie klimaatadaptiever te maken, onder de aandacht te brengen.

Nijmegen Oost en Moerdijk zijn erg versteend en het water kan vaak niet weg. Aanpassingen zijn hier wenselijk maar de corporaties roepen op om oog te houden voor de consequenties van aanpassingen. Zo zorgt het aanpakken van de openbare ruimte in deze wijken voor onder andere meer parkeerdruk.

Wat corporaties al doen, is gesprekken voeren met bewoners bij mutaties waarbij er wordt gekeken naar een groene inrichting voor de voortuin op een onderhoudsvriendelijke manier om zo verstening tegen te gaan.

Uitkomst

De corporaties overwegen om ook klimaatadaptieve maatregelen toe te passen in de prioritaire gebieden wanneer de gemeente aan de slag gaat met het nemen van klimaatadaptieve maatregelen in de openbare ruimte.

Corporaties gebruiken natuurlijke momenten (bijvoorbeeld bij renovatie of mutaties) om de mogelijkheden om de situatie klimaatadaptiever te maken, onder de aandacht te brengen.

Daarnaast stimuleren de corporaties vergroening bij mutaties, hoewel dit niet kan afgedwongen worden bij de huurders.

Corporaties en gemeente maken beiden een afweging of het (financieel) haalbaar is om klimaatadaptieve maatregelen te nemen. De corporaties hebben te maken met financiële consequenties die invloed kunnen hebben op het bouwen van minder woningen. De consequenties van waterberging kunnen leiden tot hogere parkeerdruk. Dergelijke factoren spelen mee in de te maken afweging. Voorgaande moet namelijk wel uitlegbaar blijven aan de huurders.

Om meer inzicht in de financiële consequenties te krijgen, delen de corporaties op korte termijn de kosten van de aanvullende klimaatadaptieve maatregelen. Dit wordt gepresenteerd en besproken in het tripartiet overleg op 10 oktober. Daar gaan de partijen het hebben over de

stapeling van ambities en de consequenties daarvan voor het bouwen van de gewenste aantallen woningen, partijen zullen proberen te komen tot een integrale afweging.

De gemeente zet daartegenover dat de (onvoorziene) kosten en risico's ook hoog zijn als je niets doet, met het oog op het veranderende klimaat.

Overleg 2: Prijsgrenzen (11.30-12.30 uur)

Aanwezig:

- Namens de gemeente: [redacted]
- Namens de corporaties: [redacted]
- Namens de huurdersorganisaties: [redacted]

Aanleiding

De gemeenteraad heeft met een motie benadrukt dat zij de prijsgrenzen van €575 en €1.000 graag wil vasthouden om te zorgen dat er voor alle inkomens voldoende woningen beschikbaar blijven. Voor de wethouder is dit aanleiding geweest het gesprek met de corporaties en de huurders hierover te voeren. De wethouders geven namens de gemeente aan dat er voor iedereen met elk inkomen een betaalbaar huis moet zijn en dat er in dat kader graag wordt vastgehouden aan de prijsgrenzen van €575 en €1.000. Ook ten aanzien van andere prijsgrenzen is de inzet om in dit gesprek meer duidelijkheid te krijgen met het oog op de te maken prestatieafspraken.

De andere moties worden op het tripartiet overleg op 10 oktober geagendeerd.

De corporaties lichten aan de hand van een presentatie toe waarom zij deze grenzen (€575 en €1.000) niet erkennen. Deze presentatie is een verkorte versie van de presentatie die 23 juni in een overleg met de huurders is gegeven. In dit overleg zijn de huurders geïnformeerd over de wettelijke prijsgrenzen en waarom deze moeten worden aangehouden volgens de wet. Hieronder staat een samenvatting.

Inhoud presentatie*:*

Er zijn DAEB- (primair en secundair) en niet-DAEB-doelgroepen (middenhuur en vrije sector). De verwachting is dat vanaf 1 januari 2027 middenhuurwoningen ook onder DAEB gaan vallen, door veranderende regelgeving. De prijs- en inkomensgrenzen voor passend toewijzen en voor de secundaire doelgroep zijn landelijk vastgesteld. Voor middenhuur en middeninkomens zijn de grenzen ook gereguleerd door de Wet betaalbare huur. Zowel bij middenhuur als bij DAEB-huur zit er een koppeling tussen de huurprijs en de kwaliteit van de woning.

Passend toewijzen is ingericht zodat huurders zoveel mogelijk gebruik kunnen maken van de huurtoeslag en zodat ook passend wordt gewoond (goedkoop voor jongeren, grote woningen voor gezinnen).

De werking van de huurtoeslag is gelinkt aan de prijsgrenzen. De gemeentelijke wens van een huurprijsgrens van €575 staat los van deze wettelijke prijsgrenzen. Hierdoor betalen huurders en corporaties relatief meer. Het verschil van €107 (tussen €575 en de eerste aftoppingsgrens van €682) wordt voor 65% door huurtoeslag gedekt. De huurder heeft dus maar 35% profijt en de staat 65% van die verlaging. De verhouding huurprijs-huurtoeslag is dan dus niet efficiënt. De corporaties zeggen dan ook: We moeten ons houden aan de landelijke grenzen want het

levert de huurder niets op om daarvan af te wijken. Dit lokale geld willen we lokaal behouden en we willen optimaal gebruik maken van het landelijke toeslagensysteem.

Daarnaast gaat het om of de laagste inkomens voldoende aan bod komen. 74% van de woningen onder de tweede aftoppingsgrens zijn volgens de cijfers van ABF nodig gezien de omvang van die inkomensgroep. De corporaties zitten momenteel op 89% woningen onder de tweede aftoppingsgrens. Daar zit een soort scheefheid in want er komen minder mensen (26%) van de secundaire doelgroep in aanmerking voor sociale huurwoningen. Er gaat dus relatief veel naar de laagste inkomensgroep, en dat gaat ten koste van die groep daar net boven. Dat blijft hetzelfde de komende jaren. (Alleen de voorraad tot de kwaliteitskortingsgrens neemt af maar die doelgroep wordt ook kleiner doordat de leeftijd voor huurtoeslag per 2026 wordt gewijzigd: van 23 naar 21jaar). Met het nieuwe huurbeleid van verschillende corporaties wordt de spreiding over de wijken verbeterd, maar de algemene verdeling van verschillende prijsgrenzen blijft hetzelfde.

Uitkomst

Het doel van betaalbare woningen voor alle inkomensgroepen in de stad creëren en behouden, wordt gedeeld door de verschillende partijen. Daarbij worden op 3 onderdelen de volgende afspraken gemaakt:

a. De grens van €575- deze komt uit het woonbeleid. De corporaties geven door bovenstaande uitleg aan dat zij deze grens onwenselijk vinden. De huurders vinden de grens van €575 niet belangrijk om op te sturen. Ook de huurders zijn het eens met het standpunt van de corporaties. De gemeente kan meegaan met de argumenten van de corporaties. Bovendien leidt een onderzoek van NIBUD tot de conclusie om grens van €575 los te laten. Wel wordt er goed gemonitord op en vooruit gekeken naar de beschikbare woningen in de verschillende (wettelijke) prijsklassen en worden deze cijfers gedeeld met de gemeente. Te beginnen met de prognose van de ontwikkeling van de voorraad naar prijsklassen (zoals in de presentatie opgenomen). Als de cijfers laten zien dat actie nodig is of als de context verandert dan gaan partijen het gesprek aan.

b. De grens van €1.000 – deze komt uit de Woonagenda. Deze is ingehaald door de Wet betaalbare huur volgens de corporaties; er zijn nu landelijke normen (€1.184,82). Daarom is er voor hen geen aanleiding om te sturen op de €1.000-grens. De gemeente vindt het belangrijk dat middenhuurwoningen niet allemaal tegen deze maximale grens aan zitten, ook met het oog op doorstroming. De wenselijkheid van de huurprijs heeft echter ook te maken met het inkomen van de huurder. Gegevens over de match tussen huurprijs en inkomens hebben de woningcorporaties niet omdat ze inkomensgegevens alleen mogen gebruiken voor de inkomensafhankelijke huurverhoging. De corporaties geven, voor zover mogelijk, inzicht in de gehanteerde huurprijzen in het niet-DAEB-segment (het betreft hier veelal de middenhuur). Op basis van monitoring gaan corporaties en gemeente hierover jaarlijks het gesprek aan.

c. In het woonbeleid van de gemeente staat dat '*80% van de uitbreidingsbehoefte naar sociale huurwoningen bestaat uit woningen tot de eerste aftoppingsgrens*' . Ook stelt het beleid dat "*voor jongeren van 18 en 23 jaar bijna 10% een huurprijs tot maximaal de kwaliteitskortingsgrens dient te hebben*". Dit is op voorraadniveau. De presentatie van de corporaties gaat in op de voorraad, niet op de uitbreiding. In de voorraad worden deze aantallen gehaald. Maar in de uitbreiding heeft deze ambitie veel effect op de investeringskracht en is bijbouwen tot de eerste aftoppingsgrens financieel niet haalbaar. De ambitie moet volgens de corporaties niet leiden tot minder woningen, de huurders ondersteunen dit. Ook hier zijn goede cijfers belangrijk om het gesprek te kunnen voeren over welke categorie woningen moet worden toegevoegd. Jaarlijks voeren de gemeente en

de woningcorporatie aan de hand van de monitoring het gesprek over de portefeuille en de ontwikkeling van de verschillende categorieën woonruimte. Vervolgens kan het gesprek gevoerd worden over eventuele bijsturing (door huurbeleid of toevoeging). Met de afspraak van dit jaarlijkse gesprek, hebben partijen overeenstemming gevonden op een afspraak op 80% tot de tweede aftoppingsgrens binnen de DAEB-voorraad.

Naast deze uitkomsten hebben de corporaties aangeboden een technisch toelichting aan de raad te geven om te verduidelijken dat we allemaal een betaalbare sociale woningvoorraad willen voor de huurders. De huurdersorganisaties geven aan dat zij hier ook een rol in willen spelen, aangezien de raad hun visie nog niet kent.

Daarnaast is er in het gesprek het volgende opgemerkt door de huurders en de corporaties:

- Voor woningdelen geldt dat er geen huurtoeslag mogelijk is (bij zachte splitsing). Daarom kan woningdelen vooral voor de secundaire doelgroep worden gerealiseerd. HBN haalt een voorbeeld op de Daalseweg aan waar er sprake is van woningdelen zonder eigen voorzieningen (gedeelde keuken en badkamer) maar waar bewoners wel huurtoeslag ontvangen. Corporaties gaan kijken waarom deze woningen wel huurtoeslag ontvangen en of dit mogelijkheden biedt om woningdelen met huurtoeslag elders ook mogelijk te maken.